

Datum: 26 oktober 2017
Kenmerk: UIT-17-15867
Telefoon: 071-5239090
E-mail: RWA2017@hollandrijnland.nl

Onderwerp: Inspraak RWA 2017

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij bieden wij u de concept Regionale Woonagenda van Holland Rijnland aan. In de afgelopen maanden hebben de veertien gemeenten van Holland Rijnland samen met de maatschappelijke stakeholders gewerkt aan deze agenda. Vandaag heeft het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland de concept Regionale Woonagenda 2017 vastgesteld op basis van positief advies van het portefeuillehoudersoverleg Wonen. Wij zijn dan ook blij dat wij u deze mogen aanbieden en willen u in de gelegenheid stellen om uw reactie op deze agenda kenbaar te maken.

Aanleiding

Het aantal inwoners en huishoudens in Holland Rijnland neemt nog steeds toe. Daarnaast verandert de leeftijd en samenstelling van de bevolking door vergrijzing en steeds kleinere gezinnen.

Om goed in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen, stelden de gemeenten in Holland Rijnland de Regionale Woonagenda 2017 op. Dit document vervangt de vorige woonagenda uit 2014. Met de woonagenda willen de gemeenten het woningaanbod in de komende jaren beter laten aansluiten op de behoefte in de regio Holland Rijnland en in de subregio's Duin- en Bollenstreek, Leidse regio en Rijn- en Veenstreek.

Op de eerste plaats gaat het om de ontwikkeling van kansrijke bouwlocaties (woonmilieus). Andere belangrijke opgaven zijn het voorzien in voldoende sociale huurwoningen en passende woonruimten voor bijzondere doelgroepen, waarvoor aanvullende zorg noodzakelijk is. Met de vernieuwde Regionale Woonagenda zijn gemeenten in staat hun woningbouwplannen onderling beter af te stemmen, qua bouwjaar en woonmilieu.



Ter inzage

De concept Regionale Woonagenda ligt voor iedereen van 30 oktober 2017 tot en met 22 december 2017 ter inzage bij alle gemeentehuizen in Holland Rijnland.

Natuurlijk kunt u de woonagenda ook downloaden en bekijken op:
<https://hollandrijnland.nl/leefomgeving/wonen/regionale-woonagenda/>

U wordt bij deze uitgenodigd om op de woonagenda te reageren. Dit kan tot en met 22 december 2017:

1. Via de website van Holland Rijnland. U kunt op de site het reactieformulier invullen of een reactie per e-mail versturen: RWA2017@hollandrijnland.nl
2. Wilt u uw reactie per post versturen? Dat kan natuurlijk ook. Stuur deze dan naar:

Holland Rijnland
t.a.v. het Dagelijks Bestuur
Schuttersveld 9
2316 XG Leiden
o.v.v. zienswijze RWA 2017

Vervolg

Nadat de termijn van de ter inzagelegging is afgelopen, wordt er een Nota van Beantwoording opgesteld. Deze nota van beantwoording is in februari 2018 voor iedereen beschikbaar en te downloaden op deze website. Tevens zal de nota van beantwoording naar alle insprekers worden verzonden.
De definitieve Regionale Woonagenda wordt op 14 maart 2018 ter vaststelling aangeboden aan het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland.

Wij zien uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,
het Dagelijks Bestuur Holland Rijnland,
namens deze,

L.A.M. Bakker
secretaris-directeur



Regio Holland Rijnland



Regionale Woon Agenda 2017

Kwaliteit voor kwantiteit

25 oktober 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 25 oktober 2017

TITEL Regionale Woon Agenda 2017

ONDERTITEL Kwaliteit voor kwantiteit

OPDRACHTGEVER Regio Holland Rijnland

AUTEUR(S) Bram Klouwen
Martin Bleijenburg

PROJECTNUMMER 7647.103

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

1	Wat willen we met de RWA bereiken?	1
2	Wat is er aan de hand?	3
3	Welke keuzes maken we dan?	15
4	Hoe geven we dat handen en voeten?	20
	Bijlage 1: onderbouwing analyses RWA	29
	Bijlage 2: onderbouwing behoefte sociale huurwoningen	34
	Bijlage 3: onderbouwing behoefte woonmilieus	40
	Bijlage 4: systematiek (sub)regionale afstemming	44
	Bijlage 5: optimalisatie benadering plancapaciteit	46

1 Wat willen we met de RWA bereiken?

Voor u ligt de Regionale Woon Agenda (RWA) van de regio Holland Rijnland. De regio ambieert met deze RWA een actuele, kwalitatieve koers te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt; op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. Zij wil daarmee aansluiten bij de behoefte aan verschillende woonvormen en woonmilieus.

De gemeenten in Holland Rijnland kennen een traditie van samenwerking. De afgelopen jaren zijn gezamenlijk verschillende keuzes gemaakt, die invloed hebben op het wonen in de regio. Gericht op een beter functionerende woningmarkt, maar ook vanuit de regionale ontwikkeling, werken, kantoren, verduurzaming, etc. Met de RWA bouwen we voort op deze gezamenlijke keuzes. Doel is om daarmee het wonen in de regio te versterken. Deze regionale woonagenda vervangt de Regionale Woonagenda Holland Rijnland van december 2014.

Tot op heden was dit vooral gericht op afstemming van het aantal te bouwen woningen. Met deze RWA voegen we daar de gewenste kwalitatieve richting aan toe. Enerzijds vraagt dit een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt, mede ten behoeve van de opgave om 30.000 huishoudens extra te huisvesten in de regio. Anderzijds geeft de RWA aan wat waardevolle strategieën zijn om de regio als plek om te wonen te versterken.

Daarbij agendeert de RWA specifieke huisvestingsopgave, zoals voor bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering, de huisvestingsopgave voor spoedzoekers en verduurzaming van het wonen.

Als onderbouwing voor de RWA is de werking van de regionale woningmarkt in beeld gebracht, waarmee er zicht is op mechanismen die de toekomstige vraag op de woningmarkt bepalen. Dit vormt de basis voor een programmering waarmee de regio adequaat kan inspelen op de veranderende vraag: uitgaande van trends voor de korte en lange termijn, de woningbehoefte van de diverse inkomensgroepen, de behoefte onder bijzondere doelgroepen en tot slot de ontwikkeling van de behoefte aan woonmilieus.

De woningmarkt is echter geen statische markt. Ontwikkelingen gaan snel en zijn vaak moeilijk te voorspellen. Renteontwikkeling, ontwikkeling van bouwkosten, ontwikkeling werkgelegenheid, trek naar de stad, etc. zijn van invloed op deze markt. De RWA schetst dan ook geen statisch eindbeeld, maar een adaptieve benadering om er voor te zorgen dat de komende jaren de juiste woning op de juiste plek kan worden ontwikkeld.

De RWA helpt gemeenten bij de juiste woning op de juiste plek, en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Daarmee biedt dit een onderbouwing voor plannen, passend bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Proces

De 14 regiogemeenten hebben samengewerkt aan de uitwerking van deze woonagenda. Daarbij hebben zij ook stakeholders betrokken. Begonnen is met een analyse van de woningbehoefte, waarbij vooral bestaande onderzoeken en woonvisies van de individuele gemeenten met elkaar in overeenstemming zijn gebracht.

Vervolgens is in gesprekken met bouwondernemers en corporaties gesproken over hun verwachtingen en wensen ten aanzien van de RWA. Ook is met de corporaties, makelaars, beleggers en ontwikkelaars in een brainstorm nagedacht over trends en ontwikkelingen die in de RWA terug moeten komen. Daarbij is ook de ontwikkelingskaart van de regio getekend. Het verslag van deze bijeenkomst is een bijlage bij deze RWA.

Met gemeentebestuurders met verschillende portefeuilles is op basis van de uitkomsten van het gesprek met de stakeholders gesproken over accenten die zij in de RWA belangrijk vinden. Daaruit zijn de eerste contouren voor deze RWA geschetst. Dit is in overleg met ambtenaren en portefeuillehouders uitgewerkt naar de RWA die nu voor u ligt.

Vooraf: De gemeente Zoeterwoude behoorde sinds de vorige RWA tot de subregio Oost (met Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Nieuwkoop). In de praktijk zijn de woningmarktrelaties met de subregio West (rondom Leiden) hechter. Zoeterwoude verhuist daarom van de subregio Oost naar West. Dit vraagt nog verschillende getalsmatige aanpassingen die nu nog niet zijn doorgevoerd. Bij de getallen in deze concept-RWA is Zoeterwoude nog tot Oost gerekend. In de definitieve versie verschuift dit naar West. Voor de gekozen richtingen en conclusies heeft dit geen effect, wel voor de uitvoering van de RWA in de nabije toekomst.

Leeswijzer

De RWA gaat eerst in op de analyse van de regionale woningmarkt. Welke opgave ligt er in de regio als het gaat om de woningmarkt: wat is er aan de hand? In hoofdstuk 2 beschrijven we de belangrijkste knelpunten en ontwikkelingen voor het wonen in Holland Rijnland.

In hoofdstuk 3 gaan we vervolgens in op de keuzes die de regio maakt om in te spelen op deze woningmarktopgaven. Welke ontwikkelingen ondersteunen we, welke richting sturen we op?

Tot slot gaan we in hoofdstuk 4 in op de afwegingskader. Hoe geven we concreet handen en voeten aan de keuzes die we maken? Dit afwegingskader beschrijft de inhoudelijke keuzes rond de woningbouwprogrammering. Daarnaast geeft dit hoofdstuk een werkwijze om met elkaar te werken aan een woningbouwprogrammering die zorgt voor de gewenste regionale ontwikkelingen.

Nadere onderbouwingen en verslagen zijn opgenomen in de bijlagen.

2 Wat is er aan de hand?

Druk op de regionale woningmarkt is groot

Holland Rijnland ligt centraal tussen de belangrijke economische kerngebieden Amsterdam en Den Haag. In zijn analyse voor de provincie Zuid-Holland constateert prof. Tordoir¹ een grote verwevenheid van de Haagse, Leidse en Amsterdamse agglomeraties. Dit zorgt er dan ook voor dat er een stevige druk is op de ruimte in Holland Rijnland: voor bedrijfsterreinen, kantoren en wonen. De druk blijft hoog omdat het lastig blijkt om in dit deel van de Randstad de woningproductie gelijke tred te laten houden met de behoefteontwikkeling.

Ter illustratie: in de periode tot 2030 moeten er volgens de provinciale verstedelijkingsagenda “Samen waarmaken en versnellen” in de zuidelijke Randstad 230.000 woningen toegevoegd worden. De verstedelijkingsagenda constateert dat deze ontwikkeling niet gaat lukken, zonder tempoversnelling. Volgens de verstedelijkingsagenda ligt er ook een belangrijke opgave in de regio Holland Rijnland, vanuit de agglomeratie Amsterdam en de as Leiden-Katwijk (met Biosciencepark, Valkenburg, Leiden CS en Knoop Leiden-West).

Hart van Holland:

In de visie Hart van Holland geeft een groot aantal regiogemeenten aan welke richting zij op willen met de regio. Gelet op de druk op de ruimte in de regio, maken zij een aantal keuzes. Belangrijk daarbij zijn vier kernwaarden:

- compleet (landelijk en stedelijk),
- sterk (welvarend),
- open (letterlijk en figuurlijk)
- mooi (zee, duinen, veenweide, bollen)

Deze kernwaarden vertalen zich voor het wonen naar concentratie van bebouwing, bijvoorbeeld door de verstedelijking in de as Leiden-Katwijk. Ook de afstemming economie-wonen is nodig, evenals de herbenutting van verouderde of incurante bedrijventerreinen waar wonen en werken gerealiseerd kunnen worden. Dit vraagt flexibilisering in het aanbod en functiemenging.

Kwantitatieve woningbehoefte in Holland Rijnland

In de regio Holland Rijnland blijkt uit de bandbreedte in de behoefte-ramingen van de provincie dat er meer behoefte is dan enkel vanuit de regio zelf; immers de behoefte volgens de provinciale Bevolkingsprognose (BP) ligt ruim boven het niveau van de Woningbehoefte-raming (WBR) die uitgaat van de autonome regionale behoefte. Er is een substantiële behoefte van buiten de regio. De autonome woningbehoefte in de regio is volgens de WBR van de provincie in de periode 2015-2030 30.000 woningen (uitgaande van de lokale bevolkingsontwikkeling, zonder saldo instroom van buiten).

De BP van de provincie, die een indicatie geeft van de groei van de regio, rekening houdend met woningbouwplannen en haalbaar instroom van buiten de regio, komt voor dezelfde periode uit op circa 36.000 woningen. In sommige gemeenten ligt deze behoefte door beperkte plancapaciteit onder de

BP provincie Zuid-Holland

De provinciale bevolkingsprognose (BP) geeft aan welke groei mogelijk is op basis van door gemeenten opgevoerde plannen. Gemeenten die plannen opvoeren hebben een grotere kans op groei, dan gemeenten die deze plannen (nog) niet opgevoerd hebben. Daarmee zegt de BP niets over de behoefte per gemeente, wel over de haalbaarheid van plannen en de potentiële behoefte in de (sub)regio.

¹ Zuid-Hollandse netwerken, Analyse van ruimtelijke interactie tussen gemeenten en kernen, April 2017, Prof dr P.P. Tordoir e.a.

behoefteraming uit de WBR. Een deel van deze behoefte is de afgelopen jaren reeds ingevuld.

Tabel 1: regio Holland Rijnland, woningbehoefte tot 2030 WBR2016 en maximale bandbreedte WBR / BP2016 afgezet tegen plancapaciteit, rekening houdend met toevoegingen 2015-2016

	WBR2016			BP2016		
	2015-2030	Realisatie 2015-2016	Restant 2017-2030**	2015-2030	Realisatie 2015-2016	Restant 2017-2030
Noord <i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4*</i>	5.290	1.135	4.155 <i>6.000</i>	11.745	1.135	10.610 <i>6.000</i>
West <i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	15.080	2.780	12.300 <i>11.420</i>	15.160	2.780	12.380 <i>11.420</i>
Oost <i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	8.940	1.880	7.060 <i>7.180</i>	9.030	1.880	7.150 <i>7.180</i>
HOLLAND RIJNLAND <i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	29.310	5.795	23.515 <i>24.600</i>	35.935	5.795	30.140 <i>24.600</i>

* categorie 1: *direct uitvoerbaar plan*, zoals onherroepelijke bestemmingsplannen (al dan niet met uitwerkingsplicht) en/of vastgestelde bestemmingsplannen (door de raad) en/of projectstatus: ontwerp, voorbereiding of realisatie.

Categorie 2a: *reserveplannen (actuele kansen benutten binnen WBR)*: onherroepelijke bestemmingsplannen zonder ontwikkelaar/ investeerder en/of onherroepelijke, maar uitgefaseerde bestemmingsplannen (of plandelen) en/of bestemmingsplannen met ten minste de status 'in voorontwerp' en/of nieuwe initiatieven.

Categorie 4: *plannen op basis van afspraken tussen verschillende overheden*. Sommige woningbouwplannen zijn bedoeld om een bovenlokale gebiedsontwikkeling die van belang is voor de kwaliteit in meerdere gemeenten mogelijk te maken. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen verschillende overheden. Deze plannen zijn (deels) bedoeld voor een bovenlokale vraag.

** bij restant planaanbod is rekening gehouden met de verwachte fasering van plannen, waarbij we op basis van ervaringen ervan uitgaan dat enige vertraging bij planontwikkeling optreedt. Zie vervolg voor een nadere toelichting hierop (hoofdstuk 4).

Bron: WBR en BP provincie Zuid-Holland, saldo toevoeging CBS, planaanbod planmonitor Holland Rijnland (stand van zaken per 1 september 2017)

Volgens de prognoses is er tussen 2017 en 2030 een toename van de woningbehoefte van 23.500 tot ruim 30.000 woningen. Dat komt neer op 1.800 à 2.300 woningen per jaar. De eerste jaren is de geprognosticeerde groei relatief groot, waardoor de urgentie van de woningbouwopgave in deze periode groot is. Ter illustratie de WBR gaat voor de periode tot 2020 uit van ruim 3.000 woningen per jaar, tussen 2020 en 2025 1.700 woningen per jaar en tussen 2025 en 2030 1.100 woningen per jaar.

Plannen in categorie 1, 2a en 4 voorzien op regioniveau nog in onvoldoende mate in deze behoefte. Het grootste deel van deze plannen is vastgesteld voor de eerste vijf jaar (tot 2022 zijn ruim 18.000 woningen

opgenomen in categorie 1, 2a en 4; circa 3.750 per jaar). Dat is net aan voldoende om te voorzien in de behoefte. Bij enige planvertraging is er een tekort. Na 2022 zijn er nog ruim onvoldoende plannen vastgesteld. Voorzien in de behoefte vraagt, gelet op de noodzakelijke proceduretijd, dan ook een snelle start met nieuwe ontwikkelingen.

Behoefte en plancapaciteit

- Uit analyse van de plancapaciteit blijkt dat de beoogde productie in de periode 2017-2019 en in de periode 2020-2024 hoger is dan de berekende WBR en BP. Dit heet in het vakjargon "de boeggolf". Dat is een normale ontwikkeling bij het programmeren van de woningbouw. Juist omdat er altijd sprake is van planuitval of vertraging strijkt deze "boeggolf" veel van dat soort oneffenheden weer glad. Uiteindelijk is de markt scherprechter en wordt er niet meer gebouwd dan de markt aankan.
- Er is sprake van een achterstand. De berekende bevolkingsgroei kon voor een deel niet worden opgevangen in de nieuwbouw omdat die in de crisis sterk achterbleef. Nu de markt aantrekt zijn er heel veel plannen die weer in de versnelling komen. Een deel van de planvoorraad die nu voor 2017-2024 gepland staat, is bestemd om de achterstand vanuit 2015 en 2016 op te vangen.

Behoefteontwikkeling op lange termijn

Alhoewel de trend van trek naar de stad zal doorzetten, blijft de behoefte niet overal groeien. De subregio's noord en oost krijgen vanaf 2035 als eerste te maken met een situatie waarin de woningbehoefte niet meer groeit. Een belangrijke oorzaak is dat dan de grote babyboomgeneratie

gestaag wegvalt. Dit betekent dat dan meer dan nu woningen in de bestaande voorraad beschikbaar komen. De nieuwbouw in de komende decennia kan dan ook worden gezien als de ruimtelijke afronding van de bebouwing.

Opgave 1: Om in te spelen op de woningbehoefte blijft de komende jaren een forse bouwproductie noodzakelijk. Gelet op de huidige plancapaciteit is het nodig om in alle subregio's extra uitvoerbare plannen toe te voegen: tot 2030 in totaal tot ruim 5.500 woningen.

Opgave 2: Gelet op het lange-termijnperspectief van verminderde groei, vergt de nieuwbouw de komende jaren extra zorgvuldigheid: gericht op de ruimtelijke afronding van de stedelijke kernen.

Ruimte is kostbaar

Zoals hiervoor al is genoemd, concurreert wonen met andere functies om schaarse ruimte in de regio. De kernwaarden vanuit Hart van Holland (ook al is deze visie niet door alle gemeenten opgesteld) geven richting aan de verdeling van de schaarse ruimte en de plek die wonen daarbij kan innemen. Vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, provinciaal en veel gemeentelijk beleid wordt prioriteit gegeven aan toevoeging op inbreidingslocaties: binnen het bebouwde gebied van steden en dorpen. Dit zijn vaak moeilijke ontwikkelingen vanwege inbreng en bezwaar van omwonenden, gewenst behoud van groene ruimten in de stad, parkeerproblematiek en gezondheidseffecten van nieuwbouw (hittestress). Dit remt het tempo van woningbouw, waardoor deze dreigt achter te blijven bij de behoefteontwikkeling. Uitbreidingslocaties bieden dan een doorgaans makkelijker alternatief om in te spelen op de behoefte, zeker omdat een deel van de consumenten ook in een dergelijke nieuwbouwwijk wil wonen. Bovendien wordt voor de korte termijn hiermee voorzien in planrealisatie om spoedig in te kunnen spelen op de behoefte. Keerzijde is uiteraard dat deze uitbreiding een druk legt op de schaarse open ruimte in de regio en kosten op langere termijn (voor infra en beheer).

Kantorenvisie: De regio heeft samen met de provincie de Kantorenvisie uitgewerkt. Een van de aspecten die hierin aan de orde komen is het hergebruik van leegstaande kantoren voor wonen. Het is zaak dat hergebruik en transformatie makkelijker mogelijk worden, door het wegnemen van belemmerende regelgeving.

Daarnaast is het van belang dat de werkgelegenheidsontwikkeling en woonontwikkelingen gelijk oplopen. De planning van kantoren en van woningen moeten bij elkaar aansluiten, vanuit de potentie van de regio.

Opgave 3: Om tijdig in te kunnen spelen op de behoefte is een variatie aan woningbouw op inbreidings- en uitbreidingslocaties gewenst, met oog voor de voor- en nadelen van verschillende oplossingen. De prioriteit ligt vanuit zorgvuldig ruimtegebruik en veranderende vraag in de toekomst bij inbreiding. Dit betekent dat plannen worden afgewogen op basis van de regionale kernwaarden: compleet, sterk, open en mooi.

Variatie in woonmilieus: het aanzien van de regio

Woon aantrekkelijkheid van de regio door sterke positie en werkgelegenheid

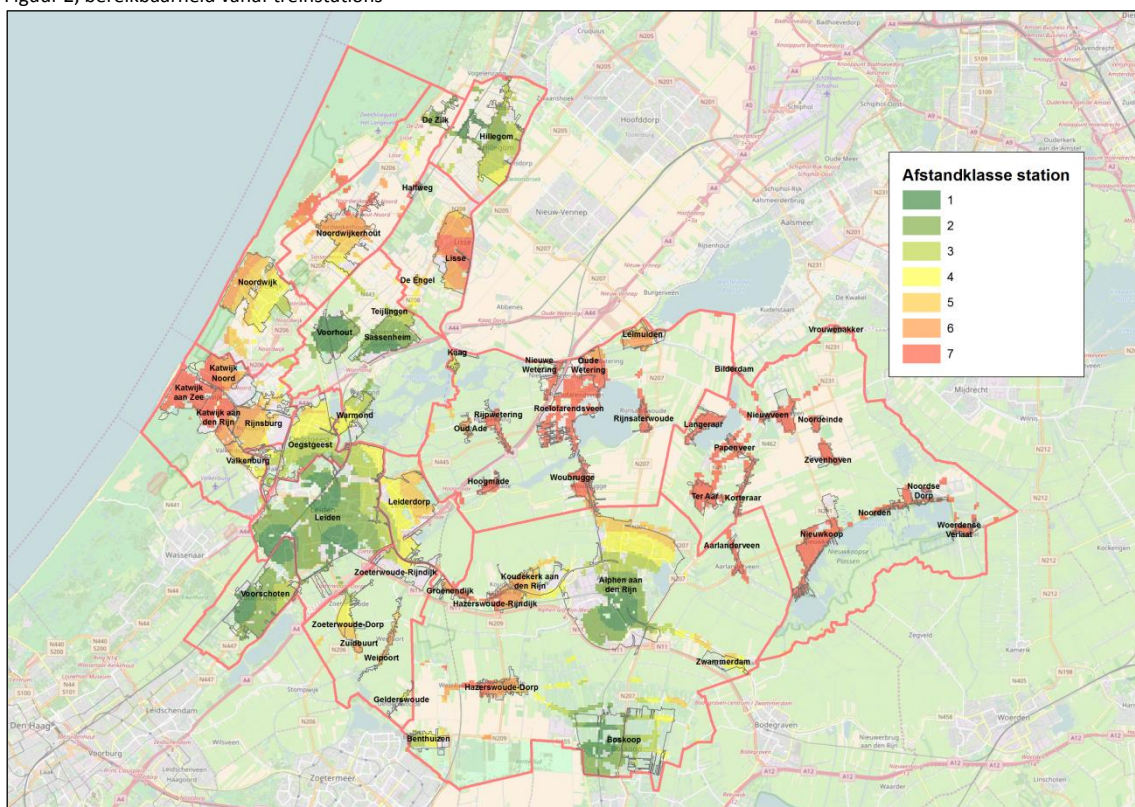
Een belangrijke kracht van de regio is variatie van functies en variatie aan woonaanbod. De ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de veenweiden en plassen in het oostelijk deel van de regio, de duinen, landgoederen en bollen in het westelijk deel, de Rijn, de historische stad Leiden en de karakteristieke

dorpskernen. De sociale binding aan de kernen is groot. Ruim 50% verhuist binnen de eigen gemeente. Dit laatste geldt minder voor het stedelijk gebied rond Leiden, wat werkt als één daily urban system en waarbinnen veel verhuisbewegingen zijn. Daarnaast trekt Leiden als studentenstad veel (ook buitenlandse) studenten, die vaak ook nog eens blijven wonen in de Leidse regio.

De centrale ligging en bereikbaarheid van de regio zijn voor inwoners belangrijke voorwaarden die de woonaantrekkelijkheid bepalen. Dat geldt ook voor de werkgelegenheid die in de regio aanwezig is, met in het bijzonder de aanwezigheid van de Universiteit Leiden, het Bio-Science-complex, Estec en de Greenports. Door de werkgelegenheid in de agrarische sector in de bollenstreek zoeken ook arbeidsmigranten onderdak voor een korte of middellange periode.

Meer woningen betekent ook meer verkeersbewegingen. Zonder aandacht voor een goede ontsluiting van nieuwe plannen, al dan niet in de vorm van verbeterde en / of nieuwe multimodale verbindingen neemt de congestie toe, komen plannen niet van de grond en valt de woningbouwontwikkeling van Holland Rijnland stil. Kortom: bereikbaarheid is een essentiële pijler onder de woonaantrekkelijkheid van Holland Rijnland. Dan gaat het niet alleen om bereikbaarheid over de weg, maar zeker ook via het OV, R-Net en HOV-verbindingen in de regio.

Figuur 2, bereikbaarheid vanaf treinstations



Bron: bewerking Companen

Behoeft aan woonmilieus in de regio

Binnen het spectrum van functies zijn er verschillende woonmilieus in de regio. Op grond van de kwaliteiten van gebieden heeft de provincie Zuid-Holland een indeling gemaakt naar woonmilieus (Springco 2017). In deze indeling onderscheidt zij negen soorten woonmilieus:



Deze buurt is gelegen in het centrum tussen winkels, kantoren en voorzieningen. Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.



Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen. De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.



Deze buurt ligt in rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.



Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen een beetje op zichzelf, er is veel privacy



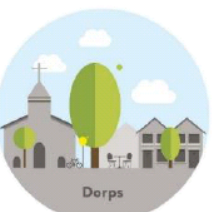
Deze buurt ligt verder van het centrum, kent veel appartementengebouwen en veel openbaar groen. Centrum is met openbaar vervoer goed ontsloten en de buurt heeft vaak voorzieningen voor dagelijkse boodschappen



Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van een plaats gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet, kinderen kunnen er goed spelen



Deze ruime opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water en groen



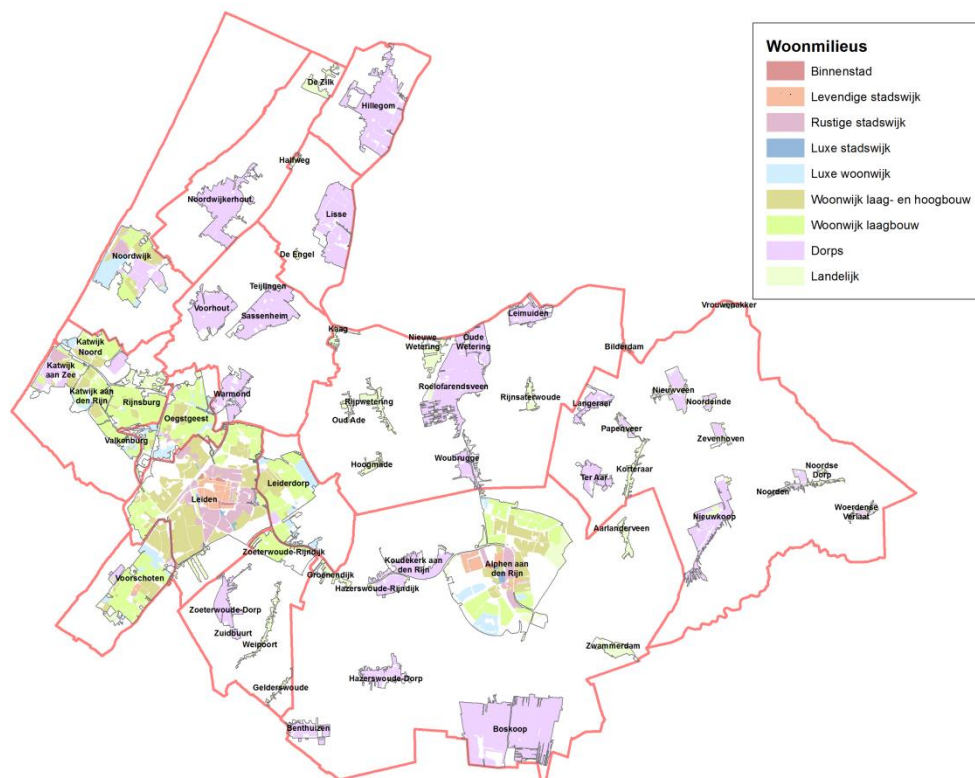
Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk



De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand

Deze woonmilieus zijn als volgt verdeeld over de regio.

Figuur 1: verdeling woonmilieus over de regio, situatie 2017



Bron: Springco, bewerking Companen

De variëteit aan woonmilieus maakt de regio aantrekkelijk. Mensen hebben wat te kiezen. Al kiezen zij niet op het detailniveau van deze milieus. Onderzoek dat Companen uitvoerde voor de provincie Zuid-Holland laat een grote uitwisselbaarheid van woonmilieus zien. De grote lijn die hieruit volgt is dat mensen kiezen voor een stedelijk, suburbaan of dorps/landelijk woonmilieu. Op dat abstractieniveau heeft een behoefteaming zeggingskracht.

De behoefte is bepaald voor de regionale behoefte (conform WBR). Daarnaast komt er nog een vraag van elders die in diverse woonmilieus kan worden opgevangen.

Tabel 2: indicatie behoefte aan woonmilieus in Holland Rijnland (regionale behoefte = onderkant bandbreedte), per subregio 2017-2030 afgezet tegen planaanbod (voor zover nu toe te delen naar woonmilieu)

	Stedelijk woonmilieu (Binnenstad, Levendig stedelijk, Woonwijk laag- en hoogbouw)	Suburbaan (Rustig stedelijk, laagbouw)	Dorps / landelijk (Luxe woonwijk, Dorps, Landelijk)
Noord vraag/behoefte		minimaal 515	minimaal 3.640
<i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	<i>0</i>	<i>870</i>	<i>4.940</i>
West vraag/behoefte	minimaal 6.380	minimaal 4.940	minimaal 980
<i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	<i>4.130</i>	<i>3.540</i>	<i>850</i>
Oost vraag/behoefte	minimaal 2.030	minimaal 1.540	minimaal 3.490
<i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	<i>1.980</i>	<i>650</i>	<i>4.400</i>
Totaal vraag/behoefte	minimaal 8.410	minimaal 6.995	minimaal 8.110
<i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	<i>6.110</i>	<i>5.060</i>	<i>10.190</i>

Bron: Springco, CBS-microdata, WBR provincie Zuid-Holland, bewerking Companen, planaanbod planmonitor Holland Rijnland (stand van zaken per 1 september 2017)

Er is regionaal gezien een tekort aan plannen in categorie 1, 2a en 4 (snel uitvoerbaar) in stedelijke en suburbane woonmilieus. Toevoegingen in de dorpse woonmilieus voorzien mede in een (boven)regionale vraag. Zeker in de subregio Noord is het planaanbod ten opzichte van de behoefte volgens de WBR groot, maar voorziet deze in de bovenregionale behoefte (binnen de bandbreedte).

De consument verwacht binnen de woonmilieus een product dat aansluit bij het karakter van het woonmilieu, naar stedelijkheid en dichtheid. Zo blijkt met name in west, en in mindere mate oost, de behoefte aan appartementen relatief hoog, passend bij het stedelijk woonmilieu dat daar wordt aangeboden. Dan gaat het om een aandeel appartementen van rond 70%. Elders in de regio ligt dit percentage rond 25% à 45%.

Andere kwaliteiten die een rol spelen bij de realisatie van woonmilieus zijn de subregionale verschillen. Zo kan de opgave in de noordelijke subregio gekarakteriseerd worden vanuit het landschappelijke karakter, in de westelijke subregio vanuit het stedelijke (voorzieningen) karakter en in de oostelijke subregio vanuit de relatief betaalbare kwaliteit die er geboden wordt.

Opgave 4: Wonen is een essentiële functie binnen de complete regio Holland Rijnland. Wonen kan daarbij niet los gezien worden van de economische functie van de regio. Voldoende woonaanbod is randvoorwaardelijk voor de economische ontwikkeling van de regio, en andersom is de economische ontwikkeling bepalend voor de woonaantrekkelijkheid van de regio. Daarnaast is er een belangrijke samenhang met de bereikbaarheid van de regio en wonen. Daarin is 'bewegen' randvoorwaardelijk voor wonen. Tot slot kan de woonaantrekkelijkheid van de regio niet los gezien worden van de landschappelijke kwaliteit en inrichting. De regionale ontwikkeling vraagt dan ook samenhang tussen economische ontwikkeling, bereikbaarheid, landschap en wonen.

Opgave 5: De regio kent een palet van woonmilieus. De behoefte van de consument spreidt zich over de verschillende woonmilieus. Inspelen op de behoefte vraagt dan ook toevoegingen in de verschillende milieus: stedelijk, suburbaan en dorps; met een bijpassend product.

Risico van verdringing op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt (veel vraag en beperkt aanbod) leidt tot prijsopdrijving van woningen en daarmee verdringing van woningzoekenden. De gemiddelde verkoopprijs in de regio ligt op € 263.000 (2016); 11% boven het landelijke gemiddelde van € 237.000. Dit zorgt voor verdringing van lage en middeninkomens op de woningmarkt. Reden om extra aandacht te besteden aan hun positie op de woningmarkt. Naast lage en middeninkomens verdienen ook spoedzoekers (mensen die acuut een andere woning nodig hebben, en deze door de schaarste niet tijdig kunnen vinden) en de sterk groeiende groep 65-plussers aandacht. De laatste groep niet omdat zij 'last hebben van de verdringing', maar vooral omdat hun aantal sterk groeit en zij bij doorstroming woningaanbod vrij kunnen maken voor andere groepen.

In lokale woningmarktonderzoeken is de behoefte van de verschillende groepen in beeld gebracht. Daarnaast worden periodiek ervaringen rond woonruimteverdeling gemonitord, via Woningnet. Samen bieden deze bronnen informatie over de behoefteontwikkeling.

Lage inkomens: behoefte aan sociale huurwoningen

In de RWA van 2014 is vastgesteld dat minimaal 15% van de toevoegingen in de sociale sector moet plaatsvinden. Als we nu op eenzelfde wijze (aan de hand van een trendprognose) de behoefteontwikkeling uitwerken, komen we uit op een vergelijkbare behoefteontwikkeling. Uitgaande van een langjarige trend, groeit de behoefte aan sociale huurwoningen in de regio nog met 4.100 woningen tot 2030.

Een belangrijk element is destijds niet meegewogen: het tekort op dit moment. Nu is er namelijk (aanzienlijke) schaarste in de sociale huur. Dit tekort aan sociale huurwoningen hebben we aan de hand van Woningnet-informatie ingeschat op circa 3.000² woningen.

Tabel 3: Behoeftontwikkeling in de sociale huur Holland Rijnland, tot 2030 afgezet tegen planaanbod (voor zover nu toe te delen naar woonmilieu)

	Indicatie actueel tekort	Indicatie behoeftegroei	Totale behoefte sociale huur
Noord (behoefte) <i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	1.400	550	1.950 <i>720</i>
West (behoefte) <i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	1.500	2.400	3.900 <i>2.575</i>
Oost (behoefte) <i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	100	1.150	1.250 <i>680</i>
Totaal (behoefte) <i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	3.000	4.100	7.100 <i>3.975</i>

Bron: Gemeentemonitor, CPB, Woningnet, bewerking Companen, planaanbod planmonitor Holland Rijnland (stand van zaken per 1 september 2017)

Met de hier gepresenteerde aantallen zou de netto-behoefte tot 2030 voor **25% à 30%** uit sociale huurwoningen bestaan, afgezet tegen de WBR. Dit is excl. plannen voor verkoop en transformatie van sociale huurwoningen.

In West en Oost is in de bestaande plannen reeds in de helft van de gewenste toevoegingen voorzien. Hier is ongeveer 30% van het programma in categorie 1, 2a en 4 een sociale huurwoning. Zeker in Noord zijn nog een aanvullingen gewenst in het sociale huursegment.

Middeninkomens: behoefte aan middeldure huur en goedkope koop

Door prijsopdrijving in de koopsector en door striktere hypotheekseisen bij starters (strakke eisen ten aanzien van het te lenen bedrag: Loan to Value, en strikte inkomenseisen om in aanmerking te komen voor vrije-sectorhuur) komen middeninkomens moeilijker aan een passende woning. Mensen die aangewezen zijn op de middeldure huur (€ 700 tot € 900) en op de goedkope koopmarkt (tot € 187.000) komen hierdoor in de knel. Vanuit lokale onderzoeken kunnen we een indicatie geven van de behoefte in deze marktsegmenten.

Tabel 4: indicatieve behoefte in het middensegment (middeldure huur en goedkope koop) 2017-2030 afgezet tegen planaanbod (voor zover nu toe te delen naar woonmilieu)

	Middeldure huur (€ 700 – 900)	Goedkope koop (< € 187.000)
Subregio Noord (behoefte) <i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	425 <i>70</i>	400 <i>260</i>
Subregio West (behoefte) <i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	3.075 <i>2.040</i>	1.250 <i>1.150</i>
Subregio Oost (behoefte) <i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	350 <i>135</i>	350 <i>175</i>
Holland Rijnland (behoefte) <i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	3.850 <i>2.245</i>	2.000 <i>1.585</i>

Bron: diverse lokale woningmarktonderzoeken, bewerking Companen, planaanbod planmonitor Holland Rijnland (stand van zaken per 1 september 2017)

Dit betekent dat van de toevoegingen rond de 15% à 20% in de middeldure huur gerealiseerd zou moeten worden. In de goedkope koop zou dit 5% à 10% van het programma betekenen.

² Voor een onderbouwing van dit aantal, zie bijlage.

In de middeldure huur zijn nu ruim 2.200 woningen gepland, iets meer dan de helft van de behoefte. Met name in de subregio Noord is het planaanbod nog beperkt. In de goedkope koop is er een redelijk planaanbod, zij het dat een groot deel van deze woningen pas na 2022 is gepland.

Naast toevoeging van woningen in dit segment speelt met name bij goedkope koopwoningen dat deze door de marktwerking na oplevering snel in prijs stijgen, en daarmee niet duurzaam beschikbaar zijn voor deze inkomenscategorie. Een eerste oplossing van dit vraagstuk is dat de prijs en kwaliteit van de woning meer in evenwicht zijn; zowel in de huur- als koopsector. Dit kan bereikt worden door toevoeging van kleinere woningen. Bovendien sluit dat aan bij de trend van individualisering en een groeiend aantal kleine huishoudens. Daarnaast kan gedacht worden aan specifieke verkoopvarianten (maatschappelijk gebonden eigendom) gericht op het betaalbaar houden van deze woningen.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Een aantal specifieke groepen vraagt regionaal aandacht. Dan gaat het ten eerste om mensen die bij het wonen ondersteuning nodig hebben, de bijzondere doelgroepen: mensen met een beschermd wonen-indicatie, in de maatschappelijke opvang en in jeugdzorginstellingen. De decentralisatie jeugd (2015) en maatschappelijke zorg (2020) geeft individuele gemeenten een verantwoordelijkheid voor de beschikbaarheid van passende woonruimte en begeleiding van deze bijzondere doelgroepen. De huisvesting van deze doelgroepen betreft geen extra woningen bovenop de programmering in deze woonagenda, maar is een verbijzondering die maatwerk vraagt binnen de bestaande én te realiseren woningbouw. Door extramuralisatie verandert de vorm waarin deze mensen gaan wonen. Er is een groeiende behoefte aan woningen in het laagste sociale huursegment, klein (2-kamer), zelfstandig, mogelijk in geclusterde vorm met gemeenschappelijke ruimte, in nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer.

Het gewenste aantal en de fasering van woningen voor de bijzondere doelgroepen is afhankelijk van de afspraken en keuzes die gemeenten met corporaties en zorgpartijen in 2018-2019 maken binnen het uitvoeringsprogramma maatschappelijke zorg. De huidige huisvesting van mensen met een beschermd wonen-indicatie is bijvoorbeeld geconcentreerd in een aantal gemeenten in de regio. Gemeenten staan voor de keuze of dit zo moet blijven. Door afbouw van centraal georganiseerde maatschappelijke opvang in Leiden is crisisopvang in de eigen gemeente of sub-regio nodig. Om de uitstroom uit de maatschappelijke opvang te faciliteren is naast de huidige contingent- en urgentieregeling uitbreiding van het tijdelijke en/of flexibele huisvestingsaanbod met jaarlijks ± 220 plaatsen nodig. Het jaarlijks tekort van wooneenheden voor jongeren die uitstromen vanuit de jeugdzorg is ± 50 .

Gemeenten spreken af de voorgenoemde bijzondere doelgroepen in de lokale woonvisies aan te merken als doelgroepen van lokaal woonbeleid. Zo kan lokaal maatwerk worden ingezet om uitstroom uit voorzieningen te bespoedigen voor het deel van de bijzondere doelgroepen dat niet in aanmerking komt voor urgentie of een contingent-woning. Statushouders behouden een voorrangspositie in het woonruimte-verdeelsysteem. Tot de wijziging van de huisvestingsverordening in 2019 wordt gemonitord of de huidige voorrangsregelingen in voldoende mate voorzien in huisvesting van bijzondere doelgroepen, urgenten en statushouders.

Uitbreiding tijdelijk en/of flexibele huisvesting

Niet iedereen is in staat binnen de huidige woningmarkt en toewijzingssystemen passende woonruimte te vinden. Een groeiend aantal mensen heeft zelfs met spoed huisvesting nodig. Het gaat dan om o.a. mensen die scheiden of om andere redenen snel vervangende huisvesting nodig hebben, etc. De eisen

die zij aan de kwaliteit, grootte en tijdsduur van huisvesting stellen, zijn vanwege de tijdelijkheid over het algemeen lager dan voor permanente huisvesting. Voor hen is een flinke verruiming van het aanbod tijdelijke en/of flexibele huisvesting –naast de bestaande nieuwbouwprogrammering– gewenst. Gemeenten, corporaties en particuliere huisvesters worden opgeroepen hierin het initiatief te nemen. Ook voor bijzondere doelgroepen, statushouders kan tijdelijke en/of flexibele huisvesting een eerste stap zijn in een (extramurale) wooncarrière. Arbeidsmigranten zijn in volkshuisvestelijke zin geen doelgroep van de RWA. De vraag vanuit werkgevers naar locaties voor realisatie van huisvesting in logies-gewijze verhuur neemt echter sterk toe met het aantrekken van de economie.

Doorstroming, vergrijzing en babyboomgeneratie

De babyboomgeneratie wordt ouder. Deze grote generatie geboren tussen 1945 en 1970 woont nu nog vaak in een gezinswoning. Deze vitale generatie blijft hier doorgaans lang in de huidige woning wonen. Daardoor komen deze woningen op korte termijn niet beschikbaar voor (nieuwe) gezinnen met kinderen, waarvoor de woningen wel uiterst geschikt zijn. Tegelijkertijd weten we dat deze generatie de komende decennia de leeftijd van 80 jaar bereikt. Een comfortabele woning passend bij de nieuwe levensfase, zou eraan bijdragen dat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Tot op heden blijven mensen echter meestal zitten, omdat het alternatieve aanbod onvoldoende aansluit bij hun kwaliteitseisen, zij opzien tegen de verhuizing, te maken krijgen met woonlastenstijging of zich nog niet 'oud genoeg' voelen. Als het zou lukken deze belemmeringen weg te nemen, kan een doorstroming op gang komen waardoor een contingent bestaande gezinswoningen beschikbaar komt voor (startende) gezinnen die nu moeilijk een passende woning vinden. Gelet op hun honkvastheid, zal deze doorstroming niet leiden tot een massale verschuiving. Maar door de omvang van deze generatie heeft een kleine doorstroming al een groot effect op de woningmarkt.

Bijkomend voordeel van deze verschuiving is dat woningen van de babyboomgeneratie gefaseerd vrijkomen, en niet massaal op het moment dat de druk op de markt afneemt (na 2035).

Opgave 6: Om de verdringing van lage en middeninkomens op de woningmarkt te voorkomen, moet binnen de woningbouwplanning ruimte zijn voor een gegarandeerd contingent sociale huur-, middeldure huur- en goedkope koopwoningen. Door een passende prijs-kwaliteitsverhouding (lees kleinere woningen) zijn deze woningen duurzaam van betekenis voor deze doelgroepen.

Opgave 7: De positie van bijzondere doelgroepen en spoedzoekers op de woningmarkt is kwetsbaar, zeker nu door de extramuralisering meer mensen de woningmarkt betreden. In de regio is aanbod nodig van kleine woonvormen inzetbaar voor diverse groepen.

Opgave 8: Door doorstroming onder (jongere) ouderen komt aanbod voor gezinnen beschikbaar. Bovendien beperkt dit het risico dat op termijn deze woningen gelijktijdig op de markt komen.

Om zeker ook rekening mee te houden

Naast de ruimtelijke ontwikkeling, kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte spelen ook andere aspecten die bij het regionale woonbeleid meegewogen moeten worden. Wij gaan hierbij in op langer zelfstandig wonen, verduurzaming, verkeerscongestie en bereikbaarheid, bodemdaling, en de spreiding van opgaven over de regio.

Langer zelfstandig wonen

Het beleid in verschillende zorgsectoren is gericht op het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Dit betekent dat zorg meer in de gewone woonsituatie wordt geboden. Dit vraagt afstemming in aanbod van wonen, diensten aan huis en zorg. Hierbij verdient de afstemming tussen

woon- en Wmo-beleid aandacht. Naast een trend van extramuralisering en de verwachting dat de samenleving dit in belangrijke mate zelf organiseert, zien we ook een tegentrend waarin nieuwe 'beschutte' woonvormen ontstaan. Maar ook zien we dat de zorgbehoefte ondanks de vergrijzing niet heel sterk meer groeit, doordat mensen langer gezond leven.

Verduurzaming

Klimaatverandering en verdwijnen van fossiele brandstoffen vragen om energiebesparing en alternatieve energievoorziening. De regio heeft daartoe haar Duurzaamheidsvisie vastgesteld. Daarin hebben de gemeenten afgesproken dat zij willen werken aan het *versnellen* van het oppakken van de duurzaamheidsopgave en het maken van een *schaalsprong* hierin. *Kennisdeling* is hierbij een belangrijke voorwaarde. Voor het wonen geeft de duurzaamheidsvisie de volgende richtingen aan:

- Werken aan energiebesparing in de bestaande bouw en bij nieuwbouw;
- Inzet op hernieuwbare energie door inzet op gasloos en meer zonnepanelen;
- Inzet op innovatie, waarbij ook besparingen bij mobiliteit kansrijk is, door betere benutting van OV en alternatieve brandstof (waterstof).

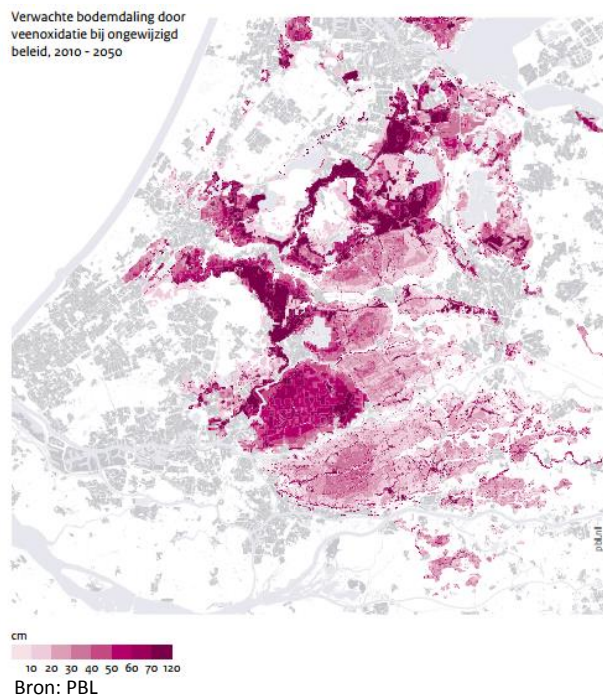
Verkeerscongestie en bereikbaarheid

De behoefte aan mobiliteit neemt toe. Het aantal (tweede) auto's per huishouden stijgt nog steeds, ouderen blijven langer autorijden (en elektrisch fietsen). Dit terwijl er in de regio al een behoorlijke druk is op de bestaande weg- en spoorinfrastructuur. Zonder aandacht voor nieuwe verbindingen neemt de congestie toe en kan Holland Rijnland de woningbouwopgave niet waar maken.

Naast de verbindingen speelt parkeren een belangrijke rol. De behoefte aan parkeren is niet in alle woongebieden gelijk, vanwege te bedienen klantgroep of locatie (ligging ten opzichte van OV). Dit vraagt gedifferentieerde parkeernormen, passend bij het karakter van de locatie. Dit is van belang voor de woonkwaliteit: niet te veel parkeer ruimte op locaties waar die behoefte niet is, niet te weinig om dichtslippen van gebieden te voorkomen. De regio kan mogelijkheden voor woningbouw dan ook niet los zien van de infrastructuur en bereikbaarheid in de regio.

Bodemdaling

De bodem in het Groene Hart klinkt in. Hierdoor daalt de bodem, en vraagt het steeds meer inzet om polders droog te malen. Nieuwbouw en agrarisch gebruik versterken het risico van bodemdaling. Woningbouw in het Groene Hart blijft mogelijk, maar moet afgewogen worden tegen de risico's van bodemdaling, zoals overstromingsrisico's en (hoge) kosten van waterbeheersing. Wel kan dit kansen opleveren door slimme combinaties van waterberging en waterwonen.



Spreiding opgave over de regio

De gemeenten bieden verschillende woonmilieus en hebben een verschillende rol voor de diverse doelgroepen. De opgaven in

de regio om tempo te maken met nieuwbouw en het voorkomen van verdringing van kwetsbare groepen, vraagt inzet van alle gemeenten. Voor de ontwikkeling van het wonen in de regio is verdeling van woningbouwopgave ten aanzien van sociale huur, middeldure huur en goedkope koop en onderlinge solidariteit noodzakelijk.

Opgave 9: Woningbouwontwikkeling in de regio kan niet los gezien worden van de duurzaamheidsopgave, mobiliteit / bereikbaarheid, bodemdaling, etc.

Opgave 10: Alle gemeenten zullen hun redelijke bijdrage moeten leveren om de druk op de woningmarkt te beperken en verdringing te voorkomen.

3 Welke keuzes maken we dan?

Snel meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling, in een regio waar het woekeren is met ruimte, vraagt om keuzes. Keuzes die richting geven aan de gewenste (kwalitatieve) ontwikkeling voor het wonen in de regio: om zo de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden, in te kunnen blijven spelen op de behoefte en verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorkomen. De regio maakt daartoe de volgende keuzes.

Essentieel in de RWA is dat de kwalitatieve ontwikkeling van de regio voorop staat. Daaraan is woningbouw ondersteunend.

Keuze 1: Tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor korte termijn

Een eerste opgave is ervoor te zorgen dat de woningproductie aansluit bij de behoefte. Tussen 2017 en 2030 ligt er een regionale nieuwbouwoopgave van tussen 23.500 en 30.000 woningen. Om tempo te kunnen maken is het belangrijk plannen uit te werken die aansluiten bij de marktopnamecapaciteit. Dit vraagt dat gemeenten met hun plannen aansluiten bij de ‘bewezen kwalitatieve en kwantitatieve marktopnamecapaciteit’ op basis van hun woningbehoefte (WBR) en aantoonbaar vestigingspotentieel (zie kader). Gemeenten moeten zo in hun planvorming voldoende ruimte creëren die een continue bouwstroom garanderen.

Naast de woningproductie voor de regionale behoefte, wil de regio ook ruimte bieden om economische ontwikkeling van de regio te versterken, zoals op locaties rond belangrijke (boven)regionale

werkgelegenheidsconcentraties als Bio-Science, Estec en de Greenports (GOM, Boskoop en Aalsmeer). Deze ontwikkelingen zijn deels aanvullend op de plannen voor de autonome behoefte.

Daarnaast is nieuwbouw gewenst om de verstedelijkingsdruk vanuit de Amsterdamse en eventueel ook de Haagse agglomeratie op te vangen, zoals aangegeven in de provinciale Verstedelijkingsagenda. Voor deze opgave is de ontwikkeling van locaties aan de noordzijde van de regio gewenst (Duin- en Bollenstreek), en locaties die met de auto of over het spoor goed bereikbaar zijn ten opzichte van deze stedelijke agglomeraties. Te denken is aan de locatie Braassemerland en de diverse stationslocaties.

Plannen vanuit bewezen marktopnamecapaciteit / BP+:

Momenteel nemen de gemeenten bij het bepalen van hun planaanbod de bandbreedte van de provinciale Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose als vertrekpunt. Deze prognoses sluiten niet altijd aan bij de woningproductie in het verleden. Bovendien kent de ene gemeente tussen WBR en BP een ruime bandbreedte, de andere gemeente een kleinere bandbreedte. Oorzaak daarvoor is in belangrijke mate de opgegeven woningbouwplannen in de BP. Daarmee gaat de BP niet in op de behoefte, maar vooral een beeld geeft van het effect van de realisatie van woningbouwplannen.

De huidige systematiek van bandbreedte tussen WBR en BP geeft gemeenten bewegingsruimte in de woningbouwplanning. Die flexibiliteit willen we handhaven. Voor gemeenten die nog geen plannen hebben uitgewerkt, maar waar wel marktopnamecapaciteit is, willen we de potentiële ontwikkelruimte faciliteren. De BP moet in die situaties niet tot beperkingen leiden. Bovendien is een zekere ‘ruimte’ gewenst om adaptief in te kunnen spelen op de continu veranderende vraag en daarmee te garanderen dat we voldoende tempo houden om de behoefte te bedienen. Wij nodigen de provincie uit om hiervoor samen met ons een aanpak uit te werken. Wij duiden dit aan als de ‘bewezen marktopnamecapaciteit BP+’.

Hierbij willen we in samenspraak met de provincie ook meer grip krijgen op onze bovenregionale opgave, samenhangend met (beperkte) mogelijkheden in de Amsterdamse en Haagse agglomeratie, en de werkgelegenheidsconcentraties in onze regio.

Tot slot houden we bij de uitwerking van de RWA rekening met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De wettelijke vereisten vanuit het Besluit Ruimtelijke Ordening zijn bij Ladderonderbouwingen voor ons het bepalende kader.

Keuze 2: Groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding

Een goede ruimtelijke ontwikkeling van de regio is noodzakelijk, gericht op de toekomstige woonaantrekkelijkheid van de regio. Het uitgangspunt voor de regio is open en compleet. Dus voor verschillende functies moet er ruimte zijn. De uitbreiding van het wonen in de regio moet dan ook aansluiten bij bestaand stedelijk gebied en zuinig omgaan met de open ruimten in de regio. Dit pleit voor prioriteit bij transformatie van bestaand vastgoed en inbreiding voor uitbreiding. Een dergelijke keuze staat echter op gespannen voet met het gewenste tempo in woningbouw. Uitbreiding blijft naast prioriteit voor inbreiding nodig om dit tempo ook mogelijk te maken, en in te spelen op de vraag naar wonen in een dergelijke moderne woonwijk.

De regio kiest daarom voor balans tussen inbreiding en uitbreiding. Uitbreiding voor de bovenlokale behoefte gebeurt bij voorkeur geconcentreerd op locaties als Valkenburg, Bronsgeest en Verde Vista. Uitbreiding bij de dorpen gebeurt meer organisch, passend bij het dorpse karakter. Als richting voor de beoordeling geldt dat nieuwe uitbreidingsplannen in behandeling worden genomen, mits daarbij inzichtelijk wordt gemaakt dat op inbreidingslocaties de gewenste woonmilieus en woningen (zie vervolg) in onvoldoende mate en niet in het juiste tempo gerealiseerd kunnen worden (ten behoeve van een continue bouwstroom).

Via (sub)regionale afstemming maken gemeenten bewuste keuzes over hoe ze komen tot een evenwichtige verdeling tussen inbreiden en uitbreiden, met een faseringsplan. Hierbij betrekken zij ook het effect van de bouwontwikkeling op de bereikbaarheid. De gemeenten en regio zetten zich in voor een betere ontsluiting van de verschillende woningbouwlocaties.

Voor het versnellen van de inbreidingsopgave, maken we gebruik van het rapport 'Leidse Verstedelijkingsopgave, quickscan naar 40 mogelijke strategieën en plekken om de woningbouwopgave te laten landen' (DeZwarteHond).

Keuze 3: Een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is

De regio wil verdringing van lage en middeninkomens voorkomen, door in te zetten op het borgen van een minimale productie in de sociale huur, middeldure huur (met een accent tussen € 700 en € 900) en goedkope koopsector (tot € 187.000). Binnen de (sub)regio maken de gemeenten afspraken over het realiseren van de gezamenlijke opgave, waarbij het uitgangspunt is dat elke gemeente een evenredig aandeel van deze opgave op zich neemt.

- De opgave voor de sociale huursector is bepaald in de analyse, waarbij de regio ervoor kiest om tot 2030 zowel de trendmatige behoefte op te vangen als de achterstand in te lopen. Dit betekent dat van de totale toevoeging aan de woningvoorraad netto 25% een sociale huurwoning betreft, waarmee de gemeenten optimaal inzetten op onderlinge solidariteit. Deze toevoeging kan ook door meer sociale huurwoningen in de bestaande voorraad voor de doelgroep beschikbaar te krijgen door bevorderen van doorstroming en verminderen van scheefheid.
- Ook de opgave in de middeldure huur en goedkope koopsector is bepaald in de analyse. De aantallen uit de analyse (respectievelijk 3.850 en 2.000 woningen) geven de gewenste richting voor de regionale productie tot 2030 aan.

In (sub)regionaal verband stemmen de gemeenten hun plannen af, waarbij zij samen inzetten op de geformuleerde ambities ten aanzien van de toevoegingen in deze segmenten.

De regio wil bevorderen dat sociale huur-, middeldure huur- en goedkope koopwoningen bereikbaar *blijven* voor deze doelgroepen. Door woningen te ontwikkelen die een kwaliteit hebben die aansluiten bij de prijs, kunnen we dit realiseren. Dit betekent dat de gemeenten inzetten op kleine woningen, waarmee tevens wordt ingespeeld op veranderende behoefte als gevolg van meer kleine huishoudens. Daarnaast willen de gemeenten in de regio samen met de provincie faciliteiten ontwikkelen om woningen betaalbaar te houden. Hiertoe experimenteren gemeenten met nieuwe eigendomsvormen; te denken is aan vormen van verkoop-onder-voorwaarden, tijdelijke woonvormen, tijdelijke huurcontracten, etc.

Ook zijn er meer (kleine) huishoudens die met spoed op zoek zijn naar betaalbare huisvesting, waaronder uitstroom uit instellingen en spoedzoekers, zoals gescheidenen. Met zorgpartijen en corporaties maken de gemeenten in regionaal verband afspraken over het noodzakelijke aanbod om de uitstroom uit zorginstellingen te ondersteunen. De vraag van spoedzoekers is vooral kortcyclisch, en verandert dus snel. Voor hen zijn flexibele woonvormen gewenst die al dan niet tijdelijk ingezet kunnen worden; klein en betaalbaar. Het uitbreiden van een dergelijke flexibele schil rondom de bestaande voorraad kan de druk op de woningmarkt verlichten.

Keuze 4: Bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt

De regio wil nu reeds rekening houden met de veranderende bevolkingssamenstelling, als gevolg van de vergrijzing van de babyboomgeneratie. Hierdoor ontstaat behoefte aan een nieuw segment in de woningvoorraad; klein, slim, toekomstgericht en comfortabel wonen, overigens niet alleen voor ouderen maar ook voor andere gemaksgerichte kleine huishoudens. Wij willen de doorstroming binnen deze groep bevorderen, zodat hun woningen beschikbaar komen voor jonge generaties, deze woningen gefaseerd op de markt komen en deze groep tijdig verhuist naar een woning die aansluit bij hun levensfase. Dit betekent dat we in de regio prioriteit willen geven aan de vraag van deze groep potentiële doorstromers, aansluitend bij hun comfort- en kwaliteitsvraag. Daarmee krijgen we ook meer differentiatie in het aanbod.

Naast passende woningen vraagt het bevorderen van doorstroming van deze groep ook dat belemmeringen worden weggenomen, waardoor mensen nu niet of zeer beperkt verhuizen. Gemeenten worden uitgenodigd pilots hiervoor op te zetten. In regionaal verband wisselen gemeenten ervaringen uit deze pilots uit, zodat een werkende regionale instrumentenkoffer ontstaat.

Keuze 5: Een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps / landelijk

De regio profileert zich door de diversiteit aan woonmilieus verder uit te bouwen, met erkenning voor de lokale identiteit van de gebieden. De woonmilieus liggen in een onderscheidende landschappelijke context. Behoud van deze landschappelijke waarden is noodzakelijk als onderdeel van de woonmilieus van Holland Rijnland. Dit woonklimaat staat door de schaarste en druk op de open ruimte onder druk. Het risico bestaat dat intensivering van woningbouw belangrijker is dan de kwaliteit van het woonmilieu. De regio heeft een belangrijke verantwoordelijkheid om de kwaliteiten van het woonmilieu te behouden en te versterken. In alle woonmilieus is aanvullend behoefte. Toevoegingen moeten dan ook gespreid over de woonmilieus plaats vinden, waarbij de stedenbouwkundige opzet van plannen aansluit bij het woonmilieu.

- De behoefte aan woonmilieus zoals uit de analyses naar voren komt, is het vertrekpunt bij de beoordeling van de (sub)regionale woningbouwprogrammering. Dat geldt voor de programmering vanuit de autonome behoefte (WBR) of bewezen marktopnamecapaciteit BP+.

- De bovenregionale vraag komt met name van gezinnen die de stedelijke agglomeraties van Amsterdam en Den Haag inruilen voor een meer ruimtelijke setting. Dit betreft deels een vraag vanuit welgestelden die de stad verruilen voor een ruimtelijker woonmilieu. Een ander deel van de vraag zijn mensen die in de regio een ruimere woning vinden dan in de stad; mensen met een middeninkomen. Deze vraag zal met name in de suburbane en dorps- / landelijke woonmilieus opgevangen moeten worden. Dat geldt ook voor de vraag die komt vanuit mensen die werken rond de Greenports.
- De behoefte die samenhangt met de werkgelegenheidsconcentraties Bio-Science en Estec is meer stedelijk van aard en zal derhalve in stedelijke en suburbane woonmilieus opgevangen moeten worden.

Keuze 6: Groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling

Het klimaat en de benodigde energietransitie komen dominanter op de agenda te staan. In de woningbouw zal steeds vaker 'gasloos' en CO₂-neutraal de norm zijn. Met name in de bestaande woningvoorraad leidt dit tot een investeringsopgave. Wij hebben als regio de ambitie om tijdig een impuls te geven door energieneutraal bouwen te stimuleren. Wij geeft prioriteit aan nieuwbouwprojecten die minimaal energieneutraal (energieindex 0,0) en bij voorkeur gasloos zijn, waardoor de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen tot een minimum wordt beperkt. Ook bij de aanpak van de bestaande voorraad is het streven om woningen energieneutraal en gasloos te maken. Gemeenten wisselen in regionaal verband ervaringen uit rond deze toepassingen. De regio wil door middel van collectieve opwekking de energietransitie versnellen en daarvoor gebruik maken van innovatieve energieconcepten.

Naast aandacht voor verduurzaming houden de gemeenten bij hun woningbouwplanning ook rekening met de effecten hiervan op eventuele bodemdaling.

Keuze 7: Langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren

De gemeenten in de regio willen bijdragen aan het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Dit vraagt nieuwe woonconcepten in samenhang met een fijnmazige zorginfrastructuur, die op een evenwichtige manier uitgerold zijn over de regiogemeenten.

Niet alleen als gevolg van het rijksbeleid, maar ook en vooral dankzij de ontwikkeling van de participatiesamenleving en technologische ontwikkelingen, zijn mensen steeds beter in staat zichzelf te redden. Mensen willen daarbij zo weinig mogelijk afhankelijk zijn van instituties en meer selfsupporting zijn bij de behoefte aan ondersteuning, begeleiding of zorg. Deze trend leidt tot nieuwe woon- en zorgconcepten (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, hofjes, domotica). Nu zien we dit soort initiatieven nog mondjesmaat ontstaan, maar wij willen erop voorbereid zijn dat deze initiatieven meer en meer voorkomen.

Gemeenten en zorgkantoren zijn vooral aan zet voor het ontwikkelen van een toekomstgericht en op elkaar afgestemd woonzorgaanbod. Omdat zorgkantoren, veel zorgorganisaties en corporaties (sub)regionaal werken, vervult de regio een faciliterende rol door middel van kennisdeling en het samenbrengen van partijen.

Keuze 8: Bereikbaar bouwen

Zowel verdichting als nieuwbouw levert extra verkeer op. Dat vraagt om weloverwogen ontsluitingsstructuren en verbindingen tussen kernen. De gemeenten zetten in op de alternatieven voor de auto: fiets, openbaar vervoer en lopen. Ontwikkelingen nabij OV-locaties hebben prioriteit. Grootschalige nieuwbouwlocaties zoals Valkenburg kunnen eigenlijk niet zonder Hoogwaardig Openbaar Vervoer, waarvoor Holland Rijnland zich sterk blijft maken. Wat betreft autoverkeer geldt dat

parkeernormen zodanig moeten zijn dat deze aansluiten bij de bereikbaarheid van het woonmilieu en de leefstijl van de bewoners. Parkeren moet zodanig ruimtelijk worden ingepast dat het leefklimaat er zo min mogelijk onder lijdt.

Keuze 9: Solidariteit

Binnen de (sub)regio hanteren we het principe van solidariteit. Uitgangspunt is dat gemeenten en (sub)regio's voldoen aan hun sociale opgave. Als dat om goede redenen niet lukt, waardoor de ene gemeente relatief meer bijdraagt dan de andere, dan komen partijen overeen hoe dat onderling te compenseren.

4 Hoe geven we dat handen en voeten?

In de voorgaande hoofdstukken is een analyse gemaakt van de regionale woningmarktopgave en de keuzes die de regio maakt om deze opgave op te pakken. Dit vertalen we in het vervolg naar een aanpak van (sub)regionale afstemming. Hiervoor hanteren we een afwegingskader met als doel om zowel kwalitatief als kwantitatief de productie af te stemmen op de behoefte.

Borgen kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwafspraken via monitoring

Om de afstemming goed mogelijk te maken is niet alleen een afwegingskader nodig, maar ook een instrumentarium om in te kunnen blijven spelen op de veranderende vraag. Dit vraagt regionale monitoring van behoefte en planaanbod. Uitgangspunt daarbij is de toepassing van de huidige instrumenten, zoals de planlijst. Deze planlijst biedt een momentopname. Plannen veranderen voortdurend. Daarom actualiseren gemeenten periodiek de plannen. Ook de provincie wordt hierover tussentijds geïnformeerd. Jaarlijks stelt het bestuur van de regio de planlijst vast en stuurt deze door naar de provincie. Hiermee is voor de regiogemeenten voldaan aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking; de toets of plannen aansluiten bij de (regionale) behoefte.

De gemeenten zijn individueel verantwoordelijk voor het vullen van de planlijst. De gemeenten, de regio en de provincie vullen de planlijst aan met de categorieën die vanuit deze RWA van belang zijn. Daarbij is aandacht nodig voor meer eenduidigheid in definities en registratie, zeker nu we extra inzetten op de kwalitatieve programmering.

Deze gezamenlijke werkwijze van monitoring blijft een belangrijke voorwaarde om afspraken over kwantitatieve en kwalitatieve programmering te borgen.

Categorisering van plannen

Om plannen te beoordelen zijn de plannen als volgt gecategoriseerd.

Categorie 1: direct uitvoerbaar:

- onherroepelijke bestemmingsplannen (al dan niet met uitwerkingsplicht) en/of
- vastgestelde bestemmingsplannen (door de raad) en/of
- projectstatus: ontwerp, voorbereiding of realisatie, mits totaal passend binnen de WBR

Categorie 2: reserveplannen (actuele kansen benutten)

Uitwisselbaar met categorie 1 als daar plannen vertragen

- onherroepelijke bestemmingsplannen zonder ontwikkelaar/ investeerder en/of
- onherroepelijke, maar uitgefaseerde bestemmingsplannen (of plandelen) en/of
- bestemmingsplannen met ten minste de status 'in voorontwerp' en/of
- nieuwe initiatieven

Categorie 3: in meerdere opzichten onzeker

Uitwisselbaar met categorie 1 en 2 bij onvoorziene kans

- plannen niet binnen 5 jaar
- plannen met ten minste de status van 'visie' of 'optie'
- uitgefaseerde of voorgenomen plannen
- nieuwe initiatieven
- planologisch 'zachte' plannen niet passend binnen WBR2016

Categorie 4: bestuurlijke afspraken

Een beperkt aantal locaties heeft een bijzondere status gekregen van de provincie vanwege hun specifieke (boven)regionale opvangfunctie. Voor de ontwikkeling van deze locaties zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen provincie en gemeente(n).

De lijst met deze categorie 4 plannen is limitatief en er komen geen nieuwe plannen meer bij.

Kwantitatief afwegingskader

Het motto van deze RWA is 'kwaliteit voor kwantiteit'. Een voldoende aantal woningen is daarbij een randvoorwaarde om in te kunnen spelen op de kwalitatieve behoefte.

Voor de kwantitatieve afweging werken de gemeenten in Holland Rijnland sinds de Regionale Woonagenda van 2013 volgens een vaste systematiek van (sub)regionale afstemming (zie bijlage 4). De regio wil deze systematiek vasthouden. Concreet betekent dit dat plannen worden getoetst aan de aantallen volgens een bandbreedte van verschillende behoefte-ramingen. Een optimalisatie van deze aanpak is gewenst. In de praktijk lopen we namelijk tegen enkele bezwaren aan rond deze benadering, waardoor planontwikkeling achterblijft bij de behoefte.

Optimalisatie kwantitatief afwegingskader

De optimalisatie kent de volgende aspecten:

- Tot op heden werkt de regio met een planningshorizon voor een vrij korte termijn van circa vijf jaar (zie stap 0 in het volgende schema). Daardoor is het planaanbod groter dan de behoefte. De Ladder voor duurzame verstedelijking rekent echter met bestemmingsplanperioden van 10 jaar. Een *verlenging van de afstemmingstermijn* zou derhalve logisch zijn. En omdat de looptijd van deze RWA 3 jaar bedraagt, zullen de komende 3 jaar plannen voor 10 jaar beoordeeld moeten worden. Een planningshorizon tot 2030 is derhalve een logischer afstemmingstermijn (stap 1).
- In de tweede plaats *blijft de planrealisatie doorgaans achter bij de planning*. We zien dat er altijd enig planoptimisme is, waarbij plannen uiteindelijk gefaseerd tot ontwikkeling komen. Door dit planningsoptimisme is de pijplijn snel vol, maar weten we tegelijkertijd dat we die pijplijn niet volledig binnen de beoogde termijn kunnen realiseren. Een staffeling van plannen op basis van (on)zekerheid leidt tot een realistischer inschatting van de plancapaciteit (stap 2).
- In de derde plaats is de afgelopen jaren steeds duidelijker geworden dat de juridische toets in het kader *Ladder voor Duurzame Verstedelijking* strikt is. Alle plannen moeten de Laddertoets kunnen doorstaan; met een extra motivatieverplichting voor uitleglocaties. Diverse gemeenten hebben bestuurlijke afspraken gemaakt met de provincie over specifieke plannen. Het *honoreren van deze bestuurlijke afspraken* is noodzakelijk, en moet bovendien passen binnen de Laddertoets (stap 3).

Als bestuurlijke afspraken zijn in de RWA2013 reeds de volgende locaties benoemd:

- "Greenport Duin- en Bollenstreek
- Topmilieu Valkenburg (500 woningen)
- Braassemmerland
- Duivenvoordecorridor
- Knoop Leiden-West (1.435 woningen, met ruimte voor 400 extra woningen)
- Noordse Buurt (430 woningen)
- locaties in het kader van het HOV-net Zuid-Holland Noord
- 5.200 woningen in de Bollenstreek, waaronder:
 - Bronsgeest 600 woningen;
 - 600 Greenportwoningen.

Ook is er een aantal locaties met een (sub)regionale opvangtaak in bestuurlijke afspraken vastgelegd:

- A4/W4
- Oude Rijnzonelocaties in de invloedssfeer van Stedenbaanstations
- Boskoop Rijn-Gouwelijk
- Valkenburg."

Veel van deze plannen zijn reeds in ontwikkeling.

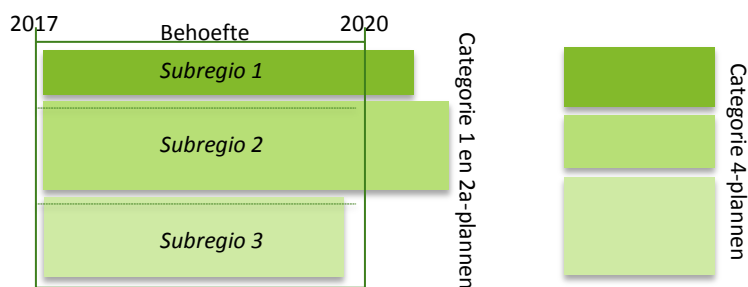
Tabel 4.1: staffeling verwachte planrealisatie

	2017-2022	2022-2030
Categorie 1	100%	75%
Categorie 2a	90%	70%
Categorie 2b & 3	50%	25%
Categorie 4	100%	75%

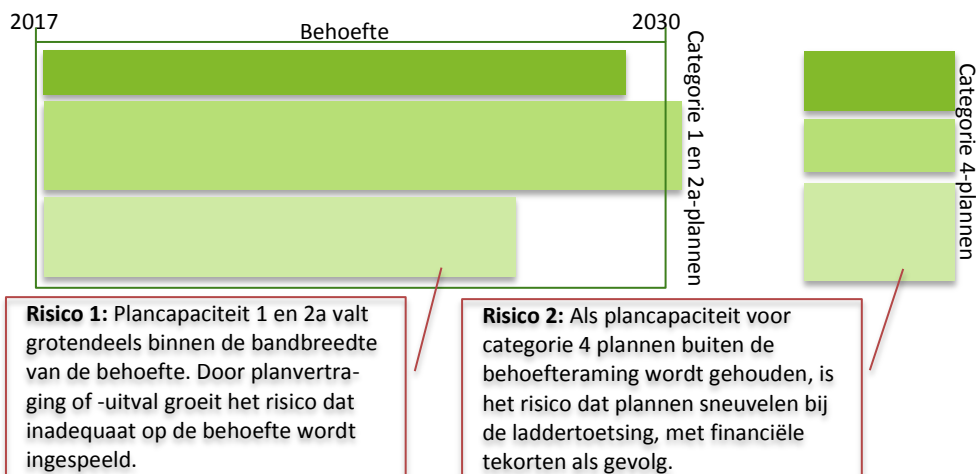
Hierbij geldt: hoe dichterbij in tijd hoe zekerder, hoe juridisch 'harder' hoe zekerder. De komende jaren willen we op basis van monitoring vanuit de praktijk deze percentages in samenwerking met de provincie verfijnen.

In de volgende schema's geven we aan hoe deze optimalisatie is uitgewerkt:

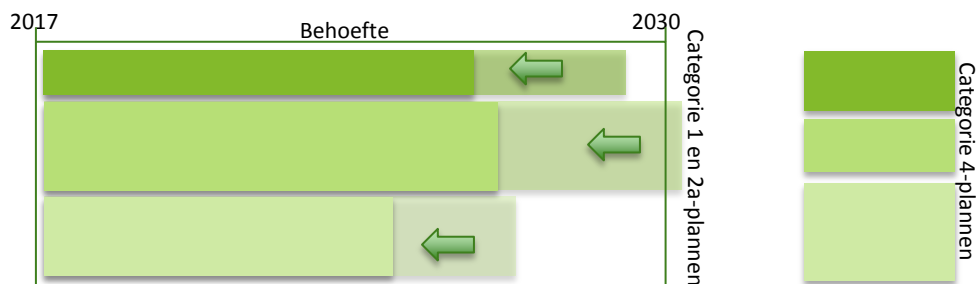
Stap 0: de beginsituatie (korte planhorizon, in bijna alle subregio's is planaanbod groter dan de behoefte)



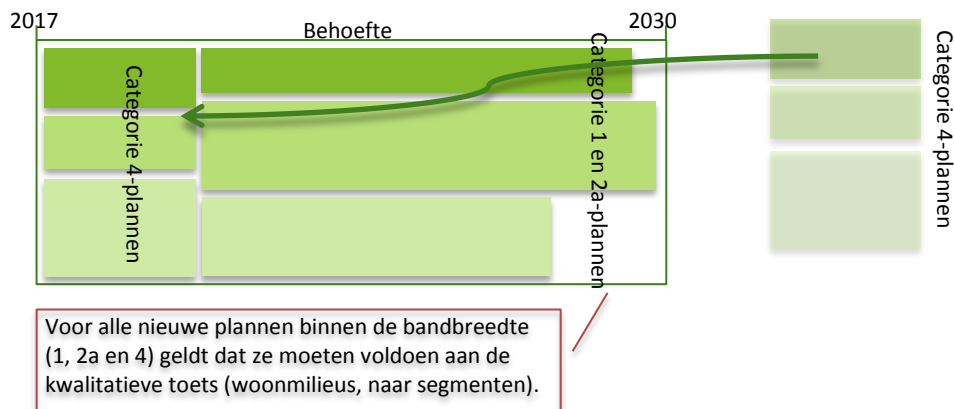
Stap 1: verlengen planningshorizon, waarmee we aansluiten bij de Ladderhorizon.



Stap 2: Realisatiestaffel inbouwen op basis van ontwikkelzekerheden (afhankelijk van fasering en juridische hardheid tellen plannen mee voor tussen 50% en 100%)



Stap 3: Categorie 4 opnemen in de bandbreedte, zodat deze Ladderproof zijn. Voor totale planvoorraad geldt nu het kwalitatieve kader uit de RWA.



Deze benadering draagt bij aan een snelle realisatie van plancapaciteit, en houdt rekening met daadwerkelijke realiseerbaarheid van plannen. Belangrijkste is dat deze benadering ruimte biedt om in de subregio's in te zetten op kwalitatieve sturing. Zie bijlage voor de getalsmatige vertaling hiervan.

Inbreiding en uitbreiding

Bij het in ontwikkeling nemen van de verschillende locaties is het aan de gemeenten om aan te tonen dat dit plan voorziet in de regionale / bovenregionale behoefte.

Daarbinnen is bij de planbeoordeling een balans tussen inbreiding en uitbreiding gewenst. Dit wordt gerealiseerd door bij de afweging van nieuwe plannen op uitbreidingslocaties, inzichtelijk te maken dat op inbreidingslocaties de gewenste woonmilieus en woningen in onvoldoende mate en niet in het juiste tempo gerealiseerd kunnen worden (ten behoeve van een continue bouwstroom). Vanuit het besef dat we ook voor deze opgave de juiste kwaliteit en woonmilieus moeten bouwen en dat dit een restrictie kan zijn bij uitbreidingsplannen (als er met name stedelijke / suburbane woonmilieus gewenst zijn).

Kwalitatief afwegingskader

Omdat we vooral inzetten op de juiste plannen, op de juiste plek op het juiste moment is het kwalitatief afwegingskader het belangrijkste. Wij kiezen voor enkele kaders die voor de regio onderscheidend zijn. Zo ontstaat een beknopt kwalitatief toetsingskader. Het gaat dan om een afweging ten aanzien van woonmilieus, toevoeging van sociale en middeldure huur en goedkope koop. Ook is er aandacht voor aanbod voor bijzondere (zorg)doelgroepen.

In het volgende schema is uitgewerkt in welke woonmilieus, voor welke vraag toevoegingen gewenst zijn, en waar het plan in moeten voorzien:

	Stedelijk	Suburbaan	Dorps / landelijk
Autonome behoefte / bewezen marktopnamecapaciteit BP+			
Sociaal			
Middeldure huur			
Goedkope koop			
Behoefte Amsterdamse / Haagse agglomeratie – Greenports			
Sociaal			
Middeldure huur			
Goedkope koop			
(Boven)regionale behoefte rond werkgelegenheidsconcentraties			
Sociaal			
Middeldure huur			
Goedkope koop			

Vullen van mandjes

De toevoeging in de hier genoemde categorieën kan worden gezien als 'mandjes' die richting 2030 gestaag gevuld moeten worden. Subregionaal maken we enkele mandjes. Elk mandje heeft de volgende kenmerken: minimaal gewenste toevoeging 2017 - 2030, reeds gerealiseerde toevoegingen, geplande toevoegingen en tekort in plannen. Deze toevoegingen kunnen overigens gerealiseerd worden door nieuwbouw, maar ook door aanpassingen in de bestaande voorraad. Omdat zowel de reguliere toevoegingen als de bestuurlijke afspraken een rol spelen bij de realisatie van deze plannen, maken hier binnen de mandjes geen verder onderscheid meer naar.

Hierna presenteren we de mandjes:

Mandjes subregio Noord 2017-2030, situatie bekend per 1 september 2017

	Totaal bandbreedte		Woonmilieus*						Typologie					
			Stedelijk		Suburbaan		Dorps / landelijk		Sociaal		Vrije-sector huur		Goedkope koop	
	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030
Gewenste toevoeging 2017 – 2030	4.155-8.850		nvt		minimaal 515		minimaal 3.640		minimaal 1.570		minimaal 425		minimaal 400	
Gerealiseerde toevoeging vanaf 2017	0		0		0		0		0		0		0	
Gecorrigeerde plancapaciteit (1, 2a en 4)**	4200	1800	0	0	800	80	3410	1530	630	90	70	0	250	10
Restant opgave (afgerond)	225	2.625	0	0	-540	175	-1.590	290	155	695	140	215	-50	190
Gecorrigeerde plancapaciteit 2b of 3**	470	310	0	0	120	30	290	130	75	10	60	30	100	40

* De aantallen per woonmilieu betreffen minima op basis van de regionale behoefte. Daarnaast is er binnen de bandbreedte WBR / BP ruimte voor nieuwbouw voor de bovenregionale behoefte.

** de gecorrigeerde aantallen plancapaciteit betreffen aantallen, waarbij rekening is gehouden met fasering binnen plannen.

In de subregio Noord is de plancapaciteit voor de eerste vijf jaar voldoende om te voorzien in de minimale behoefte volgens de WBR, maar onvoldoende voor de (boven)regionale behoefte. Hierin voorzien ook de zachte plannen nog onvoldoende. Extra plancapaciteit blijft gewenst en mogelijk.

Naar woonmilieu zijn er voor de subregionale vraag voldoende plannen in suburbane en dorps woonmilieus (de mandjes zijn gevuld). Extra toevoegingen voor de bovenregionale behoefte zouden daarom zowel in suburbane als dorps woonmilieus kunnen gebeuren.

Extra toevoegingen zijn vooral gewenst in sociale huur, en in mindere mate vrije sector huur. In de goedkope koop is reeds een redelijk aanbod.

Mandjes subregio West 2017-2030, situatie bekend per 1 september 2017

	Totaal bandbreedte		Woonmilieus*						Typologie					
			Stedelijk		Suburbaan		Dorps / landelijk		Sociaal		Vrije-sector huur		Goedkope koop	
	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030
Gewenste toevoeging 2017 – 2030	12.300-13.040		minimaal 6.380		minimaal 4.940		minimaal 980		minimaal 3.420		minimaal 3.075		minimaal 1.250	
Gerealiseerde toevoeging vanaf 2017	0		0		0		0		0		0		0	
Gecorrigeerde plancapaciteit (1, 2a en 4)**	8860	2560	4080	60	3190	350	850	0	2070	510	1980	50	440	710
Restant opgave (afgerond)	-2340	3.960	-890	3.130	-720	2.120	-360	490	-360	1200	-440	1490	185	-85
Gecorrigeerde plancapaciteit 2b of 3**	370	315	295	10	20	210	20	0	60	10	220	100	10	0

* De aantallen per woonmilieu betreffen minima op basis van de regionale behoefte. Daarnaast is er binnen de bandbreedte WBR / BP ruimte voor nieuwbouw voor de bovenregionale behoefte.

** de gecorrigeerde aantallen plancapaciteit betreffen aantallen, waarbij rekening is gehouden met fasering binnen plannen.

In de subregio West zijn er voor de eerste vijf jaar de nodige plannen voor de behoefte. De jaren erna blijft het aanbod ver achter bij de behoefte. Daarbij komt dat veel plannen in de eerste jaren voorzien zijn op (stedelijke) inbreidingslocaties. De ervaring is dat daar de planontwikkeling vaak minder snel gaat. Met de huidige programmering loopt de subregio West dan ook een belangrijk risico dat er op korte termijn al een tekort is voor de minimale eigen behoefte. De potentiële plannen in categorie 2b of 3 zijn dan ook hard nodig om het ontwikkeltempo te garanderen.

In alle woonmilieus doet dit risico zich voor. Op termijn het meest in de stedelijke woonmilieus. Naar typologie blijven op termijn toevoegingen van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen nodig.

Mandjes subregio Oost 2017-2030, situatie bekend per 1 september 2017

	Woonmilieu*									Typologie					
	Totaal bandbreedte		Stedelijk		Suburbaan		Dorps / landelijk		Sociaal	Vrije-sector huur		Goedkope koop			
	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030		2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030		
Gewenste toevoeging 2017-2030	7.060-8.240		minimaal 2.030		minimaal 1.540		minimaal 3.490		minimaal 2.110	minimaal 350		minimaal 350			
Gerealiseerde toevoeging vanaf 2017	0		0		0		0		0	0		0		0	
Gecorrigeerde plancapaciteit (1, 2a en 4)**	4990	1820	1440	540	580	70	3260	1140	660	20	135	0		130	40
Restant opgave (afgerond)	-870	2.300	-425	475	190	700	-1.515	605	395	1035	40	175		45	135
Gecorrigeerde plancapaciteit 2b of 3**	720	520	220	25	0	80	490	240	200	10	0	0		20	0

* De aantallen per woonmilieu betreffen minima op basis van de regionale behoefte. Daarnaast is er binnen de bandbreedte WBR / BP ruimte voor nieuwbouw voor de bovenregionale behoefte.

** de gecorrigeerde aantallen plancapaciteit betreffen aantallen, waarbij rekening is gehouden met fasering binnen plannen.

In de subregio Oost ligt de plancapaciteit in categorieën 1, 2a en 4 voor de korte termijn ruim boven de behoefte. Voor de lange termijn is de planvoorraad onvoldoende. Aanvullende plannen zijn nodig, al zijn hiervoor ook reeds de nodige zachte plannen (categorieën 2b en 3) in beeld.

Ten aanzien van de bestuurlijke afspraken geldt dat alleen woningbouwlocaties in het kader van de Noordse Buurt te Nieuwkoop bovenop de bandbreedte mogen komen. Deze zijn daarom buiten de mandjes gelaten.

Naar woonmilieu zijn er op korte termijn voldoende plannen in stedelijke en dorpse woonmilieus (vanuit de subregionale behoefte). Er is een tekort aan suburbane woonmilieus. Op termijn is in alle woonmilieus sprake van tekorten. Overigens staan daar de nodige (potentiële) plannen tegenover in dorpse woonmilieus. Met name in suburbane woonmilieus blijven plannen achter bij de ondergrens van de behoefte.

Met name in de sociale huur blijft de (potentiële) productie achter bij de behoefte. Maar ook in de middeldure huur en goedkope koop zijn extra toevoegingen gewenst.

Aandachtspunten bij uitwerking kwalitatieve programmering

Naast de kwalitatieve en kwantitatieve afweging is er een aantal beleidsthema's die wel aandacht vragen, maar vooral lokaal nader uitgewerkt moeten worden. Hiervoor wordt aan gemeenten gevraagd om op deze onderwerpen nader beleid te ontwikkelen en in gesprek met ontwikkelende partijen voorrang te geven aan plannen die aansluiten bij deze thema's. Het gaat om de volgende zaken:

- **Bevorderen doorstroming:** De gemeenten stimuleren plannen waar extra aandacht is voor doorstroming van babyboomers door inzet van specifieke kwaliteiten en van instrumenten.
- **Opgave wonen en zorg:** Hierbij gaat het om prioriteit voor woonvormen en -producten die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen. Te denken is aan levensloopgeschikte woningen, hofjeswonen en digitale zorginfrastructuur.
Daarnaast is er aandacht voor bijzondere doelgroepen (beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg) met speciaal aandacht voor het beschikbaar komen, toewijzen van woningen en begeleiden van mensen.
- **Duurzaamheid:** Plannen die nu reeds, vooruitlopend op de aanpassing van het Bouwbesluit, een hoge score krijgen op energiezuinigheid, verdienen prioriteit. Richtingen daarbij zijn minimaal energieneutraal (energieindex 0,0) uitgevoerd, en bij voorkeur gasloos, waardoor de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen tot een minimum wordt beperkt.
- **Bijdrage aan de mobiliteit:** Verkeersstudies moeten verder gaan dan alleen de lokale impact, uitbreiden naar subregionale congestie. Parkeren in woongebieden moet zo min mogelijk de kwaliteit van de leefomgeving aantasten. Prioriteit verdienen plannen in de nabijheid van OV-locaties of multimodaal ontsloten locaties, waardoor aantoonbaar mogelijk is om een lagere parkeernorm te hanteren, al dan niet in combinatie met betaald parkeren. Ruimte voor voetganger

en fiets is geen sluitpost maar een ontwerpvoorwaarde. Momenteel werkt de regio aan haar OV-visie, waarbij het uitgangspunt is dat ook het landelijk gebied met OV bereikbaar is.

- **Vitale kernen:** Nieuwbouw draagt bij aan de dynamiek in een kern en daarmee aan de vitaliteit. In kleine kernen draagt toevoeging van woningen hieraan bij, mits kleinschalig en passend bij de schaal van de kern.

Toepassing afwegingskader; de werkwijze

Het kwalitatieve en kwantitatieve afwegingskader passen de gemeenten toe bij het in behandeling nemen van ruimtelijke procedures voor nieuwe plannen; dus de verschuiving van categorie 3 naar categorie 2 (met onderscheid naar categorie 2a –binnen WBR- en categorie 2b –buiten WBR, onderwerp van (sub)regionale afstemming-). En ook in geval van in behandeling nemen van procedures bij bestuurlijke afspraken, zodat ook die plannen goed aansluiten bij de behoefte.

Uitgangspunt is dat gemeenten zelf het afwegingskader toepassen en vervolgens dit volgens een vaste systematiek verantwoorden naar de andere (sub)regiogemeenten. Dus het principe: pas toe en leg uit. Gemeenten hebben hierbij zelf de verantwoordelijkheid hoe de mandjes gevuld raken; door bij elk plan eenzelfde eis te stellen of door vormen van verevening. Daarnaast geldt dit voor plannen van minimaal 10 woningen.

De plannen worden centraal en uniform geregistreerd in de regionale planmonitor. Hierdoor ontstaat een (sub)regionaal overzicht van de voortgang in planontwikkeling. Twee maal per jaar overleggen de gemeenten in subregionaal verband de voortgang van de realisatie en de planlijst. Dit kan aanleiding zijn om het afwegingskader iets aan te scherpen om de beoogde productie te realiseren.

Na drie jaar moet blijken of op deze wijze in voldoende mate de kwalitatieve doelen zijn bereikt. Dan vindt herijking van de RWA plaats.

Per plan worden bij de beoordeling om het plan in procedure te brengen de volgende punten in beeld gebracht:

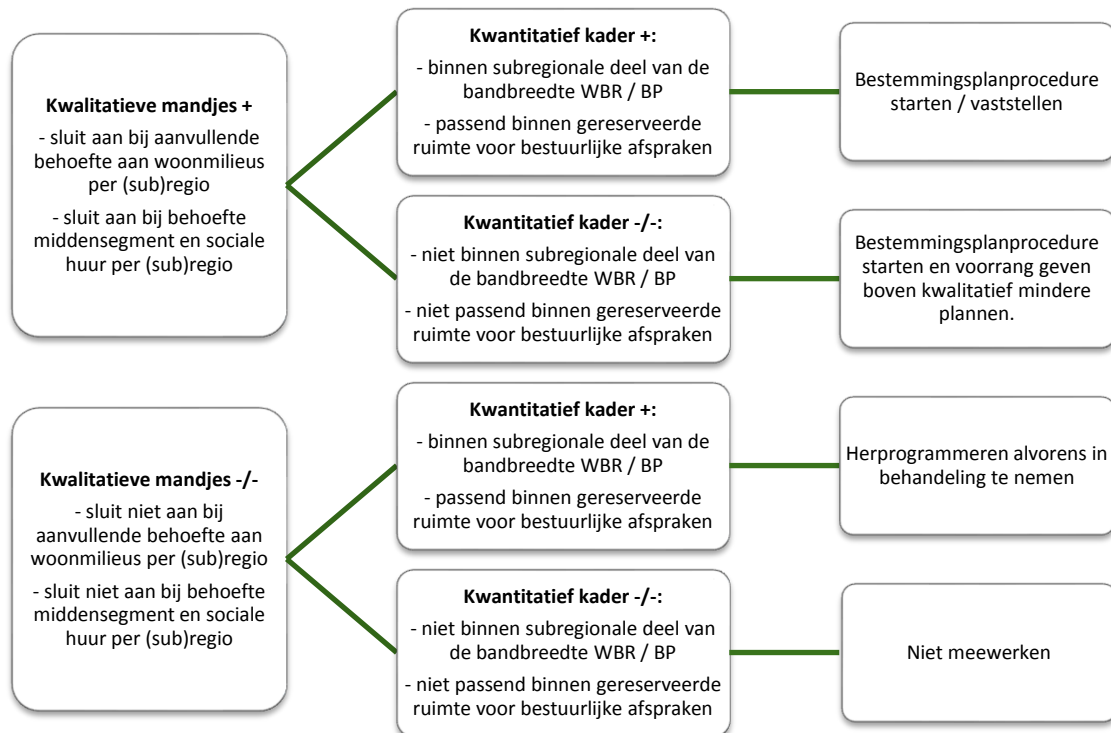
- **Kwantitatief kader:**
 - Hoeveel woningen zijn geprogrammeerd, en past dit binnen de ruimte die binnen de subregionale bandbreedte beschikbaar is (rekening houdend met de verbijzondering voor de bestuurlijke afspraken)?
- **Kwalitatieve mandjes:**

Als aan de volgende punten wordt voldaan, en daarmee kan worden aangetoond dat het plan aansluit bij de kwalitatieve behoefte, kan het plan in behandeling worden genomen.

 - Tot welk woonmilieu kan het plan gerekend worden (inschatting af te leiden uit de omliggende woonmilieus en bij majeure omvang de stedenbouwkundige opzet van het plan). *In hoeverre is in gerealiseerde plannen / bekende plancapaciteit (categorie 1, 2 en 4) reeds voorzien in de behoefte?* Bij plannen voor de bovenregionale behoefte is het nog belangrijker te beschrijven of het woonmilieu en de woningbouw aansluit bij de behoefte waarop beoogd wordt in te spelen?
 - Draagt nieuwbouw in voldoende mate bij aan het vullen van de mandjes voor sociale huur (quotum). Dit betekent dat 25% van de nieuw plannen als sociale huur gepland wordt. *In hoeverre is in gerealiseerde plannen / bekende plancapaciteit (categorie 1, 2 en 4) reeds voorzien in de behoefte?*
 - In welke mate is middeldure huur of goedkope koop in het plan opgenomen, aansluitend bij de behoefte? *In hoeverre is in gerealiseerde plannen / bekende plancapaciteit (categorie 1, 2 en 4) reeds voorzien in de behoefte?*

- In hoeverre voorziet het plan in woningbouw voor bijzondere doelgroepen? *In hoeverre is in gerealiseerde plannen / bekende plancapaciteit (categorie 1, 2 en 4) reeds voorzien in de behoefte?*
- Is het plan een inbreidings- of uitbreidingsplan? Bij uitbreiding moet er tevens een motivatie zijn waarom op inbreidingslocaties geen ruimte is om in deze behoefte te voorzien.

Vervolgens worden de plannen als volgt afgewogen, waarbij de kwalitatieve afweging richtinggevend is (en dus niet absoluut). Dit leidt tot het volgende oordeel:



Extra toepassing Afwegingskader harde plannen

Het afwegingskader is primair inzetbaar voor de beoordeling van nieuwe plannen. Tegelijkertijd zullen in de loop van de jaren bestemmingsplannen uitgewerkt die in de huidige markt moeilijk aansluiten bij de beleidswensen en de marktopnamecapaciteit. Deze 'slechte' plannen nemen planologische ruimte in, waardoor 'goede' plannen vertraagd worden of het bestemmingsplan niet vastgesteld krijgen, vanwege de Laddertoets. Daarom is het zinvol om ruimte te creëren om op termijn deze 'slechte' plannen van de planlijst te kunnen halen. Dat kan door voorzienbaarheid te creëren.

Jaarlijks screenen de gemeenten hiertoe hun harde plannen op het kwalitatief kader, ter beoordeling of ze nog in voldoende mate aansluiten bij de regionale ambities. Indien dit onvoldoende het geval is, informeren de gemeenten de ontwikkelende partij(en) om zo voorzienbaarheid te creëren. Dat maakt het makkelijker om bij herziening van het bestemmingsplan nieuwe kaders en bestemmingen vast te stellen, en zo ontwikkelruimte te creëren voor de juiste plannen.

Ook dit wordt in het periodieke (sub)regionale overleg verantwoord en afgestemd.

Uitvoeringsagenda

In deze RWA staat de uitvoering en afstemming van de woningbouwprogrammering centraal. Daarnaast volgt uit de agenda een aantal activiteiten om in (sub)regionaal verband op te pakken. Het gaat om de volgende activiteiten:

1. Jaarlijks monitoren we de voortgang van de kwalitatieve woningbouwontwikkeling, binnen de context van de subregionale maandjes.
2. Wij willen in 2018 samen met de provincie een methodiek uitwerken, als variant op de BP, om hiermee ook de bandbreedte in woningbehoefte in beeld te krijgen voor gemeenten die nu nog beperkt plannen hebben.
3. Wij willen in 2018 samen met de provincie een verkenning uitvoeren naar de planrealisatie van vastgestelde plannen, zodat naar de toekomst toe voldoende plancapaciteit is gegarandeerd om continuïteit in de woningproductie te behouden.
4. De gemeenten zetten zich in voor een betere (alternatieve) ontsluiting van de verschillende woningbouwlocaties.
5. In subregionaal verband maken gemeenten een faseringsplan voor een evenwichtige verdeling van inbreiding en uitbreiding, rekening houdend met het noodzakelijke ontwikkelingstempo in de regio en spreiding van de kwalitatieve behoefte over verschillende locaties.
6. Gemeenten ontwikkelen faciliteiten om goedkope koop- en particuliere huurwoningen duurzaam betaalbaar te houden.
7. Gemeenten ontwikkelen pilots die doorstroming bevorderen en belemmeringen voor doorstromers wegnemen. Zij wisselen ervaringen uit, zodat een regionale instrumentenkoffer ontstaat.
8. Gemeenten ontwikkelen een toekomstgericht woonzorgaanbod. Dit gebeurt onder regionale regie (kennisdeling, verbinden van partijen).

Bijlagen:

Bijlage 1: onderbouwing analyses RWA

Als onderbouwing voor de RWA hebben we de werking van de regionale woningmarkt in beeld gebracht, waarmee we ook zicht hebben op de mechanismen die de toekomstige vraag op de woningmarkt bepalen. Hierbij gaan we in op trends die de ontwikkelingen op de woningmarkt op korte en lange termijn beïnvloeden, de woningbehoefte van de diverse inkomensgroepen, de behoefteraming onder bijzondere doelgroepen, waaronder kwetsbare jongeren en tot slot de ontwikkeling van woonmilieus.

Kwantitatief kader

De druk op de woningmarkt in de Randstad is groot. De komende 15 jaar zullen volgens de verstedelijkingsagenda “Samen waarmaken en versnellen” in de zuidelijke Randstad 230.000 woningen toegevoegd moeten worden. De verstedelijkingsagenda constateert dat deze ontwikkeling niet gaat lukken, zonder interventies en tempoversnelling. Volgens de verstedelijkingsagenda ligt er ook een belangrijke opgave in de regio Holland-Rijnland, vanuit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek en de as Leiden-Katwijk (met Biosciencepark, Valkenburg, Leiden CS en Knoop Leiden-West). De woningbehoefte in de regio is volgens de WBR van de provincie in de periode 2015-2030 30.000 woningen. Door de verstedelijkingsdruk blijkt een grotere afzet mogelijk, zo blijkt ook uit de bevolkingsprognose van de provincie (BP), waarin ook 5.000 woningen in het kader van de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek zijn opgenomen. Hierin is dan ook een groei met 35.000 woningen in deze periode voorzien.

Wonen is niet de enige functie die om ruimte vraagt. Ook kantoren, bedrijfsterreinen, landbouw, natuur en recreatie zijn belangrijke functies. De veelzijdigheid aan functies is een kwaliteit van de regio. Zo is iedereen het erover eens dat de ruimtelijke, groene en recreatieve kwaliteit van diverse deelgebieden dient te worden gewaarborgd. Dit betekent ook dat de ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw beperkt zijn. Voor de periode 2015-2030 is het aantal woningen van 30.000 tot 35.000 dan ook de richtlijn. In de jaren 2015 en 2016 zijn hiervan inmiddels 5.000 woningen gerealiseerd.

Hiermee sluiten we ook aan bij de regionale afspraak dat woningbouwontwikkelingen in aantallen moeten passen binnen de kaders die de provinciale Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) biedt. Beide prognoses kennen verschillende uitgangspunten, waardoor een bandbreedte ontstaat.

Tabel 1: regio Holland-Rijnland, woningbehoefte tot 2030 volgens WBR2016 en BP2016, rekening houdend met realisatie in 2015 en 2016

	2015-2030	WBR2016		2015-2030	BP2016	
		Realisatie 2015-2016	Restant 2017-2030		Realisatie 2015-2016	Restant 2017-2030
Hillegom	870	20	850	1.470	20	1.450
Lisse	1.110	248	860	2.180	248	1.930
Noordwijk	1.120	251	870	4.000	251	3.750
Noordwijkerhout	670	234	440	1.630	234	1.400
Teylingen	1.520	380	1.140	2.470	380	2.090
Holland-Rijnland Noord	5.290	1.133	4.160	11.750	1133	10.620
Katwijk	3.370	774	2.600	4.990	774	4.220
Leiden*	10.350	1.525	8.830	5.670	1.525	4.150

Leiderdorp	680	110	570	1.010	110	900
Oegstgeest	720	93	630	2.110	93	2.020
Voorschoten	-40	277	-320	1.380	277	1.100
Holland-Rijnland West	15.080	2.779	12.300	15.160	2.779	12.380
Alphen aan den Rijn	6.150	970	5.180	4.650	970	3.680
Kaag en Braassem	1.310	369	940	2.450	369	2.080
Nieuwkoop	1.380	372	1.010	1.340	372	970
Zoeterwoude	100	168	-70	570	168	400
Holland-Rijnland Oost	8.940	1.879	7.060	9.010	1.879	7.130
HOLLAND RIJNLAND	29.310	5.791	23.519	35.920	5791	30.129

Bron: WBR en BP provincie Zuid-Holland, Staat van Zuid-Holland

De eerste jaren is de groei relatief groot, waardoor de urgentie van de woningbouwopgave in deze periode erg groot is. Ter illustratie de WBR gaat voor de periode tot 2020 uit van ruim 3.000 woningen per jaar, tussen 2020 en 2025 1.700 woningen per jaar en tussen 2025 en 2030 1.100 woningen per jaar. Oorzaak is het verdwijnen van de 'grote' babyboom-generatie en het afvlakken van de gezinsverdunding. In de periode 2030 tot 2040 zijn nog 2.200 tot 5.700 woningen nodig: 225 à 570 woningen per jaar.

Korte en lange termijn behoefte

De woningbehoefte verandert de komende jaren van samenstelling. Belangrijke trends hierin zijn de individualisering, participatiesamenleving, het groeiende aantal ouderen, de trek naar de stad van grote groepen. Maar deze trends variëren in de tijd. De afgelopen jaren met economische stagnatie laten een verdere focus op de stad zien, terwijl met de huidige economische groei juist de behoefte aan ruime woningen aan de randen van de steden groeit. Met marktpartijen, corporaties en bewonersorganisaties hebben we deze en andere trends verder in beeld gebracht.

Trends ten aanzien van de huursector

- Er is een toenemende vraag in het middensegment (€ 700 – 900), als gevolg van beperkte hypotheekmogelijkheden en minder toegang tot de sociale huursector. Het aanbod is nu nog klein. Onderzoeken wijzen erop dat tussen 15% à 20% van de toevoegingen in dit segment zouden moeten plaatsvinden. Kansen liggen er, mits regelgeving kleinschalige initiatieven in dit segment mogelijk maken.
- De vraag is steeds meer kortcyclisch, en verandert dus snel. Dit vraagt meer tijdelijke en flexibele woonvormen; vaak klein en betaalbaar. Ook ten behoeve van jongeren en spoedzoekers.
- Een groeiende groep heeft moeite de ontwikkelingen in de maatschappij te volgen. Zij zijn veelal afhankelijk van de sociale huursector. Daarbij groeit het belang van verbinding met de zorg, en meer aandacht voor leefbaarheid in de wijk. Ook zijn er in de sociale huur meer kleine huishoudens die betaalbaar willen wonen, waaronder ook veel gescheidenen.
- Als gevolg van passend toewijzen enerzijds en de concentratie van kwetsbare groepen in de huur anderzijds, zien we dat de vraag in de huursector zich vooral op de betaalbare delen van de voorraad richt. Een percentage van rond 80% van de woningzoekenden heeft recht op Huurtoeslag en komt derhalve in aanmerking voor passend toewijzen.

Trends ten aanzien van de koopsector

- In het vastgoed zit veel vermogen opgeslagen; zeker bij generaties die decennialang hun woningwaarde hebben zien groeien, waarbij de hypotheek is afgelost. Doordat zij de komende twintig jaar hun woning verlaten, komt veel vermogen vrij. Tegelijkertijd is het onderhoud bij deze

woningen vaak achter gebleven. De vrijkomende woningen zijn daardoor minder courant. Deze trend leidt deels tot doorstroming van ouderen naar woningen die aansluiten bij de volgende levensfase. Er zullen steeds meer woningen vrijkomen als gevolg van het groeiend aantal ouderen dat de komende decennia de woningmarkt verlaten. Deze vaak verouderde voorraad vraagt om investeringen die de woningen weer courant maken voor nieuwe bewoners.

- De vraag is steeds veelzijdiger en veranderlijk. Om goed op de vraag in te spelen is het nodig om de vraag continu in beeld te houden en nieuwe producten te ontwikkelen die voor meerdere doelgroepen kunnen worden aangewend, in zowel permanente als semipermanente kwaliteit, met een goede toekomstbestendige uitstraling. Dit kan ook door flexibel gebruik van vastgoed. Investeren in deze transitieopgave zorgt voor waardebehoud van dat vastgoed, en voor waardecreatie voor de omgeving.
- Technologische ontwikkelingen op de woningmarkt creëren nieuwe mogelijkheden: zoals verduurzaming en domotica, maar ook innovaties op het gebied van mobiliteit. Verduurzaming gaat niet vanzelf; nog niet iedereen adopteert deze ontwikkeling.
- Het aantal voorzieningen trekt weg uit de dorpen, buurtwinkelcentra en aanloopstraten van steden. Steeds meer mensen begrijpen dat de voorzieningen in kleine kernen afnemen en zien een voldoende compensatie in de nabijheid van voorzieningen in de steden. Een deel van de inwoners zal dit ook als probleem ervaren, vanwege de effecten op het leefklimaat in deze straten en dorpen. Bovendien zijn momenteel sommige groepen aangewezen op nabije voorzieningen, vanwege hun (gebrek aan) mobiliteit. Internet compenseert dit meer en meer.

Trends ten aanzien van de verstedelijkingsopgave

- Door druk op de woningmarkt, stijgen prijzen op de vrije markt. Het middensegment staat hierdoor continu onder druk. Doorstroming stagneert en heeft tot gevolg dat groepen niet kunnen starten in de regio; met als gevolg verdringing op de woningmarkt.
- De behoefte aan mobiliteit neemt toe. Zonder aandacht voor nieuwe verbindingen (niet alleen in fysieke zin) neemt de congestie toe en valt de woningbouwontwikkeling van Holland Rijnland stil. Kansen ontstaan door nieuwe OV-vormen en ontwikkelingen rond knooppunten waar dubbel en slimmer ruimtegebruik mogelijk is.
- Er is meer diversiteit in woonvormen nodig: klein, goedkoop, tijdelijk, tussenvormen in de zorg. De markt moet meer ruimte bieden aan flexibiliteit en doorstroming en gemeenten moeten hierop aansturen.
- Woningbouwontwikkelingen komen steeds moeilijker van de grond. Veel inbreidingslocaties hebben te maken met relatief complexe omgevingsfactoren. Bovendien belemmert regelgeving als een parkeernorm dergelijke ontwikkelingen. Aanpassing van normen voor binnenstedelijk bouwen is gewenst om deze ontwikkelingen los te trekken, mits de kern voldoende bereikbaar is met alternatieve vervoermiddelen.

Trends ten aanzien van flankerende ontwikkelingen

- De landschappelijke ontwikkeling in de regio staat onder druk. Niet alleen door de verstedelijking, maar ook door ontwikkeling in de landbouw. Te denken is aan verticale landbouw, schaalvergroting, bodemdaling, verzilting. Het energievraagstuk komt dominant op de agenda te staan. Verdwijnen van fossiele brandstoffen vraagt nieuwe energievoorziening, bijvoorbeeld door collectieve opwekking van energie. Daarnaast zal in de woningbouw 'gasloos' en CO₂-neutraal de norm worden. Met name in de bestaande woningvoorraad leidt dit tot een investeringsopgave.
- Het beleid in verschillende zorgsectoren is gericht op het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Naast een trend van extramuralisering en de verwachting dat de samenleving dit in

belangrijke mate zelf organiseert, zien we ook een tegentrend waarin nieuwe ‘beschutte’ woonvormen ontstaan. Maar ook zien we dat de zorgbehoefte ondanks de vergrijzing niet heel sterk meer groeit, doordat mensen langer gezond leven. Hoe dit zich vertaalt naar de behoefte aan specifieke woonconcepten is nog onduidelijk.

Veel van de genoemde trends laten een groeiende behoefte aan flexibiliteit en dynamiek zien, ook bij spoedzoekers. Geen blauwdruk van gewenste woningtypologieën, maar een variëteit aan ontwikkelingen om op veranderende vragen in te kunnen spelen.

Daarnaast verschuift de aandacht wezenlijk naar de bestaande woningvoorraad. Hierin zit vermogen verborgen, maar ligt ook een stevige (toekomstgerichte) investeringsopgave. De opgave is om het vermogen en de investeringsopgave aan elkaar te verbinden. Het intrinsieke vermogen kan meer als kans worden beschouwd voor de investeringspotentie. Bovendien ligt er ook nog een opgave in andersoortig vastgoed. Ook daarbij geldt dat een grote mate van flexibiliteit in gebruik gewenst is: niet alleen vanuit bedrijven richting wonen, maar ook op enig moment mogelijk andersom.

Woningmarktonderzoeken en behoefte

De meeste gemeenten in Holland-Rijnland hebben redelijk recent woningmarktonderzoeken laten uitvoeren, vaak samen met corporaties en huurdersorganisaties. Gelet op het voorgaande betoog dat flexibiliteit en dynamiek in planvorming nodig is, beperken we ons tot de richting die uit deze onderzoeken naar voren komen. Deze richtingen bieden een globaal kader voor de Regionale Woonagenda, en bieden ook de ruimte om dit periodiek te herijken.

Gemeenten en woningcorporaties hebben een eerste verantwoordelijkheid in het voorzien in de woningbehoefte van mensen die niet op eigen kracht in een dak boven hun hoofd kunnen voorzien. De druk op de woningmarkt van Holland-Rijnland is hoog, waardoor er een continue opwaartse prijsdruk is. Mensen die aangewezen zijn op de onderkant van de huur- en koopmarkt komen hierdoor snel in de knel. Dan gaat het primair om de laagste inkomens en de middeninkomens, voor wie de sociale huursector niet toegankelijk en de hypotheekmogelijkheden in hogere segmenten te beperkt zijn. Daarom kijken we naar het segment tussen de huur- en koopsector. Te denken is aan vrije sector huur en goedkope koopwoningen (tot € 200.000). Op de behoefte aan sociale huurwoningen gaan we later verder in.

Tabel 3: indicatieve behoefte in het middensegment (vrije-sector huur en goedkope koop) van de totale opgave

	Vrije sector huur	Goedkope koop (< 2 ton)
Subregio West	25%	10%
Subregio Noord	10%	10%
Subregio Oost	5%	5%
Holland-Rijnland	15-20%	5-10%

Bron: diverse lokale woningmarktonderzoeken, bewerking Companen

- De vrije sectorhuur is vooral in de subregio West aanvullend gewenst. Goedkope koopwoningen in de regio's West en Noord. In Oost is de behoefte aan vrije sector huur en goedkope koop gemiddeld iets lager. Dit hangt waarschijnlijk samen met het goedkopere woningaanbod in dit deel van de regio, waardoor de koopsector voor grotere groepen reeds toegankelijk is.
- Uiteraard is er ook behoefte in andere marktsegmenten, zoals sociale huur en de overige segmenten in de koopsector (vanaf middelduur). De sociale huur komt in het vervolg verder aan bod, vanwege de specifieke positie. Voor de overige segmenten in de koopsector zal de markt van vraag en aanbod in beginsel voldoende zelfregulerend werken.

Behoefte sociale huurwoningen

In de RWA van 2014 is vastgesteld dat minimaal 15% van de toevoegingen in de sociale sector moet plaatsvinden. Dit getal is het resultaat van een trendprognose op basis van verwachte economische ontwikkelingen en welvaarts groei. Een gunstige welvaarts groei zou dan leiden tot minder behoefte aan sociale huurwoningen, een minder gunstige groei tot meer behoefte aan sociale huurwoningen.

De bescheiden noodzakelijke toevoeging aan de sociale huurvoorraad werd in de praktijk niet herkend. En dat is logisch. Een belangrijk element is namelijk niet meegewogen in de prognose van de sociale huur: namelijk het tekort in de beginsituatie. Op dit moment is er (aanzienlijke) schaarste in de sociale huur. Die schaarste moet eerst (deels) ingelopen worden om tot gezondere verhoudingen op de woningmarkt te komen. Daarom hebben we ervoor gekozen om de schaarste mee te wegen in de behoefte aan sociale huurwoningen (voor berekeningswijze zie volgende bijlage).

Het actuele tekort aan sociale huurwoningen hebben we ingeschat aan de hand van Woningnet-informatie. Hoeveel woningen zijn aangeboden aan woningzoekenden? Hoe veel (geslaagde) reacties kwamen hierop? Wat was de slaagkans voor woningzoekenden in de regio? Op basis van vergelijking met woonruimteverdeelsystemen elders hebben we op grond van deze kenmerken het actuele tekort aan sociale huurwoningen bepaald op circa 3.000³ woningen (5% van de voorraad). Dit tekort zal geleidelijk ingelopen moeten worden.

Naast dit actuele tekort hebben we ook gekeken naar de ontwikkeling van verschillende inkomensgroepen in verschillende economische scenario's.

Tabel 4: Ontwikkeling inkomensgroepen in de regio Holland-Rijnland 2017-2030

	2017	2030 - 0% groei	2030 - 0,4% groei	2030 - 1,2% groei
Huurtoeslag-groep	60.100	66.500 (+6.400)	63.100 (+3.000)	56.100 (-4.000)
Tot € 36.165	45.700	50.100 (+4.400)	47.500 (+1.800)	42.400 (-3.300)
Vanaf € 36.165	147.300	160.900 (+13.600)	166.900 (+19.600)	179.000 (+31.700)
Totaal	253.100	277.500 (+24.400)	277.500 (+24.400)	277.500 (+24.400)

Bron: Gemeentemonitor, CPB, bewerking Companen

De doelgroep van de corporatiesector (grens € 36.165) groeit bij een beperkte welvaartsontwikkeling, terwijl die bij een grote welvaartsontwikkeling daalt. Als een gelijk aandeel per inkomensgroep in een sociale huurwoning blijft wonen, zouden er in 2030 minimaal 60.500 sociale huurwoningen in de regio nodig zijn en maximaal 65.900. Nu zijn dit er iets meer dan 60.000. Als we in staat zijn om de scheefheid terug te dringen zouden minder sociale huurwoningen nodig zijn. Door het terugdringen van de scheefheid met een kwart (van 28% naar 21%) zouden 5.000 minder sociale huurwoningen in de regio nodig zijn.

Uitgaande van een langjarige trend van 0,4% welvaarts groei per jaar, zijn er in de regio tot 2030 nog 4.000 sociale huurwoningen extra nodig; bovenop het in te lopen tekort van 3.000 woningen.

Met de hier gepresenteerde aantallen zou de netto-behoefte tot 2030 voor **25% à 30%** uit sociale huurwoningen bestaan. Dit is excl. plannen voor verkoop en transformatie van sociale huurwoningen.

Tabel 5: Behoeftewontwikkeling in de sociale huur Holland-Rijnland, tot 2030

	Indicatie actueel tekort	Indicatie behoeftegroei	Indicatie %-age sociaal tot 2030
West	1.500	2.400	30% à 35%
Noord	1.400	550	20% à 40% (afh. van programma)
Oost	100	1.150	Ca. 20%
Totaal	3.000	4.100	25% à 30%

Bron: Gemeentemonitor, CPB, Woningnet, bewerking Companen

³ Voor een onderbouwing van dit aantal, zie bijlage.

Het actuele tekort concentreert zich met name in de subregio's West en Noord. Afhankelijk van BP of WBR als uitgangspunt varieert de gewenste toevoeging aan sociale huurwoningen per subregio: in west en oost relatief zeker rond respectievelijk **30% en 20%**. In Noord is het percentage afhankelijk van het te realiseren programma. Door opgave vanuit de gebiedsuitwerking is een forse extra woningproductie voorzien. Deze toevoeging zal verhoudingsgewijs weinig lagere inkomens aantrekken. Bij de realisatie van deze opgave zal de opgave in de sociale huur relatief beperkter zijn. De totale opgave in de sociale huur wordt in diverse gemeenten versterkt door de forse vervangingsopgave.

Behoefte appartementen en het hoge segment

Voor enkele specifieke karakteristieke segmenten benoemen we aanvullend de behoefte. Dan gaat het om de appartementen-vraag (versus grondgebonden woningen) vanwege de ruimtelijke impact, en de behoefte in het topsegment (boven circa € 700.000). Voor woningen in het topsegment geven verkoopresultaten van vrijstaande woningen in de regio een beeld. De prijzen voor deze woningen liggen het hoogst in de subregio West (€ 769.000), gevolgd door Noord (€ 656.000) en Oost (€ 476.000). Dit is aanzienlijk hoger dan het landelijke gemiddelde van € 388.000 in dit segment). De verkooptijden zijn het kortst in West, ondanks de hoge prijs. Dit duidt erop dat de druk op dit deel van de markt vooral hoog is in West, gevolgd door de Bollenstreek.

Tabel 9: Behoefteontwikkeling specifieke marktsegmenten in Holland-Rijnland

	Appartementen	Topsegment (inschatting obv monitor De Leeuw)
Subregio West	70%	√ √ √
Subregio Noord	45%	√ √
Subregio Oost	25%	√
Holland-Rijnland	55%	

Bron: diverse lokale woningmarktonderzoeken, bewerking Companen

- Met name in de meer stedelijke woonmilieus, is de behoefte aan appartementen relatief groot. Dan gaat het om Leiden, Katwijk, en in mindere mate ook Noordwijk, Noordwijkerhout, Zoeterwoude en Alphen aan den Rijn.
- In West zien we in vrijwel alle gemeenten een behoorlijke druk op woningen in het topsegment. In West scoort Katwijk wat minder gunstig, blijkend uit lagere prijzen en langere verkooptijden. In de gemeenten in Noord lopen de scores nogal uiteen. Teylingen en Noordwijk zijn relatief in trek, terwijl Noordwijkerhout lange verkooptijden kent. Voor Oost zien we in Kaag en Braassem een gemiddeld snellere verkooptijd en hogere prijzen.
- Al met al lijken in de (sub)urbane woonmilieus rond Leiden de kansen voor het topsegment het grootst. Directe nabijheid van de stad, maar ook de bereikbaarheid van Amsterdam en Den Haag lijken hierin onderscheidend.

Bijlage 2: onderbouwing behoefte sociale huurwoningen

In grote delen van de regio wordt momenteel een (fors) tekort aan sociale huurwoningen ervaren; wat de afgelopen jaren is gegroeid als gevolg van achterblijvende inkomensontwikkeling van de doelgroepen en de huisvesting van vergunninghouders. Enkel vooruit kijken op basis van economische grens houdt geen rekening met de huidige tekorten. Daarom hebben we voor de Regionale Woonagenda een

genuanceerde benadering gevolgd om de behoefte aan sociale huur in beeld te brengen. De volgende stappen zijn gezet:

- Met behulp van de Woningnetgegevens is het actuele tekort aan sociale huur in beeld gebracht. Indicatoren die we hierbij hebben bekeken zijn onder meer de reactiegraad (aantal reacties per geadverteerde woning) en de actieve zoekduur bij toewijzing (zoekduur vanaf de 1^e reactie). Dit actuele tekort is mede ingegeven door wat we als een rechtvaardige zoekduur beschouwen. Het actuele tekort is dan ook afhankelijk van normatieve uitspraken (als voorbeeld: als de actieve zoekduur voor een eengezinswoning in Leiderdorp momenteel 6 jaar is, en we vinden als regio 3 jaar rechtvaardig, dan is er een actueel tekort van 3 jaargangen vrijkomende eengezinswoningen).
- Vervolgens hebben we een prognose gemaakt naar de toekomst toe. Op basis van meest actuele CBS-inkomensgegevens en CPB-prognoses maken we in enkele economische scenario's een doorrekening van de verwachte doelgroepen voor de sociale huur. Wij maken daarbij onderscheid naar inkomens tot de huurtoeslaggrens, tot €36.615, tot € 40.349, tot €45.000 (prijspeil 2017) en daarboven. Hierbij brengen we de effecten in beeld van demografische veranderingen (incl. het effect dat nieuwe generaties senioren minder vaak in een huurwoning wonen) en de ontwikkeling van de mate van scheefheid in beeld.

Het resultaat van deze analyse is dat u op gemeentelijk niveau inzicht heeft in de gewenste omvang van de sociale voorraad in de periode tot 2026.

Gegevens Woningnet 2016 – het actuele tekort

Enkele gegevens

In 2016 zijn 4.098 huurwoningen opnieuw verhuurd. Een deel is via bemiddeling verhuurd aan een urgent woningzoekende. Dan gaat het om ruim 1.000 woningen. 3.060 woningen zijn via publicatie verhuurd. Op vrijkomende woningen kwamen gemiddeld 84 reacties.

In totaal staan bij Woningnet 82.112 woningzoekenden ingeschreven. Hiervan waren er 19.137 actief (23%).

Door onder andere passend toewijzen is de samenstelling naar prijsklasse van de verhuurde woningen essentieel.

Figuur: aangeboden huurwoningen in Woningnet naar prijsklasse (in 2016)



Bron: Woningnet

Uit de gegevens blijkt dat in 2016 veel woningen zijn aangeboden met een huurprijs boven € 628; rond 40%. Dit is boven de aftoppingsgrens. Daarmee zouden deze woningen niet beschikbaar zijn voor passend toewijzen. Meerdere corporaties bieden echter deze woning met een aangepaste huurprijs aan als passend toewijzen aan de orde is.

Tussen 70% en 75% van de woningzoekenden heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Het aanbod woningen onder de aftoppingsgrens is dan ook relatief beperkt.

Actuele marktdruk

Er zijn meerdere indicatoren die iets over de marktdruk zeggen. We hebben deze indicatoren geanalyseerd op zeggingskracht. Wij hebben daarbij de volgende keuzes gemaakt:

- Inschrijfduur bij toewijzing is traditioneel een veel gekozen criterium. Dit criterium zegt echter weinig over de actuele marktdruk. Het geeft vooral aan hoe het systeem van inschrijving en opbouw van inschrijfduur werkt. Hier hebben we dan ook niet mee verder gewerkt als maat.

De normen waar we mee gewerkt hebben, zijn:

- We hebben gekeken naar het aantal reacties per woning. Meer reacties zou meer druk betekenen op de woningmarkt. Keerzijde is dat het aantal reacties mede afhankelijk is van een aantal factoren:
 - Het aantal reacties is afhankelijk van het 'wervingsgebied' van woningen. In een kleine gemeenschap zullen daardoor minder mensen reageren dan in een stedelijk gebied.
 - Het gedrag tussen groepen woningzoekenden verschilt. Jongeren reageren vaker en minder gericht, terwijl senioren doorgaans zeer kritisch hun wens afwegen. Bovendien wordt het aantal reacties vertekend door weigeringen die er tegenover staan. De weigeringen geef ook inzicht in de druk op de markt. Door reacties te delen op het aantal weigeringen bij het aanbieden van de woning, ontstaat een 'zuivere reactiegraad'. In andere regio's wordt als kritische grenswaarde voor deze zuivere reactiegraad 20 reacties gerekend: meer reacties is een indicator voor spanning (bron: Enserve). Op regionaal niveau is op basis van het aantal reacties deze indicator laag: gemiddeld 84 reacties op een aangeboden woning staan tot ruim 6 weigeringen: gemiddeld dus 14 reacties per

aangeboden woning. Overigens kiezen we ervoor om een dergelijke score lager dan 20 niet als indicator van ontspanning te zien.

- In de tweede plaats hebben we gekeken naar de slaagkans van woningzoekenden. In hoeverre is een woningzoekende in staat gebleken een woning te vinden in de regio. In de regio waren ruim 19.000 actief woningzoekenden, waarvan 16.000 uit de regio kwamen. Er zijn 3.000 woningen aan hen toegewezen. Hun slaagkans was daarmee in 2016 19%. Het stellen van een grens is arbitrair. Bij een grens van 20% zouden actief woningzoekenden gemiddeld vijf jaar zoeken. Dit hebben we als grenswaarde gehanteerd.
- De derde indicator is het aandeel reguliere toewijzingen (niet aan urgenten / bemiddelingskandidaten). Als er verhoudingsgewijs meer via bemiddeling wordt aangeboden, kunnen we stellen dat er te weinig woningen waren voor de regulier woningzoekenden. In diverse prestatieafspraken binnen en buiten de regio wordt vaak een norm gehanteerd van maximaal 20% via bemiddeling verhuren. In Holland-Rijnland was dit in 2016 27%.

Berekening regionale schaarste

De drie normen zijn in onderlinge samenhang beoordeeld om te komen tot een inschatting van het actuele tekort op de sociale huurmarkt. Dit hebben we primair op regionaal niveau gedaan, om daarmee een zo stabiel mogelijk beeld te creëren. Als we dit op een te laag schaalniveau zouden analyseren zouden uitschieters de uitkomsten bepalen.

Technische toelichting: elke norm is uitgedrukt in een afwijking ten opzichte van de gestelde norm: bij gemiddeld 22 zuivere reacties zou dit tot uitdrukking komen in een getal 1,1 (22 gedeeld door de norm van 20). De optelling van de drie normen is gemiddeld, waardoor een gemiddelde score van spanning ontstaat. Deze bedroeg voor de regio 1,05. Bij een score van 1 zou er volgens de gestelde normen geen schaarste zijn. Op basis van het aantal vrijgekomen woningen kunnen we bepalen wat nodig zou zijn geweest om de score 1 te halen. Dat aantal vrij te komen is via een gemiddelde mutatiegraad vertaald naar de totale woningvoorraad. Vergelijking met de huidige voorraad laat het tekort zien.

Tabel: indicatoren schaarste sociale huur in de regio op basis van gegevens 2016

	Zuivere reactiegraad	Aandeel zonder bemiddeling	Regionale slaagkans
Grenswaarde	20	80%	20%
Score	14	73%	19%
Verhoudingsgetal	1	1,10	1,05

Bron: Woningnet

Het gemiddelde verhoudingsgetal voor de regio is 1,05. Er waren in 2016 4.100 toewijzingen in de bestaande voorraad. Om op een verhoudingsgetal van 1 uit te komen zouden dit er 4.300 moeten zijn. Bij een mutatiegraad van 6,5% vertalen 200 extra beschikbaar komende woningen zich naar 3.000 woningen.

Verdeling naar de gemeenten

Alle indicatoren zijn ook bepaald voor de gemeenten. Daar is vervolgens niet dezelfde berekening toegepast, want dan zou zich het eerdergenoemde bezwaar van uitschieters zich voordoen. Het regionale getal is verdeeld over de gemeenten op basis van de lokale verhoudingsgetallen. Dit levert het volgende resultaat per gemeente.

	Zuivere reactiegraad	Aandeel zonder bemiddeling	Regionale slaagkans	Gemiddelde indicator	Aantal vrijgekomen woningen	Indicatie schaarste
--	----------------------	----------------------------	---------------------	----------------------	-----------------------------	---------------------

	Zuivere reactiegraad	Aandeel zonder bemiddeling	Regionale slaagkans	Gemiddelde indicator	Aantal vrijgekomen woningen	Indicatie schaarste
Alphen aan den Rijn	1,00	1,13	0,90	1,01	1006	82
Hillegom	1,00	1,18	1,04	1,07	148	105
Kaag en Braassem	1,00	1,14	0,79	0,98	173	0
Katwijk	1,00	1,08	0,98	1,02	417	82
Leiden	1,00	1,07	1,29	1,12	1128	1324
Leiderdorp	1,00	1,01	1,16	1,06	200	113
Lisse	1,00	1,51	0,87	1,13	188	235
Nieuwkoop	1,00	1,21	0,74	0,98	100	0
Noordwijk	1,26	1,23	1,93	1,47	104	485
Noordwijkerhout	1,00	1,27	1,28	1,18	120	216
Oegstgeest	1,00	1,00	0,70	0,90	147	0
Teylingen	1,06	1,00	1,51	1,19	173	325
Voorschoten	1,00	1,00	0,61	0,87	132	0
Zoeterwoude	1,00	1,00	1,25	1,08	62	51

Prognose inkomensdoelgroepen

Naast de huidige schaarste hebben we gekeken naar de toekomstige ontwikkeling van inkomensgroepen. De huidige opbouw van de inkomensgroepen in de regio is als volgt:

Ontwikkeling inkomensgroepen in de regio Holland-Rijnland 2017

	Totaal	In de sociale huur	
Huurtoeslag-groep	60.100	27.900	47%
Tot € 36.165	45.700	15.300	25%
Vanaf € 36.165	147.300	16.850	28%
Totaal	253.100	60.050	100%

Bron: Gemeentemonitor, CPB, bewerking Companen

In de sociale huur wonen verhoudingsgewijs veel lagere inkomens. Van de huurders heeft bijna de helft een inkomen tot de huurtoeslaggrens. 28% woont met een inkomen boven de EU-inkomsgrens van € 36.165 in de sociale huur. Hiervan heeft 22% een inkomen boven de grens van € 40.000.

De ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen is doorgerekend op basis van de WBR-prognose tot 2030. Deze prognose is voor deze groep het meest geëigend vanwege hun sociale binding. Daarbij zijn twee economische prognoses naast elkaar geplaatst: 0% inkomensgroei en 1.2% inkomensgroei.

Dit leidt tot de volgende verschuiving in de inkomensdoelgroepen:

Ontwikkeling inkomensgroepen in de regio Holland-Rijnland 2017-2030

	2017	2030 - 0% groei	2030 - 0,4% groei	2030 - 1,2% groei
Huurtoeslag-groep	60.100	66.500 (+6.400)	63.100 (+3.000)	56.100 (-4.000)
Tot € 36.165	45.700	50.100 (+4.400)	47.500 (+1.800)	42.400 (-3.300)
Vanaf € 36.165	147.300	160.900 (+13.600)	166.900 (+19.600)	179.000 (+31.700)
Totaal	253.100	277.500 (+24.400)	277.500 (+24.400)	277.500 (+24.400)

Bron: Gemeentemonitor, CPB, bewerking Companen

Wij hebben dit uitgewerkt naar situatie de sociale huursector, uitgaande van gelijke verdeling van inkomensgroepen over de huur- en koopsector. Ook hebben we een variant toegevoegd met vermindering van scheefheid.

	2017	2030 - 0% groei	2030 - 0,4% groei	2030 - 1,2% groei
Huurtoeslag-groep	27.900	30.900	29.250	26.050
Tot € 36.165	15.300	16.700	15.900	14.200
Vanaf € 36.165	16.850	18.300	18.950	20.300
Totaal	60.050	65.900 (+5.850)	64.100 (+4.050)	60.550 (+500)
<i>Vanaf € 36.165 (kwart minder scheefheid)</i>		<i>13.700</i>	<i>14.200</i>	<i>15.200</i>

Totaal (bij een kwart minder scheefheid)

61.300 (+1.250)

59.350 (-700)

55.450 (-4.600)

Bij meer inkomensgroei blijft de behoefte aan sociale huur min of meer gelijk. Bij beperkte inkomensgroei groeit de behoefte aan sociale huurwoningen nog aanzienlijk. Het terugdringen van scheefheid zou zoden aan de dijk zetten. Door een effectiever gebruik van de woningvoorraad door de doelgroep zouden minder sociale huurwoningen nodig zijn. Echter 25% minder scheefheid betekent een forse verschuiving.

Op basis van huidige inzichten lijkt een variant van 0,4% inkomensgroei en gelijkblijvende scheefheid het meest waarschijnlijk. In dat geval zijn tot 2030 ruim 4.000 sociale huurwoningen extra nodig, vanuit de ontwikkeling van inkomensgroepen.

INDICATIEVE Vertaling naar de gemeenten

Het overzicht van de behoefte aan sociale huurwoningen is **ZEER INDICATIEF** (vanwege de regionale werking van Woningnet en de markt) vertaald naar de gemeenten. Dit leidt tot het volgende indicatieve overzicht:

	Huidige sociale huur	Indicatie behoefteontwikkeling 2030 bij 0% inkomensgroei	Indicatie behoefteontwikkeling 2030 bij 0,4% inkomensgroei	Indicatie behoefteontwikkeling 2030 bij 1,2% inkomensgroei
Alphen aan den Rijn	11766	+1265	+885	+125
Hillegom	2206	+200	+120	-40
Kaag en Braassem	2940	+260	+180	+20
Katwijk	6967	+790	+560	+110
Leiden	16202	+2310	+1885	+1040
Leiderdorp	2944	+90	+10	-140
Lisse	2860	+240	+150	-20
Nieuwkoop	2324	+160	+95	-30
Noordwijk	2144	+140	+70	-60
Noordwijkerhout	2009	+110	+50	-60
Oegstgeest	1557	+85	+25	-90
Teylingen	3194	+250	+150	-40
Voorschoten	2395	-50	-120	-265
Zoeterwoude	545	0	-15	-45

Bijlage 3: onderbouwing behoefte woonmilieus

Woonmilieu-indeling en behoefte

Op grond van de kwaliteiten van gebieden heeft de provincie Zuid-Holland een indeling gemaakt naar woonmilieus (Springco). In deze indeling onderscheidt zij negen soorten woonmilieus:



Deze buurt is gelegen in het centrum tussen winkels, kantoren en voorzieningen. Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.



Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen. De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.



Deze buurt ligt in rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.



Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen een beetje op zichzelf, er is veel privacy



Deze buurt ligt verder van het centrum, kent veel appartementengebouwen en veel openbaar groen. Centrum is met openbaar vervoer goed ontsloten en de buurt heeft vaak voorzieningen voor dagelijkse boodschappen



Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van een plaats gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet, kinderen kunnen er goed spelen



Deze ruime opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water en groen



Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk



De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand

Deze indeling heeft ook voor Holland-Rijnland meerwaarde, al zijn niet al deze woonmilieus substantieel in de regio aanwezig. Wel zien we dat er in de verdeling een aantal statistische uitkomsten zijn die moeilijk te rijmen zijn met de praktijk; met name in de onderlinge vergelijking tussen woonmilieus. Met name in de gebieden buiten de steden doet deze situaties zich voor, waarbij de ene keer zeer gedifferentieerd is uitgewerkt in tegenstelling tot een andere kern. Ter illustratie wijzen we op de indeling van Hillegom (in vergelijking met o.a. Lisse), de indeling van Sassenheim en Voorhout, etc.

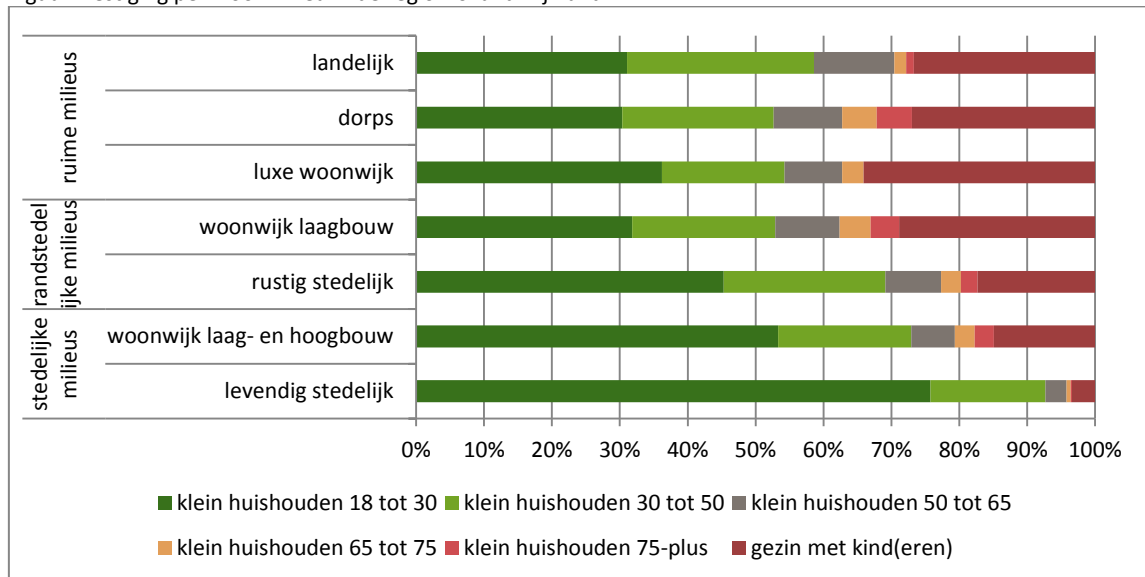
Om recht te doen aan de verschillen tussen kernen hebben we een aantal aanpassingen gedaan. Daarbij hebben we eerst het onderscheid gemaakt tussen het stedelijke gebied van Holland-Rijnland en de niet-stedelijke gebieden. Onder stedelijk gebied zien we de as Noordwijk-Katwijk, Leiden e.o., Alphen aan den Rijn (stad). Voor de gebieden erbuiten hebben we aanpassingen voorgesteld. Hierbij maken we enkel onderscheid naar dorps- en landelijke woonmilieus. Hierbij volgen we Springco zo veel mogelijk.

Wat zij als ‘landelijk’ typeren hebben we overgenomen. Dorpen die een verdere verfijning kenden, hebben we ingedeeld als dorps (lijkt het meest recht te doen in de onderlinge vergelijking).

De woonmilieus zijn vervolgens als volgt verdeeld over de regio.

Voor de toekomstige behoefte aan deze woonmilieus hebben we gekeken naar het vestigingsprofiel. Hieruit blijkt welke woonmilieu bij welke groepen in trek zijn. Dat geeft voor de woonmilieus het volgende beeld van vestiging:

Figuur: vestiging per woonmilieu in de regio Holland-Rijnland



Bron: CBS-microdata

Over het algemeen zien we dat met name jonge huishoudens actief zijn op de woningmarkt. Dit is een landelijk gegeven. Ouderen (65-plus) zien we nauwelijks bewegen. Onderscheiden naar woonmilieus zien we dat kleine huishoudens tot 30 jaar vooral in stedelijke woonmilieus gaan wonen. Gezinnen met kinderen verhuizen juist vaak naar de stadsrand, luxere woonwijken, dorpse en landelijke woonmilieus.

Op basis van de provinciale prognose zien we welke groepen in omvang groeien of krimpen. Dat geeft een richting aan voor de omvang van de toekomstige verhuisstromen. Tegelijkertijd zien we dat de huidige verhuisstromen ook zijn ingegeven door substitutie-effecten; mensen verhuizen naar een ander (aanpalend) woonmilieu omdat daar sneller aanbod beschikbaar is. Voor de provincie Zuid-Holland heeft Companen deze substitutie-effecten beschreven.

Dit betekent dat de vraag naar een specifiek woonmilieu niet als absoluut moet worden gezien. Als aan de vraag naar een specifiek woonmilieu niet kan worden voldaan, kan een woonmilieu dat er sterk op lijkt een goed alternatief bieden. Het levendig stedelijk en woonwijk laag- en hoogbouw woonmilieu zijn woonmilieus die in grote mate dezelfde groepen aantrekken, en vaak gelijkenissen vertonen op het punt van de aanwezigheid / nabijheid van specifieke voorzieningen. Dit geldt in zekere zin ook voor rustig stedelijk en woonwijk laagbouw woonmilieu. En voor luxe woonwijk, dorps en landelijk woonmilieu.

Uiteraard moet worden aangetekend dat alleen het woonmilieu niet voor iedere woningzoekende doorslaggevend is. Vaak zal men ook om andere redenen voor een woonlocatie kiezen (nabijheid van familie, afstand tot werk etc.). En in het geval van de dorpse woonmilieu speelt juist dat plaatsen met hetzelfde woonmilieu vaak *niet* inwisselbaar zijn, omdat men kiest om in een specifiek dorp te wonen.

Om deze redenen hebben we de woonmilieus gekwantificeerd op clusterniveau van enkele woonmilieus. Dit hebben we steeds gelinkt aan de absolute aantallen per gemeente, zoals uit de WBR naar voren komt. We hebben de vraag van verschillende groepen naar de woonmilieus naar de toekomst toe vertaald door hierop de demografische trends vanuit de WBR, met vergrijzing en ontgroening, te projecteren. Deze projectie is naar rato van de belangstelling van verschillende groepen voor het betreffende woonmilieu.

Tabel: indicatie aanvullende behoefte aan woonmilieus in Holland-Rijnland obv WBR, per gemeente 2017-2030

	Binnenstad Levendig stedelijk Woonwijk laag- en hoogbouw	Rustig stedelijk Woonwijk laagbouw	Luxe woonwijk Dorps Landelijk	Totaal
Hillegom			830	830
Lisse			930	930
Noordwijk		550	510	1.060
Noordwijkerhout			450	450
Teylingen			1.150	1.150
Holland-Rijnland Noord		550	3.870	4.420
Katwijk		1.710	1.000	2.710
Leiden*	6.300	2.590		8.890
Leiderdorp	240	390		630
Oegstgeest		560		560
Voorschoten		-190		-190
Holland-Rijnland West	6.540	5.060	1.000	12.600
Alphen aan den Rijn	2.100	1.590	1.620	5.310
Kaag en Braassem			980	980
Nieuwkoop			1.050	1.050
Zoeterwoude			-40	-40
Holland-Rijnland Oost	2.100	1.590	3.610	7.300
HOLLAND-RIJNLAND	8.640	7.200	8.480	24.320

* eventuele aanvullingen voor bovenregionale vraag, moet in afstemming met woonmilieus waar bovenregionaal behoefte aan is. Dit vergt nadere afstemming.

Bron: Springco, CBS-microdata, WBR provincie Zuid-Holland, bewerking Companen

De aanvullende behoefte aan woonmilieus verschillen tussen de gemeenten en tussen de subregio's, vanwege het karakter van de verschillende delen van de regio. In Noord is rond 90% van de behoefte gericht op dorps wonen. In de westelijke subregio is meer dan de helft van de behoefte gericht op stedelijke woonmilieus. 40% richt zich op de stedelijke woonwijken. In de subregio Oost is het beeld het meest divers, al richt de behoefte zich hier voor 50% op dorpse / landelijke woonmilieus, 30% op stedelijke milieus en 20% op stedelijke woonwijken.

Indicatieve verdieping behoefte over verschillende woonmilieus per gemeente

Substitutiegedrag van woonconsumenten, onderlinge vervangbaarheid van woonmilieus maken een verdere verfijning van de behoefte aan woonmilieus niet meer dan zeer indicatief. Bovendien is de broninformatie om de behoefte in beeld te brengen beperkt representatief. De uitwerking per gemeente en verdieping naar meerdere woonmilieus zijn dus indicatief. Dit leidt tot de volgende verdeling:

Indicatieve verdieping behoefte woonmilieus per gemeente

	Binnenstad Levendig stedelijk	Woonwijk laag- en hoogbouw	Rustig stedelijk	Woonwijk laagbouw	Dorps	Landelijk	Totaal
Hillegom					830		830
Lisse					930		930
Noordwijk			550		510		1.060
Noordwijkerhout					450		450
Teylingen					1.150		1.150
Holland-Rijnland Noord			550		3.870		4.420
Katwijk				1.710	1.000		2.710
Leiden	2.800	3.500	1.270	1.320			8.890
Leiderdorp		240		390			630
Oegstgeest				560			560
Voorschoten				-190			-190
Holland-Rijnland West	2.800	3.740	1.270	3.790	1.000		12.600
Alphen aan den Rijn	500	1.600	430	1.160	1.560	60	5.310
Kaag en Braassem					1.000	-20	980
Nieuwkoop					990	60	1.050
Zoeterwoude					-40		-40
Holland-Rijnland Oost	500	1.600	430	1.160	3.510	100	7.300
HOLLAND-RIJNLAND	3.300	5.340	2.250	4.950	8.380	100	24.320

Bijlage 4: systematiek (sub)regionale afstemming

Uitgangspunten van de planlijst

Bij de kwalitatieve afweging van plannen die in subregio's plaatsvindt, worden in elk geval de volgende toetsingscriteria gehanteerd:

- a. ligging binnen bestaand stads- en dorpsgebied; in de Greenport kan ook sprake zijn ligging van plannen aangrenzend bestaand stads- en dorpsgebied, conform de locaties die onderdeel uitmaken van het Afsprakenkader tussen provincie Zuid-Holland en de zes bollengemeenten; hiermee geeft de provincie goedkeuring aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid; daarnaast zal er sprake zijn van locaties (al dan niet geclusterd) in het buitengebied voor de bouw van Greenportwoningen, die vanwege hun eigen dynamiek onafhankelijk van een programmering (maar wel daarin opgenomen) kunnen worden ontwikkeld.
- b. passende ontsluiting voor verschillende middelen van vervoer aanwezig of te ontwikkelen
- c. aanvullende kwaliteit op bestaande lokale en subregionale productmarktcombinaties (waaronder het aandeel sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen) en woonmilieus

Opbouw van de planlijst

De lijst is ingedeeld in verschillende categorieën die bepalen of en in welk verband afstemming noodzakelijk is.

Categorie 1: direct uitvoerbaar (tot 2020)

- onherroepelijke bestemmingsplannen (al dan niet met uitwerkingsplicht) en/of
- vastgestelde bestemmingsplannen (door de raad) en/of
- projectstatus: ontwerp, voorbereiding of realisatie, mits - Totaal passend in WBR 2013

--> geen (sub)regionale afstemming nodig

Categorie 2: reserveplannen (actuele kansen benutten) (tot 2020)

Uitwisselbaar met categorie 1 als daar plannen vertragen

- onherroepelijke bestemmingsplannen zonder ontwikkelaar/ investeerder en/of
- onherroepelijke, maar uitgefaseerde bestemmingsplannen (of plandelen) en/of
- bestemmingsplannen met ten minste de status 'in voorbereiding' en/of
- nieuwe initiatieven

2a: reserveplannen totale capaciteit passend binnen WBR2013

--> geen (sub)regionale afstemming nodig want passend binnen WBR2013

2b: reserveplannen niet passend binnen WBR2013

--> (sub)regionale afstemming nodig

Categorie 3: in meerdere opzichten onzeker (2012-2029 en verder)

Uitwisselbaar met categorie 1 en 2 bij onvoorziene kans

- plannen na 2020
- plannen met ten minste de status van 'visie' of 'optie'
- uitgefaseerde of voorgenomen plannen
- nieuwe initiatieven
- planologisch 'zachte' plannen niet passend binnen WBR2013

--> (sub)regionale afstemming nodig

Categorie 4: plannen op basis van afspraken tussen verschillende overheden

Sommige woningbouwplannen zijn bedoeld om een bovenlokale gebiedsontwikkeling die van belang is voor de kwaliteit in meerdere gemeenten mogelijk te maken. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen verschillende overheden. Deze plannen zijn (deels) bedoeld voor een bovenlokale vraag. Ze worden afgewogen en vinden doorgang los van de geraamde lokale woningbehoefte (WBR2013). Het gaat hier primair om kwalitatieve afstemming; alleen bij grote verschuivingen in het kwalitatieve programma is ook overleg over de kwantiteit aan de orde. Een deel van deze afgesproken ontwikkelingen valt buiten BSD2010, maar binnen de rode contour van de Provinciale Structuurvisie 2012.

4a: projecten voor een bovenregionale vraag

Een aantal projecten in deze categorie voorziet, volgens provincie en regio, in een bovenregionale vraag:

- topmilieu Valkenburg (500 woningen)
- Braassemerland
- Duivenvoordecorridor
- Knoop Leiden-West (1.435 woningen met ruimte voor 400 extra woningen)
- Noordse Buurt (430 woningen)
- locaties in het kader van het HOV-net Zuid-Holland Noord
- 5.200 woningen voor de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek, waaronder:
 - Bronsgeest 600 woningen;
 - 600 Greenportwoningen; deze kunnen vanwege hun eigen dynamiek onafhankelijk van een programmering worden ontwikkeld.

--> (sub)regionale en bovenregionale afstemming nodig

4b: projecten voor een (sub)regionale vraag

Woningbouwplannen voor de volgende projecten hebben een (sub)regionale functie:

- A4/W4
- Oude Rijnzonelocaties in de invloedssfeer van Stedenbaanstations
- Valkenburg

--> subregionale afstemming nodig

Bijlage 5: optimalisatie benadering plancapaciteit

Het motto van deze RWA is 'kwaliteit voor kwantiteit'. Een voldoende aantal woningen is daarbij een randvoorwaarde om in te kunnen spelen op de kwalitatieve behoefte.

Voor de kwantitatieve afweging werken de gemeenten in Holland Rijnland sinds de Regionale Woonagenda van 2013 volgens een vaste systematiek van (sub)regionale afstemming (zie bijlage 4). De regio wil deze systematiek vasthouden. Concreet betekent dit dat plannen worden getoetst aan de aantallen volgens een bandbreedte van verschillende behoefte-ramingen. Een optimalisatie van deze aanpak is gewenst. In de praktijk lopen we namelijk tegen enkele bezwaren aan rond deze benadering, waardoor planontwikkeling achterblijft bij de behoefte:

- In de eerste plaats rekenen we momenteel in de afstemming van woningbouwplannen met een korte ontwikkelperiode van circa vijf jaar vooruit. De Ladder voor duurzame verstedelijking rekent echter met bestemmingsplanperioden van 10 jaar. Een *verlenging van de afstemmingstermijn* zou derhalve logisch zijn. En omdat de looptijd van deze RWA 3 jaar bedraagt, zullen de komende 3 jaar plannen voor 10 jaar beoordeeld moeten worden: dus 3 + 10 jaar. Een planningshorizon tot 2030 is derhalve een logischer afstemmingstermijn.
- In de tweede plaats *blijft de planrealisatie achter bij de planning* van woningbouwprojecten. We zien dat er altijd enig planoptimisme is, waarbij plannen volgens vaste termijnen zijn ingepland, maar doorgaans gefaseerd tot ontwikkeling komen. Als we in de planning uitgaan van 100% realisatie en de praktijk ligt op een lager percentage, spelen we onvoldoende in op de behoefte.
- In de derde plaats is de afgelopen jaren steeds duidelijker geworden dat de *Ladder voor Duurzame Verstedelijking* strikt wordt beoordeeld door de Raad van State. Een planoverschot (ongeacht of deze in de betreffende termijn realiseerbaar is) beperkt ontwikkelmogelijkheden voor nieuwe plannen. Alle plannen zullen in beginsel de Laddertoets moeten kunnen doorstaan; met name op uitleglocaties. Als hier onvoldoende rekening mee wordt gehouden, groeit het risico op blokkade vanuit de Ladder.
- In de vierde plaats hebben diverse gemeenten bestuurlijke afspraken gemaakt met de provincie over realisatie van specifieke plannen. Voor veel gemeenten zijn hieraan de nodige financiële consequenties verbonden. Het *honoreren van deze bestuurlijke afspraken* is derhalve noodzakelijk.

Los van deze overwegingen staan we stil bij de behoefte-raming. De bandbreedte wordt momenteel bepaald door de Woningbehoefte-raming (WBR, lokale gemeentelijke behoefte) en de Bevolkingsprognose (BP, op basis van plancapaciteit in combinatie met verwachte vestiging). Onze indruk is dat de BP een te zwaar accent legt op de plancapaciteit, waardoor we de uitkomsten in de praktijk vaak onvoldoende herkennen. Wij bepleiten daarom een aanvulling op deze prognose, uitgaande van bewezen marktopnamecapaciteit (aangeduid als BP+), waarbij meer rekening wordt gehouden met de daadwerkelijke marktopnamecapaciteit, ook als er nog geen concrete plannen zijn. Deze systematiek werken we in 2018 samen met de provincie uit. Tot dat moment is de huidige BP voor ons leidend.

In het vervolg beschrijven we hoe we tegemoet willen komen aan de benoemde bezwaren: enerzijds door te werken met een ruimere planhorizon en realistische verwachtingen ten aanzien van planrealisatie (staffeling), anderzijds door bestuurlijke afspraken te honoreren en daarvoor een deel van de bandbreedte te benutten.

Werken met ruime planhorizon en realisatie-staffels

Omdat wij willen aansluiten bij de behoefte is het belangrijk om te zorgen dat voldoende plannen in ontwikkeling worden genomen. Wij willen plannen tijdig in procedure nemen, zodat we niet tegen ongewenste vertraging in planontwikkeling oplopen als gevolg van proceduretijd. We kijken hiertoe binnen de planperiode van deze RWA vooruit naar 2030. Daarbij kiezen we voor een afweging van plannen die recht doet aan de daadwerkelijke realisering van plannen. Hierbij volgen we een staffel van verwachte planrealisatie. De staffel is gebaseerd op ervaringen, zij het met enige voorzichtigheid omdat we ook geen overprogrammering wensen. De staffeling is als volgt:

Tabel: staffeling verwachte planrealisatie bij verschillende woningbouwplannen

	2017-2022	2022-2030
Categorie 1	100%	75%
Categorie 2a	90%	70%
Categorie 2b & 3	50%	25%
Categorie 4	100%	75%

Als algemene regel hierbij geldt: hoe dichterbij in tijd hoe zekerder, hoe juridisch 'harder' hoe zekerder. De komende jaren willen we op basis van monitoring vanuit de praktijk deze percentages in samenwerking met de provincie verfijnen.

Toevoeging van categorie 4

Door toepassing van de staffeling is er binnen de bandbreedte van de WBR / BP in de regio ruimte voor toevoeging van de categorie-4-plannen. Deze plannen hebben in belangrijke mate een bovenlokaal karakter. Dit rechtvaardigt een alternatieve benadering voor de categorie-4-plannen. Wij zullen daarom een deel van de plancapaciteit in de regio reserveren voor toevoeging van deze plannen. Dan gaat het om 10.550 woningen die in categorie-4 zijn opgenomen. Van de ruim 30.000 nog toe te voegen woningen zouden er 10.550 hiervoor afgezonderd moeten worden: ponds-pondsgewijs in mindering gebracht op de subregionale BP. Dit biedt het volgende beeld per subregio:

Tabel: verdeling regionale woningbouwopgave 2017-2030 op basis van BP, rekening houdend met honoreren bestuurlijke afspraken en fasering volgens staffel van bekende plancapaciteit.

	BP	Plan­capa­ci­teit categorie 4	Naar rato BP ver­de­len van categorie 4	Restant BP (minus rato bestuurlijke afspraken)	Bestuurlijke afspraken (cat.4)	Restant BP (incl. bestuurlijke afspraken)	Plan­capa­ci­teit 1, 2a en 4	Gefaseerde plan­capa­ci­teit 1, 2a en 4	Restant ruimte
Noord	10.610		-3.570	7.040	1.810	8.850	6.590	6.010	2.840
West	12.380		-4.160	8.220	4.830	13.040	12.230	11.430	1.610
Oost	7.150		-2.400	4.750	3.500	8.240	7.390	6.810	1.430
totaal	30.140	10.136	-10.140	20.010	10.140	30.130	26.210	24.250	5.880

Buiten de nu bekende categorie 1, 2a en 4-plannen is er ruimte voor toevoeging van maximaal 5.880 woningen: 2.840 in Noord, 1.610 in West en 1.430 in Oost.

Deze benadering draagt bij aan een snelle realisatie van plancapaciteit, en houdt rekening met daadwerkelijke realiseerbaarheid van plannen. Bovendien biedt het daarmee de ruimte om in de subregio's in te zetten op kwalitatieve sturing.