



provincie **HOLLAND**
ZUID

Regio Holland Rijnland
Dagelijks bestuur
Postbus 558
2300 AN LEIDEN

Gedeputeerde Staten

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2021-769699335
DOS-2017-0004230
Uw kenmerk
UIT-20-20139
Bijlagen
2

Onderwerp
Reactie woningbouwprogrammering woningmarktregio
Holland Rijnland

Geacht bestuur,

Wij danken en complimenteren u voor de tijdige en complete aanlevering van uw regionale woningbouwprogrammering. Het per brief van 30 november 2020 aan ons aangeboden regionaal woningbouwprogramma en monitor 2020 bieden inzicht in hoe binnen Holland Rijnland vorm wordt gegeven aan de woningbouwopgave. In deze brief lichten wij ons besluit over het regionale woningbouwprogramma toe. In de bijlagen wordt verder ingegaan op de inhoudelijke overwegingen die hebben geleid tot ons besluit en de aanvraagbrief voor het regionaal woningbouwprogramma 2021.

Aanvaarding woningbouwprogramma

Het provinciaal Omgevingsbeleid gaat uit van maximaal 130% overprogrammering. We maken u erop attent dat het regionale woningbouwprogramma van Holland Rijnland een overprogrammering kent van 140%. Dit past niet binnen de gemaakte afspraken en kan een juridisch risico vormen voor de gemeenten in de regio, omdat de cijfers worden gebruikt ter onderbouwing van de behoefte die verplicht is vanuit de Ladder onderbouwing voor duurzame verstedelijking. Een overprogrammering van meer dan 130% is daarmee juridisch risicovol voor de plannen van de individuele gemeenten.

In het voorjaar komen we met nieuwe behoeftecijfers voor de hele regio Holland Rijnland. We aanvaarden dit regionale woningbouwprogramma op regionaal niveau:

- onder voorbehoud dat het nieuwe regionale woningbouwprogramma van 2021 maximaal 130% van de nieuwe behoeftecijfers bedraagt;
- met uitzondering van de locatie Buitenweg Rijpwetering (Kaag en Braassem).

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



De aanvaarding betreft de behoefteonderbouwing van het regionaal woningbouwprogramma in de categorieën¹ 1, 2a en 4 voor de periode tot 2030.

De verdere inhoudelijke toelichting op het regionale woningbouwprogramma staat in bijlage 1. Bij het in procedure brengen van de bestemmings- of omgevingsplannen worden deze nog beoordeeld op het provinciale omgevingsbeleid, waaronder locatie en ruimtelijke kwaliteit.

Realisatie en plancapaciteit

Gezien de huidige woonopgave is de inzet van regio's en gemeenten belangrijk om voldoende woningen te realiseren nu en in de toekomst. De regio heeft voor het jaar 2020 de regionale behoefte gehaald en zijn er veel nieuwe plannen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) toegevoegd. Daarmee heeft de regio voldoende plancapaciteit voor de komende tien jaar om te komen tot 100% realisatie van de woningbehoefte. Een aandachtspunt in de programmering is dat voor de eerstkomende jaren er veel plannen zijn gepland en daarna minder. Dit levert een boeggolf aan plannen op.

Om dit te voorkomen, is het van belang in de komende periode de bouwstroom en de realisatie op het gewenste niveau te houden en in dit kader focus te houden op het omzetten van zachte plancapaciteit naar planologisch-juridisch harde plancapaciteit. Wij gaan daarom graag het gesprek aan over de realisatie en de fasering van de plannen om te komen tot een realistisch regionaal woningbouwprogramma 2021. We voeren graag vroegtijdig het gesprek over nieuwe kansrijke locaties met als uitgangspunt de juiste woningen op de juiste plek.

We werken samen binnen de Woondeal en hebben steunverklaringen afgegeven voor de aanvragen voor de bouwprojecten van ten minste 500 nieuwbouwwoningen voor de Woningbouwimpuls. In de regio hebben Leiden en Alphen aan den Rijn inmiddels middelen toegekend gekregen van het Rijk, hetgeen een positieve stimulans is voor het bouwen van woningen in uw regio. Wij zetten ons met de gemeenten in om ook een positief resultaat te behalen voor de toekomstige tranches van de Woningbouwimpuls.

In het kader van versnellen van de woningbouw stellen we als provincie subsidiegelden beschikbaar. Met de subsidieregeling Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland willen wij bijgedragen aan het financieel tekort zodat projecten in uitvoering komen. Met de subsidieregeling Vliegende Brigade Zuid-Holland kan de snelheid in de voorfase van woningbouwprojecten worden bevorderd door middel van tijdelijke externe capaciteit en expertise voor gemeenten. Vanaf 19 april 2021 zijn aanvragen voor de subsidies mogelijk.

Sociale woningbouwopgave

¹ Categorie 1= bestemmingsplan
Categorie 2a= plan in voorbereiding tot een bestemmings- of omgevingsplan
Categorie 4= bestuurlijke afspraak

Onze gezamenlijke focus voor de komende jaren ligt op de sociale woningvoorraad. U heeft als regio de doelstelling dat 25% van de netto toevoeging binnen een gemeente een sociale huurwoning is. Daarom is het lovenswaardig dat van de nieuwbouw in uw regionale woningbouwprogramma 31% een sociale huurwoning is en dat dit aandeel is gestegen ten opzichte van het jaar ervoor. Binnen de regio zien wij echter verschillen tussen gemeenten. Wij vertrouwen erop dat u die betreffende gemeenten aanmoedigt om een extra inspanning te leveren om alsnog minimaal aan de regionale doelstelling te voldoen.

In het belang van een voldoende en evenwichtige gespreide sociale woningvoorraad stellen we als provincie € 4.000.000,- aan subsidiegelden beschikbaar voor 2021 en 2022 gericht op het stimuleren en versnellen van de bouw van sociale huurwoningen in de gemeenten in Holland Rijnland. In goed overleg met de regio is hiervoor een subsidieregeling opgesteld.

Middendure segment

De regionale doelstelling van 20% ten aanzien van het middendure segment is helaas niet behaald door de gemeenten in de regio Holland-Rijnland. De lokale behoefte naar woningen in het middensegment is groot. Er zijn immers huishoudens die een duurdere woning niet kunnen kopen en die zijn aangewezen op het middensegment. We horen graag uw aanpak om te komen tot de gewenste 20% in het regionaal woningbouwprogramma.

Druk fysieke ruimte

In uw aanbiedingsbrief staat dat de woonopgave groot is en dat u mede door het huisvesten van de verschillende doelgroepen (arbeidsmigranten, spoedzoeker en statushouders) een grote druk ervaart in de fysieke ruimte. U vraagt daarom om meer ruimte om de woningbouwopgave ook deels buiten bestaand stads- en dorpsgebied te mogen accommoderen en geeft bij het maken van keuzes voor locaties aan dit samen met de provincie te willen doen.

De druk op de fysieke ruimte onderkennen wij. Wij vinden het dan ook belangrijk dat er voor elke locatie gezamenlijk in een vroeg stadium een goed afgewogen keuze wordt gemaakt waarbij ook andere opgaven zoals bereikbaarheid, energietransitie en klimaatadaptatie worden betrokken. Het woningbouwprogramma Holland Rijnland biedt echter vooralsnog voldoende ruimte om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien.

Transformatie

In het regionaal woningbouwprogramma staat een aantal locaties die op bedrijventerreinen zijn gesitueerd. Belangrijk is de balans tussen voldoende ruimte voor het juiste type werkgelegenheid en voldoende woonruimte voor alle bewoners om een levendige gemeente te behouden. Daarbij is een integrale afweging tussen wonen en werken op verschillende locaties noodzakelijk. Indien een deel van bedrijventerreinen getransformeerd wordt, zal waarschijnlijk compensatie van het verloren areaal bedrijventerrein aan de orde zijn. Bij een bestemmingsplanwijziging voor deze locaties zullen wij dit toetsen aan onze Omgevingsverordening.

Flexwonen

In een toenemend aantal gemeenten, corporaties en woningmarktregio's wordt in woonvisies, prestatieafspraken en woningbouwprogramma's gesproken over flexwonen; een thuis voor spoedzoekers met een tijdelijk huurcontract op zowel permanente en tijdelijke beschikbare locaties. Flexwoningen worden vrijwel altijd in het sociale huursegment geprogrammeerd. Vaak wordt gedacht aan een mix van groepen spoedzoekers. Wij juichen deze vorm van wonen toe.

Ons omgevingsbeleid maakt net als vorig jaar onder dezelfde voorwaarden mogelijk om flexwoningen boven op de maximale regionale programmaruimte te programmeren.

Dit draagt niet alleen bij aan versnelling van de woningbouw (snel en opschaalbaar), maar helpt ook bij kwalitatieve opgaven (inclusief, betaalbaar, circulaire bouw). Een goed overleg tussen gemeenten, corporaties, bouwers en beheerders op lokaal en regionaal niveau is van groot belang. De provincie ontwikkelt in 2021 de Strategie Flexwonen gericht op stimuleren, kennis delen en het wegnemen van juridische en procesmatige belemmeringen. We willen dit onderwerp graag op komende regionale ambtelijke en bestuurstafels agenderen. Binnen de organisatie van de provincie is een apart team dat u kan ondersteunen bij het mogelijk maken van flexwonen.

Regionale Woonagenda

U heeft laten zien dat er flinke stappen in 2020 zijn genomen met het evalueren van de Regionale Woonagenda. Onderdeel daarvan is het onderzoek naar locaties voor flexwoningen binnen de regio. Wij kijken uit naar het resultaat daarvan.

Actualisering regionaal woningbouwprogramma 2021

Jaarlijks stellen de regio's in overleg met de provincie een haalbaar en uitvoerbaar woningbouwprogramma op dat ter aanvaarding wordt voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. Zoals bekend is na overleg met alle regio's de indieningstermijn voor de regionale woningbouwprogramma's aangepast naar 15 september 2021. Het is belangrijk dat al in een zo vroeg mogelijk stadium informatie met elkaar wordt gedeeld met betrekking tot de locaties en het realiseren van woningen, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Voor meer informatie over het actualiseren van het regionaal woningbouwprogramma verwijzen wij naar bijlage 2.

Tot slot

De provincie hecht grote waarde aan een goede en collegiale samenwerking met de regio's en gemeenten om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad, waarbij het zwaartepunt ligt bij de juiste woning op de juiste plek, de realisatie van voldoende sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Om deze doelen te bereiken, kunt u gebruik maken van de volgende subsidieregelingen Knelpuntenpot, Vliegende Brigade en de subsidieregeling sociale woningbouw. Wij waarderen de wijze waarop de regio samenwerkt en vertrouwen erop dat wij komend jaar in een goede harmonie blijven werken aan de grote (sociale) woningbouwopgave in de woningmarktregio Holland Rijnland.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Bijlage:

Inhoudelijke toelichting op het regionale woningbouwprogramma
Holland Rijnland 2020