



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## GS brief aan Provinciale Staten

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

Datum  
11 januari 2022

Ons kenmerk  
PZH-2021-790755697  
DOS-2017-0004230

Bijlagen  
9

Aan Provinciale Staten

Onderwerp

Reactie regionale woningbouwprogramma's  
Alblasserwaard en Holland Rijnland

Geachte Statenleden,

Als provincie blijven wij ons samen met woningmarktregio's en gemeenten inzetten voor het realiseren van voldoende woningen van het juiste type en op de juiste plekken. Een belangrijk middel hiervoor is de actualisatie van de regionale woningbouwprogramma's. Daarom sturen wij u ter informatie onze reacties op de geactualiseerde woningbouwprogramma's 2021 van de regio's Alblasserwaard en Holland Rijnland. In de brieven aan de regio's gaan wij nader in op de onderbouwing van de behoefte, die noodzakelijk is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Eerder heeft u onze reactie ontvangen op de geactualiseerde woningbouwprogramma's 2021 van de regio's Rotterdam, Midden-Holland en de gemeente Goeree-Overflakkee. De regio Drechtsteden en de gemeente Hoeksche Waard hebben uitstel gevraagd tot eind december 2021, waarna besluitvorming begin 2022 kan plaatsvinden. In de regio Haaglanden worden nieuwe woningmarktafspraken gemaakt. Besluitvorming over dat regionale woningbouwprogramma volgt om die reden ook begin 2022.

### **Inzet provincie bij woningbouwprogrammering**

Als overheden hebben gemeenten, regio's en de provincie de verantwoordelijkheid om alles op alles te zetten om het tekort aan (betaalbare) woningen terug te dringen. De huizenprijzen blijven stijgen, wachtlijsten voor sociale woningen groeien en steeds meer mensen komen in de knel. De verschillende overheden, elk vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheden, werken hier hard aan. Toch levert dat nog niet het benodigde resultaat op. Er gebeurt al veel, maar gezien de opgave dient er nog een tandje bij te worden gezet.

Dit betekent dat de provincie zich nog sterker gaat inzetten op voldoende (betaalbare) woningen op passende plekken en zal niet schromen haar rol te pakken als dat nodig is. Samenwerking om tot realisatie te komen heeft de voorkeur, maar de provincie zal haar instrumentarium inzetten als de samenwerking niet tot tijdige realisatie leidt.

### Woningvoorraadtoename

De toegestane woningvoorraadtoename in heel Zuid-Holland voor de periode 2021-2030 is op basis van woningbehoefte vastgesteld op ruim 220.000 (221.800) woningen.

Omdat er meer plancapaciteit nodig is om deze aantallen ook daadwerkelijk te realiseren, wordt er uitgegaan van een toegestane plancapaciteit van bijna 290.000 (288.340) woningen, oftewel 130%. Plannen die passen binnen deze programmaruimte hebben de stap 'bouwen naar behoefte' volgens de ladder van duurzame verstedelijking positief doorlopen. De toegestane plancapaciteit is op basis van de behoefte aan woningen per regio verdeeld over de regio's. Vanwege het tijdelijk karakter tellen wij flexwoningen niet mee in de programmaruimte.

Dit jaar hebben wij er voor gekozen (zie ook onze brief van 22 juni 2021) om een deel van de toegestane plancapaciteit niet direct toe te kennen aan de verschillende regio's, maar als een nader provinciaal te verdelen deel te behouden (Provinciale woningbehoeftepot). Dit deel is bestemd voor kansrijke projecten die niet passen binnen de regionale toegestane plancapaciteit en waarvan de provincie de doorgang belangrijk vindt. Meer informatie over de woningbehoefte is te vinden in de GS-brief van 22 juni van dit jaar.

Toegestane woningvoorraadgroei volgens Woningbehoefteraming 2021

		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	Totaal 2021 t/m 2030	
		Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane plancapaciteit
<i>Toebedeels</i>	Alblasserwaard	1.650	1.400	3.050	3.965
	Drechtsteden	3.850	2.950	6.800	8.840
	Goeree-Overflakkee	1.350	1.150	2.500	3.250
	Haaglanden	40.350	40.550	80.900	105.170
	Hoeksche Waard	1.800	1.500	3.300	4.290
	Holland Rijnland	14.950	12.500	27.450	35.685
	Midden-Holland	7.750	6.750	14.500	18.850
	Regio Rotterdam	31.950	29.200	61.150	79.495
<i>Nog provinciaal toe te delen</i>		11.500	10.650	22.150	28.795
<b>Zuid-Holland</b>		<b>115.150</b>	<b>106.650</b>	<b>221.800</b>	<b>288.340</b>

### Provinciale woningbehoeftepot

Het is belangrijk dat er voor iedereen een woning is en dat op de juiste plek wordt gebouwd. De provincie stelt (driejaarlijks) de behoeftecijfers voor een periode van tien jaar per woonregio vast. Als onderdeel van de versterking van de nieuwe werkwijze wordt 10 procent van de provinciaal geraamde woningvoorraadgroei, gereserveerd voor kansrijke en geschikte woningbouwprojecten die hierdoor versneld tot uitvoering kunnen komen. Het gaat dan om locaties die tot en met 2030 realistisch uitvoerbaar zijn en passen binnen de provinciale verstedelijkingsstrategie en/of het provinciale omgevingsbeleid. De afwegingen maken we op het provinciale schaalniveau.

In de regio's Alblasserwaard en Holland Rijnland zijn in totaal vier gebiedsontwikkelingen toegewezen aan de Provinciale woningbehoeftepot. Dit betreffen de volgende projecten met het aantal woningen voor de periode tot en met 2030.

- Vleugels van Gorinchem, Gorinchem	500 woningen
- Recreatiewoningen Giessenburg en Bilderhof	95 woningen
- Valkenhorst, Katwijk	600 woningen
- Binnen invloedsfeer Leiden station en Lammerschans	2.000 woningen

### **Quick scan**

Om een bijdrage te leveren aan de versnelling van de woningbouw worden de woningbouwprogramma's ook kwalitatief beoordeeld. Dat om eventuele discussies over individuele projecten in latere fases helpen te voorkomen. Hierbij toetsen we aan regionale woonvisies en aan het provinciaal omgevingsbeleid. Dit jaar hebben we waar mogelijk en op basis van de beschikbare informatie daarom ook een integrale quick scan uitgevoerd. Hiermee wordt inzichtelijk welke plannen tegen de grenzen van omgevingsbeleid aanlopen en daardoor risico lopen op vertraging. Door aan de voorkant al mee te kijken en te denken kunnen wij eerder met gemeenten in gesprek, zodat de uiteindelijke bestemmings-/omgevingsplantoetsing zo soepel en snel mogelijk verloopt.

### **Kernpunten woningbouwprogramma's regio's Holland Rijnland en Alblasserwaard**

#### *Alblasserwaard*

Begin april heeft de regio het kwalitatieve woningbouwprogramma, inclusief oplegger, naar de provincie verstuurd. Het Woningbouwprogramma Alblasserwaard 2021-2030 is tot stand gekomen in nauw overleg met medewerkers van de provincie. Het geeft de provincie inzage in de langere termijnplanning, waarbij er flexibiliteit blijft ten aanzien van de invulling. In september is door de regio de provinciale woningmonitor aangeboden. Hierin wordt verwezen naar het traject tussen de provincie en de woonregio, waarin enkele essentiële woningbouwlocaties integraal worden bekeken. Vanwege het feit dat deze woningbouwlocaties zich binnen de gemeente Molenlanden bevinden, heeft de gemeente Molenlanden besloten ook separaat nog een brief te sturen.

Inmiddels zijn de woningbouwlocaties opgenomen in de planmonitor. In overleg met de regio is besloten om dit jaar geen quick scan van de projecten uit te voeren. Dit proces zal volgend jaar worden ingezet. Ten aanzien van het woningbouwprogramma valt op dat het percentage sociaal binnen de projecten erg laag is (5%), evenals het percentage middeldure huur (5%) en voor veel projecten is het programma nog onbekend. Het betreft hier een aantal grotere projecten. We gaan over het percentage sociaal op korte termijn met de regio in gesprek.

### *Holland Rijnland*

Het is positief te zien dat het planaanbod in Holland Rijnland voldoende (132%) is voor de periode 2021 t/m 2030. Dit draagt bij aan het oplossen van de grote vraag naar woningen in onze provincie. Tevens is het positief dat de realisatie van woningen nagenoeg conform de woningbehoefte is. Met één locatie kan niet worden ingestemd. Het gaat om: Buitenweg Rijpwetering (Kaag en Braassem). Twee locaties in Kaag en Braassem voldoen nog niet volledig met ons omgevingsbeleid.

De gemeenten en de regio hebben veel inspanning geleverd om plannen te oormerken als sociale huurwoning in het regionale woningbouwprogramma. Regionaal is 31% van het programma bestemd als een sociale huurwoning. De regio heeft met alle gemeenten de afspraak om 25% van de woningtoevoeging een sociale huurwoning te laten zijn. De afgelopen drie jaar hebben veel gemeenten zich ingespannen om hieraan te voldoen. Echter, ondanks dit mooie resultaat voldoet een aantal gemeenten hier niet aan. Gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen is het dan ook essentieel dat deze gemeenten zich inspannen om het aandeel sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma te verhogen. Daarbij verwachten wij dat door het gebruik van de verschillende ondersteuningsmogelijkheden zoals de Knelpuntenpot, de Vliegende Brigade en subsidieregeling sociale woningbouw Holland Rijnland sociale huurwoningen op korte termijn kunnen worden gerealiseerd.

De gemeenten en regio voldoen niet aan doelstelling om 20% van de woningen te bestemmen voor het middensegment. Het zou een mooi resultaat zijn als in het volgend woningbouwprogramma meer woningen voor dit segment worden bestemd. Tot slot is het positief te zien dat inmiddels 469 tijdelijke woningen zijn gepland in de regio in vier gemeenten. We zien graag navolging in de andere gemeenten.

### **Tot slot**

De urgentie op de woningmarkt is hoog. Om samen te zorgen voor voldoende woningen op de juiste plekken willen we de samenwerking tussen gemeenten, regio en provincie intensiveren. Het is van belang om zachte plannen zo snel mogelijk om te zetten naar harde plancapaciteit en het bouwtempo verder te verhogen. Als provincie helpen we de regio's daar graag bij met onder meer expertise en subsidiemogelijkheden. Waar dat nodig is, zullen Gedeputeerde Staten echter ook hun rol oppakken.

Door voortdurend met de regio's in gesprek te zijn, verwachten wij nog beter te kunnen samenwerken. Hiermee ontstaan gezamenlijk de beste woningbouwprogramma's met de juiste woningen op de juiste locaties en kunnen mogelijke knelpunten sneller worden ontdekt.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris, voorzitter,



drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Bijlagen:

- Reactiebrief Woningbouwprogramma regio Holland-Rijnland 2021;
- Inhoudelijke toelichting woningbouwprogramma Holland Rijnland 2021;
- Aanbiedingsbrief Woningbouwprogramma regio Holland Rijnland 2021;
- Monitor 2021 regionale woonagenda Holland Rijnland;
  
- Reactiebrief Woningbouwprogramma regio Alblasserwaard 2021;
- Eerste aanbiedingsbrief Woningbouwprogramma regio Alblasserwaard 2021;
- Tweede aanbiedingsbrief Woningbouwprogramma regio Alblasserwaard 2021;
- Woningbouwprogramma met toelichting Alblasserwaard 2021;
- Brief Molenlanden bij het woningbouwprogramma 2021.