



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

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2024-848576320
DOS-2017-0004230

Uw kenmerk
Planregistratie wonen 1-1-2024

Bijlagen
1

Bestuurlijke Tafel Wonen regio Haaglanden

Onderwerp

Besluit Regionaal Woningbouwprogramma regio Haaglanden 2023

Geachte heer Weerwag, beste Ronald,

Betaalbare woningen voor onze inwoners hebben de hoogste prioriteit. Daarvan zijn wij allemaal doordrongen. Alleen door de woningen te realiseren die onze inwoners nodig hebben, lossen we de wooncrisis op. Daartoe werken wij al geruime tijd samen op het gebied van de woningbouw-programmering. Dit gebeurt in de vorm van de jaarlijks terugkerende cyclus, die samen met de regio's is opgesteld. Gemeenten steken daarbij veel tijd en moeite in het invoeren en actueel houden van al hun woningbouwplannen in de Planregistratie Wonen. Wij zien dat de kwaliteit van de data toeneemt en steeds betere sturingsinformatie voor zowel u, gemeenten, als voor ons bevat. Daarvoor willen wij hier onze dank en waardering uitspreken.

Onderdeel van de programmeringscyclus is het vaststellen van het regionaal woningbouwprogramma door ons college. Wij geven u en onze partners op deze manier duidelijkheid over de aantallen woningen die kunnen worden gerealiseerd. We willen u bij deze laten weten dat wij op 12 maart 2024 het woningbouwprogramma van uw regio, met daarin bruto 77.295 woningen verdeeld over 574 plannen hebben vastgesteld. Slechts enkele plannen konden wij niet vaststellen. Hierover leest u in bijlage 1 van deze brief. In deze brief gaan wij nader in op ons besluit over het regionaal woningbouwprogramma, op de manier waarop wij de regionale woningbouwprogramma's hebben beoordeeld, de uitkomst van deze beoordeling en op de mogelijke vervolgstappen. Ook komt de relatie tussen de regionale woningbouwprogramma's en de Regionale Realisatieagenda's aan de orde.

Wijze van beoordeling Regionaal woningbouwprogramma

Tot 2023 hebben wij de regionale woningbouwprogramma's, op basis van ons provinciale Omgevingsbeleid, vooral ruimtelijk en kwantitatief getoetst. Door vaststelling van het regionaal woningbouwprogramma wordt voorzien in de noodzakelijke afstemming van regionale woningbouwprogramma's in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit jaar hebben wij het woningbouwprogramma van uw regio naast de aspecten ruimtelijk Omgevingsbeleid en bouwen naar kwantitatieve behoefte voor het eerst ook getoetst op bouwen naar kwalitatieve behoefte (betaalbaarheid).

1) Quickscan op ruimtelijk Omgevingsbeleid

Projecten zijn getoetst aan het Omgevingsbeleid (vastgesteld in PS op 31 januari 2024). Uit de quickscan blijkt dat bijna alle plannen in uw regio voldoen aan het ruimtelijk Omgevingsbeleid. Als uit de quickscan blijkt dat een project strijdig is met het provinciaal Omgevingsbeleid wordt deze niet opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma. Er zijn ook locaties waarbij er nog onvoldoende informatie of onderbouwing is gegeven door gemeenten. Of er was te weinig tijd om een goede integrale afweging te maken. Over deze locaties heeft ons college nog geen besluit genomen. In bijlage 1 is - indien van toepassing- per gemeente in uw regio opgenomen welke projecten dit betreft met daarbij een toelichting. Daarnaast kunnen op basis van de quickscan woningbouwprojecten van aandachtspunten vanuit het provinciale Omgevingsbeleid worden voorzien, zodat u daar bij de verdere uitwerking rekening mee kunt houden.

Voor plannen die zijn opgenomen in het door GS vastgestelde regionaal woningbouwprogramma geldt altijd dat er, op het moment dat het Omgevingsplan aan ons wordt voorgelegd, wordt getoetst aan het op dat moment vigerende provinciale Omgevingsbeleid.

2) Bouwen naar kwantitatieve behoefte

Bij de kwantitatieve beoordeling is, net als in voorgaande jaren, bekeken in hoeverre de aangemelde projecten passen binnen de regionale woningbouwbehoefte. Hierbij geldt dat ons college regionale woningbouwprogramma's vaststelt waarvan het totaal aantal te realiseren woningen optelt tot maximaal 130% van de regionale behoefte aan nieuwe woningen. Deze behoefte is voor uw regio vastgesteld op netto 82.600 woningen (besluit GS d.d. GS op 26 september 2023, PZH-2023-837424028/DOS-2013-0007946).

3) Bouwen naar kwalitatieve behoefte

De ervaring leert dat besluitvorming over regionale en lokale woningbouwprogramma's geruime tijd in beslag neemt. Daarom hebben wij ervoor gekozen om, vooruitlopend op 2025, de kwalitatieve toets nu al conform de afspraak uit RRA Haaglanden en het provinciaal Omgevingsbeleid uit te voeren. Dit betekent dat twee derde van het woningbouwprogramma bestaat uit betaalbare woningen waarvan de helft (dus één derde van het totaal) door corporaties wordt gerealiseerd.

De uitkomst van deze toets geeft een duidelijk beeld van het werk dat het komende jaar nog verzet moet worden om het woningbouwprogramma in lijn te brengen met de doelstelling dat vanaf 2025 twee derde van het woningbouwprogramma bestaat uit het betaalbare segment waarvan de helft door corporaties.

Voor de kwalitatieve toets hebben wij eerst gekeken in hoeverre de optelsom van plannen in uw regio aansluit bij de doelstelling om twee derde van de woningen te bouwen in het betaalbare segment waarvan de helft (dus 1/3e van het totaal) door corporaties. Als het regionale woningbouwprogramma (grotendeels) aansluit op de doelstellingen stellen wij het programma (met aandachtspunten) vast. Op het moment dat een regionaal programma niet voldoet, is op gemeenteniveau beoordeeld. Het besluit dat wij vervolgens hebben genomen is afhankelijk van het percentage betaalbaar, het aantal woningen in bezit van de corporaties en het percentage

sociale huurwoningen binnen de bestaande woningvoorraad en het woningbouwprogramma van een individuele gemeente.

Uitkomst beoordeling woningbouwprogrammering

Ons college heeft besloten het regionale woningbouwprogramma van regio Haaglanden d.d. 1 januari 2024 vast te stellen met uitzondering van de plannen zoals genoemd in bijlage 1. Hieronder leest u een nadere toelichting op dit besluit.

1. *Quickscan ruimtelijk Omgevingsbeleid.*

Bijna alle projecten voldoen aan ons ruimtelijk Omgevingsbeleid. Slechts 1 projecten in uw regio voldoen op fundamentele punten niet aan het provinciaal ruimtelijk beleid. Daarnaast zijn er 6 vertrouwelijke plannen waarover GS nog geen besluit hebben genomen. Deze plannen komen nu niet op de lijst van het Regionale woningbouwprogramma. Welke dit zijn leest u in bijlage 1, de betreffende gemeenten weten over welke plannen het gaat

2. *Bouwen naar kwantitatieve behoefte*

In uw regio zijn er 77.295 woningen bruto en 74.097 woningen netto opgenomen in het regionale woningbouwprogramma voor de periode 2023 t/m 2032. Dit is inclusief 1.309 flexwoningen die zijn opgenomen planregistratie. Hier tegenover staat een behoefte (gewenste woningvoorraad toename) van 82.600 woningen Dit betekent dat er 90% is geprogrammeerd ten opzichte van de behoefte. Dit aantal is exclusief reserveplannen waarover bestuurlijk de afspraak is gemaakt dat deze beter geregistreerd gaan worden in de Planregistratie. Daarnaast is afgesproken dat de regio kijkt of er meer plannen kunnen worden opgenomen in het regionale woningbouwprogramma (en in de Planregistratie worden geregistreerd) zodat het percentage bouwen naar behoefte toeneemt.

3. *Bouwen naar kwalitatieve behoefte*

De woningbouwprogrammering voldoet op regionale schaal nog niet aan de overeengekomen afspraken en ambities met betrekking tot betaalbaar bouwen. Daarom hebben wij de programmering ook op gemeenteniveau beoordeeld

- Het woningbouwprogramma van de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk en Zoetermeer voldoet grotendeels aan de gemaakte afspraken. Deze gemeenten liggen op koers, maar er zijn wel aandachtspunten.
- Het woningbouwprogramma van de gemeenten Wassenaar en Westland voldoet nog niet aan de gemaakte afspraken. Een aantal zachte plannen in deze gemeenten, met een programma dat nog niet aansluit op de in de RRA gemaakte afspraken en het Omgevingsbeleid, krijgt 'nog geen ja' in de planregistratie wonen. In bijlage 1 kunt u lezen om welke plannen het gaat en wordt er een nadere toelichting gegeven op dit besluit. Wij vragen de betreffende gemeenten om deze plannen te optimaliseren en bieden daarbij een helpende hand.

Stand van zaken uitvoering Regionale Realisatieagenda's

Op 14 maart 2023 hebben wij samen met u, het Rijk en corporaties de Regionale Realisatieagenda's (RRA's) ondertekend. Hierin is de ambitie opgenomen dat er in Zuid-Holland 235.460 woningen worden gebouwd in de periode 2022 tot en met 2030. Dit aantal is ook overeengekomen in de Samenwerkingsafspraken die oktober 2022 tussen de provincie Zuid-Holland en het Rijk zijn gemaakt. Inmiddels zijn er in 2022 en 2023 in totaal 37.880 woningen gerealiseerd, waarvan 10.466 in uw regio. Hiervoor willen wij u complimenteren. De focus moet blijven liggen op de uitvoering en daarom is het belangrijk om zachte plannen hard te maken en harde plannen daadwerkelijk te realiseren. Daaraan werken wij gezamenlijk hard: aan de Versnellingstafels, in lokaal en regionaal overleg en met alle partners. Dat willen wij graag voortzetten.

Hulp en ondersteuning

Wij zijn ons ervan bewust dat u voor een enorme opgave staat. Omdat wij realisatie van de overeengekomen aantallen (betaalbare) woningen als een gezamenlijke opgave zien willen wij gemeenten en regio's, indien gewenst, een helpende hand bieden bij het optimaliseren van hun woningbouwplannen. Hiervoor hebben wij een aantal mogelijkheden, zoals inzet van subsidies en (inhuur van) specialistische kennis beschikbaar. Als een maatwerkoplossing tot betere resultaten kan leiden, gaan wij hier graag met u over in gesprek. Ook trekken wij graag samen met u op om de benodigde doorbraken te realiseren op de kritische succesfactoren.

Vervolgstappen

Zoals eerder in deze brief beschreven, zien wij 2024 als een overgangsjaar. Vanaf 2025 dienen woningbouwprogramma's te voldoen aan de gemaakte afspraken en aan het geactualiseerde provinciale Omgevingsbeleid. Het provinciaal Omgevingsbeleid staat ook daarna niet stil, ontwikkelingen rond water- en bodem sturend, bescherming bedrijventerreinen, het ruimtelijke voorstel, etc. kunnen in de toekomst effect hebben op de te ontwikkelen woningbouwlocaties. Verder staat in het Coalitieakkoord '2023-2027 Krachtig Zuid-Holland' staat dat 40% van de nieuwbouwwoningen sociaal dient te 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. Indien er mogelijkheden gevonden worden om extra betaalbare koop-, middenhuur- of sociale huurwoningen te programmeren worden deze uit de nog resterende capaciteit in de provinciale pot toebedeeld.

Wij zien uit naar een voortzetting van de jarenlange samenwerking. Voor nadere informatie over deze brief en de mogelijkheden voor ondersteuning bij de optimalisatie van het woningbouwprogramma kunt u contact opnemen met accounthouder wonen voor uw regio

via sterkestedenenendorpen@pzh.nl.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact

Bijlagen

bijlage bij GS brief aan regio Haaglanden RWBP 2023

Bijlage 1: Niet vastgestelde projecten per gemeente**1. Quick scan op ruimtelijk beleid**

Projecten die in een eerste quick scan niet voldoen aan het ruimtelijk Omgevingsbeleid krijgen een 'nee' en worden niet opgenomen op in het regionale woningbouwprogramma. Voor deze regio gaat het om de volgende plannen:

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Eerder heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp laten weten locaties te willen laten toevoegen aan de 3ha kaart. De locatie Dwarskade is bij recent besluit door PS opgenomen op de 3ha kaart. Voor de overige 2 nieuwe locaties geldt dat GS daar nu geen besluit over heeft genomen omdat we nog in gesprek zijn met de gemeente over hoe de transformatie past binnen de visie op duurzame glastuinbouw. Beide locaties zijn groter dan 3ha. De locaties komen op dit moment niet op de lijst van het Regionale woningbouwprogramma.

Gemeente Westland

Gedeputeerde is bestuurlijk in gesprek met de gemeente Westland. Er zijn 4 vertrouwelijke locaties waar GS nog geen besluit over heeft genomen omdat de onderbouwing of tijd nog onvoldoende is om een goede integrale afweging te kunnen maken. Er is 1 vertrouwelijke locatie niet akkoord bevonden door GS omdat deze locatie ligt in een gebied dat op dit moment nog aangemerkt staat voor te herstructureren duurzame glastuinbouw. De gemeente weet om welke locaties het gaat, deze locaties komen op dit moment niet op de lijst van het Regionale woningbouwprogramma.

2. Bouwen naar kwantitatieve behoefte

In deze regio is het percentage bouwen naar behoefte niet hoger dan 130% en daarmee is er geen reden om plannen niet op de lijst van het vastgestelde regionale woningbouwprogramma te zetten.

3. Bouwen naar kwalitatieve behoefte

Het woningbouwprogramma van de gemeenten Westland en Wassenaar voldoet nog niet aan de gemaakte afspraken. Het programma in deze gemeenten is zorgelijk. Bij zachte plannen met een kwalitatief programma dat nog niet op het Omgevingsbeleid en de gemaakte afspraken aansluit vragen wij de gemeenten te onderzoeken of optimalisatie van het programma mogelijk is. Deze projecten krijgen 'nog geen ja'. We beoordelen deze projecten opnieuw op het moment dat het voorontwerp omgevingsplan aan ons wordt voorgelegd, na tussentijds overleg of bij de beoordeling volgend jaar. Hierbij denken wij graag mee over optimalisatiemogelijkheden in de onderstaande plannen (zachte plannen in de periode 2025 t/m 2032): Als de betreffende gemeenten zelf alternatieve mogelijkheden ziet om het woningbouwprogramma (meer) in lijn te brengen met de gemaakte afspraken, dan horen wij dat graag.

Gemeente Westland:

In de huidige voorraad van deze gemeente is 21% een sociale huurwoning van een woningcorporaties (1-1-2022) en in het woningbouwprogramma 2025 t/m 2032 staat gepland: 17% sociale huur, 42% betaalbaar en 16% door woningcorporaties.

Een groot deel van de plannen nog zonder bestemmingplan ligt wel vast in afspraken met ontwikkelaars, zoals delen van de Westlandse Zoom en Liermolen. Wij vragen de gemeente in vervolg op het eerdere Antea-traject te blijven onderzoeken of er optimalisatie mogelijkheden zijn. Ook zijn er vertrouwelijke projecten waarover we in gesprek zijn.

Gemeente Wassenaar

In de huidige voorraad van deze gemeente is 23% een sociale huurwoning van een woningcorporaties (1-1-2022) en in het woningbouwprogramma 2025 t/m 2032 staat gepland: 29% sociale huur, 63% betaalbaar en 27% door woningcorporaties.

We vragen de gemeente om zelf aan te geven bij welke plannen er, in het verlengde van het eerdere Antea-traject, nog mogelijkheden zijn voor meer sociaal en betaalbaar.