

# Burgemeester en Wethouders



Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland  
Postbus 90602  
2509 LP DEN HAAG

Gemeente Leiden  
Bezoekadres Stadskantoor  
Bargelaan 190  
Postadres Postbus 9100  
2300 PC Leiden  
Telefoon 14071  
E-Mail [r.van.walsem@leiden.nl](mailto:r.van.walsem@leiden.nl)  
Website [www.leiden.nl/gemeente](http://www.leiden.nl/gemeente)

Datum 23 januari 2020  
Ons kenmerk Z/20/1479053  
Onderwerp Ontwikkeling locatie Valkenburg

Contactpersoon Rijk van Walsem  
Doorkiesnummer 0615169869

Geacht College,

De ontwikkeling van locatie Valkenburg tot een hoogwaardig woningbouwlocatie is voor Leiden één van de belangrijkste ontwikkelingen in onze stedelijke regio. Hoewel wij geen verantwoordelijkheid dragen voor dit project, voelen wij ons wel betrokken. Het afschrift van uw brief aan Provinciale Staten, d.d. 10 december 2019, dat u ons toestuurde, is aanleiding om onze zorgen over de nu reeds jaren durende stagnatie van de woningbouw te delen. De informatie uit de technische briefing in de Tweede Kamercommissie BZK van donderdag 16 januari jl sterkt ons in de overtuiging. Wij roepen u op alles te doen om snelle ontwikkeling van de projectlocatie mogelijk te maken. Daarnaast verzoeken wij om het bestuurlijk coördinatieoverleg weer een regelmatige basis te geven.

**De situatie woningmarkt Leiden.** De woningmarkt in Leiden loopt vast. En we weten dat dit ook geldt voor de regio. Drie recente rapportages over onze regio leveren de harde feiten: Rapportage Woningbouwmonitor Leiden, meting 2019-2 (oktober 2019), de Jaarrapportage 2018 woonruimteverdeling Holland Rijnland (mei 2019) en het rapport Zicht op de Woningmarkt 4<sup>e</sup> kwartaal 2019 (januari 2020). Al deze rapporten constateren een reeds aanwezig probleem en bevatten allen de waarschuwing dat de werkelijkheid van vandaag ernstiger is dan ten tijde van de meetperiode. De ervaring leert dat de door het CBS verstrekte cijfers consequent te behoedzaam en daarmee te laag zijn.

Het vastlopen van de markt is zichtbaar in: de daling van het aantal verhuizingen, een daling van het aantal te koop aangeboden woningen, stijging van de huizenprijzen, een stijging van het aantal (huur)woningzoekenden met meer dan 10% per jaar bij een gelijkblijvend aantal huurwoningen, het toenemen van de wachttijd voor een huurwoning tot 6,9 jaar. Met name voor sociale woningen is er sprake van crisis. Het aantal verhuringen nam in 2018 af met bijna tien procent. Voor elke sociale huurwoning die beschikbaar komt, zijn er 200 inschrijvingen. De doorstroming op de markt stagneert. Alleen kapitaalkrachtigen kunnen straks de hoge prijzen in de stad nog betalen. De inclusiviteit neemt dan af en segregatie neemt toe. Wij willen een stad zijn die goed is voor iedereen.

Eenzijds bevat deze ontwikkeling een compliment aan de stad en de stedelijke regio. Naast de brede maatschappelijke trend van urbanisatie is door onze gezamenlijke investeringen een aantrekkelijk stedelijk vestigingsklimaat gecreëerd waar velen graag wonen en werken. De bestuurlijke opgave is om deze druk op een verantwoorde wijze te vertalen in de verdere ontwikkeling van de stad.

**Bouwopgave en tempo.** Het antwoord op deze crisis is 'bouwen'. Leiden staat voor een opgave om in relatief korte tijd 8.500 woningen binnenstedelijk te realiseren, naast nog 2.700 studenteneenheden. Deze aantallen zijn gebaseerd op behoefteramingen van 2016. De provinciale trendraming van 2019 stelt dat de actuele behoefte hier 700 woningen boven zit. Met de gemeenten in de regio bouwen we samen 30.000 woningen in tien jaar. Projectlocatie Valkenburg maakt hier onderdeel van uit.

Voor de totale woningbouwopgave van de provincie zijn de woningen op Valkenburg wellicht maar een klein deel. Voor de ontwikkeling van ons stedelijk gebied zijn deze echter cruciaal. Zeventig procent van het bouwprogramma is bedoeld als opvang voor de Leidse regio. Dertig procent voor de eigen behoefte van Katwijk. Zowel de 25% sociale woningbouw die op Valkenburg gerealiseerd moet worden, als de duurdere en topmilieu-woningen geven serieuze verlichting in de hele regionale woonmarkt. Extra woningen zijn hard nodig. Ons college zou dan ook graag een hoger bouwtempo zien dan nu wordt voorzien op Valkenburg. Wij kunnen op lastige, binnenstedelijke locaties immers ook een hoog bouwtempo realiseren. Wij roepen uw college dan ook op om uw mogelijkheden om tot versnelling van woningbouw op Valkenburg te komen, te benutten.

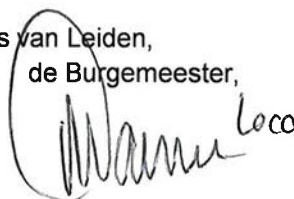
**Ten slotte** nog een opmerking over de wijze van samenwerking. Het is vanzelfsprekend dat de primaire probleemeigenaren de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf zijn en deze veelvuldig overleggen. Ook begrijpen wij dat het vier-partijenoverleg noodzakelijk is voor bestuurlijke afstemming met uw college. We betreuren het echter dat het Bestuurlijk Coördinatieoverleg, waarbij regio, omliggende gemeenten en waterschap periodiek door de gezamenlijke partijen worden geïnformeerd, al lange tijd niet bijeen is geroepen. Dit leidt tot veel communicatieve ruis, gefragmenteerde informatie en toenemende afstand. Het belang van de ontwikkeling van Valkenburg is voor onze stad en stedelijke regio echter van groot strategisch belang. Wij stellen dan ook voor om dit overleg opnieuw te organiseren.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Leiden,  
de Secretaris,  
*loco*



de Burgemeester,  
*loco*



Datum 23 januari 2020  
Kenmerk Z/20/1479053  
Pagina 3 / 3

Gemeente Leiden

In afschrift aan:

Burgemeester en wethouders Katwijk,

Burgemeester en wethouders Wassenaar,

Burgemeester en wethouders Oegstgeest,

Rijksvastgoedbedrijf,

Ministers voor Milieu en Wonen, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Dagelijks bestuur van de regio Holland Rijnland