

Woonambities de kern van de regionale woonagenda Holland Rijnland 2014 samengevat

In deze notitie beschrijven we hoe in de regionale woonagenda wordt voldaan aan de provinciale vereisten voor een woonvisie. De kern van de regionale woonagenda, die naar verwachting in het najaar van 2014 zal worden vastgesteld, is hierin samengevat.

Provinciale criteria waaraan de regionale woonagenda moet voldoen zijn:

1. een realistisch en regionaal afgestemd kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma;
2. aandacht voor kansrijke productmarktcombinaties en woonmilieus;
3. voldoende sociale woningbouw in relatie tot de doelgroep;
4. toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau.

De afgestemde regionale verantwoording van de criteria en de onderlinge afstemming van plannen daarop zijn verwerkt in het bijgevoegde woningbouwprogramma 2012-2019 met een doorkijk na 2019.

1. het woningbouwprogramma

Kwaliteit naast kwantiteit

Uitgangspunt is op de eerste plaats het bedienen van de lokale behoefte. Daartoe wordt het kwantitatief woningbouwprogramma getoetst aan de provinciale woningbehoefteraming 2013 (WBR2013). De WBR2013 is een richtlijn waarvan slechts beargumenteerd kan worden afgeweken, na overleg met en met instemming van regiogemeenten. Gemeenten realiseren zich dat woningzoekenden niet gebonden zijn aan gemeentegrenzen, maar ook dat de meeste mensen op korte afstand verhuizen. Afstemming vindt dan ook primair plaats binnen subregionale woningmarkten. De grenzen daarvan zijn gebaseerd op verhuisbewegingen en zijn indicatief. Afhankelijk van de omvang en kwaliteit van een plan is het wellicht noodzakelijk om met gemeenten in een andere subregio te overleggen.

Als kwaliteitscriteria zijn de locatie, het woningtype, de prijsklasse en toegankelijkheid van de woning van belang. Hiermee anticiperen gemeenten op sociaal-demografische trends als de vergrijzing, huishoudensverduunning en extramuralisering. Door middel van de jaarlijkse monitor van woningbouwplannen en ontwikkelingen in de voorraad spelen gemeenten in op de veranderende behoeften. Niet alleen de actuele vraag is daarbij van belang, maar ook de verwachte behoefte op langere termijn.

De regionale behoefte tot 2020 wordt geraamd op circa 17.660 woningen. Daarnaast is er een bovenregionale behoefte waarvoor ruimte wordt gezocht: 5.200 woningen in subregio Noord voor gebiedsuitwerking Haarlemmermeer Bollenstreek en 500 woningen topmilieu Valkenburg. Ook zijn er plannen die bijdragen aan een (sub)regionale gebiedsontwikkeling:

- A4/W4
- Braassemerland
- Duivenvoordecorridor
- Knoop Leiden-West
- Noordse Buurt
- Oude Rijnzone
- locaties in het kader van het HOV-net Zuid-Holland Noord
- locaties in de invloedssfeer van Stedenbaanstations
- Valkenburg

Deze zijn bedoeld voor de subregionale of wellicht bovenregionale vraag, afhankelijk van de kwaliteiten. Ook deze projecten krijgen een plek in het afwegingskader en de planlijst.

Lijst van woningbouwplannen

In het woningbouwprogramma van de regio worden verschillende categorieën van plannen onderscheiden. Categorie 1 bevat plannen of fases van plannen die naar verwachting voor 2020 worden gerealiseerd. De capaciteit is lager of gelijk aan WBR2013. Categorie 2 bevat plannen die worden aangesproken als daar marktruimte voor is. Als het plan past binnen de WBR2013 wordt het tot categorie 2a gerekend, is dat niet het geval dan valt het in categorie 2b. Voor deze categorie is (sub)regionale afstemming vereist voor zover de plancapaciteit hierdoor uitkomt boven de WBR2013. Categorie 3 zijn de plannen die in meerdere opzichten onzeker zijn. In de laatste categorie 4 zijn plannen opgenomen die een bovenlokale gebiedsontwikkeling mogelijk moeten maken. Daar liggen afspraken tussen verschillende overheden aan ten grondslag. Zij zijn bedoeld voor een bovenregionale (categorie 4a) of bovenlokale vraag (categorie 4b). De plannen in categorieën 3 en 4 worden (sub)regionaal afgestemd en 4a ook bovenregionaal. Het bouwprogramma is een dynamische planlijst die ten minste jaarlijks wordt herijkt en in overeenstemming wordt gebracht met de actuele ontwikkelingen op de subregionale markt.

2. Kansrijke productmarktcombinaties en woonmilieus

Holland Rijnland heeft meerdere gebieden met elk eigen woonmilieus en eigen karakteristieken. Die eigenheid is een kracht. De regiogemeenten proberen die identiteit te behouden of te versterken door het toevoegen van bijpassende productmarktcombinaties en woonmilieus. Kern is dat de nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen door woonconsumenten steeds belangrijker wordt gevonden. De woonmilieus (van ABF) geven een indicatie voor de gewenste ontwikkeling die lokaal vorm wordt gegeven.

3. Sociale woningbouw

Gemiddeld 15% sociale huurwoningen in de nieuwbouw

We constateren in Holland Rijnland een schaarste aan sociale huurwoningen. Dit blijkt uit de Woningmarktverkenning 2013 (ABF) en data uit het woonruimteverdeelsysteem van de samenwerkende woningcorporaties in Holland Rijnland. Daarom zetten de regiogemeenten in op het bouwen van voldoende sociale woningen en het beter beschikbaar krijgen van sociale huurwoningen voor de doelgroep. Per subregio verschilt de behoefte aan en daarmee de opgave voor nieuw te bouwen sociale sectorwoningen. Gemiddeld streeft de regio naar een aandeel van 15% sociale huurwoningen in de nieuwbouw om in de behoefte te voorzien. Daarnaast bezien de regiogemeenten lokaal hoeveel sociale koopwoningen er gerealiseerd kunnen worden. De regio richt zich niet langer op gezamenlijk beleid voor de sociale koopsector, omdat gebleken is dat de lokale verschillen (in stimuleringsbeleid en realisatiemogelijkheden) daarvoor te groot zijn.

Bevorderen doorstroming

Gelet op de schaarste en met het oog op rechtsgelijkheid in alle regiogemeenten heeft Holland Rijnland een nieuwe regionale huisvestingsverordening vastgesteld voor alle 14 regiogemeenten. Deze trad 1 april in werking. Het stimuleren van de doorstroming, de beschikbaarheid voor de doelgroep, staat voorop. Het vorige woonruimteverdeelsysteem, Woonzicht.nl, kende een generiek instrument om de doorstroming te bevorderen, woonwaarde. Dat bleek echter niet tot het gewenste resultaat te leiden. Daarom wordt de doorstroming voortaan bevorderd door enerzijds het regionaal aanbieden van het grootste deel van de sociale huurvoorraad en anderzijds beperkte specifieke toewijzing via lokaal maatwerk. Dit maatwerk is vooraf vastgelegd in een lokale woonvisie of prestatieafspraken en wordt achteraf regionaal verantwoord, zodat het beleid kan worden bijgesteld als bijvoorbeeld blijkt dat woningzoekenden zonder lokale binding op de markt worden verdrongen.

4. Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau

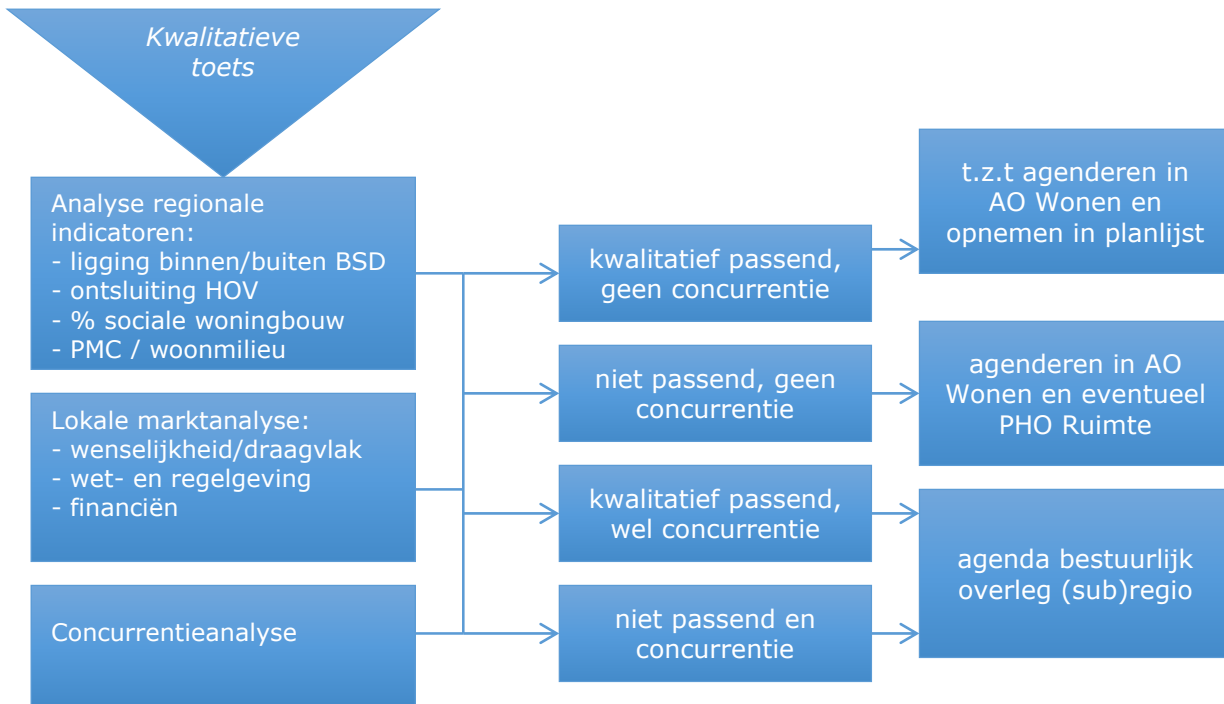
De goede balans tussen stad en dorp enerzijds en open landschap anderzijds staat voorop. Woningen worden zo mogelijk binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) ontwikkeld. Een aantal geplande ontwikkelingen ligt buiten BSD. Hierover zijn bestuurlijke afspraken gemaakt met de provincie en ze zijn ook vastgelegd in het programma Ruimte. Voor plannen buiten bestaand bebouwd gebied wordt op de eerste plaats gezocht naar locaties die multimodaal ontsloten zijn of als zodanig te ontwikkelen zijn.

5. Proces van afstemming

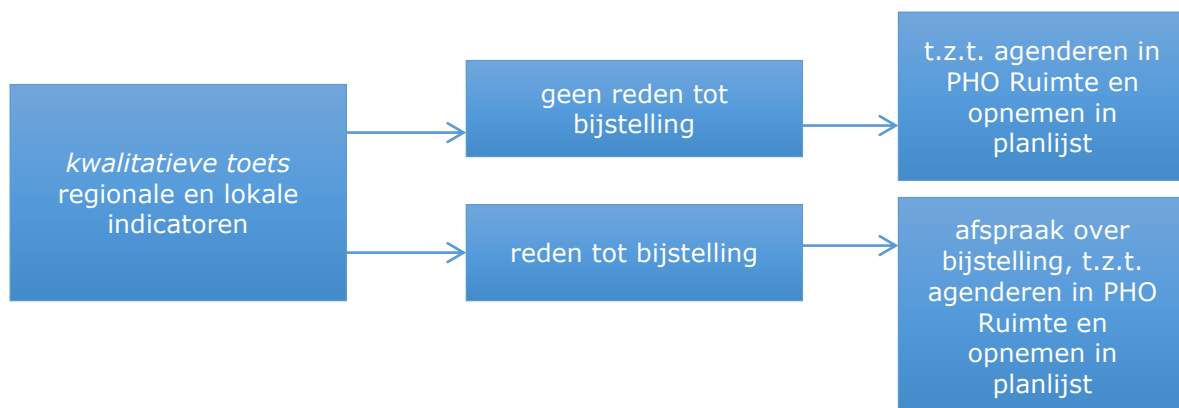
Als de totale plancapaciteit boven de geraamde lokale woningbehoefte uitstijgt zal er afstemming met de gemeenten in de subregio moeten plaatsvinden. De verwachting is dan immers dat het bouwplan uit die omliggende gemeenten woningzoekenden zal aantrekken en mogelijk concurreert. Bij voorkeur wordt zo spoedig mogelijk afgestemd: als het plan nog de fase van visie of optie heeft. Een kwalitatieve toets staat aan de basis van die afstemming (zie figuur 1).

Figuur 1: Stroomschema kwalitatieve toets en afstemming

Ambtelijk overleg: toelichting op plan en verkenning passendheid en concurrentie



Bestuurlijk overleg: toelichting op het plan en situatie en besluit eventuele bijstelling



Bijlage: woningbouwprogramma Holland Rijnland naar categorieën, 2012-2019 en na 2020