

Aan
college van gedeputeerde staten
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Datum 14 juli 2025

Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres

Uw kenmerk PZH-2025-867615011 DOS-2017-000430

Ons kenmerk 096 – MH

Bijlage(n) --

Onderwerp Regionaal programma woningbouw Midden-Holland 2024

Geacht college,

Op 1 januari 2025 zijn onze woningbouwplannen in de Planmonitor Wonen “bevroren” en vastgelegd in onze Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2024 (hierna RPW genoemd). Onderdeel van deze programmeringscyclus is het vaststellen van het regionaal woningbouwprogramma door uw college. Op 4 maart 2025 heeft u ons geïnformeerd over uw besluit op ons regionaal woningbouwprogramma.

Beoordeling

U toetst plannen uit onze RPW op de volgende onderdelen:

1. Pre-toets op ruimtelijk Omgevingsbeleid.
2. Bouwen naar kwantitatieve behoefte.
3. Bouwen naar kwalitatieve behoefte.

U heeft een groot deel van onze woningbouwplannen aanvaard. Dat is een goede zaak. Alleen samen kunnen we de wooncrisis oplossen en de gezamenlijk gemaakte afspraken in de Regionale Realisatieagenda nakomen. Met het aanvaarden van deze woningbouwplannen zetten we gezamenlijk een goede stap in de richting van de uitvoering van deze plannen. Met het aanvaarden van een groot deel van onze woningbouwplannen zijn we er nog niet. Wij vragen in deze brief aandacht voor een aantal belangrijke onderdelen van uw besluitvormingsproces.

Pre-toets op het ruimtelijk Omgevingsbeleid

Wonen staat niet op zichzelf. Het raakt de vitaliteit van onze samenleving. Denk aan het behoud van werknemers, de zelfstandigheid van ouderen en de inzet van vrijwilligers. Een gezonde woningmarkt is de basis voor de brede welvaart in de regio. Daarom is het van belang dat we plannen realiseren die niet alleen aantallen toevoegen, maar dat het ook gaat om de juiste woningen op de juiste plek.

U heeft een aantal plannen niet toegevoegd aan het regionaal woningbouwprogramma. Het betreft voornamelijk grotere plannen aan de randen van kernen. Deze initiatieven versterken bestaande gemeenschappen en maken gebruik van de bestaande infrastructuur. Deze plannen kunnen we lokaal en op korte termijn realiseren. Met deze plannen kunnen we 15 procent extra woningproductie realiseren in onze regio. U wijst nu goede plannen af die realistisch, betaalbaar en op korte termijn uitvoerbaar zijn.

Dat is zonde. Op deze manier hebben we aanzienlijk minder mogelijkheid bij te dragen aan de afspraken gemaakt in de Regionale Realisatieagenda Midden-Holland om in de behoefte aan sociale en betaalbare woningen te voorzien. We willen u vragen snelheid en evenwicht aan te brengen in de productie van woningen. Zodat onze inwoners de mogelijkheid houden om in de plaats te wonen waar zij het liefst wonen. Omdat zij er hun familie, vrienden, werk, verenigingsleven hebben. We vragen u met klem een integrale afweging te maken over het toevoegen van deze locaties op de 3 ha-kaart in het belang van de brede welvaart in onze regio.

U verwijst in uw brief ook naar een straatje erbij. Met de mogelijkheid van een straatje erbij, volgens de regels die u eerder heeft gedeeld (50 woningen per kern), kunnen we niet voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in onze regio. Bij de kwalitatieve opgave gaat het om het realiseren van voldoende betaalbaarheid in het woningbouwprogramma, die mogelijk wordt door de grotere bouwstroom. Maar het gaat ook om een kwalitatief goede nieuwe leefomgeving waarin bijvoorbeeld klimaat adaptieve maatregelen goed zijn ingepast.

De plannen in het regionaal woningbouwprogramma zijn nu getoetst op het huidige omgevingsbeleid. De definitieve toets vindt plaats op het dan geldende omgevingsbeleid. Wij wijzen u erop dat de genoemde cijfers voor Midden-Holland weleens lager uit kunnen vallen wanneer u strengere regels toepast in het Omgevingsbeleid 2025. Het gaat dan bijvoorbeeld om locaties tussen de 1,5 en 3 ha buiten BSD die zich nu nog in één van de eerdere projectfasen bevinden en straks mogelijk niet onder de definitie van een straatje erbij vallen. We doen ons best deze locaties te versnellen, maar vragen u bij de locaties die u eerder in ons regionaal programma aanvaard heeft zoveel als mogelijk in de categorie 'ja' te laten staan. Ook hierbij is het belangrijk gezamenlijk met ons te blijven kijken wat nodig is om de brede welvaart te behouden.

Tot slot een opmerking van algemene aard: in de brief schrijft u over het aantal plannen dat is goedgekeurd en hoeveel woningen dit betreft. U verwijst ons naar de planmonitor om terug te zien welke plannen dit betreft. Graag ontvangen wij een pdf of Excel-bestand waarin overzichtelijk is opgenomen welke plannen wel en niet zijn aanvaard. Om dezelfde reden verzoeken wij u om bij toekomstige besluiten over de RPW een dergelijk overzicht standaard bij uw besluit te voegen.

Bouwen naar kwantitatieve behoefte

U stelt in de bijlage bij uw brief dat het aantal woningen in het vastgestelde regionale woningbouwprogramma past binnen de door u vastgestelde behoefte-raming. In uw brief schrijft u dat we daarmee op 86% zitten van de gemaakte afspraken in de Regionale Realisatieagenda en dat de verklaring voor dit lage aantal de vertraging is bij het plan Cortelande.

Eerder is afgesproken dat 4.000 woningen uit Cortelande meegenomen zouden worden in de bovenregionale behoefte. We krijgen graag de bevestiging dat dit deel van de woningen nog steeds in de provinciale behoeftepot wordt meegerekend en niet in de plancapaciteit van Midden-Holland.

Bouwen naar kwalitatieve behoefte

Realistisch groeipad

U heeft in december 2024 gemeenten die geen 30% sociale huur in de totale woningvoorraad hebben, gevraagd om een realistisch groeipad te maken waarbij zij aangeven op welke manier dit percentage wel bereikt kan worden. Onze conclusie is dat toegroeien naar 30% sociale huur in de voorraad een onmogelijke opgave is. Met aandacht voor een gedifferentieerd woningbouwprogramma is dit onhaalbaar. Wij verwijzen in dit verband naar de afspraken in de Woondeal waar is afgesproken dat gemeenten met minder dan 30% een beweging maken richting de 30% en voor gemeenten met meer dan 30% dat zij streven naar het op peil houden van de voorraad sociale huurwoningen. Kijk dus ook niet naar 30% sociale huur in de totale woningvoorraad, maar kijk naar de inspanning die gemeenten en woningcorporaties met elkaar kunnen leveren om zoveel mogelijk betaalbaarheid in hun woningbouwprogrammering op te nemen.

Investeringscapaciteit woningcorporaties

We zien een grote behoefte aan sociale huurwoningen en betaalbare koop/huurwoningen, dus we begrijpen uw wens en voorwaarde om twee derde betaalbare woningen en minimaal 34% sociale huurwoningen te programmeren in nieuwe plannen. U bent op de hoogte van een grote kritische succesfactor in onze regio: de investeringscapaciteit van woningcorporaties, waardoor het voor een aantal gemeenten in onze regio al een grote uitdaging is om 30% sociale huur in de woningbouwprogrammering voor elkaar te krijgen. We vragen u samen met onze regio te blijven kijken naar het maximaal haalbare en wat we gezamenlijk kunnen doen om sociale huurwoningen te blijven toevoegen aan de woningvoorraad. We willen dat u zich samen met ons blijft inzetten de investeringscapaciteit van woningcorporaties te verbeteren.

Voldoende woningen voor ouderen en andere doelgroepen

U bent voornemens vanaf volgend jaar te toetsen op voldoende woningen voor ouderen en andere doelgroepen waarover afspraken worden gemaakt, zoals arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en ex-gedetineerden. Op dit moment ontbreken eenduidige definities en zeker voor doelgroepen als ex-gedetineerden en arbeidsmigranten geldt dat deze groepen niet per definitie in nieuwbouwwoningen gehuisvest worden. Als gemeenten werken we hard aan de opgave van sociale huur. De huisvesting van doelgroepen hoort hier ook bij. We willen u ons vragen tijdig en concreet duidelijkheid te geven over waarop de provincie wil gaan toetsen bij de volgende RPW.

Tot slot

We waarderen dat u aanbiedt onze gemeenten te willen helpen bij de realisatie van woningen binnen het vastgestelde regionale woningbouwprogramma. Hier doet u voldoende handreikingen en het contact met de regio-account is prettig.

Het toevoegen van grotere woningbouwlocaties die lokaal en regionaal het verschil kunnen maken blijft een essentiële voorwaarde om de afspraken uit de regionale realisatieagenda te kunnen realiseren én om bij te dragen aan de brede welvaart van deze regio. die locaties dragen bij het aan realiseren van betaalbare woningen waar zoveel behoefte aan is. Graag blijven wij met u in gesprek over de aanpak van deze voorwaarde.

We vragen om maatwerk om ontwikkelingen mogelijk te maken. Zorg voor toekomstbestendige steden én dorpen, kijk naar de lokale behoeften die er zijn. Werk met ons mee de investeringscapaciteit van woningcorporaties te verbeteren zodat we het maximaal haalbare aandeel sociale huur in het woningbouwprogramma kunnen realiseren. Laten we samen gaan voor een toekomstbestendig en vitaal Midden-Holland!

Hoogachtend,

Namens het bestuurlijk overleg ruimte wonen Midden-Holland,
De voorzitter,