

Status

Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde Staten

25 juni 2024

Eindtermijn

n.v.t.

Onderwerp

Uitwerking Amendement 796: Snel de juiste woningen bouwen

Advies

1. Vast te stellen de brief van GS aan PS die de uitwerking door GS bevat van het Amendement 796, 'Snel de juiste woningen bouwen'.
2. Vast te stellen de gewijzigde regionale woningbouwprogramma's waarbij de volgende locaties worden toegevoegd:

<i>Gemeente</i>	<i>Naam locatie</i>
Dordrecht	Maasterras fase 1
Nissewaard	Simonshaven
Hillegom	Patrimonium
Lisse	Ruishoornlaan 21
Alphen aan den Rijn	Rijndijk 108
Leiden	Rivierenbuurt V62
Kaag en Braassem	Achterdijk 2
Kaag en Braassem	Boskade 6 en 7c
Kaag en Braassem	Pastoor van der Plaatstraat 36B

3. Vast te stellen de publiekssamenvatting inzake de uitwerking van het amendement 796.

Besluit GS

Vastgesteld met een mandaat voor de portefeuillehouder:

- Toevoeging van een inleiding en/of conclusie.
- Op pagina 3 achter het woord goedkoper de toevoeging van koopwoningen te doen;
- Op pagina 3 voor haalbaar en / of in plaats van en toe voegen;
- Op pagina 6 in de laatste alinea van C de zin Hiermee zijn wij van mening dat het op dit moment niet nodig is om voor 130% programmering nieuwe grote buitenstedelijke woningbouwlocaties aan te wijzen weg te laten. En in de daarop volgende zin het woord liever weg te laten.
- In de publiekssamenvatting de 9 toe te voegen bouwlocaties te specificeren: wat voor soort bouwlocaties in plaats van 3ha locaties.

Bijlagen

1. GS brief aan PS met Uitwerking Amendement 796: Snel de juiste woningen bouwen
2. Onderbouwing analyse
3. Amendement 796

1 Toelichting voor het College

Bij bespreking van het Ruimtelijke Voorstel in het kader van de Ruimtelijke Puzzel heeft Provinciale Staten (PS) het amendement 796 'Snel de juiste woningen bouwen' aangenomen. In dit amendement roept PS het college op om:

1. "Een inventarisatie te doen wie de woningzoekenden zijn per regio en welk type woningen nodig zijn per gebied en eveneens een analyse te doen van eventuele discrepanties tussen bouwplannen en gezochte woningen".
2. "Zelf actief met gemeenten in overleg te treden en te inventariseren/actualiseren welke woningbouwplannen en locaties niet benut worden en wat daarvan de reden is en een voorstel aan PS te doen welke locaties een aanwijzing krijgen of kunnen worden ingeruild voor andere kansrijke plannen van de reservelijst om de juiste woningen zo spoedig mogelijk te realiseren".
3. "Deze analyse en inventarisatie voor te leggen voor de zomer van 2024".

Uit de analyse blijkt dat:

- De Zuid-Hollanders over de komende twintig jaar gemiddeld ouder worden en dat het aandeel 65+'ers de komende 20 jaar toeneemt. Ca. de helft van de huishoudens in Zuid-Holland komt, qua inkomen, in aanmerking voor een sociale huurwoning en ruim 40% van de huishoudens bestaat uit één persoon.
- De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en variëren per regio van 1,6 jaar tot 8,6 jaar en voor iedere sociale huurwoning die beschikbaar komt, staan tussen de 98 en 383 personen in de rij. In de meeste regio's liepen, getuige de meest recente cijfers over 2022 de wachttijden voor sociale huurwoningen verder op, nam de slaagkans af en nam het gemiddeld aantal reacties per woning toe: de druk op de sociale sector neemt verder toe.
- Wanneer we de behoefte aan woningen confronteren met wat in de regionale woningbouwprogramma's is opgenomen, blijkt dat er 17 procentpunt te weinig woningen in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop) zijn geprogrammeerd. Daarbij is er sprake van grote regionale verschillen.
- Tot slot zit bijna 70% van de gemeenten nog niet op een sociale woningvoorraad van 30%.

Uit de inventarisatie, waartoe gesprekken hebben plaatsgevonden met alle 50 Zuid-Hollandse gemeenten, blijkt dat:

- Van de 107 grootschalige woningbouwplannen buiten bsd (3 ha. locaties) zijn er inmiddels 34 gerealiseerd of in uitvoering. Er zijn 40 woningbouwplannen waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld of in procedure is. Deze locaties worden dus benut; een heel behoorlijk percentage van bijna 70%. Dit gaat om bijna 24.000 van de in totaal 35.000 woningen die in de plannen op de 3 ha. kaart zijn beoogd. Daarnaast zijn er nog 8 locaties die nog niet zover zijn, maar ook pas korter dan 5 jaar op de 3 ha. kaart staan.
- Van de 107 plannen zijn er 13 woningbouwplannen die we blijvend monitoren omdat deze locaties al lang lopen en nu op weg zijn naar de bestemmingsplanprocedure en we hen bij mogelijke knelpunten kunnen bijstaan.
- Van de 107 plannen zijn er 12 waarvan ons beeld nu is dat deze niet of te langzaam benut worden. Van deze 12 zijn er op dit moment 2 woningbouwplannen mogelijk in beeld voor een ruil. Voor deze 12 woningbouwplannen willen we samen met gemeenten scherp kijken of deze nog kans hebben om op korte termijn alsnog tot realisatie te komen. Hierover willen we concrete afspraken met heldere mijlpalen en deadlines maken voor 1 september a.s. Uiteraard bieden we hier als provincie waar dat nuttig is onze hulp aan en dragen we deze plannen voor aan de versnellingsstafels. Wanneer we geen reële kans op vlotte realisatie zien, of de afspraken niet haalbaar blijken, zal het voorstel zijn om deze woningbouwplannen/locaties voor te dragen aan PS om van de 3 ha. kaart geschrapt te worden.

- Bij de inventarisatie is breder gekeken dan enkel de 3 ha. locaties. Uit de inventarisatie zijn 9 woningbouwplannen naar voren gekomen waarvan we voorstellen deze toe te voegen aan de eerder door het college op 12 maart 2024 vastgestelde regionale woningbouwprogramma's. Dit betreft 2.324 woningen, gelegen binnen bsd of buiten bsd met een omvang van minder dan 3 ha. Waar deze woningbouwplannen gelegen zijn in regio's met meer dan 130% plancapaciteit, maken wij deze programmatisch mogelijk vanuit de provinciale pot.
- Daarnaast zien we 12 potentiële woningbouwplannen, die nu nog niet zijn opgenomen in de regionale woningbouwprogramma's, maar waar wij mogelijkheden zien. Hier zijn 3.806 woningen gepland. Deze zijn gelegen binnen bsd of buiten bsd met een omvang van minder dan 3 ha. Hierover gaan we met de desbetreffende gemeenten in gesprek.
- Naast deze plannen zijn er ook nog 30 grote locaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied (bsd) die zijn opgenomen in de door het college vastgestelde regionale woningbouwprogramma's waar we willen inzetten op versnelling. Ook hier doen we dat met onze eigen inzet en zijn we voornemens om deze voor te dragen aan de versnellingstafels.

Daarnaast geeft de uitwerking van het amendement antwoord op de vraag hoe we toegroeien naar 130% plancapaciteit. Het te overbruggen aantal woningen om daar te komen betreft in totaal 34.057 woningen. Hierbij wordt er al rekening mee gehouden dat we 15.000 woningen uit de jaren 2031 en 2032 naar voren willen trekken.

Naast de bovenstaande stappen willen we daarvoor ook het volgende ondernemen.

- Er zijn op dit moment reserveplannen, die nu nog niet gerealiseerd kunnen worden omdat er nog niet voorzien is in één of meerdere kritische succesfactoren (KSF's). Dit betreft in totaal 28.500 woningen. We zien kans om, met name in de regio Haaglanden, een aantal grote binnenstedelijke locaties naar voren te halen door samen met het Rijk de KSF's voor deze locaties te realiseren. We zijn hierover met Rijk, regio en deze gemeenten in gesprek.
- Optoppen heeft een potentie van 28.000 woningen in Zuid-Holland. Daarvan verwachten we tot en met 2030 zo'n 15.000 woningen op te kunnen nemen in de woningbouwprogramma's.
- Ook voor flexwoningen (3.000 woningen) en 'straatje erbij' (3.750 woningen) zien we kansen. Zowel voor optoppen, flexwoningen als 'straatje erbij' zal dit verder worden geconcretiseerd in de reguliere jaarcyclus van de regionale woningbouwprogramma's.

We stellen daarbij de volgende acties voor:

- We treden op korte termijn in intensief overleg met de gemeenten waar wij zien dat woningbouwplannen (12) naar ons beeld nog niet worden benut en/of in beeld zijn voor een ruil. We willen met deze gemeenten voor 1 september a.s. komen tot concrete afspraken over mijlpalen.
- De komende periode gaan we verder in gesprek met gemeenten. We zijn voornemens PS nader te berichten na de GS-vergadering van 10 september. Ons streven is dat wij dan een actualisatie sturen van de uitwerking van het amendement omdat er vanwege het zomerreces een lange periode zit tussen het vaststellen van de uitwerking van het amendement door GS (25 juni) en de mogelijke bespreking in de Statencommissie Bereikbaarheid en Wonen van 25 september.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 0,00
Programma	: Ambitie 6 – Sterke steden en dorpen
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Juridisch kader

Geen juridische gevolgen.

2 Voorafgaande besluitvorming

Op 6 maart jl. hebben Provinciale Staten Amendement 796 aangenomen, 'Sneller de juiste woningen bouwen'. Zie hiervoor de bijlage.

Op 2 april 2024 is er een lid GS-brief van gedeputeerde Koning (Ons kenmerk: PZH-2024-851764119, DOS-2013-0007946) verzonden naar Provinciale Staten waarin de aanpak van het amendement geschetst is aan de leden van PS.

Over 130% plancapaciteit hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het college. Daarover hebben ook briefwisselingen plaatsgevonden.

3 Proces

Op 27 en 28 juni staan telefonische afspraken gepland tussen gedeputeerde Koning en de wethouders van de gemeenten van niet-benutte locaties, waarin wij hen onze hulp aanbieden om tot versnelde ontwikkeling te komen van de niet-benutte locaties. De periode daarna wordt benut om te komen tot concrete afspraken over mijlpalen met de desbetreffende gemeenten. Daarnaast neemt gedeputeerde Koning telefonisch contact op met de gemeenten van wie de woningbouwplannen worden toegevoegd aan de regionale woningbouwprogramma's.

Voorstel is om op 10 september aan het college een actualisatie van het amendement voor te leggen. Deze kan dan door PS betrokken worden bij de bespreking in de Statencommissie van 25 september.

4 Participatie en rolneming

Bij de totstandkoming van de beantwoording is er intern gekeken naar welke informatie we konden ophalen uit onze digitale systemen. Daarna is deze informatie gecombineerd met de gebiedskennis van de accounts Wonen, de accounts RO en de planadviseurs. Vervolgens hebben gesprekken plaatsgevonden met alle 50 Zuid-Hollandse gemeenten. Daarnaast hebben twee overleggen plaatsgevonden met de voorzitters van de versnellingstafels.

5 Communicatiestrategie

In afstemming met communicatie wordt voorgesteld om de focus te leggen op het toevoegen van 9 woningbouwplannen aan de regionale woningbouwprogramma's met in totaal 2.324 woningen.

Voorstel is om te wachten om dit kenbaar te maken totdat gedeputeerde Koning met deze gemeenten heeft gebeld op 27 en 28 juni.