

De (concept) Regionale Woon Agenda (RWA) 2030

Het werk aan deze agenda is in 2021 gestart tegelijkertijd met een herijking van de woonruimteverdeling. De update van het woonruimte verdeel systeem wordt verwerkt in een geactualiseerde huisvestingsverordening die parallel aan deze agenda is opgesteld.

De Nationale Bouw en Woon Agenda trekt de teugels aan

Sinds het vaststellen van de huidige Woonagenda begin 2018 is er veel veranderd. Het nieuwe kabinet heeft in het voorjaar van 2022 de NWA opgesteld. Daarin heeft de minister van VRO de prioriteiten vanuit de rijksoverheid voor de komende jaren uiteengezet

In een serie van interviews met corporaties, ambtenaren, ontwikkelaars, welzijnsorganisaties, zorgpartners en de urgentiecommissie zijn de opgaves die uit het onderzoek naar voren kwamen besproken. Ook is op 3 november 2021 een Themacafé georganiseerd. Er is een concept-analyse opgesteld. Deze is besproken tijdens diverse overleggen op ambtelijk en bestuurlijk niveau met vertegenwoordigers van alle gemeenten

Afspraken tot 2030:

De gemeenten verankeren de afspraken uit deze RWA uiterlijk in 2025 in hun eigen beleid.

De Regionale Omgevingsagenda 2040 als vertrekpunt: In de Regionale omgevingsagenda zijn gezamenlijk afspraken gemaakt die een relatie hebben met het wonen. We zien dat als staande afspraken waar we in deze agenda op voortbouwen.

Afspraken met betrekking op woningbouw uit de Regionale omgevingsagenda:

In de Omgevingsagenda hebben we de volgende kaders en afspraken over woningbouw vastgelegd:

- Primair doorzetten van de ontwikkeling langs de verstedelijkingsas Oost-West van Katwijk tot Zoeterwoude tot 2030. De stedelijke as wordt vanaf het einde van dit decennium doorgetrokken tot Alphen aan den Rijn.
- Secundair richten op lopende kleinschaligere woningbouwlocaties in middelgrote kernen;
- Buiten de verstedelijkingsas zorgen voor veelkleurige en vitale kernen zodat deze leefbaar blijven en meegaan in de ontwikkeling. Beperkt woningen toevoegen in en direct langs de randen van de kernen blijft dus mogelijk, met name gericht op de lokale behoefte;
- Realiseren van een prettig woon- en leefklimaat met diverse woon- en leefmilieus
- Woningen aanbieden voor diverse doelgroepen en woonwensen, in zowel grote als kleinere kernen, met elk een eigen identiteit en woningaanbod;
- Diverse woonmilieus in een compacte setting realiseren met gezonde vergroening van de bebouwde omgeving als uitgangspunt;
- We kiezen voor geconcentreerde verstedelijking om het landschap en dorpsranden te sparen. De woningbehoefte is alleen binnenstedelijk in sub regio's noord en oost niet altijd meer op te lossen. Daar waar het binnenstedelijk of binnen de kern niet meer past, benutten we daarom de kansen die er liggen om de kwaliteit van de stads- en dorpsranden te versterken via landschappelijke verstedelijking. Door middel van "landschapsplannen" kunnen harde overgangen tussen kern en landschap verbeterd worden.

Afspraken over thema's die gerelateerd zijn aan de woningbouw

Naast de uitgangspunten voor het wonen zijn er aanpalende thema's die invloed hebben op de woningbouw. Vanzelfsprekend zijn de Regionale Energie Strategie (RES 1.0) en de Regionale Strategie Mobiliteit (RSM) belangrijke kaders met consequenties voor het wonen.

Woningbouwproductie doorzetten en verder opvoeren: Sinds de vorige Woonagenda zijn we erin geslaagd goede stappen te zetten in de woningproductie. In de periode van 2015 tot 2020 zijn 14.384 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (inclusief sloop). De provinciale Woningbehoefteraming uit 2021 valt echter aanzienlijk hoger uit dan de laatste raming uit 2019. Dit betekent dat we verder moeten versnellen.

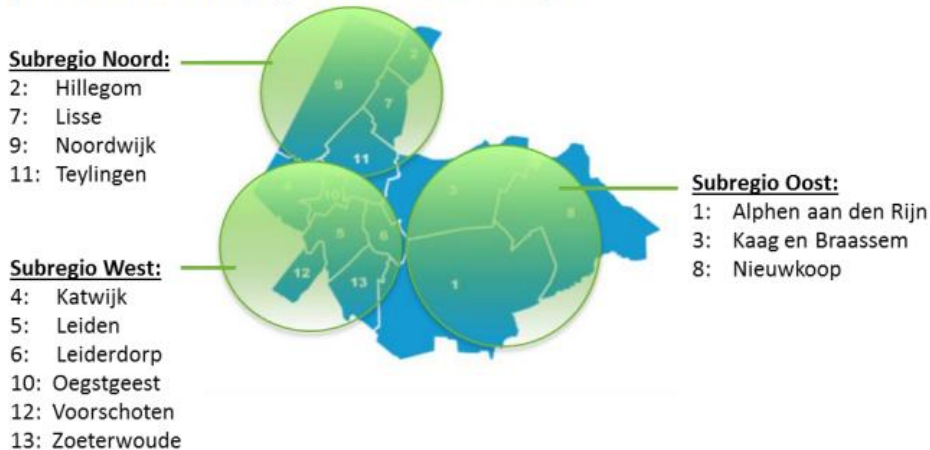
- **Verdelen van de woningbouw over de sub regio's**

We verdelen het aantal te bouwen woningen op basis van de Provinciale prognose (2021). We gaan daarbij

uit van de volgende bandbreedte:

- Sub regio Noord: 6.500 – 7.500 woningen
- Sub regio Oost: 9.500 – 11.000 woningen
- Sub regio West: 12.000 – 15.500 woningen

Figuur 1: Gemeenten in Holland Rijnland verdeeld over de subregio's



Afspraken tot en met 2030:

1. Van de nieuwbouw is minimaal 30% sociale huur (netto toevoeging) in elke gemeente. We monitoren de realisatie hiervan op het niveau van het totale programma in de gemeente, dus niet op het niveau van afzonderlijke projecten;
2. Van het aandeel sociale huur is minimaal 20% geschikt voor uitstromers uit intramurale voorzieningen en spoedzoekers
3. Van de nieuwbouw is minimaal 35% van de netto toevoeging bereikbaar voor middeninkomens (op gemeenteniveau). De verdeling over prijscategorieën binnen dit segment wordt door de gemeenten zelf bepaald;
4. Flexwoningen, tijdelijke concepten en nieuwe woningen gerealiseerd vanuit de bestaande voorraad (bijv. via splitsen) rekenen we mee bij het realiseren van de gewenste procentuele verdeling;

Voldoende plannen na 2030

Voor de 10 jaar na 2030 zijn er nog weinig plannen, terwijl ook dan nog een behoefte aan extra woningen is. De provincie kijkt in haar prognose niet naar die langere termijn. Voor een indicatie hanteren we de prognoses van het CBS. Die duiden op een benodigde groei van circa 20.000 extra woningen tot 2040. Terwijl er in de plannen vooralsnog circa 2.700 woningen zijn voorzien

Meer ruimte voor betaalbare en kleinere woningen

Uit het woningmarktonderzoek komt een duidelijke opgave naar voren om sterker in te zetten op betaalbaarheid. We vinden het daarbij van belang om doelgroepen met lage- en middeninkomens die in de huidige woningmarkt nauwelijks aan bod komen perspectief te bieden.

Opgave sociale huur

De Nationale woon- en Bouwagenda spreekt van een streven om richting 2030 toe te groeien naar 30% sociale huur in de gehele voorraad in alle gemeenten. Momenteel is ongeveer 28% van de woningvoorraad in Holland Rijnland een sociale huurwoning. Als we dit via nieuwbouw willen laten groeien naar 30% zal 42% van het nieuwbouwprogramma uit sociale huur moeten bestaan. Voor sommige gemeenten betekent dit zelfs dat zij meer dan 100% van de nieuwbouw als sociaal moeten realiseren.

Opgave middeninkomens

Naast een groeiende behoefte aan sociale huur zien we een tekort aan woningen voor middeninkomens (€40.765 - €71.000 p.j.). Uit het woningmarktonderzoek komt een behoefte naar voren van ongeveer 35%. Het gaat hier om woningen in de volgende prijsklassen:

- Middenhuur: huur tot €1.000 p/m
- Goedkope koop: vrij-op-naamprijs tot €250.000;
- Betaalbare koop: vrij-op-naamprijs tot de Nationale Hypotheek Garantie grens (NHG-grens)

Ook bij woningen voor middeninkomens gaan we uit van één percentage van 35% netto toevoegen van het nieuwbouwprogramma. We zien hier wel verschillen tussen gemeenten. In stedelijke gebieden is een grotere vraag naar middenhuur. In kleinere (meer landelijke) gemeenten is juist behoefte aan goedkope koopwoningen. Dit vraagt vrijheid voor gemeenten om hier binnen dit percentage invulling aan te geven.

Meer goedkope woningen toevoegen in de sociale voorraad

Afspraken tot en met 2030:

6. In de sociale huur realiseren we 20% van het sociale-huurprogramma op gemeenteniveau als goedkope woningen tot de eerste aftoppingsgrens (€633,25 in 2022) geschikt voor bijvoorbeeld spoedzoekers;

7. Van deze woningen realiseren we 45% (800 woningen) als zeer goedkoop tot de kwaliteitskortingsgrens (€422,46 in 2022) met name gericht op uitstromers uit intramurale voorzieningen zoals de Maatschappelijke Opvang, Beschermd wonen en de Jeugdzorg.

8. De opgave hoeft niet enkel via nieuwbouw gerealiseerd te worden maar kan ook via transformatie van bestaande woningen/gebouwen worden vormgegeven. Vooral het aantal kleine huishoudens (1-2 personen) en specifiek het aandeel alleenstaanden groeit de komende jaren snel. Daar ligt een grote uitdaging. Met name in de sociale huur.

- Ongeveer 43% van de huishoudens in Holland Rijnland valt onder de doelgroep van de corporaties, terwijl ongeveer 28% van de woningen in de regio een sociale huurwoning is. Van deze corporatie doelgroep is nu al meer dan 80% een klein huishouden.
- Als we naar woningen kijken zien we juist het omgekeerde. Ongeveer 40% van het corporatiebezit is een ééngesinswoning. Er is dus een mismatch tussen behoefte en aanbod.
- Momenteel wordt er met het oog op de verwachte groei van het aandeel kleine huishoudens nog te weinig in deze behoefte voorzien. Corporaties zijn ook voorzichtig om in deze markt te stappen omdat een kleinere woning in de toekomst wellicht minder goed in de markt ligt. Het is echter de verwachting dat het aandeel kleine huishoudens ook in de komende jaren verder gaat toenemen. Dit geldt met name voor spoedzoekers en uitstromers uit intramurale voorzieningen.
 - Voor de tweede groep is een kleine en overzichtelijke goedkope woning vaak gewenst met een huur tot of net boven de kwaliteitskortingsgrens (€ 422,46 in 2022).
 - Voor de groep spoedzoekers gaat het ook om iets grotere woningen, met bijvoorbeeld een extra slaapkamer zodat kinderen bij de ouder kunnen wonen of logeren. Deze groep kan vaak ook een net iets hogere huur betalen (tot de eerste aftoppingsgrens € 633,25 in 2022).

Betaalbaarheid van de voorraad borgen

Afspraken tot en met 2030:

9. Om de betaalbare woningvoorraad zo lang mogelijk voor de doelgroep te behouden hanteren we de volgende instandhoudingstermijnen:

I. sociale huurwoningen: minimaal 30 jaar;

II. middenhuurwoningen minimaal 20 jaar.

Zo voorkomen we uitponding scenario's en speculatie zoveel als mogelijk.

10. Bij goedkope en betaalbare koop voorkomen we speculatief gedrag zoveel mogelijk door de maximale instandhoudingstermijn van 10 jaar te hanteren en maatregelen in te zetten die speculatie voorkomen.

Uitvoeringsafspraken: Alle gemeenten hebben in 2024 een doelgroepenverordening waarin de volgende instandhoudingstermijnen voor betaalbare woningen zijn opgenomen:

- I. Sociale huur: Minimaal 30 jaar
- II. Middeldure huur: Minimaal 20 jaar
- III. Goedkope/betaalbare koop: Maximaal 10 jaar

Plannen moeten haalbaar blijven

Afspraken tot en met 2030:

11. Waar de haalbaarheid van het programma in het geding komt, prioriteren we het toevoegen van sociale huurwoningen ten opzichte van het middeldure segment.

Uitvoeringsafspraken

a. Gerealiseerde zelfstandige flexwoningen, toevoegingen door splitsing of tijdelijke woonconcepten rekent de Regio mee in de hiervoor genoemde percentages om de haalbaarheid van de opgave te vergroten. De gemeenten leveren de cijfers hiervoor aan.

b. We werken samen om voldoende bijdragen vanuit provincie en rijksoverheid te genereren om de extra ambities wat betreft betaalbaarheid te realiseren. Dit werken we onder andere uit in de regionale woondeal in samenwerking met de provincie. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan leggen we prioriteit bij de opgaven voor sociale huur.

Meer ruimte voor aandachtsgroepen

Naast de reguliere woningzoekende, hebben we een aantal aandachtsgroepen geïdentificeerd waar we extra ruimte voor willen creëren op de woningmarkt. Denk bijvoorbeeld aan spoedzoekers, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Voor deze groepen ligt er een belangrijke opgave de komende jaren. Daarbij is het van belang dat we de reguliere woningzoekende niet uit het oog verliezen.

Momenteel wordt tussen de 15-20% van het beschikbaar komende aanbod jaarlijks toegewezen aan aandachtsgroepen. (Dit betreft urgenten, statushouders, contingentregeling en lokaal maatwerk.)

Met de voorgestelde afspraken zal het aantal woningen dat direct wordt toegewezen aan aandachtsgroepen licht stijgen naar 25%. De bovenmatige druk die deze aandachtsgroepen ervaren als gevolg van de krapte op de woningmarkt, en het verhoogde risico op dakloosheid en de aanverwante maatschappelijke kosten die hiermee gepaard gaan verantwoordt deze stijging. Wel zetten we ons in om ten minste 75% van het vrijgekomen aantal woningen aan reguliere woningzoekenden toe te blijven wijzen.

Spoedzoekers versneld aan een woning helpen

Afspraken tot en met 2030:

1. We maken werk van het creëren van een flexibele schil die het gat tussen permanente woningbouw en de behoefte zo goed mogelijk vult;
2. We sturen op het verhogen van het aantal verleende urgenties van ongeveer 150 naar 200 per jaar. Dit doen we door de huisvestingsverordening aan te passen.

Uitvoeringsafspraken

a. We werken aan een gezamenlijke inkoop van woonconcepten en de opzet van een bouwstroom, inclusief financieringsconstructies, zodat we gezamenlijk conceptuele (flex)woningen goedkoper kunnen realiseren.

b. Waar de traditionele woningbouw ontoereikend is zetten we in op het realiseren van een flexibele schil. De gemeenten nemen dit op in hun lokale beleid. Denk aan:

- I. tijdelijke woningbouw op braakliggende terreinen;
- II. transformeren van leegstaande panden;
- III. transformeren van de huidige voorraad door splitsing of verkamering.

c. De regio past de huisvestingsverordening aan om de interpretatie van de regels rondom het verlenen van urgentie licht te verruimen. Dit gaat specifiek om:

I. De mogelijkheid om op kamers te gaan (dit is niet altijd reëel)

II. De interpretatie van eigen schuld;

III. Randgevallen met betrekking tot regionale binding;

IV. Echtscheidingen waar het kind niet bij de ouder met zorgplicht kan wonen en dit een aantoonbaar negatief effect heeft op de kinderen én dit tot crisis leidt.

d. We overleggen met de provincie om tijdelijke woningbouw ter ondersteuning van de flexibele schil ook mogelijk te maken in het buitengebied waar dit passend is.

Woonwagendstandplaatsen realiseren

Afspraken tot en met 2030:

Conform de bestuurlijke afspraak uit het portefeuillehouders overleg van februari 2021 realiseren we 36 nieuwe standplaatsen voor woonwagendbewoners voor 2026. We verdelen deze standplaatsen gelijkmatig over de sub regio's (12 standplaatsen per sub regio). De gemeenten werken binnen de sub regio's een verdere verdeling uit.

Uitvoeringsafspraken

a. Woonwagendstandplaatsen worden door de gemeenten binnen de sub regio's onderling verdeeld en voor 2026 gerealiseerd

a. De regio monitort minimaal jaarlijks de voortgang van de realisatie van woonwagendstandplaatsen

Huisvesting voor arbeidsmigranten

Afspraken tot en met 2030

4. De gemeenten blijven primair verantwoordelijk voor de huisvesting van arbeidsmigranten. We spreken af dat gemeenten het aantal arbeidsmigranten registreren;

5. We verbeteren de kwaliteit van huisvesting door bij realisatie van woningen voor arbeidsmigranten de SNF normen te hanteren. De Stichting Normering Flexwonen beheert het register van ondernemingen die aan de door de SNF opgestelde normen voor huisvesting van arbeidsmigranten voldoen. Organisaties die huisvesting voor arbeidsmigranten aanbieden kunnen een certificaat van de SNF behalen

In Holland Rijnland zijn er relatief veel arbeidsmigranten, bijvoorbeeld in de visverwerkende industrie in Katwijk, de zuivelindustrie in Nieuwkoop en de tuin- en bollensector in de Bollenstreek. Daarnaast is er de groep kennismigranten en expats die met name in de grote steden zoals Leiden en Alphen aan den Rijn woont en werkt. Deze groep vindt over het algemeen redelijk haar weg op de woningmarkt.

- Recent onderzoek laat zien dat er ongeveer 20.500 arbeidsmigranten in de regio werken. Het aantal arbeidsmigranten in de regio blijft richting 2030 groeien, naar verwachting met 2,4 - 4,4%.
- Dit betekent een geschatte toename van het aantal werkende arbeidsmigranten in de regio tussen de 1.000 – 1.450 tot 2030.
- Het aantal arbeidsmigranten dat in de regio woont lijkt een stuk lager te liggen. Dit komt deels doordat arbeidsmigranten buiten de regio wonen, maar vooral omdat arbeidsmigranten slecht geregistreerd staan in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA).
- Ook werken er veel arbeidsmigranten zwart waardoor zij niet meegenomen zijn in deze cijfers.
- **Uitvoeringsafspraken**
 - a. Huisvesting van arbeidsmigranten blijft primair de opgave van gemeenten. Zij nemen dit op in hun lokale woonbeleid
 - b. We registreren arbeidsmigranten volgens het Westlandse model en we houden gezamenlijk de SNF-normen¹³ aan als minimumstandaard voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Huisvesting voor studenten

Afspraken tot en met 2030:

Gemeenten blijven primair zelf verantwoordelijk voor het regelen van voldoende studentenhuisvesting. Er wonen naar schatting 22.500 studenten zelfstandig op kamers in de Regio. De vraag is het grootst in sub regio West. Daarnaast verwacht het Kences rapport over studentenhuisvesting (2021) een sterke stijging van het aantal internationale studenten (in Leiden). Deze groep zal de komende jaren toenemen van 2.000 nu naar ongeveer 4.500 in 2028.

Asielzoekers en huisvesting statushouders

Afspraken tot en met 2030:

Gemeenten in samenwerking met corporaties blijven primair verantwoordelijk voor het regelen van huisvesting voor statushouders.

- Voor Holland Rijnland betekent dit een totale huisvestingsopgave die groeit van ongeveer 400 statushouders per jaar naar 800 statushouders per jaar.
- Gezien de ontwikkelingen rondom de oorlog in Oekraïne moeten we er rekening mee houden dat de taakstelling ook de komende jaren hoog blijft en niet snel daalt.
- Het huisvesten van deze mensen is een belangrijke taak die we als gemeenten vervullen. Hiertoe worden we ook verplicht vanuit de rijksoverheid en de provincie en daar committeren we ons aan.

Voldoende woningen voor mensen met een zorg of ondersteuningsvraag

Afspraken tot en met 2030:

Alle gemeenten hebben in 2023 een geactualiseerde woonzorgvisie/uitvoeringsplan (maximaal 4 jaar oud). Deze kan onderdeel zijn van de Woonvisie en/of op sub regionaal niveau worden opgesteld.

In de komende jaren groeit de behoefte naar deze tussenvormen voor senioren van 14.250 woningen in 2021 tot 18.150 woningen (+27%) in 2030. Ook zien we een sterke toename in de vraag naar plekken waar 24-uurszorg geleverd kan worden.

Tot 2030 gaat dit om een groei in de behoefte van 1.850 naar 2.550 (+37%) plekken voor somatische zorg (lichamelijk) en een groei in de behoefte van 2.650 naar 3.640 (+37%) voor psychogeriatrische zorg (dementie)

Dit betekent nog niet dat dit een nieuwbouwopgave is! Vaak kan dit in de eigen woning met inzet van domotica en Wlz-zorg thuis via het Volledig Pakket Thuis (VPT) en het Modulair Pakket Thuis (MPT). Zo is ook overal zwaardere zorg in de huidige woning mogelijk.

Naast ouderen gaan ook mensen met een verstandelijke/lichamelijke beperking, en mensen in de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) steeds vaker zelfstandig thuis wonen. Dit betekent een toenemende vraag naar geclusterde en gespikkelde woningen voor deze groep.

- Door dit te mixen met huisvesting voor senioren rondom intramurale en overige voorzieningen (zoals ontmoetingsplekken) kunnen woonzorgzones ontstaan. De invulling van het woonzorglandschap is een taak van de gemeenten in afstemming met de sub regio's. Dit doen zij door op lokaal of sub regionaal niveau een woonzorganalyse en een woonzorgvisie/uitvoeringsplan op te stellen.

Instroom voorkomen en uitstroom uit intramurale voorzieningen op gang brengen

Afspraken tot en met 2030:

- Vanaf 2023 vindt "doordecentralisering" van de maatschappelijke opvang (MO) en beschermd wonen (BW) plaats. Effectief betekent dit dat de rol van centrumgemeente voor Leiden komt te vervallen en dat gemeenten zelf verantwoordelijk worden om de uitstroom uit de MO/BW vorm te geven.
- We verhogen het aantal contingenten (uitstromenden uit intramurale zorg) stapsgewijs van 194 in 2022 naar 300 per jaar vanaf 2025;
- We monitoren jaarlijks de verzilvering van contingenten en passen daarop indien nodig de stapsgewijze verhoging richting 2025 aan.
- Vanaf 2023 verdelen we het aantal contingenten over de gemeente op basis van het aantal inwoners in plaats van het aantal woningen dat corporaties bezitten.

Uitvoeringsafspraken

We onderzoeken of we op regionaal niveau prestatieafspraken kunnen maken over het voorkomen van instroom en het faciliteren van uitstroom uit intramurale voorzieningen met gemeenten, regio's zorg- en welzijnspartijen

Als sociale huurwoningen door particulieren worden verhuurd, vinden wij het van belang dat die woningen ook voor de gehele doelgroep (waaronder ook kwetsbare huishoudens) beschikbaar komen. Dit gaan we doen door de nieuwe particuliere sociale huurvoorraad in het regionale woonruimte verdeelsysteem op te nemen via de regionale huisvestingsverordening.