

**Provinciehuis**

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

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2023-843756812
DOS-2017-0004225

Uw kenmerk

UIT-23-23681

Bijlagen

Het Dagelijks Bestuur Holland Rijnland
Postbus 558
2300 AN LEIDEN

Onderwerp

Besluit Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023

Geacht bestuur,

U heeft ons per brief (IT-23-23681) geïnformeerd over de actualisatie van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland, die u op 30 juni 2023 heeft vastgesteld met het verzoek tot vaststelling door GS. Hiervoor danken wij u. Wij zien de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 als een onlosmakelijk onderdeel om te komen tot de gewenste realisatie van woningen in Zuid-Holland. In het belang van onze inwoners werken we graag met u samen aan een gezonde, sociale en duurzame leefomgeving in Zuid-Holland, waar al onze inwoners een passende en betaalbare woning kunnen vinden en zich thuis voelen in hun omgeving en gemeenschap. Ons streven is daarom om tot en met 2030 235.460 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit is een forse opgave, waarbij onze prioriteit ligt bij het vergroten van de sociale en betaalbare woning- en huurvoorraad. Om het provinciaal woonbeleid te realiseren maken (samenwerkende) gemeenten in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Dit is een instrument dat is opgenomen in ons Omgevingsbeleid en Omgevingsverordening Zuid-Holland artikel 6.10 lid 3. De regionale woonvisie vormt het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor en de onderbouwing van het door de regio op te stellen en jaarlijks te actualiseren regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie. Gemeenten in de regio brengen hun lokale woonvisies in lijn met de regionale woonvisie. Vanuit dit perspectief hebben wij uw Regionale Woonagenda gelezen en beoordeeld. Via deze brief gaan wij hierop verder in.

Besluit aanvaarding Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023

Wij zien dat u veel inzet gepleegd om te komen tot de actualisatie van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland. Dit betreft zowel het proces als de inhoud van de Regionale Woonagenda. U heeft in dat kader verschillende met partijen gesproken en input opgehaald bij de regiogemeenten en andere stakeholders zoals zorgpartijen. Dit is waardevol om te komen tot een gedragen regionale woonvisie binnen de regio. Ook kan worden geconstateerd dat in vergelijking met de vorige Regionale Woonagenda de focus meer is gelegd bij de kwalitatieve ambities, zoals het huisvesten van de verschillende aandachtsgroepen. Hiervoor spreken wij onze waardering uit. Net als u zien wij de meerwaarde om samen te werken aan de woonopgave en het op korte termijn realiseren van woningen. Dit is alleen haalbaar als partijen – waaronder het Rijk – hun bijdrage leveren om de kritische succesfactoren te beslechten. We realiseren ons ook dat het traject om te komen tot een geactualiseerde Regionale Woonagenda al was ingezet, voordat alle landelijke

trajecten rondom de Samenwerkingsafspraken tussen Rijk en Provincie en Rijksprogramma's waren gestart in 2022.

Op basis van het provinciaal Omgevingsbeleid en de Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland kan worden geconcludeerd dat de Regionale Woonagenda Holland Rijnland in grote lijnen conform is opgesteld. Wij constateren echter ook dat een aantal aspecten uit de Regionale Woonagenda Holland Rijnland niet in overeenstemming is met het Omgevingsbeleid en de Samenwerkingsafspraken Woningbouw. Alles overwegend zijn wij tot het volgende besluit over uw Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 gekomen.

Wij stellen de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 vast, met uitzondering van:

- Uw verzoek tot versoepeling van de maximale plancapaciteit van 130%.
- Het door u veronderstelde behoeftcijfer in de periode 2030-2040.
- Meer ruimte om te kunnen bouwen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied.
- De verstedelijkingsas door te trekken na 2030 richting Alphen aan den Rijn.

Verzoek tot aanpassing van de Regionale Woonagenda op het punt 'toegroeien naar 30% sociale huur in 2030'

U heeft in de Regionale Woonagenda geformuleerd dat het toegroeien naar 30% sociale huur in de voorraad in 2030 niet realistisch is en dat u hierop (nog) niet inzet in deze agenda. U heeft wel het voornemen om de groei van de sociale huursector na 2030 door te zetten via het programmeren van 30% sociale huur en 35% betaalbaar in het nieuwbouwprogramma van gemeenten. Wij omarmen het gegeven dat u deze percentages ten opzichte van de vorige Regionale Woonagenda flink heeft opgehoogd. Dit vinden wij een positieve ontwikkeling. De afspraak is echter dat er al in 2030 naar 30% sociale huur in de voorraad moet zijn ingegroeid, zoals is verwoord in de Regionale Realisatieagenda en ook is opgenomen in de lopende Herziening (module Wonen, Werken, Werelderfgoed) van het provinciale Omgevingsbeleid, waarover naar verwachting in januari 2024 Provinciale Staten zullen besluiten. Wij verzoeken u dan ook om deze afspraak over te nemen in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

Daarbij staat in ons Coalitieakkoord '2023-2027 Krachtig Zuid-Holland' dat 40% van de nieuwbouwwoningen sociaal moet zijn, met name in de gemeenten die achterlopen bij de opgave om toe te groeien naar 30% sociale woningbouw in de bestaande voorraad. Wij zijn voornemens dit mee te nemen in een volgende procedure voor herziening van het provinciale Omgevingsbeleid.

U geeft aan in de Regionale Woonagenda dat u de mogelijkheden binnen de bestaande voorraad om de sociale huurvoorraad te laten groeien onderzoekt. Dit laatste past binnen ons programma 'Optoppen, uitplinten en aanplakken'. Wij willen u, gemeenten en corporaties hierbij graag helpen. Wij wijzen u wat betreft bouwen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied erop dat naast locatie Gnephhoek op plekken waar het gewenst is vanwege de leefbaarheid en het op peil houden van voorzieningen, wij de mogelijkheid uitwerken om extra woningen (maximaal 50) te bouwen aan de rand van kernen (het principe 'een straatje erbij' en een 'straatje ertussen').

Daarbij vragen wij u om een addendum bij de Regionale Woonagenda indien er actualiteiten zijn die zich hiervoor lenen en de Regionale Woonagenda uit te breiden als het gaat om de regionale woonzorgvisie.

Overwegingen

Wij hebben de Regionale Woonagenda gezien vanuit het provinciale Omgevingsbeleid en de Regionale Realisatieagenda Wonen Holland Rijnland, die op 14 maart 2023 is ondertekend door gemeenten, Rijk, corporaties en de provincie Zuid-Holland. De vaststelling van de Regionale

Woonagenda was voor de gemeenten in Holland Rijnland een voorwaarde voor het ondertekenen van de Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland. Wij hebben een zienswijze (kenmerk PZH-2023-829106943) ingediend op de concept Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023, die 15 december 2022 voor inspraak ter inzage lag. In onze zienswijze hebben wij aangegeven dat wij de regionale woonvisie als belangrijke basis zien voor het woonbeleid voor zowel de gemeenten die in regionaal verband samenwerken als de provincie. Vanuit het punt van de actualiteit hebben wij in onze zienswijze gewezen op de Samenwerkingsafspraken Woningbouw die wij in oktober 2022 met de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben gemaakt en zijn uitgewerkt in de Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland. Deze afspraken hebben betrekking op het opvoeren van het bouwtempo, nieuwbouw en percentages betaalbare woningen in de programmering en percentages sociaal in de bestaande voorraad. De afspraken zijn daarmee ook relevant voor de regionale woonvisies en de gemeentelijke woningbouwplannen. Rijk en provincie hebben afgesproken dat de regionale woningbouwprogramma's vanaf 2025 bestaan uit twee derde betaalbare woningbouw (67%), waarvan de helft door woningcorporaties wordt gebouwd.

Wij constateren dat u naar aanleiding van onze zienswijze de Regionale Woonagenda heeft aangepast en heeft verbeterd. Dit waarderen wij. Er is nog een aantal punten die aandacht behoeven dan die wij niet kunnen vaststellen. Daarop gaan wij onderstaand in.

Sociale huur, betaalbare woningen en toegroeien naar 30% in de voorraad

Graag werken wij samen met u aan de ambities om betaalbare woningen en sociale huurwoningen te realiseren. Een opgave waarbij wij het Rijk hard nodig hebben.

Wij zijn content over de opgehoogde percentages sociale huur en betaalbaar als afspraak voor het nieuwbouwprogramma per gemeente ten opzichte van de vorige Regionale Woonagenda Holland Rijnland. Deze zijn verhoogd naar minimaal 30% sociale huur (netto toevoeging) en 35% betaalbaar (netto toevoeging) in het nieuwbouwprogramma per gemeente. In de Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland is afgesproken dat gemeenten toegroeien naar 30% sociale huur in de voorraad in 2030. Zoals u zelf heeft onderzocht is in de regio minimaal 42% sociale huur nodig. U geeft aan dat het niet realistisch is dat de voorraad van elke gemeente zou moeten bestaan uit 30% sociale huurwoningen, maar inzet op 30% sociale huur en 35% betaalbare woningen in het nieuwbouwprogramma van elke gemeente. Wij kijken hier anders tegenaan. Wij gaan er vanuit dat op regionaal niveau het nieuwbouwprogramma bestaat uit de percentages sociale en betaalbare woningbouw die vastliggen en vastgelegd worden in het provinciale Omgevingsbeleid. Tevens dat elke gemeente in regio Holland Rijnland een nieuwbouwprogramma maakt waardoor de woningvoorraad in 2030 voor minimaal 30% uit sociale woningen bestaat.

Daarbij is in de lopende Herziening (module Wonen, Werken, Werelderfgoed) van het provinciale Omgevingsbeleid, waar Provinciale Staten naar verwachting in januari 2024 over zullen besluiten, het volgende opgenomen over woningbouw:

“Het regionaal woningbouwprogramma (nieuwbouw) omvat minimaal twee derde betaalbare woningbouw (huur en koop) waarvan minimaal de helft (een derde van het totaal) in portefeuille van woningcorporaties in de periode 2025 tot en met 2032. Daarbij wordt gestreefd naar minimaal 30% sociale huur in de totale woningvoorraad per gemeente.” Wij zijn voornemens om de regionale woningbouwprogramma's hierop te beoordelen.

Mogelijkheden binnen de bestaande bouw

Wij juichen toe dat u zoekt naar mogelijkheden om binnen de bestaande bouw te komen tot het programmeren van 30% sociale huur en 35% betaalbare woningen. Met het beter benutten van de bestaande woningvoorraad zien eveneens wij mogelijkheden om bestaande gebouwen uit te breiden. Dit kan door woonlagen toe te voegen (optoppen), door aan de zijkant bebouwing toe te

voegen (aanplakken) of door bergruimte op de begane grond van appartementengebouwen uit te breiden en om te vormen tot woningen (uitplinten). De komende tijd laat de provincie onderzoek doen naar de kansen en knelpunten hiervan bij gemeenten en corporaties. Wij gaan hierover graag met u het gesprek aan om te bezien waar kansen in de regio kansen om bestaande gebouwen beter te benutten.

Plancapaciteit en regionaal behoeftecijfer

In de Regionale Woonagenda is opgenomen dat u aanstuurt op 130% programmering, maar wel wilt bezien of de harde plancapaciteit kan worden verhoogd naar meer dan 130% programmering. U heeft ons via uw aanbiedingsbrief verzocht tot versoepeling van ons Omgevingsbeleid ten aanzien van de maximale overprogrammering.

In onze zienswijze hebben wij u al geattendeerd op ons Omgevingsbeleid waarin is opgenomen dat programmeren is toegestaan tot maximaal 130% en realisatie tot 100% van de provinciale behoefteraming. Dit is een criterium voor realisatie en biedt de mogelijkheid om het gesprek aan te gaan over mogelijke versnellingsmogelijkheden en knelpunten. In het vastgestelde regionaal woningbouwprogramma 2022-2030 was de harde plancapaciteit circa 53%. Daarbij heeft u in de Regionale Woonagenda opgenomen dat u extra plancapaciteit toevoegt van 20.000 woningen in de periode 2030-2040. Er zijn geen provinciale behoeftecijfers voor de periode 2030-2040. Dit uitgangspunt kunnen wij niet accorderen. Inmiddels is er een nieuw regionaal behoeftecijfer voor de regio Holland Rijnland afgegeven voor de periode 2023-2032. Wij gaan ervan uit dat u dit regionale behoeftecijfer hanteert bij de jaarlijkse actualisatie van het regionaal woningbouwprogramma.

Verstedelijkingsas doortrekken naar Alphen

De verstedelijkingsas van de provinciale verstedelijkingsstrategie loopt langs de Oude Lijn. In de provinciale verstedelijkingsstrategie is geen verstedelijkingsas van Leiden naar Alphen opgenomen. Wij wijzen nogmaals op onze reactie op de Regionale Omgevingsagenda in mei 2022 (PZH-2022-803738329). Daarin hebben wij aangegeven dat de landschappelijke verstedelijking bij de kern Alphen aan den Rijn voor de periode na 2030 strijdig is met het provinciale Omgevingsbeleid. Over de locatie Gnephhoek die grotendeels voor de periode na 2030 is bedoeld vindt separate besluitvorming plaats (PZH-2023-843153808).

Meer ruimte om te kunnen bouwen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied

De regio Holland Rijnland heeft in de periode tot en met 2030 voldoende woningbouwprogramma om in haar woningbehoefte te voorzien. Ook in het concept regionaal woningbouwprogramma 2023 dat doorloopt tot en met 2032 lijkt meer dan 130% plancapaciteit te bevatten. Nieuwe woningbouwlocaties buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied zijn voor deze periode dan ook niet nodig. Overigens zit in het huidige regionaal woningbouwprogramma van Holland Rijnland al circa 35% woningen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied waaronder 20 buitenstedelijke locaties groter dan 3 hectare. Meer ruimte buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied is volgens ons dan ook niet nodig. Over de locatie Gnephhoek die grotendeels voor de periode na 2030 is bedoeld vindt separate besluitvorming plaats. Op plekken waar het gewenst is vanwege de leefbaarheid en het op peil houden van voorzieningen, werken wij de mogelijkheid uit om extra woningen (maximaal 50) te bouwen aan de rand van kernen (het principe 'een straatje erbij' en een 'straatje ertussen').

Een thuis voor iedereen

In de Regionale Woonagenda gaat u specifiek in op de huisvesting van aandachtsgroepen. Hiermee handelt u in de geest van het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen', dat vorig jaar is gepubliceerd en momenteel juridisch vorm krijgt in het wetsvoorstel Versterken Regie op de Volkshuisvesting (WVRV). In het Programma 'Een Thuis voor iedereen' staat vermeld dat gemeenten verplicht worden een woonzorgvisie op te stellen waarin wordt aangegeven welke aandachtsgroepen aanwezig zijn in de gemeente, wat de omvang is van deze groepen, hoe de huisvesting wordt georganiseerd evenals

de organisatie van benodigde zorg- en ondersteuning. Het betreft in veel gevallen een regionale opgave. Door in uw Regionale Woonagenda aandacht te besteden aan de huisvesting van deze aandachtsgroepen laat u zien dat u de regionale opgave in beeld heeft. Wel hebben wij u in de zienswijze gevraagd om de omvang van de aandachtsgroepen te monitoren en te bezien of en hoe zorgpartijen worden betrokken bij de uitvoering van uw Regionale Woonagenda. Ook hebben wij u verzocht dezelfde definitie voor aandachtsgroepen te hanteren als het Rijk het heeft aangegeven in het programma 'Een thuis voor iedereen'. Hiermee kan op alle niveaus (nationaal, provinciaal, regionaal en lokaal) eenduidig worden gemonitord en gesproken.

Als reactie op onze zienswijze heeft u in uw nota van beantwoording aangegeven dat de ontwikkelingen op het woondossier snel gaan en het daarom nodig is dat de Regionale Woonagenda een flexibele agenda is die tussentijds meebeweegt met ontwikkelingen in de woningmarkt en maatschappij, en met tussentijds wijzigende wet- en regelgeving. U heeft in de Regionale Woonagenda voorgesteld om deze tussentijds bij te stellen indien daar noodzaak voor is, bijvoorbeeld bij het invoeren van de Wet regie op de volkshuisvesting. Door deze ontwikkelingen ten aanzien van wet- en regelgeving kunnen wij u in een latere fase verzoeken de Regionale Woonagenda aan te passen aan de vereisten uit het wetsvoorstel. U heeft in uw nota van beantwoording aangegeven dat verschillende gemeenten in Holland Rijnland hard aan de slag zijn met het opstellen van hun woonzorgvisie, enkele gemeenten hebben dit traject al afgerond. Dit vinden wij een positieve ontwikkeling. In de module Wonen, Werken en Werelderfgoed van het provinciaal Omgevingsbeleid staat dat wij de regionale woonzorgvisie zien als uitbreiding van de regionale woonvisies. Wij zien dan ook graag de regionaal afgestemde woonzorgvisies terug als uitbreiding van de Regionale Woonagenda.

We benadrukken nogmaals in deze brief dat het van grote waarde is dat u de voorraad kleine goedkope woningen wil vergroten door het realiseren van minimaal 800 woningen in dat segment en, omwille van de snelheid en ter ondersteuning van de flexibele schil, door inzet op tijdelijke woningen. We merken hierbij op dat tijdelijke woningen geen permanente oplossing zijn voor deze aandachtsgroepen en geven nogmaals mee dat het tekort aan woningen voor deze aandachtsgroepen niet hetzelfde is als de totale behoefte aan tijdelijke woningen. In tijdelijke woningen zien we namelijk niet alleen aandachtsgroepen, maar ook reguliere woningzoekers terug.

Arbeidsmigranten

Over de huisvesting van arbeidsmigranten hebben wij in onze zienswijze een aantal opmerkingen geplaatst. Zo is gevraagd om te komen tot regionale afstemming omtrent arbeidsmigranten en het voorkomen van een waterbedeffect. U heeft ervoor gekozen om geen regionaal beleid te maken voor de huisvesting en registratie van arbeidsmigranten, omdat gemeenten kiezen welke wijze zij passend vinden. Voor de regionale afstemming en het voorkomen van waterbedeffecten wilt u dit laten terugkeren in de regionale overleggen en escaleert u waar nodig. Dit is ook in de Regionale Woonagenda opgenomen. Wij kunnen ons hierin vinden.

Wij hebben ook gevraagd in onze zienswijze om de Regionale Woonagenda in lijn te brengen met het provinciaal Omgevingsbeleid betreffende de verplichting om bij initiatieven die leiden tot een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid na te gaan hoe deze werkgelegenheid wordt ingevuld (arbeidspotentieel vanuit de regio of inzet van arbeidsmigranten), onderzoek te doen naar het effect op de huisvesting en tevens aan te geven hoe in de extra huisvestingsbehoefte wordt voorzien. Tevens hebben wij in onze zienswijze verzocht om de Regionale Woonagenda aan te scherpen rondom het hoofdstuk arbeidsmigranten naar aanleiding van de Omgevingsverordening (waaronder gescheiden contracten voor wonen en werken). U ziet het bovenstaande als een verplichting die met name op gemeentelijk niveau ligt. Vanuit regionale belang is de tekst ten aanzien van het bovenstaande gewijzigd en heeft u in de Regionale Woonagenda aangescherpt op basis van onze

Omgevingsverordening en de wet 'Goed Verhuurderschap' die afgelopen zomer in werking is getreden.

Tot slot

Wij richten samen met u op de realisatie van de vastgestelde woningbouwplannen. Belangrijk hierin is om bestaande zachte plannen hard te maken, zodat deze ter uitvoering kunnen worden genomen. We zetten ons in om de woningbouwopgave van 235.460 woningen bruto in Zuid-Holland in 2030 te realiseren, waarvan een aanzienlijk deel in uw regio. Dit is alleen haalbaar als partijen – waaronder het Rijk – hun bijdrage leveren om de kritische succesfactoren te beslechten. Als het gaat om het inzichtelijk maken van deze belemmeringen, heeft u al een goede aanzet gedaan via de inmiddels opgerichte Versnellingstafel. Het oplossen van de kritische succesfactoren zijn ook terugkomende agendapunten op de Regionale Woondealtafel en de Woondealtafel Zuid-Holland. Daardoor houden wij met elkaar voor ogen waarop we willen en kunnen sturen, elkaar kunnen helpen of samen optrekken richting andere partijen.

Kortom, wij blijven graag met u in gesprek over de woonopgave in Holland Rijnland, zoals het toegroeien naar 30% sociale huur in de voorraad per gemeente in 2030. Alleen in goede samenwerking met elkaar kunnen wij zorgen dat daadwerkelijk een gezonde, sociale en duurzame leefomgeving voor onze inwoners wordt gerealiseerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
plv. secretaris,

plv. voorzitter,

ir. J.C. van Ginkel MCM

drs. J.N. Baljeu

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2017-0004225) te vermelden.
Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact