



Start bouw t/m aug
1058

Aan: Versnellingstafel Regio Holland Rijnland
Datum: 1 september 2026
Bijlagen: 01: Memo Evaluatieronde
02: Lijst Raad van state projecten Regio juli 2026
03: Casuïstiek augustus 2026

1. Welkom door Voorzitter

2. Mededelingen en bespreekpunten

We hebben twee nieuwe deelnemers. Welkom Ingeborg de Jong (Neprom) en Marco de Winter (vertegenwoordiger van de subregio HLTsamen/Noordwijk)

Het aantal start bouwmomenten in de Regio valt zwaar tegen. Er is een inventarisatie gedaan bij alle gemeenten en die komt uit op start bouw voor slechts 1058 woningen tot nu toe. We kunnen nog geen goede verklaring vinden voor de terugloop. Argumenten die wij horen zijn optimistische plannings, maar die waren er vorig jaar ook, mogelijk duren vergunningprocedures langer dan verwacht, zijn de tekorten groter en is de bouwcapaciteit beperkter. Zorgelijk is dat de teruglopende productie niet leidt tot het opschalen van problemen en escalaties om vastgelopen projecten los te trekken of dat door partijen de terugloop in de bouwproductie in algemene zin is geagendeerd **Actie Versnellingstafel: verder verdiepen in oorzaken beperkte start bouw en delen met Tafel. Daarnaast planlijsten meer sturend te maken/agenderen voor elke versnellingstafel plus afstemming met wethouders, corporaties en marktpartijen. Gemeentelijke cijfers zijn leidend. En inventariseren of beperkte productie en regionale signaleringsfunctie ook in andere regio's speelt.**

Actie Landelijke Versnellingstafel: het signaal dat vergunningverlening onder de nieuwe omgevingswet langer duurt onderzoeken, om te bepalen of er sprake is van vertraging of dat de doorlooptijd beter in beeld is.

Door IVBN is het knelpunt gemeld dat met de Wet modernisering Servicekosten bepaalde 'services' (zoals de kosten voor een huismeester niet meer doorberekend mogen worden naar de bewoners). Dit kan leiden tot een hogere kostenpost dan wel discussies over het verwijderen van gemeenschappelijke ruimten uit projecten. Ministerie en IVBN onderzoeken verder de consequenties en mogelijke oplossingen.



3. Terugblik evaluatieronde

Aangezien niet iedereen de memo van de evaluatieronde heeft gelezen, wordt dit agendapunt naar de volgende tafel verschoven. Wel werden de belangrijkste inzichten mondeling kort toegelicht (zie voor uitgebreidere toelichting bijlage 01).

4. Wet versterking Regie

De wet verplicht Rijk, provincies en gemeenten een zogeheten volkshuisvestingsprogramma te maken waarin staat hoeveel, waar en voor welke doelgroepen – zoals ouderen en studenten – zij gaan bouwen. De wet leeft voornamelijk bij de overheidsorganisaties aan tafel. Reden tot agenderen van de wet bij de Versnellingstafel is het signaleren van mogelijk tijdverlies door de mogelijke herprogrammering die tot stand komt door toepassing van de wet. Dit aangezien er in de Regio stevast minder sociale huurwoningen worden gerealiseerd ten opzichte van de geplande sociale huurwoningen en sowieso de productie veraf staat van de geplande productie. Om aan de wet te voldoen zullen mogelijk plannen moeten worden her-geprogrammeerd. Dit kost tijd en levert vertraging op.

Dringend advies Tafel aan bestuurders in de regio: Ga niet morrelen aan het woningbouwprogramma van waarbij er al een anterieure overeenkomst is gesloten en/of de start bouw is gepland binnen 3 jaar.

5. Woningbouwvoorwaarden monitor

	<u>Capaciteitsgebrek gemeenten in Regio:</u> het aanbieden van tijdelijke adviseurs of experts van het rijk/provincie. – Succes: Realisatiestimulans is mede door hulp en advies Versnellingstafel door alle gemeenten aangevraagd. Alphen deelde nog een tip door 10% van de aanvraag te besteden aan ambtelijke capaciteit intern in de organisatie. Dit is daar formeel vastgelegd. Vragen mbt dit proces kunnen gesteld worden aan secretaris. – Met uitzondering van Leiden hebben andere gemeenten geen voorzieningen getroffen om toekomstige realisatiegelden vooruitlopend op de aanvraag van de middelen uit te geven. De tafel zal gemeenten expliciet informeren hoe dit wel kan. – RVO maakt werk van promotie van diensten/ondersteuning die zij kunnen bieden aan de gemeenten. Actie BZK: delen hoe RVO dit denkt te gaan doen voor volgende Versnellingstafel 23/10 – PZH heeft overzicht subsidie uitnuttingen per gemeente gedeeld met Versnellingstafel. Openbaar hier in brief van gedeputeerde. Daarnaast overzicht wat er allemaal mogelijk is qua subsidies van de Provincie: SRW flyer juli 2026.pdf.
	<u>Bezwaren:</u> mediation, second opinion via RVO en verzekering. Er wordt geen gebruik gemaakt van de instrumenten. – Versnellingstafel heeft ism RVO 1 op 1 contact gezocht met



	projectleiders voor maatwerk gesprek wanneer project in afwachting is van RvS procedure. Dit leidt nog niet tot gewenste resultaat. – Overzicht van aantal projecten in Regio bij RvS procedures kan opgevraagd worden bij secretaris. Dit zijn meer dan 10 projecten met de hoogste aantallen voor Leiden en Alphen. Zie bijlage 02 voor lijst juli 2026.
	<u>Mobiliteit</u>: kennis uitwisselen over parkeerbeleid en deelmobiliteit Het meer inzetten op gebruik van beschikbare data zoals maatwerk parkeren o.b.v. actuele autobezit is belangrijk. Dit is in kaart gebracht door zowel PZH als CROW. De advies parkeernormen van de Provincie liggen vaak lager dan die van CROW. De Regio is in afwachting van het nieuwe DB om hier vervolg aan te geven. Daarnaast organiseert PZH na de zomer een sessie om combinatie woningen met verlaging parkeernorm breder te gaan toepassen op 2 november 2026. Hier is meer informatie te vinden: Home Kennissessie parkeren. Oproep tot het aanleveren van casuïstiek waarbij parkeernorm centraal staat aanleveren voor de sessie. Dit kan naar secretaris Versnellingstafel via versnellingstafel@hollandrijnland.nl En verdere informatie mbt 'maatwerkparkeren': Parkeren Provincie Zuid-Holland en Ruimte autobezit per gemeente publiek nw Tableau Public.
	<u>Netcongestie</u>: prioriteren en experimenteren met netneutraal op buurniveau. Ongeveer 30.000 (!) woningen in de regio hebben informatie ingeleverd via de 'vooraanmelding' en vallen dan onder het oude prioriteringsstelsel van de ACM. Voorwaarde is dat deze projecten binnen drie jaar starten. Dat zal gegeven de bouwproductie in de regio voor veel projecten niet realistisch zijn. Liander is bezig bewijslast op te halen. Er kunnen dan ook projecten afvallen omdat de bewijslast onvoldoende is. Vanaf 1 oktober kunnen de projecten binnen nu en 10 jaar een aansluiting aanvragen. Dan is het ook zaak om projecten, die zijn afgewezen in de "vooraanmelding", opnieuw (via de gemeente) aan te melden. Er is nog een landelijk lopende discussie of projecten die zich na 1 oktober aanmelden een aanbetaling van 20% moeten doen als het gaat om de kosten van het aanleggen van kabels en leidingen/ infrastructuur. Actie Liander: Half/eind september deelt Alliander de analyse van de projecten uit de "vooraanmelding". Actie Rijk: agenderen van de discussie over de 20% aanbetaling op de landelijke Versnellingstafel. Actie Regio/HRW/Versnellingstafel: planlijsten in oktober met elkaar te vergelijken.
	<u>Investeringscapaciteit corporaties</u>: Woningbouw door corporaties in Regio niet verzekerd om verschillende redenen. Oproep om casuïstiek in te brengen en aan de andere kant regionaal onbenutte investeringsruimte van corporaties op te nemen als gezamenlijke buffer om zo productie/afname te garanderen/ te vergroten. Als er issues zijn agenderen we dit. Oproep tot contact met secretaris Versnellingstafel.
	<u>Stikstof</u>: Onderzoek ism provincie versneld afgeven natuurvergunning onder voorwaarden Actie Omgevingsdienst: heeft aangegeven geen capaciteit te hebben



	voor ontwikkelen beoordelingskader. Omgevingsdienst bespreekt intern het beoordelingskader. Terugkoppeling volgende vergadering. Actie Rijk: Het ministerie agendeert de oplossingsrichting bij de Landelijke Versnellingstafel.
	<u>Bedrijventerreinen:</u> Er zijn in enkele gemeenten bedrijventerreinen die te transformeren zijn als tegelijkertijd er alternatieve locaties worden aangewezen. - Regio Holland Rijnland werkt aan een regionale inventarisatie bij de gemeenten of 'goedgekeurde' bedrijventerreinen daadwerkelijk worden ontwikkeld tot bedrijventerrein. Op de Regiodag van 23 september ligt in de commissie Economie een advies voor om een uitvoeringsplatform in te richten voor het oplossen van knelpunten en versnellen van de ontwikkeling van werklocaties. - Daarnaast hebben we de herontwikkeling van de Baanderij intensief gevolgd en geadviseerd: 1) Focus op de eerste 1.000 'goedgekeurde' woningen ipv planontwikkeling andere deelprojecten Touwkwartier en Werkbaan; 2) De gemeente bepaalt het feitelijk gebruik (peildatum december 2023, dit is de datum van behoefteraming incl. vervangingsvraag). Op deze datum wordt per kavel het feitelijk gebruik in beeld gebracht. De kavels met een gebruik MC 3 of hoger dienen gecompenseerd te worden en de kavels MC 3 en hoger die minder dan 10 jaar leegstaan komen ook op de compensatielijst. Het compensatieplan hoeft geen lijst te bevatten met hoe en waarheen de bedrijven verplaatst worden. Het compensatieplan is een plan om te zorgen dat de ruimte voor MC 3 en hoger die er de afgelopen 10 jaar tot heden heeft gefunctioneerd, elders terugkomt. Dit staat los van waar welk te verplaatsen bedrijf landt. Compensatie kan plaatsvinden in het huidige plan Baanderij fase 1, op de Ikea locatie maar natuurlijk ook op andere te realiseren bedrijventerreinen uit de BT-strategie. 3) Er wordt een stuurgroepje ingesteld met voorzitter Versnellingstafel, PZH, Regio en wethouder Leiderdorp om voortgang te bewaken. 4) Regio onderzoekt mogelijk met gemeente Leiderdorp als pilot de verdichtingsmogelijkheden op nieuwe en bestaande bedrijventerreinen in de gemeente en aanpalende gemeenten. Hierbij worden nieuwe vormen van compensatie onderzocht zoals een alternatieve vorm voor het 'platte vlak' denken. Wanneer er meer (technische) informatie gewenst is mbt tot deze casus voor bijvoorbeeld een gelijksoortig issue, neem contact op met de secretaris.

Legenda:

Groen	geen noemenswaardige issues
Oranje	is onderhanden, wordt aan gewerkt
Rood	kritiek



6. Casus LOI Locatie en algehele casuïstiek

De Versnellingstafel heeft meer informatie nodig over de afzonderlijke projecten nodig om casussen beter te kunnen bespreken en beoordelen. Met de casus van de LOI-Locatie testen we of het bespreken van slechts een enkele casus met meer informatie effectiever werkt dan het bespreken van een gehele lijst met projecten (bijlage 03: Casuïstiek). De eerste reactie vanuit de Tafel lijkt positief op dit format.

Reactie Tafel op voortgang casus

Over het algemeen wordt er opgemerkt dat het financiële verschil dat ontstaan is en de huidige voortgang belemmert op een aantal manieren kan worden opgelost. Het dominante geluid is dat optimalisaties en subsidiebijdragen mogelijk zijn om dit financiële verschil in stukjes onder te verdelen:

1) Focus op planoptimalisatie

Overweeg de mogelijkheden van planoptimalisaties, maar weeg dit af tegen de extra plankosten en stijgende bouwkosten. Kijk daarnaast naar het optimaliseren van de parkeernorm.

2) De grondprijzen zijn hoog.

De grondprijzen voor de sociale huur lijken onredelijk hoog te zijn. Referentiepunten zijn de WBI-aanvraag en de handleiding van het ministerie: [handreiking-sociale-grondprijzen-20260629\(2\).pdf](#)

3) Maximaliseer de mogelijkheden van subsidies.

PZH wijst op de bijdragen uit de Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur (mogelijk 1,2 miljoen beschikbaar voor dit project).

4) Regie op de procesbegeleiding.

Aangezien dit project al door meer dan 2 jaar wordt gevolgd door de Tafel, en de voorzitter al een bemiddelend gesprek heeft gevoerd, procesafspraken maar gedeeltelijk zijn nagekomen en er bij een kleinere gemeente als Leiderdorp snel personele wisselingen zijn wijst alles erop dat de procesbegeleiding niet voldoende is geweest. *Advies is om structureel een extern regie te laten voeren op de samenwerking.*

5) Schakel de Versnellingstafel in.

Via de woondeal hebben overheden de Versnellingstafel mandaat gegeven om actief zich te bemoeien met versnelling. De tafel kan daarbij actiever wijzen op versnellingsmogelijkheden, zoals parallel plannen, of om in combinaties van *leden van de tafel te bemiddelen in projecten.*

7. Afronding en rondvraag

De volgende bijeenkomst is op dinsdag 23 oktober 2026. Volg [Versnellingstafel](#) Holland Rijnland LinkedIn pagina. We streven ernaar om de successen te delen die behaald zijn met de Tafel via deze weg.

Oproep: Heb je een casus die kan worden besproken op de volgende Versnellingstafel van 23/10? Laat dit de secretaris weten.

