

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 21 april 2026

Nummer 4741

Onderwerp Raadsbrief Groeipadplan sociale huur

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Aanleiding

In maart 2023 hebben de gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties in de woningmarktregio Haaglanden samen met de Provincie Zuid-Holland en het Ministerie van BZK de Regionale Realisatieagenda (Woondeal) ondertekend. Een belangrijke afspraak uit de Woondeal is dat gemeenten toewerken naar een woningvoorraad die op termijn voor 30% bestaat uit sociale huurwoningen. De Provincie Zuid-Holland heeft geconstateerd dat de sociale woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg achterblijft bij deze doelstelling: momenteel bestaat 24% van de voorraad uit sociale huurwoningen van woningcorporaties. In een brief van 11 december 2024 heeft Gedeputeerde Staten (GS) het college verzocht een realistisch groeipadplan op te stellen richting 30%.

Op 18 maart 2025 heeft het college een reactie aan de provincie gestuurd. GS heeft vervolgens aangegeven dat deze reactie onvoldoende was en verzocht om een herziening. In de periode daarna zijn ambtelijke gesprekken gevoerd met de provincie, wat heeft geleid tot een aangepast groeipadplan. Het college heeft dit herziene plan op 21 april 2026 vastgesteld en aan GS verzonden.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het eerdere iBabs-dossier 4201 Collegevoorstel Vaststellen reactie op verzoek GS om realistisch groeipad sociale huur.

2. Inhoudelijke uiteenzetting

Sinds 2012 neemt het aandeel corporatiebezit in de totale woningvoorraad van onze gemeente af. Dit komt vooral doordat het merendeel van de opgeleverde woningen sindsdien in het dure segment viel, inclusief de woningen die de laatste jaren zijn gebouwd. Deze plannen stammen uit eerdere jaren en vielen nog onder oude afspraken en regelgeving. Daarnaast zijn grote projecten waarin wél sociale woningbouw was voorzien, waaronder Overgoo en de Star, nog niet gerealiseerd. Hierdoor is het totale aandeel corporatiebezit in de voorraad verder teruggelopen naar 24%.

De gemeente Leidschendam-Voorburg staat nu voor de opgave om toe te groeien naar 30% sociale huur binnen de totale woningvoorraad, conform de regionale afspraken in de Woondeal en provinciaal beleid. Alle gemeenten in de regio Haaglanden met minder dan 27% sociale huur in de bestaande woningvoorraad hebben van GS het verzoek gekregen om een groeipadplan naar 30% op te stellen. GS vraagt om in dit plan duidelijk te maken welke inspanningen worden geleverd om meer sociale huurwoningen toe te voegen. Met dit plan beoogd GS de doelen uit de Woondeal beter te borgen, zonder daarbij het onmogelijke te verwachten van gemeenten. Dit betekent dat de streefnorm van 30% niet binnen de looptijd van de Woondeal (2022-2030) door onze gemeente behaald hoeft te worden. Wel dienen gemeenten aan te tonen het maximale te doen om naar dit percentage toe te werken.

In het eerste groeipadplan dat door het college aan GS werd voorgelegd lag de nadruk vooral op het provinciale beleid om particuliere sociale huurwoningen niet mee te tellen in de berekening van de sociale voorraad. In de herziene versie van het plan is daarom uitgebreider beschreven welke inspanningen de gemeente al levert om betaalbare woningbouw te realiseren, aangevuld met extra acties die nog niet waren gestart. In totaal bevat het plan 13 actiepunten om de betaalbare woningbouw in onze gemeente verder te stimuleren. De actiepunten komen grotendeels voort uit de afspraken en doelstellingen zoals overeengekomen in de Woondeal. Het plan sluit tevens aan bij acties uit het ontwerp-volkshuisvestingsprogramma. Het groeipadplan bevat een realistische aanpak die recht doet aan lokale omstandigheden, eerder gemaakte afspraken en de uitvoerbaarheid van projecten.

De provincie toetst bij ieder woningbouwplan of haar beleid wordt toegepast dat voorschrijft dat minimaal tweederde van de woningen betaalbaar is, waarvan ten minste 33% sociale huur. Dit beleid hanteert de provincie sinds enige tijd met terugwerkende kracht voor alle plannen waarvoor op 14 maart 2023 nog geen anterieure overeenkomst was afgesloten of waarvoor nog geen omgevingsplan in ontwerp is vastgesteld. Een belangrijke actie in het groeipadplan voor onze gemeente is daarom dat we aansluiten bij provinciale regels en strengere kaders gaat stellen aan nieuwe initiatieven. De minimale eis die we momenteel stellen aan nieuwbouwprojecten is tweederde betaalbaar en 30% sociale huurwoningen. We verhogen deze eis naar minimaal tweederde betaalbaar en minimaal 33% sociale huur per project. Dit wordt opgenomen in het Volkshuisvestingsprogramma. Het college zal tevens een voorstel doen aan uw raad om de nieuwe eis mee te nemen bij de volgende wijziging van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg. Bij nieuwe ontwikkelingen op eigen grondposities streeft het college naar 100% betaalbare woningbouw, waarmee een inhaalslag wordt gemaakt richting de 30%-doelstelling.

Wanneer plannen niet voldoen aan provinciaal beleid, kan de provincie in het uiterste geval ingrijpen, bijvoorbeeld via een reactief interventiebesluit. Dat zorgt ervoor dat een door de gemeente vastgestelde planwijziging of verleende vergunning niet in werking treedt. Daarom moet voor lopende projecten in onze gemeente waarover al afspraken zijn gemaakt met initiatiefnemers over het woningbouwprogramma, maar die momenteel niet voldoen aan het provinciale beleid, een oplossing worden gevonden. De eerste stap hierin is dat de gemeente voor deze projecten samen

met betrokken partijen de mogelijkheden in kaart zal brengen voor het ophogen van het aandeel sociale en middeldure woningen. Niet elk project kan echter aan nieuwe normen voldoen zonder dat de businesscase te kwetsbaar wordt. In die gevallen zullen we in overleg met ontwikkelaars en provincie tot maatwerkoplossingen moeten komen. Het resultaat van het onderzoek naar de lopende projecten delen we uiterlijk eind 2026 met de provincie en met uw raad.

In het groeipadplan wordt verder benadrukt dat de woningnood vraagt om versnelling en verbreding van de aanpak. Voor de versnellingsopgave stelt de gemeente daarom een actieplan op, met daarin onder andere aandacht voor parallel plannen. Ook gaat het groeipadplan in op actiever benutten van kansen binnen de bestaande woningvoorraad, zoals optoppen, aanplakken en woningsplitsing.

Financiën

De concrete financiële gevolgen voor de lopende projecten zijn op dit moment nog niet volledig te bepalen. Deze zijn afhankelijk van de uitkomsten van de verkenning naar het ophogen van het aandeel betaalbare woningen in de betreffende projecten. De financiële haalbaarheid zal per locatie moeten worden onderzocht. De grootste financiële impact zou liggen in het geval de gemeente besluit tot wijzigingen bij lopende projecten op eigen grondposities. Voorstellen hiertoe zullen aan de raad worden voorgelegd. Om eventuele knelpunten te verminderen wordt daarbij actief gezocht naar subsidiemogelijkheden.

Daarnaast is nog niet duidelijk of alle acties uit het groeipadplan binnen de bestaande ambtelijke capaciteit kunnen worden uitgevoerd. Indien aanvullende capaciteit nodig blijkt, zal dit worden ingebracht in de P&C-cyclus. Daarbij wordt tevens gekeken naar mogelijke ondersteuning vanuit medeoverheden, zowel financieel als inhoudelijk.

Het college heeft er vertrouwen in dat, in samenwerking met initiatiefnemers en de provincie, met de genoemde acties in het groeipadplan een belangrijke stap wordt gezet richting het behalen van 30% sociale woningbouw in de totale voorraad.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Bijlage behorende bij deze raadsbrief:

4741 Schriftelijke reactie op brief GS inzake herzien groeipadplan