



Status
A-Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde Staten
7 december 2021

Eindtermijn
-

Onderwerp

Reactie regionale woningbouwprogramma's Alblasserwaard en Holland Rijnland

Advies

1. Vast te stellen de brief "Reactie woningbouwprogramma regio Alblasserwaard" aan het bestuur van de regio Alblasserwaard, waarmee wordt ingestemd met de behoefteonderbouwing van de woningbouwplannen van het woningbouwprogramma 2021 in de periode 2021 tot en met 2030;
2. Vast te stellen de brief "Reactie woningbouwprogramma regio Holland Rijnland" aan het bestuur van de regio Midden-Holland, waarmee wordt ingestemd met de behoefte onderbouwing van de woningbouwplannen in de categorieën 1, 2a en 4 van het woningbouwprogramma 2021 in de periode 2021 tot en met 2030;
3. In te stemmen met het verhogen van de toegestane woningvoorraadgroei van de regio Alblasserwaard door het plan "Vleugels van Gorinchem" met in totaal 500 woningen deel te laten uitmaken van de Provinciale woningbehoeftepot. Hiermee stijgt de toegestane woningvoorraadgroei tot 3.550 woningen voor de periode 2021 t/m 2030.
4. In te stemmen met het verhogen van de toegestane woningvoorraadgroei van de regio Holland Rijnland door het plan "Valkenhorst" te Katwijk met in totaal 600 woningen en in totaal 2.000 woningen voor nieuwe locaties binnen de invloedssfeer van Leiden Centraal en Lammerschans deel te laten uitmaken van de Provinciale woningbehoeftepot. Tevens Hiermee stijgt de toegestane woningvoorraadgroei tot 30.050 woningen voor de periode 2021 t/m 2030.
5. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten, waarin de besluiten 1 t/m 4 aan Provinciale Staten ter informatie worden aangeboden;
6. Vast te stellen de publiekssamenvatting, waarmee informatie wordt gegeven over de reactie op de regionale woningbouwprogramma's van de regio's Alblasserwaard en Holland Rijnland.

Besluit GS

Vastgesteld met een machtiging voor de portefeuillehouder om in de brief aan Alblasserwaard:
- de passage omtrent het toekennen van 500 woningen vanuit het project Vleugels van Gorinchem zo aan te passen dat hier duidelijker uit blijkt dat de recreatiewoningen daar nog bovenop komen en, zo nodig, de brief aan PS hier ook op aan te passen;
- bij de laatste zin op pagina 2 te verduidelijken dat Provinciale Staten een besluit over toekennen van de provinciale woningbehoefte pot hebben genomen.

Bijlagen

- GS-brief aan PS 'Reactie op regionaal woningbouwprogramma 2021 van de woningmarktregio's Holland Rijnland en Alblasserwaard'.

- GS-brief Woningbouwprogramma regio Holland-Rijnland 2021;
- Inhoudelijke toelichting woningbouwprogramma Holland Rijnland 2021;
- Aanbiedingsbrief Woningbouwprogramma regio Holland Rijnland 2021;
- Monitor 2021 regionale woonagenda Holland Rijnland;

- GS-brief 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.

1 Toelichting voor het College

In het provinciale Omgevingsbeleid (in werking sinds 1 april 2019) is opgenomen dat gemeenten samen met de provincie zorg dragen voor een realistisch en actueel kwalitatief en kwantitatief onderbouwd regionaal woningbouwprogramma dat jaarlijks wordt geactualiseerd.

Op 23 november 2021 zijn de geactualiseerde woningbouwprogramma's van de regio's Midden-Holland en Rotterdam en de gemeente Goeree-Overflakkee door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Zoals in het GS-voorstel bij dit besluit is aangegeven zouden de geactualiseerde woningbouwprogramma's van Alblasserwaard en Holland Rijnland nog dit jaar worden geagendeerd om te worden vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De regio's Drechtsteden, Haaglanden en de gemeente Hoeksche Waard volgen in het eerste kwartaal van 2022.

In dit voorstel vragen wij u de brieven als reactie op de geactualiseerde woningbouwprogramma's van de regio's Alblasserwaard en Holland Rijnland vast te stellen. Met deze brieven weten gemeenten met welke woningbouwprojecten Gedeputeerde Staten instemmen en dat daarmee de eerste stap op de ladder van duurzame verstedelijking is gezet, te weten bouwen naar regionale woningbehoefte.

Dit jaar hebben Gedeputeerde Staten er voor gekozen (zie ook de GS brief van 22 juni 2021-PZH-2021-778568068) 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. Dit deel is bestemd voor kansrijke projecten die niet passen binnen de regionale toegestane plancapaciteit waarvan de provincie de doorgang ervan belangrijk vindt. Op deze manier wordt versnelling mogelijk gemaakt. In de regio's Alblasserwaard en Holland-Rijnland zijn projecten die voor deze pot in aanmerking komen.

Daarnaast hebben we dit jaar waar mogelijk en op basis van de huidige informatie ook een integrale quick scan uitgevoerd. Hiermee wordt inzichtelijk welke plannen tegen de grenzen van het omgevingsbeleid aanlopen en daardoor risico lopen op vertraging. Omdat de regio Alblasserwaard snel na indiening van haar programma uitsluitel wilde hebben over urgente locaties, is in de reactie alleen ingegaan om deze locaties. De quick scan wordt volgend jaar uitgevoerd.

Voor de regio Holland Rijnland is deze quick scan op basis van beschikbare informatie wel uitgevoerd. We gaan zo snel mogelijk met de regio en gemeenten in Holland Rijnland over deze plannen in gesprek, zodat de uiteindelijke bestemmings-/omgevingsplantoetsing zo soepel en snel mogelijk verloopt.

Kernpunten woningbouwprogramma's regio's Alblasserwaard en Holland Rijnland:

Alblasserwaard

Begin april 2021 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 2021 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. De ambtelijke overleggen over deze locaties, waarin de uitbreidingen Bleskensgraaf West en Oud Alblas Zuid centraal staan, vinden op een prettige en constructieve wijze plaats. Inmiddels zijn de woningbouwlocaties opgenomen in de planmonitor.

Ten aanzien van het woningbouwprogramma valt op dat het percentage sociaal binnen de projecten erg laag is (5%), evenals het percentage middeldure huur (5%). Voor veel projecten is het programma nog onbekend. Het betreft hier een aantal grotere projecten. We roepen de regio op om het percentage sociaal te verhogen en gaan daarover op korte termijn 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 regio gaat uit van de behoefte van het aantal 30.450 woningen. Gedeputeerde Staten hebben het aantal van 27.450 woningen via de brief van 22 juni 2021 aan de regio gecommuniceerd. De regio is teleurgesteld dat zij 'in haar beleving' 3.000 woningen heeft moeten inleveren voor de woningbehoeftepot. Met de toekenning uit de provinciale pot van 600 betaalbare woningen voor het project Valkenhorst en 2.000 woningen voor nieuwe locaties binnen de invloedssfeer van Leiden Centraal en Lammerschans wordt tegemoet gekomen aan de regio.

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 te laten bestaan uit sociale huurwoningen 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 de Subsidieregeling sociale woningbouw Holland Rijnland meer 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 vier gemeenten in de regio. We zien graag navolging in de andere gemeenten.

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

Er zijn geen juridische risico's verbonden aan dit voorstel. Gevraagd wordt om de brieven als reactie op de geactualiseerde woningbouwprogramma's van de regio's Alblasserwaard en Holland Rijnland vast te stellen. Met deze brieven weten gemeenten met welke woningbouwprojecten Gedeputeerde Staten instemmen en dat daarmee de eerste stap op de ladder van duurzame verstedelijking is gezet, te weten bouwen naar regionale woningbehoefte.

2 Voorafgaande besluitvorming

Geen.

3 Proces

Provinciale Staten worden over het besluit geïnformeerd met een GS-brief. De regio's Alblasserwaard en Holland Rijnland worden per brief geïnformeerd over de besluiten. De komende periode zullen in samenwerking met de regio's/gemeenten de geformuleerde aandachtspunten per regio/gemeenten worden opgepakt.

4 Participatie en rolname

De betreffende regio's en gemeenten zijn in het vooroverleg meegenomen in de beoordeling van de woningbouwprogramma's.

5 Communicatiestrategie

Provinciale Staten en de regio's worden per brief geïnformeerd over het besluit.