

NOTITIE

Onderwerp: Achtergrondinformatie voor evaluatie Versnellingstafel Holland Rijnland
Opsteller: Annius Hoornstra, voorzitter
Datum: 15 september 2025
Bijlage: Evaluatie dossiers

Hoofdvragen evaluatie augustus/september 2025

Deze notitie is de uitkomst van de evaluatiegesprekken eind augustus / begin september en dient als input voor gesprek op de volgende vergadering van de versnellingstafel op 30 september. Hoofdvraag is natuurlijk: *Doen we het goed, doen we het goede en wat kan beter?*

Hebben we impact op de bouwproductie? Het doel is 3.900 woningen. Dat wordt ongeveer gehaald. Of dat door de versnellingstafel komt, dat is moeilijk te zeggen, maar uit de onderstaande analyse kunnen we voorzichtig positief zijn. We hebben aandacht gegeven aan de vraagstukken die spelen en dat heeft ook effect gehad. Tegelijkertijd heeft succes vele vaders en hebben we ook niet heel goed inzicht in de aantallen.

Hieronder een korte samenvatting van de thema's samenwerking, informatie, kritische succesfactoren en doorbraakdossiers.

Samenwerking verbeterd

De samenwerking tussen partijen is verbeterd doordat de verschillende partijen een gezicht hebben gekregen. Aandachtspunten zijn de Bollenstreek en de achterbannen van de markt. Bij de Bollenstreek is de bezetting en afstemming te dun. Bij Bouwend Nederland, de NEPROM en IVBN is er geen platform om de achterban eenvoudig te raadplegen en casuïstiek op te halen.

De versnellingstafel hoeft zich geen zorgen te maken over de positie die ze heeft. Deze is stevig genoeg om de voortgang van dossiers stevig te volgen en te interveniëren indien nodig.

Vertegenwoordigers van het rijk en provincie kunnen de tafel beter ondersteunen met interne doorzettingskracht. Van hen wordt door de andere leden aan de tafel intern ook een integrerende rol verwacht met voldoende mandaat. Daarmee geven rijk en provincie invulling aan de waarde die ze zelf hechten aan de tafel.

De afstemming met de (kleine) gemeenten kan in de subregio's nog wat beter. De vertegenwoordiging van de Duin- en Bollenstreek moet snel worden ingevuld. Bij de relatie tussen gemeenten is er mogelijk meer effect te bereiken met het helpen van de kleine gemeente, uitgaande van dat de grote gemeenten voldoende professionaliteit en capaciteit hebben. De grote gemeenten kunnen daarin ook het initiatief nemen. In sommige gemeenten is het draagvlak om te worden geholpen dan weer niet zo groot. In het vergroten van dit draagvlak kan de voorzitter van de commissie wonen ism de voorzitter van de versnellingstafel een rol spelen, bijvoorbeeld in overleg met de burgemeesters in de periode dat de nieuwe colleges starten.

Ook mag het lijntje met de bestuurders / wethouders en de versnellingstafel wel worden versterkt. Denk aan een terugkoppeling van de vergadering van de versnellingstafel of betrokkenheid bij de dossiers die we volgen of het agenderen van issues bij bestuurlijke woondealtafel met minister en gedeputeerde.

Het wordt gewaardeerd als het Hoogheemraadschap en het Drinkwaterbedrijf als agendalid betrokken zijn bij de tafel. Op het werkterrein van het Hoogheemraadschap was er incidenteel contact

over specifieke dossiers. Dan helpt het om elkaar te kennen. Bij het drinkwaterbedrijf spelen er nu geen issues, maar dat kan in de toekomst zomaar anders worden. En ook dan helpt het dat we elkaar weten te vinden.

Kritische succesfactoren opgepakt en geagendeerd

In de werkwijze van de versnellingstafel worden de kritische succesvoorwaarden of de woningbouwrandvoorwaarden structureel verdiept, besproken en voorzover dat in de invloedssfeer van de tafel ligt van oplossingen voorzien. Dat laatste is namelijk beperkt het geval, veelal beperkt zich dit tot het agenderen van oplossingsrichtingen bij rijk, provincie of landelijke versnellingstafel.

De thema's en korte samenvatting van resultaten:

1. Tekort aan gemeentelijke capaciteit: Gemeenten geattendeerd op hulplijnen, zoals RVO en vliegende brigade.
2. Bezwaren: Analyse van dossiers heeft wellicht bijdragen aan de urgentie om bij de RVS in te zetten focus op grote woningbouwprojecten.
3. Netcongestie: Een veel besproken onderwerp op de tafel. Langzaam komen er lijntjes bij elkaar. Wellicht is er ruimte om in de nabije toekomst te experimenteren met enkele innovatieve oplossingen.
4. Bereikbaarheid: De eerste analyse is gemaakt. Het is nog te vroeg om hier conclusies aan te verbinden.
5. Investeringscapaciteit corporaties: In de regio is gewerkt aan de lijn dat corporaties de sociale huur bouwen en bij onvoldoende investeringskracht andere corporaties projecten overnemen. Dat gebeurt. De komende tijd wordt langs drie lijnen verdieping aangebracht: er komt inzicht in welke instrumenten gemeenten nog extra kunnen inzetten en corporaties analyseren of zijn de 13.000 sociale huurwoningen uit de woondeal ook voor hun rekening kunnen nemen en zo niet welke dan niet.

Een nieuw thema dat is ingebracht in de evaluatie is de rol van de gemeenteraad. In de voorkeursituatie als het hoogste democratische orgaan die vooraf kaders meegeeft en het college mandateert voor de uitvoering. Of in slechte voorbeelden waarbij omgevingsvergunningen worden tegengehouden ondanks dat deze binnen de kaders van het omgevingsplan zijn opgesteld.

Ook is het goed om opnieuw te inventariseren wat er in de pijplijn zit bij de Raad van State zodat we kunnen verdiepen op mogelijkheden van mediation, second opinion op de juridische houdbaarheid van het dossier of start bouw tijdens de bezwaarprocedure.

Voor de komende tijd moet de lijn blijven zijn om thematische dossiers te blijven volgen. De insteek van de casuïstiek en de onderbouwing die de tafel daaraan geeft helpt. Grote thema's, worden behapbaar. Wel mag de tafel scherper agenderen dat er capaciteit nodig voor relevante partijen om deze dossiers ook voortvarend op te pakken. Denk aan de regio als het gaat om bereikbaarheid of bedrijfsterreinen.

Doorbraakdossiers aandachtgeven

De versnellingstafel volgt ongeveer 30 dossiers structureel. Van 24 is een snelle analyse gemaakt (zie bijlage). Er zijn 3 doorbraken geweest, 9 dossiers in beweging gebracht, 12 zijn door aandacht enigszins versneld en bij 1 is er eigenlijk geen beweging ontstaan.

In totaal gaat het om 6.000 woningen. Opvallend is dat de allergrootste woningbouwlocaties (Gnephhoek en Valkenhorst) niet in beeld zijn.

Inhoudelijk blijkt dat veel versnelling mogelijk is in de voorbereidende fase, wanneer knopen moeten worden doorgemaakt. Dit gaat vaak nog veel te traag, meer focus of aandacht kan dan al snel leiden tot versnelling.

De voortgangsgesprekken met de wethouders en corporatiebestuurders helpen enorm in het agenderen van casuïstiek. Het is goed om daarmee door te gaan.

Er is nog er worden weinig projecten geagendeerd vanuit de markt. Hoe dat wel kan is nog niet duidelijk. Een gedeelde lijst met projecten te starten dit en volgend jaar met namen van contactpersonen helpt.

De leden van de versnellingstafel moeten in de weken voor de vergadering in positie zijn gebracht om de dossiers te kunnen versnellen of tenminste de problematiek goed te kunnen doorgronden. Daardoor wordt het gesprek aan de tafel beter. Dit is een verbeterpunt voor het secretariaat om expliciet bepaalde versnellers te betrekken bij het ophalen van de vaartgang van te volgen dossiers.

De grote projecten (Gnephoek, Valkenhorst) kunnen ook worden gevolgd omdat de start bouw binnen 3 jaar mogelijk kan zijn en het gaat om grote aantallen.

Er is enige kritische reflectie op versnellingsactiviteiten door bij de tafel betrokken organisaties (vliegende brigade, inzet expertteam woningbouw) op het moment dat de betreffende escalaties of doorbraken niet bekend zijn bij de versnellingstafel. Dat is op z'n zachts gezegd verwarrend voor betrokkenen en mist de kans om de kracht van de tafel te gebruiken, ook in de follow up.

De casuïstiek wordt nog weinig geagendeerd vanuit de markt, terwijl er wel degelijk issues spelen zoals continue dynamiek rond stedenbouwkundige uitgangspunten, de hoge aanneemsommen die het gevolg zijn van lange doorlooptijden en onzekerheid over start bouw of gemeenteraden die bij omgevingsvergunningen nog aanvullende eisen stellen. Via een concrete planlijst met contactpersonen van marktpartijen moet het beter mogelijk zijn issues op te halen.

Samenvattend is de lijn dat de versnellingstafel door moet gaan met het ophalen van casuïstiek, ook bij marktpartijen, en nu al in de positie is om de casussen steviger te volgen en aandacht te vragen voor oplossingen.

Informatie nog steeds niet op orde

Inzicht in de planvoorraad in totaal is aanwezig, maar niet gedeeld met corporaties en ontwikkelaars / bouwers. Inzicht in de planvoorraad voor het huidige en volgende jaar is onvoldoende en onbetrouwbaar. Er worden structureel inspanningen verricht om dit te verbeteren, maar de resultaten daarvan zijn beperkt. Er is ook weinig draagvlak om dit te verbeteren. Desondanks blijft het belangrijk!

Er is een dashboard nodig met de voorgenomen productie van het huidige en komende jaar, met daaronder een herkenbare lijst met projecten, betrokken corporaties, ontwikkelaars en aannemers.

De inbreng van marktpartijen in de publiek private monitor of zelfs het belang van de publiek private monitor ontbreekt. Daardoor lijkt de afspraak op de Woontop december vorig jaar en de randvoorwaardelijke koppeling aan woningsubsidies te verzanden. Er zit niks anders op dan opnieuw te investeren in het verbeteren van de lijst en dan met de nadruk op het huidige en volgende jaar. We kunnen nu nog niet het derde jaar ook oppakken. Dat kan later.

Het gesprek met de markt inclusief beleggers over komend en volgend jaar kan ook leiden tot andere casuïstiek, andere overkoepelden thema's en herprioritering van capaciteit fasering van investeringen in energienetwerk.

Bijlage: Analyse van 24 dossiers

Bij de 24 dossiers die we structureel volgen als tafel heb ik het resultaat van de inzet van de versnellingstafel beschreven. Belangrijke vraag bij het lezen van de analyse is of we tevreden moeten zijn met het resultaat of dat de versnellingstafel een stevigere positie in moet nemen.

De projecten zijn uiteindelijk geclassificeerd in 4 categorieën:

Doorbraak 3
Beweging 9
Aandacht 12
Stilstand 1
Totaal 24

Bij wat kan beter, komen drie strategieën naar voren:

Intensiever volgen: Prins6, Verda Vista, Transvaaltoren, Rivierenbuurt, Bronsgeest, KPN-centrale
Met urgentie aan tafel uitnodigen van partijen: Aarhof, Koetshuisplantsoen, Oostvaarderskwartier, 't Ambacht, Starrenburg III, Segaar Arsenaal,
Verbeteren samenwerking / draagvlak gemeenten Nieuwkoop, Kaag en Braassem en Oegstgeest

Beschrijving dossiers

Aarhof, Alphen

Knelpunt: Professionele bezwaarmaker
Waarde inzet regionale versnellingstafel: Helpt als illustratie van casusitiek.
Wat kan beter: Heel beperkt. Geen invloed op prioritering dossiers RVS.

Prins6, Leiden

Knelpunt: Dispuut tussen corporatie en huurdersorganisatie
Waarde inzet regionale versnellingstafel: Inzicht verbeterd in hoe de relatie te verbeteren.
Wat kan beter: Beter volgen, vervolg lijkt tocht langzamer te gaan dan mogelijk.

Dorpsstraat (Koetshuis) / Koetshuisplantsoen

Knelpunt: te verleggen middenspanningskabel blokkeert tempo
Waarde inzet regionale versnellingstafel: corporatie heeft alternatieve planning gemaakt
Wat kan beter: aan tafel brengen aannemer nuts en corporatie

Hans Ecklplein (Verde Vista Meerburg)

Knelpunt: Locatie zit in te ontbinden PPS en onduidelijkheid over 1 op 1 guinnen caan corporatie
Waarde inzet regionale versnellingstafel: Agenderen en connecties leggen
Wat kan beter: De doorlooptijd van analyse naar actie is erg lang. Kan steviger op worden gestuurd.

Stationsomgeving Blok 22/23 / Noordpoolsingel / Noorderlicht, Alphen

Knelpunt: Tegenvallende aanbesteding
Waarde inzet regionale versnellingstafel: Kennis gedeeld en relatie gelegd met subsidieregelingen
Wat kan beter: -

Voetbalveld (Oostvaarderskwartier), Alphen

Knelpunt: Bezwaren bewoners als het gaat om de ontsluiting
Waarde inzet regionale versnellingstafel: Enige versnelling gegeven in het verduidelijken van (on)mogelijkheden
Wat kan beter: Stap van analyse probleem naar actie duurt erg lang. Meer urgentie organiseren.

Regenboogweg (Nieuwe wetering kavel 2)

Knelpunt: Aansluiting electriciteit
Waarde inzet regionale versnellingstafel: Bij elkaar brengen van informatie. Het bleek uiteindelijk geen probleem te zijn.
Wat kan beter: -

t Ambacht, Katwijk

Knelpunt: Bedrijfsterrein vraagt om te worden getransformeerd, maar is strijdig met provinciaal beleid
Waarde inzet regionale versnellingstafel: Bij elkaar brengen van partijen
Wat kan beter: communicatie met provincie gaat indirect, niet in projectteam, RVT ook aan tafel

Wiarda Beckmanstraat / Titus Brandsma / Plot 1A, Leiden

Knelpunt: Dispuut over uitgangspunten (planvorm en kosten) blokkeerde planontwikkeling
Waarde inzet regionale versnellingstafel: urgentie gegeven aan dispuut en door agenderen voor hackathon geïnvesteerd in samenwerking.
Wat kan beter: -

Transvaaltoren / M-Kavels, Leiden

Knelpunt: financieel probleem in de grex leidt tot discussie over programma
Waarde inzet regionale versnellingstafel: beperkt, er is aandacht geweest voor de voortgang
Wat kan beter: volgen voortgang, ondank toezeggingen lijkt er toch vertraging te ontstaan

Bizetpad 1 OD8 (projectnaam = Franck), Leiden

Knelpunt: beperkte afstemming in proces
Waarde inzet regionale versnellingstafel: Gezamenlijke planning ontwikkeld
Wat kan beter: -

Leidsedreef 1/ hoek De Zijl/ LOI, Leiderdorp

Knelpunt: Weinig gezamenlijke actie op de ontwikkeling
Waarde inzet regionale versnellingstafel: voorgedragen voor hackathon wat leidde tot aanscherping planning
Wat kan beter: -

Dorpshart Ter Aar, Nieuwkoop

Knelpunt: Complexe aanbesteding van publieke parkeervoorziening
Waarde inzet regionale versnellingstafel: Koppeling gelegd met RVO
Wat kan beter: Project vraagt waarschijnlijk blijvend aandacht, draagvlak bij gemeente voor ondersteuning is beperkt

Hofbrouckerpark, Oegstgeest

Knelpunt: Corporatie niet in beeld en financieel dispuut gemeente / ontwikkelaar
Waarde inzet regionale versnellingstafel: agenderen van problematiek
Wat kan beter: betere samenwerking versnellingstafel en gemeente

Starrenburg III, Voorschoten

Knelpunt: Jarenlange stilstand in de planontwikkeling
Waarde inzet regionale versnellingstafel: beperkt, hoogstens agendering
Wat kan beter: aan tafel

Ter Aar NO/ZO, Nieuwkoop

Knelpunt: randvoorwaardelijke ontsluiting van het gebied leidt tot verzwaring / vertraging planproces
Waarde inzet regionale versnellingstafel: bespreekbaar maken tussen gemeente en provincie
Wat kan beter: Project vraagt waarschijnlijk blijvend aandacht, draagvlak bij gemeente voor ondersteuning is beperkt

Bronsgest, Noordwijk

Knelpunt: Dispuut tussen gemeente en provincie over sociale huur
Waarde inzet regionale versnellingstafel: aandacht gevraagd voor doorontwikkelen plan
Wat kan beter: steviger volgen

Rivierenbuurt in Meerburg, Leiden

Knelpunt: Twee corporaties met verschillende belangen moeten samenwerken aan de herontwikkeling
Waarde inzet regionale versnellingstafel: Geagendeerd voor de Hackathon
Wat kan beter: Steviger sturen op voortgang (planontwikkeling wacht op bestuurlijk akkoord).

Euromarkt, Alphen

Knelpunt: Toekomstige spanning op het gebied van flora- en fauna en netcongestie
Waarde inzet regionale versnellingstafel: leggen verbindingen met OMD en escalatietafel
Wat kan beter: -

Segaar Arsenaal, Voorschoten

Knelpunt: Bezwaar van de provincie op afspraken / garanties sociale huur
Waarde inzet regionale versnellingstafel: Urgentie op planontwikkeling
Wat kan beter: Aan tafel over dispuut

KPN Centrale, Oegstgeest

Knelpunt: oeverdracht tussen twee corporaties
Waarde inzet regionale versnellingstafel: richtinggevende afspraak
Wat kan beter: Steviger volgen voortgang (duurt erg lang)

La France, Oegstgeest

Knelpunt: Onhaalbaar programma van eisen / rendementsverwachtingen ontwikkelaar
Waarde inzet regionale versnellingstafel: Beperkt
Wat kan beter: Draagvlak bij gemeente voor ondersteuning is beperkt

Havenscharnier (Havenkwartier/Rederskwartier), Katwijk

Knelpunt: Versnipperd bezit en ontbrekende uitgifte strategie
Waarde inzet regionale versnellingstafel: Geagendeerd bij bestuurder
Wat kan beter: -

De Horn, Katwijk

Knelpunt: Ontbrekende uitgiftestrategie
Waarde inzet regionale versnellingstafel: Geagendeerd bij bestuurder
Wat kan beter:-

Park Beresteyn, Voorschoten

Knelpunt: Geen electriciteitsaansluiting
Waarde inzet regionale versnellingstafel: Beperkt, wel aandacht gevraagd
Wat kan beter: -