

Status	Datum vergadering Gedeputeerde Staten	Eindtermijn
Openbaar	3 juni 2025	n.v.t.

Onderwerp

Beoordeling brieven Groeipad sociale huur

Advies

1. Vast te stellen de GS brief aan PS “Groeipadplannen sociale huur”
2. Vast te stellen de GS brieven “Reactie op ontvangen Groeipad sociale huur” aan de 14 gemeenten: Albrandswaard, Alphen aan den Rijn Bodegraven-Reeuwijk, Hardinxveld-Giessendam, Katwijk, Leiderdorp, Lisse, Midden-Delfland, Oegstgeest, Pijnacker-Nootdorp, Teylingen, Voorne aan Zee, Waddinxveen en Zuidplas.
3. Vast te stellen de publiekssamenvatting over ‘reactie ontvangen groeipadbrieven sociale huur’.

Besluit GS

Vastgesteld met een machtiging voor de portefeuillehouder om in de GS-brief aan PS:

- Toe te lichten wat een “DAEB-inkomensgroep”.
- “Bodengraven” aan te passen naar “Bodegraven”.

Bijlagen

1. GS Brief aan PS “Ontvangen Groeipadplannen sociale huur”
2. GS Brief aan gemeente Albrandswaard “Reactie op ontvangen Groeipad sociale huur”
3. GS Brief aan gemeente Alphen aan den Rijn “Reactie op ontvangen Groeipad sociale huur”
4. GS Brief aan gemeente Bodegraven-Reeuwijk “Reactie op ontvangen Groeipad sociale huur”
5. GS Brief aan gemeente Hardinxveld-Giessendam “Reactie op ontvangen Groeipad sociale huur”
6. GS Brief aan gemeente Katwijk “Reactie op ontvangen Groeipad sociale huur”
7. GS Brief aan gemeente Leiderdorp “Reactie op ontvangen Groeipad sociale huur”
8. GS Brief aan gemeente Lisse “Reactie op ontvangen Groeipad sociale huur”
9. GS Brief aan gemeente Midden-Delfland “Reactie op ontvangen Groeipad sociale huur”
10. GS Brief aan gemeente Oegstgeest “Reactie op ontvangen Groeipad sociale huur”
11. GS Brief aan gemeente Pijnacker-Nootdorp “Reactie op ontvangen Groeipad sociale huur”
12. GS Brief aan gemeente Teylingen “Reactie op ontvangen Groeipad sociale huur”
13. GS Brief aan gemeente Voorne aan Zee “Reactie op ontvangen Groeipad sociale huur”
14. GS Brief aan gemeente Waddinxveen “Reactie op ontvangen Groeipad sociale huur”
15. GS Brief aan gemeente Zuidplas “Reactie op ontvangen Groeipad sociale huur”

1 Toelichting voor het College

Jaarlijks stellen Gedeputeerde Staten (GS) de regionale woningbouwprogramma's vast. Bij de vaststelling in maart 2025 is getoetst in hoeverre de gemeenten kunnen voldoen aan de gemaakte afspraken in de Regionale Woondeals/Realisatie Agenda's. Een afspraak uit die Regionale Woondeals/Realisatieagenda's is dat gemeenten streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. In het omgevingsbeleid is opgenomen dat om die reden gemeenten die meer dan 10% onder het streven van 30% sociale huur in de woningvoorraad (dus minder dan 27% sociale huur) minimaal 1/3^e sociale huur in hun woningbouwprogramma dienen op te nemen. Na vaststelling van de regionale woningbouwprogramma's bleken 31 van de 50 gemeenten niet aan deze eis te voldoen. Deze gemeenten hebben om die reden in december 2024 een brief ontvangen met het verzoek om vóór 1 mei 2025 een realistisch groeipad in te dienen. Om af te kunnen wijken van de regel minimaal 1/3^e sociale huur per plan is gevraagd een realistisch groeipad in te dien met daarin hoe wordt toegewerkt naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. Tijdens een Woondealtafel is een 32^e gemeente toegevoegd nadat zij zelf gevraagd hebben het verzoek een groeipad in te dienen te mogen ontvangen.

Niet alle gemeenten is het gelukt om tijdig een plan in te dienen. Het indienen van het groeipadplan is geen verplichting, maar wel van groot belang. Een aantal van die gemeenten heeft wel al een concept ingediend dat ambtelijk wordt besproken. Andere gemeenten kiezen ervoor om later of geen groeipadplan in te dienen.

Het doel van de vraag naar groeipadplannen was:

1. Gemeente nogmaals bewust te maken van de afspraak om toe te groeien naar 30% in de woningvoorraad
2. Een voldoende realistisch groeipadplan kan ingezet worden als maatwerk bij de beoordeling van individuele woningbouwplannen.

In de brief hebben we gevraagd in het groeipadplan in te gaan op de volgende onderdelen:

1. **Inventarisatie van de huidige woningvoorraad:** Een overzicht van de bestaande woningen en de verdeling tussen sociale huurwoningen en woningen in andere prijssegmenten.
2. **Strategieën voor aanpassing en uitbreiding:** Mogelijkheden om de woningvoorraad te optimaliseren en sociale huurwoningen te creëren, inclusief optoppen herstructurering, splitsing, nieuwbouw, etc. Passend binnen het provinciaal Omgevingsbeleid.
3. **Samenwerking met woningcorporaties:** Versterking van de samenwerking met woningcorporaties om gezamenlijk de doelstellingen te realiseren.
4. **Inzet instrumentarium:** Een overzicht van welke instrumenten de gemeente inzet of gaat inzetten voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen.
5. **[Wanneer van toepassing] Helpende Hand:** Graag zien we het vervolg op de adviezen en strategieën die voortgekomen zijn uit het traject van de Helpende Hand (waarbij een extern bureau op kosten van PZH met de gemeente gekeken heeft naar mogelijkheden om meer sociaal, betaalbaar en door corporaties toe te voegen aan uw woningbouwprogramma) opgenomen in het groeiplan.
6. **Inzicht in de toekomstige woningvoorraad:** berekening van verdeling tussen sociale huurwoningen en woningen in andere prijssegmenten indien uw plan wordt uitgevoerd.

Van 24 van de 32 gemeenten hebben we een groeipadplan ontvangen. In enkele gevallen in concept, met deze gemeenten wordt ambtelijk nog gesproken. De overige gemeenten hebben om

verschillende redenen uitstel gevraagd en gekregen. Daarnaast heeft de regio Holland Rijnland een brief gestuurd ter bevestiging van de afspraak om toe te groeien naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad. Deze brief is meegenomen bij de beoordeling van de uit deze regio ontvangen groeipadplannen.

Bij de beoordeling hebben we gekeken naar de percentages sociale huur in de in maart vastgestelde woningbouwprogramma's en de groeipadplannen zelf. Het kan daardoor voorkomen dat een gemeente zowel $>1/3^e$ sociale huur in haar woningbouwprogramma heeft als een goed groeipadplan. Maar ook gemeenten die die $1/3^e$ sociale huur in het woningbouwprogramma niet halen (met goede redenen zoals afspraken van vóór maart 2023 (RRA's)) en geen mogelijkheid om nog grote locaties met veel sociale huur te realiseren. Deze gemeenten geven dit goed aan in het groeipadplan en noemen wel andere acties zoals bijvoorbeeld optoppen en splitsen. Daardoor krijgen deze gemeenten toch een voldoende.

Aan de andere kant zijn er ook gemeenten die wel meer dan $1/3^e$ sociale huur programmeren maar geen goed groeipadplan hebben ingediend. Zij laten daarmee niet zien dat ze het uiterste doen en krijgen (nog) geen voldoende.

De laatste groep heeft én minder dan $1/3^e$ sociale huur in het woningbouwprogramma én geen goed groeipadplan. Ook deze gemeenten krijgen (nog) geen voldoende. In beide gevallen krijgen deze gemeenten wel de gelegenheid hun goeipadplan te verbeteren.

Met deze redenering komen we tot de volgende beoordeling:

Gemeenten met een voldoende groeipadplan

- Gemeenten met zowel een goede onderbouwing van hun groeipadplan als meer dan $1/3^e$ sociale huur in het recent vastgestelde woningbouwprogramma:
 - o Albrandswaard
 - o Alphen aan den Rijn
 - o Katwijk
 - o Leiderdorp
 - o Oegstgeest
 - o Pijnacker-Nootdorp
- Gemeenten met minder dan $1/3^e$ sociale huur in het vastgestelde woningbouwprogramma maar wel met een realistisch groeipadplan door inzet van diverse instrumenten en hoge percentages sociale huur daar waar het kan (zachte plannen):
 - o Bodengraven-Reeuwijk
 - o Hardinxveld-Giessendam
 - o Lisse
 - o Midden-Delfland
 - o Teylingen
 - o Voorne aan Zee
 - o Waddinxveen
 - o Zuidplas

In bovenstaande gemeenten kan het groeipadplan sociale huur dus worden ingezet voor onderbouwing van maatwerk als dat aan de orde is. Dit ontslaat de gemeente niet automatisch van het opnemen van minimaal $1/3^e$ sociale huur in nieuwe plannen.

Zo is als voorbeeld bij de gemeente Voorne aan Zee erg positief dat het huidige college voor nieuwe locaties zelf het beleid 1/3^e sociale huur, 1/3^e middensegment en 1/3^e duur hanteert. Het vastgestelde woningbouwprogramma bevat 32% sociale huur maar in nieuwe locaties wordt dus, conform provinciaal beleid minimaal 1/3^e sociale huur geprogrammeerd. Het groeipadplan bevat verder veel instrumenten die ingezet of onderzocht worden: nieuwbouw op gemeentelijke locaties, op particuliere locaties, toevoegen flexwoningen, onderzoek naar mogelijkheden voor vereveningsfonds bij kleine projecten, splitsen wordt door woningcorporaties toegepast en ook vastgelegd in prestatieafspraken, optoppen en aanplakken worden individueel beoordeeld. Met corporaties en eigen woonbedrijf zijn afspraken gemaakt niet alleen over nieuwbouw maar ook over behoud van bestaande sociale huurwoningen.

Bij de overige gemeenten hebben we nog vragen en kon een nieuwe versie niet mee in deze ronde van beoordeling. Ook is ambtelijk aangegeven dat de groeipadplannen die niet op tijd binnen waren deze ronde niet beoordeeld worden, maar in een volgende ronde, na de zomer, worden meegenomen. Uiteraard zal een groeipadplan wel worden bekeken als een voorgelegd individueel plan niet aan de eis voor meer dan 1/3^e sociale huur voldoen en ook het woningbouwprogramma in de gemeente niet gemiddeld meer dan 1/3^e sociale huur bevat.

Definitie sociale huur:

Bij de bepaling of een gemeenten voldoende sociale huurwoningen in haar woningvoorraad heeft gaan we uit van de definitie uit de provinciale omgevingsverordening. In het omgevingsbeleid is opgenomen dat met sociale huurwoningen wordt bedoeld: alle huurwoningen onder de liberalisatiegrens, die beschikbaar zijn voor de DAEB-inkomensgroep, minimaal 25 jaar als sociale huurwoning verhuurd worden, een begrensde huurstijging hebben en via een woonruimteverdeelsysteem verhuurd worden. Gemeenten kunnen aangeven als er ook sociale huurwoningen in de particuliere woningvoorraad voldoen aan deze definitie. Bij de beoordeling van individuele plannen hebben we, daar waar mogelijk, getoetst of de woningen daadwerkelijk gaan voldoen aan de definitie.

We hebben gemeenten waarbij het plan voldoende laat zien dat al het mogelijke gedaan wordt en gaat worden, om toe te groeien naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad daarom het volgende meegegeven: We gaan er vanuit dat als sociale huurwoningen verhuurd gaan worden door particuliere verhuurders u zich rekenschap geeft van de definitie die daarvoor geldt.

En: het door u ingediende groeipadplan kan, indien dat zich voordoet, gebruikt worden als onderbouwing voor maatwerk bij de beoordeling van individuele woningbouwplannen. Hiermee is niet gezegd dat alle omgevingsplannen met woningbouw op alle fronten een positief oordeel krijgen van de provincie. Het gaat hier om het deel over de kwalitatieve invulling.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 0,00
Programma	: Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Juridisch kader

Het groeipadplan is geen verplichting, maar kan wel gebruikt worden als onderbouwing bij maatwerk afwijking op de regel uit de provinciale omgevingsverordening: minimaal 1/3^e sociale huur wanneer een gemeenten minder dan 27% sociale huur in haar voorraad heeft en niet minimale 1/3^e sociale huur in het totale programma.

2 Voorafgaande besluitvorming

- Besluit vaststelling regionale woningbouwprogramma's maart 2024 - PZH-2024-848437857 - DOS-2017-0004230
- Besluit brieven indienen realistische groeipadplannen – 26 november 2025 - PZH-2024-863597521 DOS-2017-0004230

3 Proces

Tijdens de Bestuurlijke Overleggen tussen gedeputeerde Koning en wethouders wonen per regio is het verzoek voor het indienen van een Realistisch groeipad toegelicht. Sommige gemeenten hebben voor 1 mei een groeipad ingediend, andere pas het concept en een aantal hebben uitstel gevraagd. Het indienen van een groeipadplan is geen verplichting, maar kan de gemeenten wel helpen bij de onderbouwing bij een verzoek om maatwerk.

4 Participatie en rolneming

Gemeenten zijn zich bewust van de grote vraag naar betaalbare en sociale huurwoningen. Het is aan de provincie om gemeenten doorlopend te wijzen op de verantwoording die ze dienen te nemen. Het Groeipad gaat helpen in de beoordeling van plannen die worden voorgelegd aan de provincie. Een antwoord zoals 'in dit plan lukt het niet maar we kijken of het elders wel kan' kan getoetst worden aan het groeipad dat de gemeente zelf heeft opgesteld. We stellen hier de vraag aan gemeenten hoe zij denken toe te groeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. We leggen niet op hoe ze het moeten doen, maar adviseren en gaan in gesprek hierover.

5 Communicatiestrategie

Gemeenten die een voldoende groeipad hebben ingediend krijgen hierover een brief. Uitstraling is vooral de vraag bij de gemeenten neer te leggen, daar waar gemeente gebruik gemaakt hebben van de Helpende Hand de vraag dit te betrekken in het groeipad en waar mogelijk te ondersteunen met subsidieregelingen en kennisdelen.

Momenteel is er veel onrust over de voorgenomen huurbevriezing voor corporaties door het huidige kabinet. Op dit moment is er nog onvoldoende bekend of en hoeveel corporaties hiervoor gecompenseerd worden. Dit kan grote invloed hebben op het aantal sociale huurwoningen dat gebouwd kan gaan worden.

Provinciale Staten (PS) worden middels een brief op de hoogte gesteld van de resultaten van de vraag naar groeipadplannen.