

RAADSINFORMATIEBRIEF

VAN HET COLLEGE VAN B&W

VOOR de gemeenteraad

CC

DATUM 18 maart 2025

ONDERWERP Update Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028

Beste meneer, mevrouw,

In de zomer van 2023 heeft u onze woon(zorg)visie vastgesteld. We zijn nog steeds erg tevreden over het product woonvisie. Het geeft ons houvast in gesprekken met diverse partijen. Woningcorporaties worden benaderd door ontwikkelaars of zij het sociale programma kunnen vervullen. In 1,5 jaar tijd zijn veel actiepunten uitgevoerd en/of in gang gezet.

Het is van belang om de woonvisie actueel te houden. Vanuit de dagelijkse praktijk merken we dat het tijd is om een tweetal aspecten nader te bekijken: de nadere onderbouwing van de behoefte en de invulling van de woningbouwsegmentering. De vastgestelde woonvisie is in prettige samenwerking met Stec Groep tot stand gekomen. Het college heeft daarom besloten akkoord te gaan met de opdracht aan Stec Groep om de **Woonvisie 2023-2028 op kleine punten te updaten of aan te vullen.** Het gaat hierbij om de volgende aspecten:

1. *De kwantitatieve ambitie van de gemeente versus de prognose.*

In de huidige woonvisie gaan we uit van de **Primos prognose 2019**. Deze prognose gaat uit van een **huishoudensgroep van 1.650 huishoudens tot 2040**. Om onze kernen leefbaar, vitaal en toekomstbestendig te houden, is bij de vaststelling van de woonvisie gekozen voor een hogere ambitie: namelijk het bouwen van 4.000 woningen tot 2040.

Bij de update van de woonvisie staat niet de ambitie van 4.000 woningen ter discussie. Met behulp van de nieuwe Primos prognose 2024 komt er actuele onderbouwing.

2. *De haalbaarheid van de vastgestelde woningbouwsegmentering.*

Bij nieuwe woningbouwprojecten wordt als kader meegegeven dat 75% van het woningbouwprogramma betaalbaar moet zijn (30% sociale huur, 20% middenhuur en 25% betaalbare koop). In gesprekken met projectontwikkelaars komt naar voren dat 75% betaalbaar programma lang niet altijd haalbaar is. Daarnaast heeft de provincie als voorwaarde bij de aanvaarding van Haastrecht-Zuid, Het Polderland (Krimpen aan de Lek) en Noordse Weide (Stolwijk) meegegeven dat zij een optimalisatieslag verwachten van het woningbouwprogramma. Hierbij gaan zij uit van 67% betaalbaar programma, waaronder 34% sociale huur.

Bij de update van de woonvisie wordt aan de hand van de nieuwe prognose, behoefteonderzoek en de bovengenoemde ervaringen uit de praktijk gekeken naar de huidige woningbouwsegmentering en welke gevolgen dit heeft voor mogelijke aanpassing van de woningbouwsegmentering.



Plan van aanpak

In het proces om te komen tot een update van de woonvisie, worden een aantal stappen doorlopen:

1. De actuele woningbehoefte wordt door Stec Groep in beeld gebracht aan de hand van de nieuwe Primos prognose 2024, Woonbase van het CBS en de resultaten van WoOn2024 die medio april worden verwacht. Hierin wordt ook het inlopen van het woningtekort meegenomen.
2. Een vitaliteitstoets op basis van de huishoudensontwikkeling. Hierbij wordt gekeken welk draagvlak (aantal huishoudens) nodig is voor de (toekomstige) behoefte aan voorzieningen. Dit sluit aan bij en is een aanvulling op het Programma Sociale Basis en Maatschappelijke Voorzieningen.
3. Conceptnotitie met onderbouwd voorstel voor woningbouwsegmentering. Het totaalbeeld van bovenstaande stappen vormt de input voor een notitie over de onderbouwing van de gemeentelijke woningbouwambitie en de nieuwe woningbouwsegmentering. Dit concept vormt de basis voor het gesprek over haalbaarheid met stakeholders.
4. Gesprek over (financiële) haalbaarheid segmentering met stakeholders en de raad. De conceptnotitie wordt met de lokale woningcorporaties en marktpartijen besproken. Ook gaan we in deze periode met u in gesprek.

Planning

Op 1 juli 2025 bespreken we de uitkomsten van bovenstaande stappen en het voorstel voor de segmentering met u in een beeldvormende bijeenkomst. De huidige planning is dat de update van de woonvisie op 30 september 2025 ter besluitvorming in de raad besproken wordt. Een kleine kanttekening hierbij is de voorgestelde nieuwe Wet Versterking Regie Volkshuisvesting die binnenkort in de Tweede Kamer besproken wordt. De ingangsdatum van deze wet is nog onbekend. Indien de wet ingaat per 1 juli 2025, is een woonvisie niet meer verplicht, maar een Programma Volkshuisvesting. Het vaststellen van een Omgevingsprogramma is een collegebevoegdheid. We nemen u hoe dan ook mee in het te doorlopen proces. Mocht besluitvorming van de raad niet nodig zijn, zullen we naast de beeldvormende bijeenkomst met een wensen- en bedenkingen procedure langskomen.

Brief provincie

Een van de redenen voor mogelijke aanpassing van de segmentering is de brief van de provincie over aanvaarding van plannen Haastrecht-Zuid, Het Polderland (Krimpen aan de Lek) en Noordse Weide (Stolwijk) onder voorwaarden aanscherping van het woningbouwprogramma. Voor de volledigheid vindt u bij deze raadsinformatiebrief de brief van Gedeputeerde Staten van 18 december 2024 over het regionale woningbouwprogramma en de reactie die het college op 4 maart 2025 aan de provincie heeft gestuurd.

Binnenkort informeren wij u ook over de nieuwe Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2024.

Bijlagen RIB: 2

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker



College van B&W van de gemeente Krimpenerwaard
T.a.v. wethouder Boere
Dorpsplein 8
2821 AS Stolwijk
Postbus 51, 2820 AB Stolwijk

Contact

Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl/contact

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2024- 865626793
DOS-2013-0007946

Uw kenmerk

Bijlagen

1

Onderwerp

Regionaal Woningbouwprogramma Midden-Holland 2023

Geachte mevrouw Boere,

Wij hebben verschillende malen met u van gedachten gewisseld over het door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde Regionale Woningbouwprogramma Midden-Holland 2023 (dd. 12 maart 2024). Samen met u hebben wij de ambitie om het woningtekort snel terug te dringen. Hiermee werken we ook aan vitale en leefbare kernen in de Krimpenerwaard. Wij zien kans om samen goede woningen mogelijk te maken op verschillende locaties in uw gemeente. Met deze brief informeren we u hierover.

Extra woonlocaties én 250 woningen extra in de programmering

Ons college heeft daarom besloten een drietal woonlocaties toe te voegen aan het vastgestelde woningbouwprogramma Midden-Holland 2023. Stolwijds bij Stolwijk was al op 12 maart 2024 per GS-besluit toegevoegd (zie brief PZH-2024-848437857 DOS-2017-0004230). Per 10 december 2024 zijn ook Haastrecht-Zuid te Haastrecht (130 woningen) en Het Polderland te Krimpen aan de Lek (120 woningen) opgenomen. Dit betekent dat we hiermee mogelijk maken om nog eens 250 woningen extra toe te voegen. Een voorwaarde is wel dat zowel Haastrecht-Zuid als Het Polderland worden aangepast en geoptimaliseerd qua programma.

Het is namelijk belangrijk voor de woningzoekenden in Krimpenerwaard en Zuid-Holland dat voor iedereen gebouwd wordt. Om dat doel te halen vragen wij u daarom meer dan de reeds voor- genomen 30% sociale huurwoningen in deze locaties op te nemen. Woningen die voor minimaal 25 jaar worden opgenomen in, én verhuurd via het woonruimteverdeelsysteem. Belangrijk is dat de plannen financieel uit kunnen, daarom vragen we u af te zien van de eis driekwart betaalbare woningbouw op te nemen. Extra eisen als deze helpen namelijk niet om ons gezamenlijk doel te halen. Gedeputeerde Koning heeft daarom met u afgesproken dat hierin schuifruimte benut kan

worden. Dat betekent concreet een totaal van minimaal 67% betaalbare woningen en minimaal 34% sociale huurwoningen in de plannen. De schuifruimte kunt u verder naar bevinden inzetten.

Deze plannen hoeven niet te wachten op besluitvorming over het Regionale Woningbouwprogramma 2024. Deze zijn immers in de lopende woonprogrammering opgenomen per besluit van 10 december jl. Hiermee is de procedure overigens nog niet helemaal doorlopen. De formele beoordeling van een plan wordt altijd pas gedaan op het moment dat het ontwerp omgevingsplan/Bopa aan de provincie wordt voorgelegd. Dan wordt getoetst aan het dan geldende provinciale Omgevingsbeleid. Wij adviseren u daarnaast de plannen in nauw overleg met het waterschap te ontwikkelen omdat het oordeel van het waterschap voor ons zwaar weegt. Een afschrift van deze brief versturen we ook aan het waterschap. En u treft onze reactie op de brief van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard met kenmerk PZH-2024-864788528 als bijlage bij deze brief aan.

Daarnaast willen we graag de kennis die u heeft opgedaan met het selecteren van ontwikkelaars die de gemeentelijke woonvisie ondersteunen opnemen in de provinciale instrumentenkoffer. Hiervoor zal binnenkort ambtelijk contact worden opgenomen.

Goed wonen en leven

Nieuwe woningen bouwen we niet om een bepaald streefgetal te halen. Ze komen er omdat onze inwoners een plek zoeken waar ze een thuis kunnen maken en een goed leven kunnen leiden. Om dat mogelijk te maken is het belangrijk dat we niet alleen kijken of we kunnen bouwen, maar of het slím is te bouwen. We zijn aan onze huidige en toekomstige inwoners verplicht verstandig en zuinig met onze beschikbare ruimte om te gaan. We beschermen namelijk ook de ruimte voor ondernemers, boeren, natuur en cultuur. Provinciale Staten vragen ons hier ook om in de door hen vastgestelde Ruimtelijke Koers.

Hierom kunnen we niet alle door u gevraagde locaties toevoegen aan het woningbouwprogramma. Voor Berkenwoude Oosteinde en Nieuw West te Schoonhoven geldt dat de omgeving beschermd wordt. Berkenwoude Oosteinde is een cultuurhistorisch kroonjuweel en dat is in ons beleid beschermd. Nieuw West is gepland in weidevogelgebied en kan daarom niet worden toegevoegd als woningbouwlocatie, dit is immers beschermd door ons Omgevingsbeleid.

Als GS zijn we terughoudend met het toestaan van grote locaties buiten de bebouwde kom, 3-hectare locaties in jargon, juist omdat we meerdere belangen beschermen. Daarom zullen we Bergambacht Oost en Hofland Schoonhoven niet toevoegen aan de woningbouwprogrammering. Als aangegeven zien we wel mogelijkheden op deze locaties. Gedeputeerde Koning heeft daarom met u afgesproken te verkennen welke mogelijkheden 'straatje erbij' of een eventuele ruil met een andere 3-hectare locatie biedt. Vooralsnog blijven deze locaties als reserveplan in beeld.



Sneller meer woningen: ruim 2.050 woningen tot en met 2030

Tijdens de gesprekken geeft u aan dat u sneller en meer kan bouwen. Wij zijn blij dat u voor de komende jaren met deze plannen in totaal 250 woningen kunt toevoegen. In de planvoorraad zitten nu al 1.813 woningen. Met deze extra woningen komt u op een planvoorraad van ruim 2.050 woningen. Dat is ruim meer dan de gemiddeld 200 woningen per jaar die u de afgelopen jaren heeft gerealiseerd. U geeft aan dit hogere aantal woningen per jaar ook organisatorisch waar te kunnen maken. Dat is goed nieuws voor al die woningzoekenden die u en ons vragen om een goed thuis.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en ook in de toekomst met u in gesprek te blijven,

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2013-0007946) te vermelden.
Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact

Contact

Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
<http://www.zuid-holland.nl>

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2024-865081422
DOS-2013-0007946

Uw kenmerk

2024-12764

Bijlagen

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
Maasboulevard 123
3063 GK Rotterdam
Postbus 4059
3006 AB Rotterdam

Onderwerp

Reactie op uw brief over de woningbouwambities in de Krimpenerwaard

Geacht college,

Hartelijk dank voor uw brief van 30 oktober 2024 inzake de woningbouwambities van de Krimpenerwaard.

In uw brief geeft u aan het te betreuren dat zowel gemeente als provincie u niet tijdig hebben betrokken bij de planvorming van de woningbouwlocaties in de Krimpenerwaard. U wijst daarbij op het Nationaal Bestuursakkoord Water waarin is afgesproken dat de waterschappen vanaf het eerste begin van de ideevorming over ruimtelijke ontwikkelingen worden betrokken. Inmiddels bent u in goed overleg met de gemeente voor de verdere uitwerking van de plannen.

U gaat vervolgens in op een aantal inhoudelijke aandachtspunten die volgens u bij de planuitwerking beschouwd moeten worden. Graag gaan wij onderstaand in op de in uw brief geuite zorg.

Ons college heeft op 12 maart 2024 een vaststellingsbesluit genomen in het kader van de regionale woningbouwprogrammering van Midden-Holland. Hierbij zijn van de zeven locaties die zijn voorgesteld door de gemeente Krimpenerwaard twee locaties afgewezen vanwege strijdigheid met het provinciale beleid; één locatie is vastgesteld omdat wij daarvan hebben opgemerkt dat er op voorhand geen harde belemmeringen gelden vanuit het provinciale Omgevingsbeleid. En over vier locaties is nog geen besluit genomen. Wij begrijpen dat u zich afvraagt waarom u niet bij dit proces bent betrokken door ons college. Een vaststellingsbesluit ten aanzien van de regionale woningbouwprogrammering betekent nog géén harde toezegging van ons college voor medewerking tijdens de planologische procedure. De procedure om de plannen planologisch mogelijk te maken moet nog worden opgestart. De latere planologische procedure is het moment dat een volledige beoordeling van de plannen aan het provinciale Omgevingsbeleid zal plaatsvinden. Het vaststellingsbesluit is zodoende een akkoord op het programma. Maar nog geen definitief akkoord op de locatie. Zo zullen locaties die groter zijn dan 3ha nog moeten worden voorgelegd aan provinciale staten.

Bij een vaststellingsbesluit zijn de plannen zodoende nog niet uitgewerkt. Uw aandachtspunten zoals u die noemt in de brief sluiten een ontwikkeling niet op voorhand uit en kunnen naar onze mening worden meegewogen bij de verdere uitwerking. Wij hebben vertrouwen dat de gemeente u bij dat proces zal betrekken. Wij zullen hiervoor aandacht vragen bij de gemeente en zullen deze brief tevens in afschrift aan hen sturen. Voor zover uw aandachtspunten raken aan het provinciale belang zoals verwoord in het provinciale Omgevingsbeleid zullen wij die meenemen bij de uiteindelijke beoordeling van de plannen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid Holland,
secretaris,

plv. voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

M.E. van Leeuwen

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2013-0007946) te vermelden.
Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact

Provincie Zuid Holland - Geduputeerde Staten
G.P.C. Hoofs
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

LOCATIE: Stolwijk
UW BRIEF: 17 december 2024
UW KENMERK:
PZH-2024- 865626793
DOS-2013-0007946

DOCUMENTNUMMER: 1551579
ZAAKNUMMER: 1441513
BIJLAGEN:

BEHANDELD DOOR:
TELEFOON: 14 0182
E-MAIL: info@krimpenerwaard.nl
VERZENDDATUM: 5 maart 2025

ONDERWERP: Regionaal Woningbouwprogramma Midden-Holland 2023

Geacht college,

We willen u bedanken voor uw brief van 17 december 2024 over het Regionaal Woningbouwprogramma 2023. In deze brief vindt u onze reactie.

In uw brief van 17 december 2024 over het Regionaal Woningbouwprogramma Midden-Holland 2023 geeft u aan besloten te hebben naast Stolwijds (Stolwijk) ook Het Polderland (Krimpen aan de Lek) en Haastrecht-Zuid aan het vastgestelde woningbouwprogramma Midden-Holland 2023 toe te voegen. U geeft hierbij als voorwaarde dat de plannen worden aangepast en geoptimaliseerd qua programma. U vraagt ons niet 75% betaalbaar programma van ontwikkelaars te vragen, maar minimaal 67%, waaronder 34% sociale huur. De schuifruimte tussen 75% en 67% kunnen we naar eigen bevinden inzetten.

We waarderen uw stap om deze locaties kleiner dan 3 hectare toe te voegen aan het regionaal woningbouwprogramma. Dat is goed nieuws voor alle woningzoekenden. We zetten daarom in op het snel verder brengen van deze locaties. We zijn voornemens een update van onze Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 uit te voeren. Hierin nemen we onze praktijkervaring, maar ook uw voorwaarden uit de brief mee.

We stellen ook een Omgevingsprogramma Woningbouw op. Dit programma richt zich op het realiseren van voldoende capaciteit voor het realiseren van 4.000 woningen tot 2040 en bestaat uit project-overstijgende onderwerpen. Het gaat onder andere over afspraken met de waterschappen, een breed verkeerskundig- en parkeeronderzoek, een onderzoek naar voorzieningen, maar ook de coördinatie rondom ruimtelijke onderzoek ten behoeve van de RO-procedure en het uitvoeren van een mogelijke Plan-mer-beoordeling. De uitkomsten van het Omgevingsprogramma worden verwerkt in regels die in het Omgevingsplan worden opgenomen, waardoor versnelling kan plaatsvinden op de individuele projecten. U bent al betrokken geweest bij het opstellen van het verkeerskundige onderzoek. Wij willen u vragen om in 2025 mee te werken aan de stakeholderbijeenkomsten en bestuurlijke consultaties van het Omgevingsprogramma Woningbouw.



We waarderen dat we van u de ruimte krijgen de plannen aan de randen van de kernen te ontwikkelen, die kleiner zijn dan 3 hectare, te gaan ontwikkelen. U blijft bij uw standpunt om geen locaties groter dan 3 hectare op te nemen in het regionale woningbouwprogramma. U kent onze nieuwe Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2024, daar blijven deze locaties als kansrijk benoemd, maar dit standpunt is bij u bekend. We blijven graag met u in gesprek om deze plannen alsnog aan het woningbouwprogramma toe te voegen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris, de burgemeester,



J. Hennip



ir. J. Beenakker