Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (regionale woondeal)

"Meer bouwen – beter benutten"

07-03-2023

Ondertekenaars

- College van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland
- College Burgemeesters en Wethouders van de gemeenten:
    - Delft
    - Den Haag
    - Leidschendam-Voorburg
    - Midden-Delfland
      Pijnacker-Nootdorp
    - Rijswijk
    - Wassenaar
    - Westland
    - Zoetermeer
- Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
- Bestuurders van Sociale Verhuurders Haaglanden, namens:
    - Arcade, De Goede Woning, Haag Wonen, Rijswijk Wonen, Rondom Wonen, Staedion, Stichting Duwo, Stedelink, Hof Wonen, Vidomes, Wassenaarsche Bouwstichting, Woningbouwvereniging St Willibrordus, Wonen Midden-Delfland, Wonen Wateringen, Woonbron, WoonInvest, Habion en Woonzorg Nederland.

Ondersteuningsverklaring

- Neprom en Bouwend NL
- Netbeheerders
- Drinkwaterbedrijven
- Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH)

Inhoudsopgave

Samenvatting 3
Overwegingen 6
Rollen en verantwoordelijkheden 7
Regio specifieke context 8
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave 10
2. Betaalbaarheid 12
Corporaties in positie brengen 14
3. Bouwlocaties 15
4. Bestaande voorraad 19
5. Versnellingsafspraken 20
6. Samenwerking en sturing 22
7. Kritische succesfactoren 24
Mobiliteit en infrastructuur 25
Stikstof 25
Geluid 26
Water en bodem sturend 26
Ruimte voor en verbinding met groen voor leefbare verstedelijking 26
Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen 27
Beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten 28
Toekomstbestendige bouw (inclusief klimaatadaptief, duurzaam en circulair bouwen, energieneutraliteit) 28
Streven naar complete steden en dorpen 28
Aansluiting op nutsvoorzieningen (energie en drinkwater) 29
Procedures 30
Handtekeningen 31

Samenvatting

De woningbouwopgave in Nederland is in de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Prijzen van koop- en particuliere huurwoningen zijn flink gestegen. De bevolking is sterk gegroeid en groeit door. De vraag naar woningen is groot, het aanbod beperkt. Het oplossen van het woningtekort vraagt om de bouw van nieuwe en het behoud van bestaande woningen. Om op korte termijn te kunnen doorbouwen en plannen in de periode tot en met 2030 te kunnen realiseren is het nodig keuzes te maken en gerichte maatregelen in te zetten.

Het is de inzet van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland om de op 13 oktober jl. afgesproken woningbouwdoelstelling[1] - gebaseerd op de woningbouwbehoefte van de vijf regio's - door te vertalen naar vijf regionale realisatieagenda's waaronder de regionale realisatieagenda voor de regio Haaglanden.

Doelstelling
Uitgaande van het actuele regionale woningbouwprogramma zijn in de regio Haaglanden circa bruto 74.500 woningen gepland tussen 2022 t/m 2030. Dit is ongeveer 8% van de totale Nederlandse woningbouwproductie en is vergelijkbaar met de netto 75.218 woningen (gepland tussen 2019 t/m 2029) opgenomen in het vastgestelde Tussenakkoord (december 2021). Een grote opgave met veel onzekerheid, waar samenwerking en sturing op de randvoorwaarden essentieel is om de ambitie te halen.

In nauw overleg met betrokken partijen (Ministerie van Binnenlandse Zaken, provincie Zuid-Holland, gemeenten, woningcorporatiekoepel Sociale Verhuur Haaglanden en het Hoogheemraadschap van Delfland) zijn regio specifieke kritische succesfactoren gedefinieerd en zijn concrete oplossingsrichtingen voorgesteld die bijdragen aan (versnelde) woningbouw en verbouw. Gezien de grote tijdsdruk vanuit het rijk en de provincie Zuid-Holland signaleren we dat het overzicht op dit moment niet uitputtend is. We maken daarom procesafspraken om deze aspecten na het tekenen van deze realisatieagenda nader uit te werken.

Wat willen we bereiken?
We onderscheiden twee tijdsperioden:

1. Tot 2025 aanjagen woningbouwproductie in Haaglanden

Voor de korte termijn (tot 2025) is de inzet gericht op het uitvoeren en waar mogelijk versnellen van de realisatie van woningbouwprojecten die in voorbereiding zijn. Ook zal de inzet van meer fabrieksmatige woningbouw zoals de Bouwstroom Haaglanden bijdragen aan de versnelling. Er zijn toezeggingen en oplossingen nodig voor projecten die nu niet of onvoldoende snel tot realisatie komen.

2. Van 2025 tot 2030 werken naar een hoge(re) structurele jaarlijkse productie van betaalbare woningen in Haaglanden

Daarnaast ligt voor een aantal onderwerpen de focus op het maken van (proces)afspraken die een hoge jaarlijkse productie tot en met 2030 borgen. Belangrijke thema’s zijn onder andere: voor gemeenten een verkenning naar een andere financieringssystematiek voor de inzet van rijksmiddelen voor woningbouw en voor woningcorporaties het invullen van randvoorwaarden om meer woningen te kunnen realiseren, zoals de tijdige beschikbaarheid van locaties, de mogelijkheden om grotere woningclusters te realiseren, het organiseren van bouwstromen, het beter organiseren van planologische procedures fiscale maatregelen en op termijn (landelijke) projectsteun. Deze agenda vraagt een enorme inspanning van alle betrokken partijen en heeft gevolgen voor de leefbaarheid in de steden. In 2023 en 2024 wordt dit (verder) uitgewerkt.

[1] *te weten: 235.460 woningen met vanaf 2025 een kwalitatieve verdeling van 2/3 betaalbaar waarvan de helft, dus 1/3, door corporaties wordt gebouwd.*

Woningbouwdoelstelling in relatie tot Tussenakkoord (2021) en Definitief Eindakkoord
De bruto toevoeging van 17.000 DAEB woningen (sociale huurwoningen gebouwd door woningcorporaties) zoals opgenomen in het Tussenakkoord beslaat iets meer dan 1/5 van het totale woningbouwprogramma[2]. De woningbouwdoelstelling uit de samenwerkingsafspraken vraagt 1/3 door woningcorporaties waarvan 5/6 sociale huur en 1/6 midden huur. Op basis van het actuele woningbouwprogramma van ca. 75.000 woningen zou de vertaling van deze landelijke doelstelling naar de regio Haaglanden betekenen dat 25.000 woningen door corporaties worden gebouwd, uitgesplitst in ca. 21.000 sociale huurwoningen en ca. 4.000 middenhuurwoningen. Op basis van de doelen geformuleerd in het Tussenakkoord blijft de door gemeenten toegezegde toevoeging van doelgroepwoningen, en daarbinnen van DAEB woningen, achter. Dat is ook de reden dat er een Tussenakkoord is gesloten, en nog geen eindakkoord. De doelstellingen uit de samenwerkingsafspraken rijk-provincie zijn hoger dan de regiogemeenten hebben vastgelegd in het Tussenakkoord. De gemeenten zijn echter bereid om zich in te zetten voor deze extra opgave.

In aanloop naar het Definitief Eindakkoord is in het Tussenakkoord de afspraak gemaakt dat provincie, gemeenten en corporaties in gesprek gaan om te bezien of er nog meer mogelijkheden zijn extra DAEB woningen te realiseren. In goed overleg tussen gemeenten en provincie Zuid-Holland en onder begeleiding van een extern bureau zijn bij een viertal regiogemeenten (Wassenaar, Westland, Pijnacker-Nootdorp en Midden-Delfland) kansen en mogelijkheden genoemd voor de bouw van extra sociale huurwoningen bovenop de biedingen in het Tussenakkoord. Deze moeten echter nog nader worden beoordeeld op haalbaarheid maar vormen in potentie een aanvulling op het Tussenakkoord. Deze extra mogelijkheden zijn nog niet opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma. Dat gebeurt na besluit door de gemeenteraden uiterlijk 1 mei 2023. Daarna geven partijen die het Tussenakkoord hebben ondertekend een oordeel of voldoende beweging is gemaakt naar meer DAEB-woningen en een evenwichtigere verdeling om naar een Eindakkoord toe te werken. Indien nodig ondersteunt de provincie hierbij met haar instrumenten.

Belangrijkste regio-specifieke thema's
Hieronder de belangrijkste inhoudelijke thema's voor de realisatieagenda Haaglanden op een rij met een verwijzing naar desbetreffende hoofdstuk voor nadere toelichting.

- De huidige programmering van Haaglanden bevat voldoende aantallen woningen. Echter, de opgave ligt in het **ophardden van zachte plannen** en het programmeren van **voldoende aandeel betaalbare woningbouw**. Hierbij is aandacht nodig voor de benodigde financiële middelen, capaciteit en locaties.
    - *Zie hoofdstukken:*
        - *2. Betaalbaarheid*
        - *5. Versnellingsafspraken*

- De volgende stap is om bij woningbouwprojecten en/of gebiedsontwikkelingen[3] **concreet knelpunten te benoemen en afspraken te maken** om tot oplossingen en realisatie te komen.
    - *Zie hoofdstukken:*
        - *3. Bouwlocaties*
        - *7. Kritische succesfactoren*

- In de regio Haaglanden vraagt de **positie van woningcorporaties** gerichte aandacht.
    - *Zie hoofdstuk*
        - *2. Betaalbaarheid.*

- Daarbij biedt de **bestaande voorraad** kansen voor het verhogen van het aantal betaalbare woningen door corporaties en via de verbeter- en verduurzamingsopgave ook voor een toekomstbestendige woningvoorraad.
    - *Zie hoofdstuk:*
        - *4. Bestaande voorraad.*

[2] *Het woningbouwprogramma regio Haaglanden (zoals geregistreerd in de Planregistratie Wonen per 1-12-2022) voorziet in de bouw van totaal 74.445 woningen (exclusief reserveplannen en plannen waar nog geen quick scan op ruimte heeft plaatsgevonden). Hiervan staan 21.833 woningen in de sociale huur gepland (29% van het totale programma), 13.522 in de middenhuur (18%) en 5.896 in de betaalbare koop (8%). Totaal bevat de programmering 55% betaalbare woningen. Van deze gewenste woningproductie zijn bijna 17.000 sociale huurwoningen en 3.000 middenhuurwoningen te realiseren door woningcorporaties gepland, dit is 27% van het totale woningbouwprogramma.*

[3] *In voorliggende regionale realisatieagenda is uitgegaan van een projectoverzicht - groter dan 200 woningen, of het grootste project in een gemeente.*

Kritische succesfactoren voor woningbouw
Om woningen te kunnen bouwen moet er veel aanvullend geregeld worden: de kritische succesfactoren. Het realiseren van de woningbouwopgave uit de Samenwerkingsafspraken tussen rijk-provincie alleen als partijen gezamenlijk in staat zijn om de kritische succesfactoren op te lossen of in te vullen. De kritische succesfactoren zoals opgenomen in de 'Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland' tussen het rijk en de provincie Zuid-Holland zijn door partijen binnen Haaglanden vertaald naar de regio. Hierdoor is inzichtelijk gemaakt welke kritische succesfactoren binnen de regio van grote invloed zijn op het realiseren van de woningbouwdoelstellingen. Denk hierbij aan:

- Middelen gemeenten en corporaties;
- Voldoende (en op korte termijn) beschikbare locaties voor woningcorporaties;
- Instrumenten om (sociale)woningbouw te kunnen versnellen en locaties vast te stellen;
- Mobiliteit en infrastructuur en daarmee samenhangend de bereikbaarheid van voorzieningen;
- Stikstof;
- Geluid, water- en bodemsturend;
- Terugdringen van schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten;
- Inzet van af te stoten rijksvastgoed voor betaalbare woningbouw;
- Oplossing voor HMC bedrijvigheid en compensatie bedrijventerrein (medewerking/integrale sturing provincie nodig
- Uitwerken woon-werkakkoord;
- Aansluiten op én verduurzamen van nutsvoorzieningen (energie, warmte en drinkwater);
- Procedures
- Het wegnemen van onzekerheid bij marktpartijen over veranderende regelgeving.

Overwegingen

- Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht wordt met het nationaal **Programma Woningbouw** ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt in de **Nationale Woon- en Bouwagenda** gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024, waarvan vanaf 2025 ten minste twee derde betaalbaar. De bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 middensegmentwoningen (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) zijn nodig.

- Tussen de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister VRO) en het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland (hierna: college van GS) zijn **Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland: 2022 t/m 2030** (13 oktober 2022) gemaakt over de provinciale doelstelling in de nationale woningbouwopgave.
    - Het college van GS spant zich in om in de periode 2022 t/m 2030 bruto 235.460 woningen toe te voegen. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Dit aantal is op basis van wederzijdse inspanningsverplichtingen. Deze aantallen zijn enkel mogelijk als er oplossingen komen voor de kritische succesfactoren.
    - Daarnaast heeft het college van GS in de ambitie uit het nationaal Programma Woningbouw onderschreven dat vanaf 2025 de programmering minimaal bestaat uit 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot €355.000.

- Het Tussenakkoord 2021 - "samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden – de eerste stap", getekend op 17 december 2021 door 8 van de 9 wethouders Wonen namens de colleges van B&W, de gedeputeerde Wonen, RO, Recreatie en Sport namens GS, de bestuurders van de woningcorporaties en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (hierna: SHH), vormt de basis voor deze regionale realisatieagenda. Deze regionale realisatieagenda geldt als **uitwerking van het Tussenakkoord** als langjarige samenwerkingsverbintenis met wederzijdse inspanningsverplichtingen.

- Het Rijk heeft in het Programma 'Een (t)huis voor iedereen' de ambitie geformuleerd dat elke gemeente streeft naar **minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad.** De provincie stuurt via haar Omgevingsbeleid op een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad en onderschrijft deze ambitie. Dit vanuit de gedachte dat elke gemeenten zijn *fair share* (eerlijk aandeel) neemt op basis van wat maximaal haalbaar is. Het Rijk en de provincie hebben deze ambitie vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken. Dit betekent voor gemeenten met minder dan 30% dat zij streven naar 30%. En voor gemeenten met meer dan 30% dat zij streven naar het op peil houden van de voorraad en het percentage sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad, in lijn met het MeerEvenwichtScenario zoals genoemd in het Tussenakkoord. Partijen erkennen dat niet het onmogelijke mag worden verwacht en het voor sommige gemeenten niet mogelijk is om binnen de looptijd van deze realisatieagenda de streefnorm van 30% te halen.

- In de bijlage bij de samenwerkingsafspraken rijk-provincie (**geactualiseerde inzet** voor de woonopgave Zuid-Holland (29 september 2022)) geeft het college van GS aan dat kritische succesfactoren voorwaardelijk zijn om aan de rijksambitie voor het aantal woningen en de kwalitatieve ambitie ervan te voldoen.

- De doelstellingen uit de samenwerkingsafspraken krijgen vorm in "regionale woondeals". Omdat het college van GS graag wil benadrukken dat regionale woondeals gericht zijn op de realisatie van de woningbouwopgave, noemen we de woondeals in Zuid-Holland: **regionale realisatieagenda's woningbouw**. In het vervolg van dit document wordt de term regionale realisatieagenda in plaats van regionale woondeal aangehouden. In deze regionale realisatieagenda worden de doelstellingen uit de samenwerkingsafspraken tussen het rijk en de provincie Zuid-Holland zoveel mogelijk vertaald naar de regio Haaglanden.

- Voorliggende regionale realisatieagenda is onder **grote tijdsdruk** tot stand gekomen. De overwegingen, signaleringen, inhoudelijke en procesafspraken in deze agenda zien partijen als een momentopname. De tijdshorizon tot en met 2030 en het complexe

multidisciplinaire karakter van de woningbouwopgave vereist vanzelfsprekend realisme en aanpassingsvermogen met betrekking tot wijzigende omstandigheden.

- Met de totstandkoming van deze regionale realisatieagenda zijn de krachten van verschillende overheidslagen en marktpartijen gebundeld en werken we vanuit onderling vertrouwen met als doel **een (t)huis voor iedereen** te realiseren. Partijen kijken gezamenlijk naar de woningbouwrealisatie in de regio Haaglanden en de te nemen maatregelen en investeringen in de bestaande voorraad en wijken.
    - De ondertekenaars: de minister voor VRO, het college van GS, , de colleges van Burgemeester en Wethouders (hierna: colleges van B&W) en de Sociale Verhuurders Haaglanden (hierna SVH) bevestigen gezamenlijk de benodigde inspanningen te verrichten ter uitvoering van de afspraken opgenomen in deze regionale realisatieagenda.
    - Tezamen met de ondersteuningsverklaring van huurdersorganisaties (SHH), vertegenwoordigers van bouwers en ontwikkelaars, netbeheerders en drinkwaterbedrijven wordt maximaal ingespannen op het hierboven beschreven doel.

- Het doel van de **steunverklaring** is om gezamenlijk commitment uit te spreken over een goede samenwerking en betrokkenheid van de partijen bij de totstandkoming en uitvoering van de regionale realisatieagenda. Onderdeel van die samenwerking is ook de erkenning van elkaars verschillende posities en verantwoordelijkheden. De steunverklaring is geen akkoord van deze partijen op de gehele inhoud van deze regionale realisatieagenda.

- Het ondertekenen van deze realisatie agenda is **onder voorbehoud van bespreking** in gemeenteraden, de provinciale staten en met de bestuurders van de woningcorporaties.

Rollen en verantwoordelijkheden

- **Eén overheid**: gemeenten, provincies en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Waterwet en – wanneer deze inwerking treedt – de Omgevingswet. In aansluiting daarop wordt onderstaande herbevestigt:

- De **gemeente** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke, en sociale leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale realisatieagenda. Met inzet van de wettelijke instrumenten spannen gemeenten zich in voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.

- De **minister voor VRO** is de trekker voor de nationale opgave voor versnelling van de woningbouw. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouw Agenda en de onderliggende programma's en wordt uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen, ruimte en regelingen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen.

- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en het omgevingsprogramma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is **de Provincie Zuid-Holland** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie en regie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van GS stuurt via

haar instrumenten actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve deel in deze afspraken vooral betaalbaarheid betreft. De provincie bevordert door actieve sturing de evenwichtige verdeling tussen en in de regio's. Het college van GS stuurt op voldoende betaalbare woningbouw met inzet van de beschikbare instrumenten en subsidies. De provincie zorgt voor actueel omgevingsbeleid waarin deze doelstellingen zijn opgenomen. Rijk en provincie en gemeenten spannen zich gezamenlijk vanuit vertrouwen in om de doelstellingen te bereiken. Om dit te bereiken zorgt het Rijk zoals afgesproken in de Samenwerkingsafspraken Woningbouw, onder andere voor extra noodzakelijk juridisch instrumentarium voor provincies dat onderdeel zal uitmaken van het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting.

- Het **Hoogheemraadschap van Delfland** heeft als doel de waterstaatkundige verzorging van het werkgebied. Met kennis, advies en inzet van wettelijke instrumenten zorgt het **c**ollege van Dijkgraaf en Hoogheemraden voor de weging van het waterbelang in planprocessen en het verlenen van omgevingsvergunningen. De waterschappen worden vroegtijdig betrokken in het planproces.

- **Woningcorporaties** hebben vanuit de Woningwet de kerntaak om te zorgen voor betaalbare en goede huisvesting voor mensen met een laag inkomen. Het bestuur van een woningcorporatie maakt een goede afweging binnen de brede volkshuisvestelijke opgave en spant zich in om de beschikbare investeringscapaciteit voor de korte termijn zo optimaal mogelijk in te zetten voor het realiseren van kwalitatief goede en betaalbare sociale huurwoningen.

  Met deze regionale realisatieagenda wordt, verder bouwend vanuit het Tussenakkoord, de basis gelegd voor een **langjarige (t/m 2030) samenwerking** tussen rijk, provincie, gemeenten, woningcorporaties, huurdersverenigingen en marktpartijen. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave.

Regio specifieke context

- Het Tussenakkoord 2021 samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden – de eerste stap, getekend op 17 december 2021 door 8 van de 9 wethouders Wonen namens de colleges van B&W, de gedeputeerde Wonen, RO, Recreatie en Sport namens GS, de bestuurders van de woningcorporaties en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (hierna: SHH), vormt de basis voor deze regionale realisatieagenda. Deze regionale realisatieagenda geldt als **uitwerking van het Tussenakkoord** als langjarige samenwerkingsverbintenis met wederzijdse inspanningsverplichtingen.
    - De bruto toevoeging van 17.000 DAEB-woningen (sociale huurwoningen gebouwd door woningcorporaties) zoals opgenomen in het Tussenakkoord beslaat iets meer dan 1/5 van het totale woningbouwprogramma[4]. Ten opzichte van de doelen geformuleerd in het Tussenakkoord blijft de door gemeenten toegezegde toevoeging van doelgroepwoningen, en daarbinnen van DAEB woningen, achter. Dat is ook de reden dat er een Tussenakkoord is gesloten, en nog geen Definitief Eindakkoord.
    - In aanloop naar het Definitief Eindakkoord is in het Tussenakkoord de afspraak gemaakt dat provincie, gemeenten en corporaties in gesprek gaan om te bezien of er nog meer mogelijkheden zijn extra DAEB woningen te realiseren. In goed overleg tussen gemeenten en provincie Zuid-Holland en onder begeleiding van een extern bureau zijn bij een viertal regiogemeenten (Wassenaar, Westland, Pijnacker-Nootdorp en Midden-Delfland) kansen en mogelijkheden genoemd voor de bouw van extra sociale huurwoningen bovenop de biedingen in het Tussenakkoord. Deze moeten nog nader worden geïnventariseerd op haalbaarheid maar vormen in potentie de basis voor het Definitief Akkoord.
    - Deze extra mogelijkheden zijn nog niet altijd opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma. Dat gebeurt uiterlijk 1 mei 2023. Daarna geven partijen die het Tussenakkoord hebben ondertekend een oordeel of voldoende beweging is

[4] *Het woningbouwprogramma regio Haaglanden (zoals geregistreerd in de Planregistratie Wonen per 1-12-2022) voorziet in de bouw van totaal 74.445 woningen (exclusief reserveplannen en plannen waar nog geen quick scan op ruimte heeft plaatsgevonden). Hiervan staan 21.833 woningen in de sociale huur gepland (29% van het totale programma), 13.522 in de middenhuur (18%) en 5.896 in de betaalbare koop (8%). Totaal bevat de programmering 55% betaalbare woningen. Van deze gewenste woningproductie zijn bijna 17.000 sociale huurwoningen en 3.000 middenhuurwoningen te realiseren door woningcorporaties gepland, dit is 27% van het totale woningbouwprogramma.*

gemaakt naar meer DAEB-woningen en een evenwichtigere verdeling om naar een Eindakkoord toe te werken. Indien nodig ondersteunt de provincie hierbij met haar instrumenten. Dit Eindakkoord wordt meegenomen in de actualisering van de regionale realisatieagenda.

- In de samenwerkingsafspraken rijk-provincie staat de doelstelling geformuleerd dat 1/3 van het woningbouwprogramma door woningcorporaties wordt gebouwd, waarvan 5/6 sociaal en 1/6 middenhuur. Op basis van het actuele woningbouwprogramma van ca. 75.000 woningen zou de vertaling van deze landelijke doelstelling naar de regio Haaglanden betekenen dat 25.000 woningen door corporaties worden gebouwd, uitgesplitst in ca. 21.000 sociale huurwoningen en ca. 4.000 middenhuurwoningen. Dit is meer dan de regiogemeenten hebben vastgelegd in het Tussenakkoord. De gemeenten zijn echter bereid om zich in te zetten voor deze extra opgave. De woningcorporaties zijn hiertoe ook bereid indien zij over voldoende middelen beschikken.

- Gemeenten en corporaties in de regio Haaglanden hebben **te weinig (incidentele en structurele) middelen en instrumentarium** om de realisatie van de betaalbare woningbouwopgave te realiseren, dan wel te versnellen, op de korte termijn (tot 2025) en de langere termijn (2025-2030). Dit terwijl de noodzaak voor betaalbare woningen in de regio zeer aanwezig is. De woningbouwopgave, in met name integrale grootschalige binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen, de stapeling van opgaven en de daarmee samenhangende maatschappelijke voorzieningen en de daarvoor benodigde investeringen zijn in disbalans ten opzichte van de beschikbare publieke investeringsruimte in de regio Haaglanden.

- In deze regionale realisatieagenda ligt het accent op de bouwopgave, maar wordt waar nodig de verbinding gelegd met **bredere opgaven**. Het gaat niet alleen om woningbouw, maar ook om de brede welvaart, o.a. rekening houdend met bedrijvigheid, klimaat, stikstof, energie, werkgelegenheid, kansengelijkheid, bereikbaarheid en voorzieningen en toekomstig beleid op deze onderwerpen.

- Specifiek voor deze regio is de aanzienlijke **voorraad Rijksvastgoed**. Dit biedt kansen om met name de betaalbare woningbouw te realiseren die de markt niet vanzelf oppakt.

- Naast het bouwen van woningen en de bijbehorende kritische succesfactoren gaat het in de regio ook om de opgave voor de **bestaande woningvoorraad** – en de kansen die dat biedt om betaalbare woningen toe te voegen passend bij de doelstellingen uit deze realisatieagenda. Daarnaast zien we een grote kwaliteitsopgave voor huurwoningen wanneer het gaat over achterstallig en uitgesteld onderhoud en hoge (slechte) energielabels (rijksambitie om de energielabels E, F en G uit te faseren voor 2030, zie Nationaal Prestatieafspraken Woningcorporaties). Toekomst- en klimaatbestendige huurwoningen zijn te realiseren met renovatie, herstructurering in combinatie met verdichting. Waar spraken is van afstoting van dit vastgoed biedt dit kansen om meer betaalbare woningen te realiseren en is daarmee niet los te zien van deze realisatie agenda. Zie hoofdstuk 3. Bouwlocaties.

- **Stikstofproblematiek** is een lastige kwestie in de regio gezien de ligging van bouwlocaties bij Natura 2000 gebieden.

1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

- De regionale realisatieagenda Haaglanden gaat uit van twee sporen:
  - Op korte termijn (tot 2025): **actuele en urgente knelpunten oplossen bij de uitvoering van bestaande plannen.** Daarbij wordt gezamenlijk gewerkt op regio- en projectniveau. Denk aan projecten waar de Woningbouwimpuls is toegekend die stagneren of vertragen vanwege stijgende bouwkosten en/of verandering van regelgeving. Of over het opharden van zachte plannen waar mogelijk en het verkennen van financieringssystematiek voor betaalbare woningbouw. Onderdeel van dit spoor is ook het nader verkennen van de projecten met sociale huur van corporaties, om deze op te kunnen nemen in de financiële prognose van woningcorporaties. Concreet gaat dit om woningen die voor 2025 opgeleverd moeten worden en waarvoor dus in 2023 de vergunningen afgegeven moeten worden.
  - Van 2025 tot 2030: (**proces)afspraken** over kritische succesfactoren, inclusief oplossingsrichtingen met als doel toe te werken naar een hoge(re) structurele jaarlijkse woningbouwproductie met voldoende betaalbare woningen in Haaglanden.

- Het college van GS en de colleges van B&W onderschrijven **de ambitie uit de samenwerkingsafspraken** dat vanaf 2025 het regionale woningbouwprogramma minimaal bestaat uit 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Dit is meer dan de regiogemeenten hebben vastgelegd in het Tussen-akkoord. De gemeenten zijn echter bereid om zich in te zetten voor deze extra opgave. Terwijl voor het huidige regionale woningbouwprogramma geldt dat dit kan worden gerealiseerd mits aan de kritische succesfactoren wordt voldaan, is het realiseren van deze extra opgave nog minder zeker. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, midden-huur en betaalbare koop tot €355.000. Daarnaast is het streven dat elke gemeente een beweging maakt richting 30% sociale huur (of hoger) in de totale gemeentelijke voorraad.

- Tabel 1 hieronder geeft een **'foto' van de huidige stand van zaken op basis van het regionaal woningbouwprogramma 2022 van de gemeenten** (bij 0% planuitval) voor de periode 2022-2030. Het realiseren van de woningbouwaantallen in tabel 1 is afhankelijk van de mate waarin voldaan wordt aan de kritische succesfactoren en rekening kan worden gehouden met onvoorziene omstandigheden. Indien dit (nog) niet het geval is, is deze programmering niet haalbaar en valt de jaarlijkse productie lager uit.

Tabel 1: Foto woningbouwprogramma 2022 (d.d. 1 december 2022)

Aantallen Regio Haaglanden

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[5]			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen[6]	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen tot €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	5.399	5.397	4.043	1.007	1.120	379	1.031	247
2023	8.192	8.016	4.658	2.633	1.434	536	2.070	357
2024	11.327	11.084	4.513	3.073	2.049	415	2.471	474
2025	14.393	13.972	4.675	3.623	2.388	1.290	2.808	558
2026	11.589	11.336	2.648	3.664	2.335	642	2.293	536
2027	7.893	6.993	1.331	2.743	957	979	1.658	198
2028	6.244	5.544	923	2.136	1.395	619	1.205	298
2029	3.652	3.529	208	573	466	386	333	82
2030	5.756	5.417	450	2.381	1.378	650	3.113	312
Totaal	74.445	71.288	23.448	21.833	13.522	5.896	16.982	3.061
			31%	29%	18%	8%	23%	4%

[5] *Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen (alle huurwoningen onder liberalisatiegrens), huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot een max van €1000 per maand (prijspeil 2022, wordt geïndexeerd) en koopwoningen tot aan €355.000.*

[6] *Aantal van de bruto nieuwbouw*

- Het woningbouwprogramma van regio Haaglanden (stand 1 december 2022) voorziet in de bouw van totaal 74.445 woningen bruto (inclusief studentenwoningen). Netto gaat het om 71.288 woningen – dit betreft nieuwbouw minus geplande sloop. De totale potentiële planvoorraad is hoger, omdat in de aangegeven planvoorraad nog geen reserveplannen of plannen waar nog geen ruimtelijke quick-scan scan door de provincie heeft plaatsgevonden, zijn opgenomen. Via de quick-scan wordt de lijst met projecten beoordeelt op strijdigheid met provinciaal omgevingsbeleid. De scan geeft geen garantie voor ruimtelijk akkoord vanuit de provincie.

- Tabel 1 toont aan dat binnen de huidige programmering 31% bestaat uit harde plannen[7] De opgave ligt in het opharddden van zachte plannen en het programmeren van voldoende aandeel betaalbare woningbouw.

- Het totale aandeel betaalbare woningen telt op tot 55% van het regionale woningbouwprogramma en het aandeel door corporaties telt op tot 27%. Er is nog een verschil met de landelijke doelstelling van 66% (2/3) betaalbare woningen en 33% (1/3) gebouwd door woningcorporaties zie daarvoor hoofdstuk 2. Betaalbaarheid.

- Partijen zullen gezamenlijk nog nader uitwerken of er afspraken moeten worden gemaakt maken over: Woon-zorgvisie[8]; Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken; Herstructurering; Vakantieparken; Duurzaam en toekomstbestendig bouwen; Ruimtelijke ordeningsaspecten; Flexibele woningen; Transformeren van vastgoed. Vanaf 2023 wordt bezien op welke onderwerpen aanvullende afspraken gemaakt moeten en kunnen worden.

Aantallen per gemeente

Onderstaande tabel 2a[9] geeft de foto (1-12-2022) van de woningbouwprogramma's per gemeente: het totale bruto (zonder sloop) aantal woningen in de periode 2022 t/m 2030 en de bruto aantallen per prijssegment. Deze aantallen kunnen in de toekomst wijzigen. Het aantal woningen per project kan toe- of afnemen of projecten kunnen niet doorgaan. Voor nieuwe projecten wordt gezocht naar mogelijkheden in dezelfde gemeente of in een andere gemeente binnen de regio Haaglanden. Tabel 2b laat het aandeel sociale huur en het aandeel betaalbare woningen in het woningbouwprogramma zien per gemeente.

De tabellen bevatten een momentopname van het regionale woningbouwprogramma van de regio op gemeenteniveau. Het betreft alleen de locaties, die zijn opgenomen in het door GS vastgestelde regionale woningbouwprogramma. Het betreft bruto aantallen, sloop is hierin niet meegenomen.

Tabel 2a: Regionaal woningbouwprogramma Haaglanden per gemeente (foto 1-12-2022), bruto aantallen (excl. sloop)

	aantal woningen realisatie 2022 t/m 2030						
gemeente	Totaal bruto	Sociale huur	Midden huur	Betaalbare koop	Huur duur	Koop duur	Prijs onbekend
Totaal Delft	11.397	5.334	1.583	339	1.008	2.698	435
Totaal Den Haag	30.507	8.481	5.335	1.843	3.557	4.024	7.267
Totaal Leidschendam-Voorburg	2.262	599	312	53	297	1.001	-
Totaal Midden-Delfland	474	106	48	58	-	116	146
Totaal Pijnacker-Nootdorp	1.624	552	17	70	-	685	300
Totaal Rijswijk	9.396	2.236	3.512	1.163	3	1.073	1.409
Totaal Wassenaar	991	347	83	189	6	326	40
Totaal Westland	7.212	1.439	460	1.040	47	3.457	769
Totaal Zoetermeer	10.582	2.739	2.172	1.141	537	2.776	1.217
Totaal Haaglanden	74.445	21.833	13.522	5.896	5.455	16.156	11.583
		29%	18%	8%	7%	22%	16%

[7] *Harde woningbouwplannen zijn plannen waarvoor een bestemmingsplan (of Omgevingsplan), zonder wijzigingsbevoegdheid, door de gemeenteraad is vastgesteld en/of onherroepelijk is geworden.*

[8] *Tussenakkoord 'Samen werken aan een solide woningmarkt in Haaglanden – de eerste stap (2021-2030)': Gemeenten starten in 2021 met het opstellen van een nieuwe regionale woonvisie.*

Tabel 2b: Regionaal woningbouwprogramma Haaglanden per gemeente, aandeel betaalbare woningen (foto 1-12-2022)

	Opgenomen in gemeentelijk woningbouwprogramma (realisatie 2022-2023)				
Gemeente	**totaal bruto**	**totaal sociale huur**	**% sociaal in woningbouw-programma**	**totaal betaalbaar**	**% betaalbaar in woningbouw-programma**
Totaal Delft	11.397	5.334	47%	7.256	64%
Totaal Den Haag	30.507	8.481	28%	15.659	51%
Totaal Leidschendam-Voorburg	2.262	599	26%	964	43%
Totaal Midden-Delfland	474	106	22%	212	45%
Totaal Pijnacker-Nootdorp	1.624	552	34%	639	39%
Totaal Rijswijk	9.396	2.236	24%	6.911	74%
Totaal Wassenaar	991	347	35%	619	62%
Totaal Westland	7.212	1.439	20%	2.939	41%
Totaal Zoetermeer	10.582	2.739	26%	6.052	57%
Totaal Haaglanden	**74.445**	**21.833**	**29%**	**41.251**	**55%**

Tabellen 2a en 2b laten zien dat de behoefte van 2/3e betaalbaar in het woningbouwprogramma nog niet wordt gehaald, met name als het gaat om betaalbare koopwoningen (tot € 355.000).

De gemeenten spreken af dat zij voor nieuwe plannen en plannen waarvoor nog geen prijscategorieën zijn afgesproken de betaalbaarheidsambities zullen toepassen zodat vanaf 2025 de programmering minimaal bestaat uit 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. *Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot €355.000.*

Het aandeel sociale huur en middenhuur binnen het regionaal woningbouwprogramma waarvan bekend is dat die door woningcorporaties wordt gebouwd is totaal 27%. Dat is nog niet volgens de doelstelling van 1/3^{e} van het woningbouwprogramma door woningcorporaties (waarvan 5/6^{e} sociaal en 1/6^{e} middenhuur). Afgesproken is dat de aantallen die door woningbouwcorporaties worden gerealiseerd op 1 mei 2023 beter in beeld worden gebracht en deze plannen beter in de planregistratie worden opgenomen, zie hiervoor ook de afspraken onder Betaalbaarheid.

2. Betaalbaarheid

- Er is grote behoefte aan **betaalbare woningen** in Nederland en Zuid-Holland. Om aan te sluiten bij die behoefte streven we ernaar dat 2/3 van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen:
    - Sociale huurwoningen
        - BZK werkt aan vernieuwde definitie van sociale huurwoningen
    - Middenhuur: huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot max €1000 per maand
    - Betaalbare koopwoningen: koopwoningen tot onder de €355.000

- Uit tabel 1 is te concluderen dat de opgaven uit de samenwerkingsafspraken in het betaalbare segment met de huidige programmering nog niet wordt gehaald. Dat maakt dat binnen de regionale realisatieagenda **de focus ligt op het verhogen van het aandeel betaalbare woningen, mits voldaan kan worden aan de kritische succesfactoren.**

- In de **Nationale Prestatieafspraken** is opgenomen dat woningcorporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. Gezien de behoefte aan sociale huurwoningen is het belangrijk dat de totale voorraad weer groeit. Deze aantallen zijn wat betreft de nieuwbouwopgave, richtinggevend voor de lokale prestatieafspraken van gemeenten, corporaties en huurders. Ook is in de Nationale Prestatieafspraken tussen rijk en Aedes opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt.

- De afspraak in het Tussenakkoord Haaglanden is dat woningcorporaties 17.000 sociale huurwoningen realiseren. Om dit aantal te kunnen realiseren moet aan verschillende kritische succesfactoren voldaan worden. Ook staan er van de afgesproken 17.000 woningen op dit moment niet meer dan 13.500 sociale huurwoningen in de programma's

van de woningcorporaties. Gemeenten en woningcorporaties spreken af dat ze voor het resterende deel afspraken maken over locaties en welke woningcorporaties het project gaat uitvoeren.

- De ambitie dat de **woningcorporaties vanaf 2025 de helft van de betaalbare woningen gaan bouwen wordt in het huidige regionale woningbouwprogramma nog niet gehaald**. Deze ambitie is hoger dan wat de regiogemeenten hebben vastgelegd in het Tussenakkoord. De gemeenten zijn echter bereid om zich in te zetten voor deze extra opgave om 1/3 door woningcorporaties te laten realiseren. Terwijl voor het huidige regionale woningbouwprogramma geldt dat dit kan worden gerealiseerd mits aan de kritische succesfactoren wordt voldaan, is het realiseren van deze extra opgave nog minder zeker. Op basis van het actuele regionale woningbouwprogramma is desondanks het streven ca. 25.000 woningen door woningcorporaties te laten realiseren, waarvan ca. 21.000 sociale huur en ca 4.000 middenhuur).

- Gemeenten leveren uiterlijk 1 mei 2023 een projectenlijst aan met de projecten die door de corporaties worden gerealiseerd. Deze 'gemeentelijke projectenlijsten' tellen gezamenlijk op tot de 25.000 woningen (waarvan 1.500 flexwoningen binnen 3 jaar te realiseren) die in de regio door de corporaties worden gerealiseerd. Per project wordt aangegeven: de locatie, het aantal woningen, het prijssegment, de doelgroep (o.a. aansluiting op het programma Wonen en zorg voor ouderen), of het tijdelijke -of permanente woningbouw betreft, het geplande bouwjaar en (indien bekend) de corporatie. De provincie toetst uiterlijk 1 juli 2023 of de verdeling naar gemeenten voldoende bijdraagt aan de kwalitatieve doelstellingen, zoals het behoud van de sociale voorraad en het toegroeien naar 30% in gemeenten waar dit percentage lager is.

- De circa 4.000 middenhuurwoningen worden afhankelijk van de locatie gebouwd voor verschillende doelgroepen en binnen een evenwichtige mix in het middenhuursegment. Diversiteit in de wijken en buurten is van groot belang voor de leefbaarheid en daar is de toevoeging van midden huur essentieel in. Daarnaast willen de corporaties de doorstroming vanuit de sociale huurwoningen verbeteren door het vergroten van de beschikbaarheid in het midden huursegment.
    - Woningcorporaties maken ten aanzien van de circa 4.000 middenhuurwoningen een voorbehoud ervan uitgaande dat de markttoets buiten werking blijft. De huidige buitenwerkingsstelling duurt tot 1 januari 2024, wat er daarna gebeurt is nog onduidelijk. Er wordt vermoed dat de buitenwerkingstelling wordt verlengd. Mocht dat niet gebeuren, dan hebben corporaties weer toestemming voor het bouwen van deze woningen nodig. Die toestemming krijgen is lastig.

- Woningcorporaties in Haaglanden hebben de ambitie om daarnaast 1.500 flexwoningen te realiseren en permanent (op verschillende locaties) in stand te houden. De partijen onderschrijven deze ambitie en zetten zich elk vanuit hun eigen rol in om hiervoor randvoorwaarden te scheppen voor realisatie van de flexwoningen. Deze flexwoningen tellen mee als onderdeel van de groei van de woningvoorraad.

- Als gevolg van het in 2022 uitgevoerde Antea-onderzoek naar meer mogelijkheden voor nieuwbouw voor de doelgroep in de gemeenten Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar en Westland, is er in deze 4 gemeente een beweging richting de doelen uit het Tussenakkoord zichtbaar. De kansen die hieruit zijn voortgekomen moeten gedeeltelijk nog vertaald worden in het regionale woningbouwprogramma. In het regionale woningbouwprogramma t/m 2030 zijn ca. 17.000 door woningcorporatie te bouwen sociale huurwoningen opgenomen. Echter nog niet alle plannen voor sociale huurwoningen zijn gekoppeld aan corporaties (nu 13.500). In het Tussenakkoord zijn **werkafspraken gemaakt om het aantal door woningcorporatie te bouwen sociale huurwoningen te vergroten** door de plannen voor de DAEB woningen te concretiseren en ze te koppelen aan locaties en corporaties.

- Het Rijk heeft in het Programma 'Een (t)huis voor iedereen' de ambitie geformuleerd dat elke gemeente streeft naar **minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad.** De provincie stuurt via haar Omgevingsbeleid op een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad en onderschrijft deze ambitie. Dit vanuit de gedachte dat elke gemeenten zijn *fair share* (eerlijk aandeel) neemt op basis van wat maximaal haalbaar is. Het Rijk en de provincie hebben deze ambitie vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken. Dit betekent voor gemeenten met minder dan 30% dat zij streven naar 30% en voor

gemeenten met meer dan 30% dat zij streven naar het op peil houden van de voorraad en het percentage sociale huurwoningen in de totale voorraad, in lijn met het MeerEvenwichtScenario zoals genoemd in het Tussenakkoord. Partijen erkennen dat niet het onmogelijke mag worden verwacht en het voor sommige gemeenten niet mogelijk is om binnen de looptijd van deze realisatieagenda de streefnorm van 30% te halen.

- Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het nationale **Programma Betaalbaar Wonen** is dan ook opgenomen dat bijna 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Op basis van het actuele regionale woningbouwprogramma zijn dit ca. 30.000 woningen. In de samenwerkingsafspraken Rijk-provincie is een onderverdeling gemaakt van 50% middenhuurwoningen (15.000 woningen) en 50% betaalbare koopwoningen (15.000 woningen) . Woningcorporaties hebben ook een rol in het realiseren van meer middenhuur. Partijen spreken af dat corporaties tot en met 2030 circa 4.000 middenhuurwoningen bouwen. Corporaties zetten zich daarbij in voor een **evenwichtige mix binnen het middenhuursegment** van 850 euro tot 1.000 euro (prijspeil 2020). De uitwerking van deze mix is onderdeel van de nadere uitwerking in het regionaal woningbouwprogramma. De regio zet zich in voor de realisatie door marktpartijen van ca. 10.800 middenhuurwoningen en ca. ca. 15.000 betaalbare koopwoningen.

- **Gemeenten hebben tijd nodig om de betaalbaarheidsambities te realiseren**. Uitgangspunt is in principe dat bestaande afspraken van woningbouwprojecten niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen. Dit leidt mogelijk tot vertraging. Wel worden in projecten waar al afspraken over zijn, de mogelijkheden benut om het aandeel betaalbaar te verhogen. Omdat bij 16% van de plancapaciteit het prijssegment nog niet bekend is, is hier ruimte om vanaf 2025 te bewegen richting 2/3 betaalbaarheid in de programmering op regionaal niveau.

- **Partijen zetten zich in voor voldoende steun en locaties** om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koop daadwerkelijk te realiseren. Gemeenten zetten de instrumenten in die ze hiervoor tot hun beschikking hebben. In geval gemeenten geen eigen grondposities hebben, maken ze gebruik van de publiekrechtelijke instrumenten die tot hun beschikking staan, zoals de doelgroepenverordening en straks de Omgevingswet, maar zijn zij voor de realisatie afhankelijk van de medewerking van marktpartijen. Het gaat naast locaties ook om de inzet van (voldoende) ambtelijke capaciteit (grondzaken, mobiliteit, economie, stedenbouw, OCW) vanuit de gemeente(n).

- Gemeenten verkennen in 2023 de invoering van de doelgroepenverordening.

Aanvullend op de ambities ten aanzien van de betaalbaarheid van het woningbouwprogramma, spreken partijen af om daarbinnen, alsmede in de bestaande maar ook in te transformeren vastgoed met een niet-woonbestemming, naar mogelijkheden te zoeken om woon- en verblijfsruimte te creëren voor de aandachtsgroepen die benoemd zijn in het nationaal programma Een (t)huis voor iedereen, zoals arbeidsmigranten, ouderen, statushouders, uitstromers uit intramurale instellingen, studenten, dak- en thuisloze mensen, medisch urgenten en woonwagenbewoners. In de nog op te stellen regionale woonzorgvisie wordt hier invulling aan gegeven.

Corporaties in positie brengen

- Het tekort aan **investeringscapaciteit van corporaties** in de regio Haaglanden behoort tot de hoogste van Nederland[10]. De uitvoering van de kernopgaven van corporaties in de woningwetregio, wordt daardoor op korte en lange termijn ernstig bedreigd.

- Corporaties hebben te maken met de **brede volkshuisvestelijke opgave**, bestaande uit nieuwbouw van sociale huur en middeldure huurwoningen, verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, betaalbaarheid/huurbeleid en investeren in leefbaarheid. Op termijn (vanaf 2028 maar vanwege recente macro-economische ontwikkelingen waarschijnlijk enige jaren eerder) is er onvoldoende investeringscapaciteit bij corporaties om de brede volkshuisvestelijke opgaven aan te kunnen. Dat is ook het

[10] bron: *Staat van de Corporatiesector* (*2021*) en *Opgave – middelen corporatiesector* (*2020*)

beeld wat naar voren komt uit het onderzoek 'Opgaven en middelen corporatiesector' (in 2023 wordt dit onderzoek geactualiseerd).

- Er is een **structurele disbalans tussen opgaven, middelen en de lage investeringscapaciteit** in de regio Haaglanden. Recente macro-economische ontwikkelingen (gestegen vennootschapsbelasting en stijgende kosten voor lonen, onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming, en stijgende rente) hebben een ongunstige invloed op de investeringscapaciteit. Ondanks de vergroting van de investeringscapaciteit door de afschaffing van de verhuurderheffing, is de bestedingsruimte in deze regio onvoldoende om de opgave toe en met 2030 te realiseren.

- Doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties voor Zuid-Holland toont aan dat er **aanvullend financieel onderzoek nodig is**. Het opnieuw doorrekenen in 2023 door BZK van de opgave en middelen, met afschaffing verhuurderheffing, en huurbeperkende maatregelen en inflatiecijfers is essentieel om een geactualiseerd inzicht te krijgen in de haalbaarheid van de realisatie van de opgave tot en met 2030. Zie ook hoofdstuk 5. Versnellingsafspraken.

- Naar aanleiding van de uitkomst van deze financiële doorrekening worden in 2023 door woningcorporaties en gemeenten afspraken gemaakt over de **gewenste prioritering voor de korte termijn en** samen met de provincie Zuid Holland en de minister van VRO hoe we omgaan met de te lage **investeringscapaciteit voor de middellange termijn** (regionale solidariteit/collegiale financiering maar ook mogelijke inzet van het instrument landelijke projectsteun en fiscale maatregelen of subsidies).

- De corporaties brengen voor 1 juli 2023 hun gezamenlijke financiële positie in beeld, middels een herijking van het eerder uitgevoerde onderzoek naar de regionale opgavenen middelen. In deze herijking worden alle actuele ontwikkelingen meegenomen. Het resultaat van deze doorrekening laat zien hoeveel (extra) financiële middelen en flankerende maatregelen(zoals het belastingregime, projectsteun en grondprijzenbeleid) er in de regio Haaglanden nodig zijn om de opgave te realiseren. Partijen erkennen dat zonder extra middelen en maatregelen de opgave niet kan worden gerealiseerd en spannen zich tot het uiterste in om vanuit hun eigen mogelijkheden en rollen bij te dragen aan de benodigde maatregelen.

- Regionaal en ook binnen de provincie Zuid-Holland is op termijn onvoldoende vrije investeringscapaciteit bij corporaties voor de opgaven. De verwachting is dat solidariteit van woningcorporaties buiten de regio Haaglanden -en/of bijvoorbeeld de inzet van projectsteun in de periode tot en met 2030 daarom noodzakelijk is voor de regio Haaglanden. In het regeerakkoord heeft het Kabinet de mogelijkheid van projectsteun (opnieuw) geïntroduceerd. Een **goede vormgeving en invulling van projectsteun is essentieel** om het te laten werken in de praktijk.
    - Voor de realisatie van sociale huurwoningen, verduurzaming door corporaties en het mogelijk verwerven van particulier bezit en (her)ontwikkelen door corporaties gaan partijen op basis van het in 2023 op te stellen geactualiseerde inzicht van de opgave en middelen van corporaties in de regio Haaglanden verkennen of een beroep op de solidariteit van corporaties (waarbij de aanvraag van projectsteun een mogelijkheid is), nodig is om op termijn in te zetten in de regio Haaglanden.

3. Bouwlocaties

- De ambitie voor de regio Haaglanden is om circa 75.000 woningen bij te bouwen in de periode t/m 2030. Om de aantallen, en kwalitatieve doelstellingen, daadwerkelijk te realiseren vraagt de regio extra focus en prioritering van het Rijk op de opgave van de regio en (dus) een meer dan evenredige toedeling van bestaande en toekomstige rijksmiddelen.

- Om aan de doelstellingen van het rijk te voldoen is ook op projectniveau inzet nodig van partijen.
    - In tabel 3 zijn de bouwlocaties **MIRT en WBI** opgenomen. Deze locaties zijn in de regio Haaglanden noodzakelijk voor de realisatie van de regionale opgave.

- In tabel 4 staan de woningbouwprojecten met **200 woningen of meer**, of het grootste project van de gemeente opgenomen.

- Partijen spreken met elkaar af (zie hoofdstuk 6. Samenwerking en sturing) **continu het goede gesprek te voeren** over: welke projecten nog meer in aanmerking komen om opgenomen te worden; gesignaleerde knelpunten bij huidige (en toekomstige) WBI projecten ten behoeve van de realisatie en; mogelijke oplossingsrichtingen (zie spoor 1 uit hoofdstuk 1. Woningbouwopgave). Voor de WBI-projecten monitort het RVO de voortgang. Onderdeel van het gesprek is een verruiming van de termijn start bouw van de WBI-projecten bij zwaarwegende omstandigheden die buiten de invloedssfeer van de gemeente vallen.

Tabel 3: overzicht van projecten met rijkssubsidie

MIRT-projecten	**WBI-projecten**
• MIRT-verkenning Oude Lijn en regionale HOV-corridors • CID Binckhorst <u>*Versnellingsprojecten*</u>: Gemeente Delft: • Kop van de Buitenhof (Noord) • Schieoevers, eerste fase • Delft Campus Gemeente Den Haag: • Laakhaven Centraal • De Binckhorst • Propositie Zuidwest Gemeente Westland: • Waelpark (het Nieuwe Westland) Gemeente Zoetermeer: • Zoetermeer binnenstad • Entree Zoetermeer	Gemeente Delft: • Kabeldistrict Schieoevers Gemeente Den Haag: • De Venen • Dreven-Gaarden-Zichten • Locatie Assumburgweg/LEVELS • HS Kwartier • Haagse Asfaltcentrale • Laan van NOI/ICT Security Campus fase 1 Gemeente Pijnacker-Nootdorp: • Centrumlijn Gemeente Rijswijk: • In de Bogaard • Havenkwartier Gemeente Westland: • Waelpolder Gemeente Zoetermeer: • Entree

In de regio Haaglanden zijn door het rijk twee grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties aangewezen zoals vastgesteld tijdens het BOL voorjaar 2022/BO MIRT najaar 2022: Den Haag CID/Binckhorst en Oude Lijn Leiden - Dordrecht (deze zone is deels gelegen in de regio Haaglanden).

Voor deze grootschalige woningbouwlocaties is langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn nodig (dus ook na 2030). Voor deze gebiedsontwikkelingen geldt dat – naast uitdagingen rond het realiseren van bijvoorbeeld voldoende betaalbaar aanbod, aanleg van (extra) openbare ruimte, groen en water of de uitplaatsing van bedrijven – er omvangrijke ingrepen in mobiliteitstransitie en omliggende mobiliteitssystemen nodig zijn om de beoogde volumes te realiseren. Hiervoor maken betrokken overheden, woningcorporaties, marktpartijen en andere stakeholders langdurige samenwerkingsafspraken.

Tabel 4 op de volgende 2 pagina's geeft een overzicht van projecten in de regio met locaties waar in de periode 2022 t/m 2030 meer dan 200 woningen worden gerealiseerd. In sommige grote projecten zijn voor 2022 al woningen gerealiseerd of staan ook na 2030 nog woningen gepland, daarmee is het aantal in de lijst niet altijd het totale aantal van het project. Voor de kleinste gemeente Midden-Delfland is het grootste project opgenomen.

Tabel 4 (1 van 2): Regio Haaglanden, 200plus projecten, aantal woningen oplevering gepland 2022 t/m 2030		
Gemeente	**Plannaam**	**Eindtotaal**
Delft	**Kabeldistrict_1 tm 4**	**1.997**
Delft	Nieuw Delft veld 1 t/m 9	1.133
Delft	Campus Zuid - studenten DUWO	1.000
Delft	extra ambitie studentenwoningen	1.000
Delft	Station Campus Noordkavel_1 t/m 4 en strip	642
Delft	Bethelpark West (Borghese)	350
Delft	Gillis - Delfia - Mozartstrip	348
Delft	Schieoevers Nieuwe Haven_1 t/m 3	344
Delft	Staalweg 1 t/m 4	330
Delft	PCB-locatie	307
Delft	Gele Scheikunde	300
Delft	Grasbuurt	291
Delft	AH xl M.Nijhofflaan fase 2	260
Delft	Bomenwijk fase 3, 4 en 5	210
Delft	Tanthof onderwijslocaties	201
Den Haag	**Verheeskade**	**3.553**
Den Haag	Waldorp (Four, The Globe en Post Tower)	2.275
Den Haag	Dreven Gaarden Zichten	2.222
Den Haag	Binckhorstlaan	1.928
Den Haag	Laan van NOI/Anna vHannoverstraat 4	1.700
Den Haag	Haagvlietpoort (Struijck II en The Grace)	1.568
Den Haag	Bellevue locatie	1.200
Den Haag	Vroondaal Noord (IenII) en Zuid (IenII)	1.145
Den Haag	De Venen	1.021
Den Haag	Calandstraat 12 (PUK) / Calandstraat 50 (NVU)	992
Den Haag	MeLoCo Dennekampstraat	930
Den Haag	Grotiusplaats (Grotiustoren 1 en 2)	655
Den Haag	Schaloenstraat Herontwikkeling	570
Den Haag	Assumburgweg, Locatie Brandweerkazerne	548
Den Haag	Gebiedsontwikkeling Spuikwartier (Toren A, B en C)	514
Den Haag	Laakhaven Petroleumhaven (Blok A t/m J) en West	504
Den Haag	KPN-kavel Beatrixkwartier	450
Den Haag	Loevesteinlaan 355, Florence	442
Den Haag	Erasmusveld	440
Den Haag	Den Haag Nieuw Centraal, KJ bovenbouw	396
Den Haag	Randveen 64, Lozerhof	388
Den Haag	Trekvlietzone, deelgebied 1 A B en C	380
Den Haag	Beresteinlaan (Dreven2a)	369
Den Haag	Plesmanweg (1-6 en M I&M)	325
Den Haag	Moerwijk-Oost	309
Den Haag	Pegasusweg 7/ Komeetweg (100% Sociaal)	300
Den Haag	One Milky Way (Saturnusstraat 16/ Hoek Melkwegstraat (OMW)	253
Den Haag	Melkwegstraat, De Nieuwe Hallen fase 1	234
Den Haag	Neherkade 1	230
Den Haag	Norfolkterrein, blok 3 en 4BD	227
Den Haag	Laan van Nieuw-Oost-Indië 123-127	221
Den Haag	Slachthuislaan/ Neherkade anterieure overeenkomst	220
Den Haag	Saturnusstraat kavel 1 (Frank is een Binck)	205
Den Haag	Leeghwaterplein hoek Van der Kunstraat	202

Tabel 4 (2 van 2): Regio Haaglanden, 200plus projecten, aantal woningen oplevering gepland 2022 t/m 2030		
Gemeente	**Plannaam**	**Eindtotaal**
Leidschendam-Voorburg	**KPP 1 t/m 5**	**605**
Leidschendam-Voorburg	Overgoo	500
Leidschendam-Voorburg	Vlietvoorde	285
Leidschendam-Voorburg	Park070/CBS	231
Leidschendam-Voorburg	Schakenbosch	325
Leidschendam-Voorburg	Diaconessenhuis	200
Midden-Delfland	**ML-1 Maaslandse Zoom (Commandeurspolder)**	**109**
Pijnacker-Nootdorp	**Centrumlijn**	**500**
Pijnacker-Nootdorp	Tuindershof	492
Pijnacker-Nootdorp	KIEM	323
Rijswijk	**Kadans e.a**	**1.860**
Rijswijk	Pasgeld-West 1 t/m 5	839
Rijswijk	Burgemeester Elsenlaan 325 en 329	793
Rijswijk	Sijthoff locatie	671
Rijswijk	Te Werve-Oost	550
Rijswijk	Sterpassage (In de Bogaard)	510
Rijswijk	HBG -locatie fase 1 en 2	480
Rijswijk	Ontwikkelstrook Prinses Beatrixlaan	400
Rijswijk	Parkrijk	395
Rijswijk	De Terp (In de Bogaard)	345
Rijswijk	Beatrix-blok (In de Bogaard)	310
Rijswijk	Indola	301
Rijswijk	Hoogvoorde	250
Rijswijk	Edelstaete	240
Rijswijk	Prinsenpassage (In de Bogaard)	200
Wassenaar	**ANWB**	**425**
Westland	**WZ (o.a. Gouw, HAK, Monster Noord, Westmade)**	**2.667**
Westland	ONW (o.a. Waelpolder, Waelpark, GdB)	923
Westland	Transformatiegebied Wateringen N(1)	800
Westland	Liermolen Haven-,Vlas- en Wilgenbuurt)	796
Westland	FloraCampus	465
Zoetermeer	**Entree Middengebied**	**3.795**
Zoetermeer	Programma Binnenstad	1.000
Zoetermeer	Entree: Station	732
Zoetermeer	Kwadrant B&F / Edisonpark	435
Zoetermeer	Kwadrant A	400
Zoetermeer	Eleanor Rooseveltlaan 3-29	354
Zoetermeer	Luxemburglaan 1 en 2-10	284
Zoetermeer	Engelandlaan 140 en 270	253
Zoetermeer	Cadenza 2	230
Zoetermeer	Martin Luther Kinglaan	218
Zoetermeer	Dwarstocht	207
Totaal	**82% van 74.445**	**61.327**

4. Bestaande voorraad

- Naast de nieuwbouwopgave ligt er ook in de bestaande woningvoorraad een forse opgave.

- In een aantal gemeenten in Haaglanden is het efficiënter gebruiken van de bestaande voorraad één van de mogelijke strategieën om de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren.
    - De fysieke aanpak van de **corporatievoorraad** gebeurt deels via herstructurering en vervangende nieuwbouw. Tevens zijn er mogelijkheden middels optoppen of uitbreiden van bestaande woningen. De gemeenten hebben een positieve grondhouding bij het scheppen van de randvoorwaarden die noodzakelijk zijn om verdichting binnen de bestaande voorraad mogelijk te maken.
    - Ook in de **particuliere voorraad** zijn voor de middellange termijn kansen om (kleinschalig) te vernieuwen en te verdichten. In oude vooroorlogse stadswijken (o.a. in Den Haag en Leidschendam Voorburg), ligt een forse opgave in de aanpak van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Deze wijken worden gekenmerkt door veelal gestapelde en relatief oude voorraad met veel achterstallig en uitgesteld onderhoud en hoge (slechte) energie labels. Hier is een forse kwaliteitsslag nodig om de woningen van uitval te behoeden op een goed en toekomst- en klimaatbestendig niveau te krijgen.
    - Gemeenten werken op dit thema samen en delen kennis met betrekking tot mogelijkheden tot verdichting. Als één gemeente heeft uitgezocht hoe verdicht kan worden, dan kan de andere gemeente dat benutten.

- Het rijk heeft de ambitie om de **energielabels E, F en G uit te faseren voor 2030** (zie Nationaal Prestatieafspraken Woningcorporatie). Het gaat om zowel de corporatievoorraad als de goedkope particuliere voorraad. In de kwetsbare particuliere voorraad speelt daarnaast een aantal specifieke knelpunten zoals niet functionerende (kleine) VvE's en een toename van malafide verhuurders.

- Handhaving op malafide verhuurders (in het kader van de Wet Goed Verhuurderschap), en handhaving ten behoeve van het langjarig behouden van nieuwbouw van goedkope en middeldure huurwoningen in het betaalbare segment, leveren gemeenten in de regio **extra kosten en ambtelijke capaciteitsvraag** op.

- De fysieke verbeter- en vernieuwingsopgave in de bestaande voorraad in Haaglanden vraagt **een gezamenlijke (gebiedsgerichte) inzet** op de benodigde kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad en het tegengaan van ongewenste effecten van de gespannen woningmarkt. Dit vraagt mogelijk extra inzet van middelen uit het Nationaal Isolatiefonds en het Volkshuisvestingsfonds en is onderwerp van gesprek.

- De problematiek speelt met name in de kwetsbare Haagse vooroorlogse wijken met veel particulier bezit. De Minister van VRO en de gemeente Den Haag starten in het 1e halfjaar van 2023 een **langjarige samenwerking** en gaan een **meerjarig partnerschap** aan gericht op de fysieke, sociale en economische verbetering van de vier vooroorlogse particuliere wijken Laakkwartier, Rustenburg Oostbroek, Transvaal en Schilderswijk. Een gebied waar 103.000 mensen wonen en 43.000 woningen staan. Van de woningen heeft het grootste deel een slecht energie-label (E, F of G).
    - De gemeente Den Haag neemt het initiatief om te komen tot een programmatische, samenhangende publiek-private aanpak van de specifieke problematiek in de vier vooroorlogse particuliere wijken, waaraan naast andere betrokken partners, waaronder corporaties, bedrijven, arbeidsinspectie, politie en justitie, ook het ministerie van BZK een bijdrage levert.
    - De minister voor VRO onderschrijft de noodzaak en legitimatie van een gebiedsspecifieke additionele rijksbijdrage in de vier vooroorlogse particuliere wijken in Den Haag en verkent de mogelijkheden voor een gerichte inzet van relevante rijksregelingen (te denken valt aan het Volkshuisvestingsfonds, het Nationaal Isolatie Programma en de Woningbouwimpuls) en ruimte te zoeken voor een bredere, samenhangende aanpak van de gestapelde problematieken in deze particuliere wijken toegespitst op de aanpak van de verpauperde particuliere woningvoorraad, energiebesparing/-armoede, huisjesmelkerij, (illegale) arbeidsmigranten en onveiligheid. In het verlengde hiervan spant de minister voor VRO zich in om -waar nodig en mogelijk- departementaal en interdepartementaal (met name wat betreft de ministeries van SZW en J&V) regelruimte/doorbraken te

realiseren in het beleid met betrekking tot onder andere huur, corporaties, huisjesmelkerij, arbeidsmigranten en data- uitwisseling.

- **Herstructurering**. De regio Haaglanden heeft grote integrale herstructureringsopgaven in Den Haag Zuidwest en Delft West (de twee stedelijke focusgebieden in Haaglanden die zijn opgenomen in het programma Leefbaarheid en Veiligheid). De fysieke aanpak door noodzaak van sloop slechte voorraad in deze gebieden zorgt voor een extra financiële opgave en een extra verdichtingsopgave om uit te komen op de gewenste netto groei van de woningvoorraad. Er zijn nog meer herstructureringsgebieden in Haaglanden, waaronder in Zoetermeer en Rijswijk, waarover we in gesprek willen blijven met provincie en rijk. De regio vraagt ook voor deze wijken de mogelijkheid voor ondersteuning gericht op een integrale sociale en fysieke aanpak.

5. Versnellingsafspraken

- Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom **cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn**. In het kader van versnellen is het stapelen van eisen vanuit welstand, stedenbouw, parkeren, geluid, stikstof, natuur, e.d. ook een belangrijke. Dit kost geld en tijd.

- Hierbij bezien we het **gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure**. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door het ministerie van BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt;
    - Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
    - Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise, bijvoorbeeld door inzet van de Vliegende Brigade.
    - Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

- Het rijk en de woningcorporaties hebben **nationale prestatieafspraken** gemaakt. Deze afspraken zien toe op een zeer forse ambitie in verduurzaming, nieuwbouw én betaalbaarheid.
    - De afschaffing van de verhuurderheffing zorgt ervoor dat de investeringscapaciteit van woningcorporaties op landelijk niveau fors toe neemt echter blijkt uit onderzoek dat er voor corporaties in Haaglanden meer nodig is (zie hoofdstuk 2. Betaalbaarheid) De extra investeringscapaciteit die de afschaffing van de verhuurderheffing oplevert gebruiken woningcorporaties voor het realiseren van de opgaven uit de nationale prestatieafspraken (NPA). Uit een doorrekening van de NPA blijkt dat de opgaven landelijk financieel haalbaar zijn. Hierbij is rekening gehouden met de afschaffing van de verhuurderheffing en een stijging van de vennootschapsbelasting (incl. ATAD1).
    - In de NPA is ook afgesproken dat de (fiscale) lastendruk van corporaties actief zal worden gemonitord, in het licht van de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven van corporaties. Er is afgesproken om de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven door corporaties in 2024 integraal in beeld te brengen. Vanwege de sterk veranderende macro-economische omstandigheden wordt de geplande update een jaar naar voren gehaald en reeds in 2023 uitgevoerd. Daarin worden ook de fiscale aspecten meegenomen.

- In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven **partijen prioriteit aan projecten die snel en relatief gemakkelijk te realiseren zijn** en die bijdragen aan de kwalitatieve doelstellingen. Ook wordt bekeken welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of naar voren kunnen worden gehaald.

- Partijen realiseren zich dat de opgave groot is en de kansen beperkt en dat daarmee nagenoeg alle kansen gepakt moeten worden. Partijen spannen zich dan ook tot het uiterste in om de projecten op de projectenlijsten daadwerkelijk te realiseren. Om het samenwerkingsproces op gang te brengen starten we zo snel mogelijk met een aantal concrete versnellingsprojecten. Deze stemmen partijen onderling af. Aan deze specifieke versnellingstafels bundelen we kennis, kunde en middelen van gemeenten, corporaties, provincie, het Rijk en waterschappen. In september worden de versnellingstafels geëvalueerd in het gezamenlijke bestuurlijke overleg.

- Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, spannen colleges van B&W van de gemeenten en het college van GS zich samen in voor **voldoende plancapaciteit en harde plancapaciteit**. Partijen zetten in op voldoende harde plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwproductie de komende vijf jaren.
    - Partijen maken de afspraak om reserveplannen in de planregistratie op te nemen.
    - Gemeenten en provincie verkennen op welke wijze de gegevens uit de planregistratie wonen te delen zijn met woningcorporaties en waterschappen.
    - Partijen streven naar 130% plancapaciteit.
    - Om vertraging in de productie op te kunnen vangen sturen gemeenten en provincies erop dat er voldoende voorraad harde plannen zijn. Vertrekpunt is 31%.
    - Om tegelijkertijd te kunnen anticiperen op wijzingen in voorkeuren en de woningvraag, is adaptief programmeren het uitgangspunt. Dat betekent dat plancapaciteit voor over vijf jaar en verder deels zacht blijft, zodat er binnen de planvoorraad ruimte is om adaptief programmeren mogelijk te maken.
    - Het opharden van de zachte plannen hangt nauw samen met nakomen van de afspraken over de kritische succesfactoren en andere ondersteuning (zie hoofdstuk 7. Kritische succesfactoren en ondersteuning).
    - Corporaties vragen regie van gemeenten op locatieselectie zodat corporaties niet hoeven te tenderen of concurreren.

- Rijk spant zich in om **procedures te verkorten** en komt met een concreet voorstel, rekening houdend met de geldende wet- en regelgeving.

- De gemeenten spannen zich in voor het verlenen van **voldoende vergunningen** voor de realisatie van het regionale aandeel van de provinciale woningbouwopgave en betrekken **vroegtijdig de waterschappen** in het planproces (verkenning/initiatiefase).

- De grote woningbouwopgave en de gemiddeld hogere onrendabele toppen in de grootschalige integrale gebiedsontwikkelingen in de regio Haaglanden en de beperkte financiële mogelijkheden van gemeenten vragen extra focus en prioritering. Om te komen tot een versnelling van de woningbouwopgave gaan BZK, provincie en gemeenten in het 2e kwartaal van 2023 onderzoeken hoe we kunnen komen tot **wederkerige gebiedsafspraken en een meer efficiënte financieringssystematiek van de grote woningbouw- en volkshuisvestingsopgave** in de regio Haaglanden.

- Voor de realisatie van sociale huurwoningen door woningcorporaties, verduurzaming van corporatiewoningen en het mogelijk verwerven van particulier bezit en (her)ontwikkelen door corporaties gaan **corporaties en gezamenlijke overheden in 2023 de gewenste prioritering voor de korte termijn bepalen én oplossingen verkennen voor de te lage investeringscapaciteit voor de middellange termijn** (regionale solidariteit/collegiale financiering maar vooral ook het instrument landelijke projectsteun en fiscale maatregelen) en vanaf 2024 één of een combinatie van meerdere instrumenten in te zetten in de regio Haaglanden.

6. Samenwerking en sturing

- **De samenhang met reeds bestaande afspraken en samenwerkingsstructuren wordt geborgd.** In het bijzonder het Tussenakkoord 'Samen werken aan een solide woningmarkt in Haaglanden – de eerste stap (2021-2030)'

- Het Tussenakkoord is de eerste gezamenlijke stap op weg naar het behalen van de in het Tussenakkoord gestelde doelen voor 2030. Het hoofddoel van de samenwerking is **het behoud en de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio**. De regionale afspraken over samenwerking in het kader van deze regionale realisatieagenda sluiten aan bij bestaande afspraken uit het Tussenakkoord.

- Partijen werken samen in de **Bouwstroom Haaglanden** om ook op andere, minder traditionele wijzen, te werken aan oplossingen die zorgen voor snelle realisatie van woningen, zoals conceptuele woningbouw. De corporaties bundelen hun krachten en kopen in 2023 gezamenlijk conceptuele woningen in die zij in overleg met gemeenten in de regio plaatsen. Dit programma wordt ondersteund door de provincie en de gemeenten Den Haag, Delft, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp en Zoetermeer.

- De voortgang van de afspraken binnen deze regionale realisatieagenda wordt besproken in het al bestaande overleg van de Bestuurlijke Tafel Wonen[11]. **Twee keer per jaar** wordt de regionale realisatieagenda geagendeerd op de Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden. Naast de provincie, SVH en SHH worden daarvoor ook BZK, het Hoogheemraadschap Delfland en een met de regio afgestemde vertegenwoordiging van marktpartijen uitgenodigd. Bij het bespreken van de regionale realisatieagenda wordt o.a. de voortgang op de doelstellingen en het voldaan aan de kritische succesfactoren geagendeerd. Partijen maken met elkaar afspraken die leiden tot oplossingen in de kritische succesfactoren.

- In elke gemeente wordt een structureel overleg georganiseerd tussen gemeente, woningcorporatie(s), lokaal relevante marktpartijen en de provincie om de voortgang van de planvorming en realisatie te bespreken en tot oplossingen te komen voor gesignaleerde knelpunten. In een aantal gemeenten zijn al dergelijke overleggen actief. In gemeenten waar dat nog niet het geval is wordt een dergelijke 'lokale bouwtafel' ingesteld. De lokale bouwtafel kan knelpunten agenderen op de regionale Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden. Tijdens de eerstvolgende Bestuurlijke Tafel Wonen wordt besproken hoe in elke gemeente een dergelijke tafel al functioneert dan wel wordt opgericht.

- Partijen bespreken lokaal bestuurlijk minimaal twee keer per jaar de voortgang op 'de gemeentelijke projectenlijst'. De gemeente beheert de gemeentelijke projectenlijst; deze wordt voortdurend geactualiseerd en minimaal vier per jaar ambtelijk gedeeld met de bij de lokale bouwtafel betrokken partijen. Afwijkingen op één van de elementen uit de projectenlijst, zoals het aantal woningen of het geplande bouwjaar, worden geagendeerd voor de lokale bouwtafel en zo nodig geëscaleerd naar het gezamenlijke bestuurlijke overleg. Daarnaast worden afwijkingen gerapporteerd aan de provincie. Deze beoordeelt de wijzigingen en bewaakt of hiermee de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen per gemeente in gevaar komen. Als dat het geval is wordt het project besproken in het regionale bestuurlijke overleg, dat eveneens minimaal twee keer per jaar plaats vindt. Ook worden in dit overleg de daadwerkelijke realisatiecijfers en de forecast geagendeerd.

- Deze samenwerkingsstructuur heeft een **looptijd van twee jaar**. Aan het einde van deze periode zal de worden geëvalueerd door de partijen. Op basis van deze evaluatie kunnen de deelnemende partijen besluiten de samenwerking voort te zetten of, te intensiveren of te wijzigen.

- De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke **monitor voortgang woningbouw**.

[11] *De Bestuurlijke Tafel Wonen bestaat uit samenwerkende gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden, periodiek inclusief samenwerkende corporaties in de regio Haaglanden, de SHH en de provincie.*

- Woningbouwaantallen worden elk jaar geactualiseerd in het provinciale registratiesysteem wonen t.b.v. het vaststellen van de jaarlijkse woningbouwprogrammering, waarbij kansen worden verzilverd en woningbouwplannen worden bijgesteld op basis van de meest recente inzichten.
- De woningbouwaantallen worden conform de landelijke interbestuurlijke afspraken planmonitoring geactualiseerd in het provinciale registratiesysteem, de Planregistratie Wonen. Provincie stelt jaarlijks geactualiseerde woningbouwprogramma's per regio vast op basis van de door gemeenten aangeleverde gegevens via het provinciale planregistratiesysteem. De vastgestelde woningbouwprogramma's worden gebruikt voor de aanlevering van gegevens voor de landelijke monitoring woningbouw. Na een half jaar actualiseren de gemeenten de vastgestelde woningbouwprogramma's op basis van actuele gegevens in het provinciale planregistratiesysteem en levert de provincie deze aan voor de landelijke monitoring woningbouw. Deze gegevens gebruikt de provincie al enige tijd om te sturen op versnellen en kwalitatieve doelen en zet dat graag in partnerschap met elkaar voort.
- Hierbij is het belangrijk aandacht te blijven houden voor de administratieve lasten, die samenhangen met het bijhouden van de planregistratie; verbetering blijft bespreekbaar. Over de communicatie en openbaarheid van de gegevens worden onder andere in het gebruikersprotocol van de landelijke interbestuurlijke planmonitoring voor 1 mei nadere afspraken gemaakt. De woningcorporaties worden betrokken bij de onderliggende data die leidt tot de monitoringsoverzichten. Doel van de monitoring is onder andere om besprekingen over bijsturing te kunnen voeren. Zoals: wat kunnen we doen om projecten niet te laten vertragen en is het nodig om eerder geplande projecten te vervangen door projecten van de reservelijst met woningbouwplannen? Gemeenten kunnen reserve of nieuwe locaties voorleggen om te streven naar de gestelde doelen. Als projecten van de reservelijst naar voren gehaald worden als vervanging van projecten wordt daarbij ook afgewogen hoe die projecten bijdragen aan de kwalitatieve, betaalbaarheidsdoelen en de leefbaarheid van gemeenten.
- Bekeken wordt nog hoe deze monitor samenhangt met de monitor voor het Tussenakkoord. Uitgangspunt is één eenduidige monitor.
- Partijen zorgen voor het steeds actueel houden van de relevante cijfers (o.a. planvoorraad, hardheid plannen, realisatie) die nodig zijn voor sturing op de lokale en regionale tafels.
- De woningbouwproductie per jaar tot 2030 wordt bijgewerkt op basis van de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze bijstelling kan leiden tot bijstelling van de voorliggende regionale realisatieagenda.
- De regionale realisatieagenda's worden periodiek (jaarlijks) herzien, mede op basis van de nieuwste inzichten die volgen uit het regionale woningbouwprogramma.

- **Het rijk informeert de provincie en de gemeenten** in de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen. De provincie informeert gemeenten in de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld.

- De **landelijke versnellingstafel** is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en zoeken naar een oplossing.

- De colleges van B&W van de gemeenten uit de regio, het college van GS en de minister voor VRO beseffen dat er ook **ontwikkelingen zijn waar we op dit moment nog geen weet van hebben of waar geen of beperkt invloed** op is zoals de hoogte van de hypotheekrente en bouwkosten. Het is daarom goed mogelijk dat er de komende maanden of jaren nieuwe, nu nog onbekende ontwikkelingen kunnen optreden die van invloed zijn op woningbouwrealisatie. Dit is onderwerp van gesprek tussen partijen.

- Energie en water (e.a. **nutsvoorzieningen**) zijn randvoorwaardelijk voor nieuwe woningbouwlocaties. Met drinkwaterbedrijven en netbeheerders wordt in 2023 nader onderzocht welke monitorings- en afstemmingsafspraken mogelijk zijn op het niveau van tijd (planning) en omvang (aantallen). Daarbij moet aandacht zijn voor mogelijke gevoelige informatie bij het al dan niet delen van woningbouwplannen. De monitoring moet er toe leiden dat toekomstige of huidige leveringsknelpunten of vertraging door langlopende procedures worden voorkomen. En de monitoring moet er toe leiden dat scherp wordt wie voor welke actie aan zet is en wat er gedaan moet worden om leveringsknelpunten tegen te gaan dan wel te voorkomen.

- Partijen spreken af om na ondertekening van deze regionale realisatieagenda gezamenlijk te werken aan een **uitwerking c.q. aanscherping (SMART) van de samenwerkingsstructuur** (o.a. escalatieladder, monitor en rapportages).

7. Kritische succesfactoren

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de kritische succesfactoren. Het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwdoelstellingen slaagt alleen als partijen in staat zijn om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken en in staat zijn om de kritische succesfactoren op te lossen.

We gaan tijdens het uitvoeringstraject van de Woondeal in gesprek over de versnelling van de woningbouw, in relatie tot de kritische succesfactoren. Daarvoor biedt dit overzicht de basis om knelpunten in relatie tot de woningbouw aan de woondealtafel en regionale versnellingstafel te adresseren. Het tweede kwartaal wordt benut om oplossingsrichtingen nader uit te werken en afspraken te maken over eenieders bijdrage aan de oplossingen.

Alle partijen zijn van mening dat concrete afspraken en oplossingen nodig zijn die alle partijen het vertrouwen geven/geeft dat ze de ambities ook waar kunnen gaan maken.

Partijen werken samen om oplossingen te vinden voor de genoemde kritische succesfactoren.
De minister voor VRO committeert zich aan de coördinatie door BZK voor de opgaven die samenhangen met woningbouw waarvoor de inzet van het Rijk nodig is en aan het fungeren als eerste aanspreekpunt (en indien nodig als toegangspoort) richting andere departementen. En de minister voor VRO zal zich maximaal inzetten om samen met de verantwoordelijke collega-ministers oplossingen te vinden voor de problemen die de woningbouw- en betaalbaarheidsambities in de weg zitten.

Indien een kritische succesfactor niet opgelost kan worden doordat een genoemde oplossingsrichting niet of niet voldoende haalbaar is, committeren partijen zich aan het kiezen van een andere oplossing die er wel toe leidt dat de volkshuisvestelijke doelen (aantallen, kwaliteit en betaalbaarheid) worden behaald. Gemeenten kunnen reserve of nieuwe locaties voorleggen om te streven naar de gestelde doelen. Als dat onmogelijk blijkt kunnen partijen niet op de doelen worden afgerekend.

In de eerste helft van 2023 worden deze oplossingsrichtingen verder verkend. Voor de zomer van 2023 wordt de nadere uitwerking besproken aan de Bestuurlijke Tafel Wonen.

- Vanaf 2023 wordt in lijn met de in hoofdstuk 6. omschreven samenwerkingsstructuur gezamenlijk een nadere analyse van de kritische succesfactoren gemaakt en worden **wederkerige afspraken** gemaakt om de benoemde knelpunten op te lossen en de hieronder benoemde eerste inzichten van oplossingsrichtingen vorm te geven. Partijen blijven hierover in gesprek en maken hierbij afspraken over zowel de rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

- Het realiseren van woningbouwdoelstellingen slaagt alleen als partijen gezamenlijk in staat zijn om **alle kritische succesfactoren het hoofd te bieden**.

- Alle partijen onderschrijven dat concrete afspraken en een robuust maatregelenpakket nodig is dat alle partijen het vertrouwen geven/geeft dat ze de ambities ook waar kunnen gaan maken.

Alle partijen committeren zich aan de kwantitatieve en kwalitatieve doelen uit deze realisatieagenda. Zij zetten zich tevens in om deze resultaten te bereiken en ondertekenen daarmee ook allemaal de realisatieagenda. De kritische succesfactoren worden nader uitgewerkt en uiterlijk op 1 mei 2023 zijn alle oplossingen waar partijen de komende jaren aan gaan werken in een concreet overzicht in beeld gebracht, inclusief verantwoordelijke actiehouders en deadlines. De kritische succesfactoren worden integraal aangepakt. Als de randvoorwaarden niet volledig en integraal kunnen worden ingevuld kunnen partijen niet aan de ambitieuze opgave worden gehouden.

Mobiliteit en infrastructuur

Een goede mobiliteitsoplossing is zonder meer randvoorwaardelijk voor woningbouw- en gebiedsontwikkeling. Dit geldt zeker voor de regio Haaglanden, waar het netwerk al zwaar is belast, in de stedelijke centra geen ruimte meer is voor groei van de automobiliteit en de logistiek van en naar onder andere de Greenport betrouwbare bereikbaarheid nodig heeft. De bereikbaarheid en leefbaarheid komt nog verder onder druk te staan als er niet aansluitend op de groei van inwoners en arbeidsplaatsen voldoende mobiliteitsmaatregelen worden genomen. Zonder mobiliteitstransitie is verdere verdichting van stedelijk gebied niet mogelijk. Sturen op ruimtelijke nabijheid (15 minutenstad) en prioriteit voor lopen, fietsen, OV en deelmobiliteit zijn noodzakelijk om de parkeerbehoefte in openbare ruimte te kunnen beperken en het bestaande wegennet optimaal te benutten. De resterende parkeeropgave zal in gebouwde voorzieningen moeten worden opgelost, wat tot hoge kosten en onhaalbare business cases voor woningbouwplannen leidt. Ook voor de doelen op het gebied van klimaat en stikstof is een op mobiliteitstransitie gerichte gebiedsontwikkeling noodzakelijk. Met de MIRT-besluiten over MoVe en de versnellingsmaatregelen zijn in 2022 al belangrijke besluiten genomen. Als vervolgstap is het nodig om in het kader van MoVe door te pakken op de Adaptieve Ontwikkelstrategie MOVV en in onderlinge afstemming daarmee concreet invulling te geven aan de Adaptieve Ontwikkelstrategie Wegen en Fiets en de aanpak van de multimodale knooppunten en hubs in het netwerk.

Oplossingsrichtingen

- Investeren in openbaar vervoer, infrastructuur voor langzaam verkeer uitbreiden en veiliger maken, mobiliteitshubs aan de randen van stadscentra en woongebieden, omlaag brengen van parkeernormen, kortom een mobiliteitstransitie met prioriteit voor lopen, fietsen, ov en deelmobiliteit (STOMP-principe).
- Voor een aantal gebieden zijn extra maatregelen nodig gericht op (toekomstige) verstedelijking (bijvoorbeeld Den Haag Zuidwest – schaalsprong Zuidwestlandcorridor en koppeling HOV Westland, aanpak knoop Moerwijk station en omgeving, CID – Koningscorridor stationspassage).
- Regionale fietsverbindingen zijn nu niet geadresseerd in de woningbouwafspraken als zij niet direct aan een woningbouwlocatie verbonden zijn. Meer rijksmiddelen en afspraken over metropolitane fietsroutes zijn noodzakelijk om voor bovenlokale reizen de auto minder vanzelfsprekend te maken.
- Tempo maken met de planvorming en voorbereiding van uitvoering van afgesproken verkenningen en planstudies. Daarnaast in Move afspraken blijven maken over *noregret*-maatregelen die snel te realiseren zijn.
- Aanpak stikstof omdat ook deze projecten daardoor belemmerd zullen worden.

Stikstof

De regio Haaglanden is gezegend met de nabijheid van prachtige natuurgebieden met Natura2000-status waar het nu niet goed mee gaat. In combinatie met de grote verstedelijkingsopgave zorgt dit voor grote spanning. De impact van het stikstofdossier op het realiseren van de woningbouwdoelstellingen is onzeker, maar in potentie groot. In Haaglanden zijn er twee mogelijke aanleidingen voor vertraging. Ten eerste het besluit tot een algemene rekengrens van 25 km voor alle stikstofbronnen. Dit heeft het risico voor de woningbouwplannen vergroot. Woningbouwplannen binnen 25 kilometer afstand krijgen hier mee te maken. Dit is met name het geval in Den Haag dat drie Natura2000-gebieden binnen haar gemeentegrenzen telt, maar ook voor de overige gemeenten in e regio. Ten tweede brengt de recente uitspraak waardoor

de bouwvrijstelling is komen te vervallen onzekerheid mee. Er is behoefte aan centrale regie op het vraagstuk. Beide oorzaken leiden er toe dat er extra capaciteit, expertise en tijd nodig is voor o.a. stikstofberekeningen, onderzoeken naar interne saldering of extra maatregelen ter voorkoming van significante nadelige gevolgen voor de natuurgebieden. Dit terwijl er al een gebrek is aan capaciteit bij de gemeenten.

Oplossingsrichtingen

- Het is noodzakelijk nu het stikstofprobleem bij de bron op te lossen met effectieve maatregelen. In Den Haag en regio komt 20% van de stikstofemissies uit mobiliteit. Dat met prioriteit aanpakken geeft ruimte voor ontwikkeling en leidt via mobiliteitstransitie ook tot een aantrekkelijker, inclusievere, leefbaarder en veiligere stad. Daarnaast versnelling van de verduurzaming bouw, uitbreiden zero emission zones, walstroom. Nader onderzoek is nodig naar maatregelen die de regio het meest effectief verder helpen (Haven/scheepvaart, luchthaven, greenport van het aardgas af etc.).
- Voor de korte termijn hebben we ruimte nodig in Haaglanden voor bouwhubs zodat aannemers hun bouwlogistiek efficiënter en duurzamer kunnen inrichten en dienen bouwvoertuigen zo spoedig mogelijk zero emissie te kunnen worden.
- Het op korte termijn opzetten en vormgeven van een provinciale en/of regionale stikstofbank.
- Meer industrieel en conceptueel bouwen waardoor stikstofemissies op de bouwplaats geminimaliseerd worden.

Geluid

Geluidshinder zorgt ervoor dat woningbouwplannen niet of in beperktere omvang kunnen doorgaan of dat er aanvullende en kostbare bouwtechnische maatregelen nodig zijn. Bovendien leggen de nieuwe rekenregels voor cumulatie van geluid een druk op de woningbouw. Aanvullende en kostbare bouwtechnische maatregelen aan woongebouwen zijn een belangrijk onderdeel om de geluidsbelasting voor de toekomstige bewoners zo veel mogelijk te beperken.

Oplossingsrichtingen

- Instrumentarium om dit af te kunnen dwingen en middelen voor de hogere kosten. Mobiliteitstransitie, aanpak raillawaai trein en regionaal OV, luchthaven. Verduurzamen bestaande voorraad is tevens een belangrijke factor in het kader van Geluid: isolatie is behalve voor energiebesparing ook van belang om geluidsoverlast (van m.n. verkeer) tegen te gaan en ook vanuit dit perspectief duurzame woningen te realiseren.

Water en bodem sturend

Het realiseren van de realisatieagenda hangt samen met de uitwerking van het principe ‘water en bodem sturend’ in het gelijknamige programma. De richtinggevende keuzes uit dit programma geven voor woningbouw sturing aan de locatiekeuze. De manier waarop gebouwd wordt kan ook beïnvloed worden door de eigenschappen van het watersysteem en de bodem. Uitgangspunten voor de regionale realisatieagenda’s zijn de actuele planvoorraad en de te actualiseren regionale woningbouwprogramma’s.

Oplossingsrichtingen

- Belangrijk is vooral dat duidelijk is wat het principe precies betekent. Vervolgens kunnen samen met de waterschappen oplossingen worden gezocht. Deze moeten in een vroegtijdig stadium betrokken (kunnen) worden bij de gebiedsontwikkelingen.

Ruimte voor en verbinding met groen voor leefbare verstedelijking

Een goede balans en verbinding tussen de stedelijke ontwikkeling en groen is noodzakelijk om een leefbare verstedelijking te realiseren. Dat gaat om voldoende groen in en in de directe omgeving van de gebiedsontwikkelingen en ook om een goed verbinding tussen het stedelijk gebied en het regionale groene netwerk. Haaglanden kent een waardevol regionaal groen netwerk met landschappen zoals het Nationaal Park Hollandse Duinen, Hof van Delfland, Delftse Hout en delen van het Groene Hart. Betere verbinding van deze gebieden onderling en met het verdichtende stedelijke gebied kan de inwoners de noodzakelijke rust en ruimte bieden. Hier liggen ook kansen

voor verbinding met de opgaven op het gebied van landbouwtransitie, stikstof en water en bodem sturend. In de praktijk is de aanpak van de regionale groenstructuur echter verbrokkeld en nog niet goed genoeg verbonden met de verstedelijkingsopgave.

Oplossingsrichtingen

- Rijk en regio verkennen gezamenlijk de mogelijkheid om in de Zuidelijke Randstad - gebruik makend van de ervaringen van gebiedsprogramma MoVe (Mobiliteit en Verstedelijking) – samen met landschaps- en natuurorganisaties een gezamenlijk programma op te zetten dat beoogt het groene en het stedelijke netwerk beter te verbinden.

Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen

Het realiseren van voldoende betaalbare woningen om te voldoen aan de doelstellingen is een zeer grote opgave. Dit komt met name omdat woningcorporaties en gemeenten een gebrek aan (grootschalige) grondposities hebben, niet voldoende middelen beschikbaar hebben/krijgen om gronden te verwerven en onrendabele toppen te drukken, ook moeten voldoen aan andere volkshuisvestelijke doelstellingen, zoals het realiseren van hoog niveau renovatie van bestaande woningen ener geen goed passend juridische instrumentarium (in combinatie met financiële middelen) is om te sturen op het realiseren van langjarig betaalbare woningen. Een ander knelpunt is dat gemeenten nu niet meer kunnen bijsturen op bestaande afspraken waarin bijvoorbeeld een lager percentage betaalbare woningbouw is vastgelegd of waarin overeen is gekomen dat marktpartijen sociale huurwoningen exploiteren.

De investeringskracht van corporaties is een knelpunt (Zie 2F). Het vervallen van de verhuurderheffing leidt tot meer investeringsruimte voor corporaties. In de praktijk komt er echter weinig extra investeringsruimte vrij, vanwege de gestegen Vennootschapsbelasting en stijgende kosten voor lonen, onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming, en stijgende rente. Ook leggen aanvullende ambities van partijen rond inpassing, klimaatadaptatie en circulariteit een ruimtelijke en financiële claim op projecten.

Oplossingsrichtingen

- Vertragen (wachten op daling kosten of ontwikkelaars die verlies c.q. minder winst nemen) of financiële constructies zoals prijsplafonds. Knelpunt daarbij is de termijn start bouw vanuit toegekende WBI subsidies.
- Gemeenten hebben instrumentarium nodig om te handhaven op te hoge huurprijzen in het sociale en middeldure segment.
- Gemeenten hebben meer eigen grondposities nodig waardoor ze meer mogelijkheden krijgen om woningbouwprojecten te realiseren met louter betaalbare woningen, en meer te sturen op woningbouwproductie. Voor actief grondbeleid hebben gemeenten wel extra middelen nodig.
- In de zoektocht naar grondposities onderzoeken we twee specifieke sporen: specifiek in onze regio is veel rijksvastgoed aanwezig, dat deels in aanmerking komt voor transformatie. Daarnaast biedt de focus op stationslocaties (NS, Prorail, lightrail) voor verdichting, kansen om grondposities van bijv. NS en Prorail te benutten. Hierbij zijn oplossingen voor geluidsoverlast en veiligheid nodig om de weg vrij te maken voor verdichting rondom ov knooppunten, ook de kleinere stations.
- Er is sprake van een ingewikkelde ruimtelijke puzzel in de regio: een stapeling van opgaven met ruimteclaims in een gebied met sowieso weinig ontwikkelruimte en als gevolg daarvan hoge grondprijzen. Ook dit vraagt om extra financiële middelen, ook in vergelijking met andere regio's met kleinere dichtheden en kleinere woningbouwopgaven.
- Er is een oplossing nodig voor het tekort aan publieke middelen om de hoge onrendabele toppen van betaalbare woningbouw af te dekken. Dit vraagt een andere systematiek dan de huidige WBI regeling, wederkerige afspraken of een lagere gemeentelijke cofinancieringseis en extra rijksmiddelen voor betaalbare woningbouw.
- Corporaties hebben onvoldoende investeringscapaciteit om de brede volkshuisvestelijke opgave tot en met 2030 voldoende uit te kunnen voeren. Dit vraagt een oplossing, mogelijk is dit landelijke projectsteun.

Beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten

Net zoals in andere regio's heeft ook de regio Haaglanden te maken met een schaarste aan mensen en middelen en stijgende kosten. Het gaat hierbij om personeelstekorten in de gehele keten van de woningbouw (van planvorming tot realisatie). O.a. bij overheden en corporaties, rechterlijke macht en de bouwende en ontwikkelende partijen. De capaciteitsproblemen zorgen ervoor dat woningbouwplannen langere procedures hebben, o.a. doordat de termijnen van vergunningenprocedures niet worden gehaald en gerechtelijke procedures uitlopen. Corporaties hebben te maken met de stijgende kosten. Ook is er een groot tekort aan werknemers in de bouwsector. Voor ontwikkelaars leiden de hoge kosten ertoe dat de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten in het geding komen en dat er verzoeken worden gedaan om het woningbouwprogramma aan te passen.

Oplossingsrichtingen

- Zoals eerder beschreven bij '*Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen'* hebben corporaties te maken met de stijgende kosten.
- Innovatie in de bouw, prefab woningen (meer met minder mensen) en publiek private samenwerking m.b.t. onderwijs-arbeidsmarkt in energietransitie en bouwsector voor het opleiden van studenten en omscholing zittend personeel (oplossing voor middellange en lange termijn).

Toekomstbestendige bouw (inclusief klimaatadaptief, duurzaam en circulair bouwen, energieneutraliteit)

Met het oog op de toekomstbestendigheid van de geplande woningbouw is het van belang dat dit zoveel als mogelijk klimaatadaptief, biobased/circulair, natuurinclusief, industrieel/modulair, beweegvriendelijk en energieneutraal gebeurt. Dit alles binnen de kaders van een veilige en gezonde leefomgeving. Partijen spannen zich al in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Partijen die het convenant klimaatadaptief bouwen hebben onderschreven passen dit toe. Parallel aan het proces rondom de realisatie agenda wordt gewerkt aan de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving'.

Oplossingsrichtingen

- Een knelpunt wat in de regio wordt ervaren is dat de stapeling van eisen kostenverhogend werken en een negatief effect heeft op de planning van projecten. Voor corporaties en marktpartijen zorgen die vele eisen ervoor dat de financiële haalbaarheid in het geding komt.
- Industrieel en conceptueel bouwen is een quick win vanwege de hoge mate van circulariteit die zonder substantiële meerkosten is te bereiken.

Streven naar complete steden en dorpen

In de provincie Zuid-Holland wordt gestreefd naar sterke en vitale steden en dorpen waar mensen fijn wonen, werken en recreëren. Daarbij is het van belang dat de woonfunctie in balans moet zijn met het voorzieningenniveau, zoals voldoende scholen, winkels, parken, en werkgelegenheid. Concurrerende ruimteclaims hebben effect op de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten. De balans tussen woon- en werkfuncties komen in sommige gevallen onder druk te staan, evenals de vitaliteit van enkele dorpskernen in de regio. Dit vraagt daarnaast om een belangenafweging die vanwege de complexiteit vaak een langere doorlooptijd tot gevolg heeft.

Oplossingsrichtingen en knelpunten:

- Ingewikkelde ruimtelijke puzzel: stapeling van opgaven met ruimteclaims in een gebied met sowieso weinig ontwikkelruimte en uitplaatsen van functies die slecht samengaan met woning bouw zoals hoge milieucategorie (HMC) bedrijvigheid. Er is een oplossing nodig voor HMC bedrijvigheid in gebiedsontwikkelingen waar veel woningbouw gepland is, zoals het afvalcluster op de Binckhorst in Den Haag. De door de provincie opgelegde compensatieverplichting voor bedrijven op Binckhorst legt belemmeringen op voor het realiseren van het HOV en de versnelling van de woningbouw opgave. De compensatieverplichting dient te worden losgekoppeld van het realiseren van een

bedrijvenbestemming op Gavi. Tevens dient de Binckhorst als bedrijventerrein te worden geschrapt uit de provinciale verordening (de Binckhorst heeft een transformatiebestemming). De gemeente Den Haag en de provincie Zuid-Holland zullen hiervoor een bestuursovereenkomst sluiten.
- In gebiedsontwikkelingen zijn onvoldoende geld en grondposities beschikbaar om de benodigde maatschappelijke voorzieningen en groen te realiseren die nodig zijn voor de nieuwe stadswijken die ontstaan
- In bestaande wijken is vaak ruimte voor (kleinschalige) verdichting die een impuls kan geven aan verduurzaming van de bestaande voorraad (verduurzaming combineren met optopping van naoorlogse flatgebouwen bijvoorbeeld) en nieuw leven inblazen van voorzieningen in deze wijken. Om nieuwbouw goed in te passen is visievorming en een integrale aanpak nodig.
- Betere spreiding van de sociale huurvoorraad in de regio.
- Ook voor deze kritische succesfactoren is een oplossing voor het tekort aan publieke middelen aangezien de functies voor complete steden en dorpen niet rendabel voor marktpartijen zijn, maar wel maatschappelijk gezien noodzakelijk zijn.

Aansluiting op nutsvoorzieningen (energie en drinkwater)

De verwachting is dat de aansluiting op nutsvoorzieningen op middellange termijn een groter knelpunt gaat vormen. De hogere kosten van energieneutraal bouwen zijn een risico voor de betaalbaarheid en uitvoerbaarheid van woningbouwprojecten. Voor woningcorporaties geldt dat onduidelijkheid over de voortgang van de energietransitie (wat, wanneer, tegen welke kosten) leiden tot grotere onzekerheid over de benodigde middelen. En daarmee over de draagkracht bij andere prestatievelden, zoals nieuwbouw.

Oplossingsrichtingen

- Energie-infrastructuur, met name van elektriciteit. Hier staat vooral de netwerkbeheerder (Stedin) aan de lat. De netwerkbeheerder is afhankelijk van informatie van gemeenten (waar komt nieuwbouw en de TVW) en de RES (waar komt grootschalige opwek van elektriciteit). Op basis hiervan kan de netwerkbeheerder uitbreiding en verzwaring van het elektriciteitsnet plannen en uitvoeren.
- Bij het uitvoeren van de werkzaamheden wordt de netwerkbeheerder beperkt door wetgeving, omdat niet anticiperend mag worden geïnvesteerd. Daarnaast is de netbeheerder beperkt omdat opslag van energie en piekvoorzieningen niet tot zijn taken behoren. De inzet van energieopslag en piekvoorzieningen kan het elektranet ontlasten. Hier ligt een taak voor het Rijk om de netwerkbeheerder meer mogelijkheden te geven.
- Verder moet door het Rijk snelheid worden gemaakt met het MIEK (Meerjarenprogramma Infrastructuur en Klimaat). De provincie heeft van het Rijk opdracht gekregen een provinciale MIEK te maken. De provincie heeft aangekondigd dit in samenwerking met de RES-regio's te willen doen.
- Een algemeen aandachtspunt zijn de lange procedures voor vergunningverlening. Dit geldt zowel voor uitbreiding van het elektranet, projecten voor zon- en windenergie als bouwvergunningen. Dit betreft de gemeente zelf, maar ook de provincie. Bij het Rijk kan worden aangedrongen op eindelijk spoedige invoering van de Omgevingswet, waardoor vergunningprocedures versneld kunnen worden.
- Voortgang in wetgeving is ook belangrijk voor de Wet Collectieve warmtevoorziening en de Wet gemeentelijke instrumenten Warmtetransitie, zodat gemeenten uitvoering kunnen geven aan de Transitievisie Warmte. Dit is aan het Rijk.
- De toename van elektriciteitsvraag door nieuwbouw kan worden gedempt door toepassing van bodemenergie en aquathermie. Hier kan wet- en regelgeving nog worden verbeterd. Ook kan de business case nog worden verbeterd door wegnemen onrendabele top bij collectieve systemen met een lage temperatuur warmtenet (Warmtefonds).
- Tot slot gelden voor nieuwbouw de nieuwe BENG-normen sinds 2021. Voor ontwikkelaars is toepassing nog niet eenvoudig, zeker bij hoogbouw. Hier zou Rijk en provincie kunnen helpen met het delen van goede voorbeelden.
- Inkorten procedures en aanleg voorzieningen vóór de woningbouwontwikkelingen;
- Koppeling van de RES aan de woningbouwopgave;
- Afstemming met nutsbedrijven over nieuwbouw én over vervanging bestaande netwerken in relatie tot de aanleg van warmtenetten in het kader van de energietransitie.

Procedures

Het doorlopen van procedures voor woningbouwplannen kan een grote vertragende factor zijn voor het realiseren van woningbouw. De wet Natuurbescherming of de wet Geluid levert vaak vertraging op. Bezwaarprocedures kunnen voor vertraging zorgen. Beroepsprocedures kunnen een heel project stilleggen

Oplossingsrichtingen

- Participatie kost veel geld en tijd, waarna toch ook nog vaak procedures worden gevoerd. Bezien of handreiking 'communicatie en participatie' uit versnellingsvoorstel BZK hiervoor een oplossing biedt.
- Langdurige bezwaar- en beroepsprocedures. efficiënter met bezwaar- en beroepsprocedures om gaan uit versnellingsvoorstel BZK. Capaciteitsproblemen (personeel) bij rechtbanken etc. oplossen.

Handtekeningen

Provincie Zuid-Holland
Gedeputeerde Anne Koning

Ministerie van BZK
Minister Hugo de Jonge

Gemeente Delft
Wethouder Karin Schrederhof

Gemeente Den Haag
Wethouder Martijn Balster

Gemeente Leidschendam-Voorburg
Wethouder Bianca Bremer

Gemeente Midden Delfland
Wethouder Wendy Renzen

Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Wethouder Frank van Kuppeveld

Gemeente Rijswijk
Wethouder Gijs van Malsen

Gemeente Wassenaar
Wethouder Bart Boon

Gemeente Westland
Wethouder Barend Rombout

Gemeente Zoetermeer
Wethouder Ronald Weerwag

Arcade
W. Stribos

De Goede Woning
M. Heemskerk

Duwo
...

HaagWonen
M. Baba

Habion
T. de Rond

Hof Wonen
K. de Jager

Rijswijk Wonen
R. van den Broeke

Rondom Wonen
L. de Boer

Staedion
G. van Herk

Stedelink
Z. El Khetabi

Vidomes
D. Braal-Verhoog

Wassenaarsche Bouwstichting
A. Zopfi

Wbv. Willibrordus
M. Fischer

Wonen Midden Delfland
P. van Ling

Wonen Wateringen
F. van der Pal

Woonbron
A. Oerlemans

WoonInvest
P. van Heeswijk

Woonzorg Nederland
C. van Boven