

Gedeputeerde Staten



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

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2024-848437857
DOS-2017-0004230

Uw kenmerk
UIT-24-2495

Bijlagen
1

Dagelijks Bestuur Holland Rijnland
Mevrouw J. Langeveld, regionaal portefeuillehouder wonen
Postbus 558
2300 AN LEIDEN

Onderwerp

Besluit Regionaal Woningbouwprogramma Holland Rijnland 2023

Geachte mevrouw Langeveld, beste Jolanda,

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 wij de wooncrisis op. Daartoe werken wij al geruime tijd samen op het gebied van de woningbouwprogrammering. Dit gebeurt in de vorm van de jaarlijks terugkerende cyclus, die samen met de regio's is opgesteld. Gemeenten in Holland Rijnland 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, de gemeenten, als ons bevat. Daarvoor willen wij onze dank en waardering uitspreken.

Onderdeel van de programmeringscyclus is het vaststellen van het regionaal woningbouwprogramma door ons college. Wij geven op deze manier duidelijkheid aan u en onze andere partners over aantallen woningen die kunnen worden gerealiseerd. Wij willen u bij deze laten weten dat wij op 12 maart 2024 het regionaal woningbouwprogramma van uw regio, met daarin bruto 43.766 woningen verdeeld over 476 plannen hebben vastgesteld. Slechts enkele plannen konden wij niet vaststellen. Hierover leest u meer in bijlage 1 van deze brief.

In deze brief gaan wij nader in op ons besluit over het regionaal woningbouwprogramma Holland Rijnland, 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 (RRA's) aan de orde.

of de regionale woningbouwprogramma's passen binnen het ruimtelijk beleid en de regionale behoefte aan woningen. Het vastgestelde regionaal woningbouwprogramma voorziet hiermee in de noodzakelijke afstemming van regionale woningbouwprogramma's in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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 het 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 ruimtelijk Omgevingsbeleid. Als uit de quickscan blijkt dat een plan 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 provinciaal Omgevingsbeleid worden voorzien, zodat u daarmee bij de verdere uitwerking rekening kunt houden.

Voor plannen die zijn opgenomen in het door Gedeputeerde Staten 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 provinciaal 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 regio Holland Rijnland vastgesteld op netto 28.860 woningen (besluit GS d.d. 26 september 2023) en met een brief aan u kenbaar gemaakt (PZH-2023-840184970).

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 vanuit de RRA Holland Rijnland 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 regionaal woningbouwprogramma

Ons college heeft besloten het regionale woningbouwprogramma van regio Holland Rijnland d.d. 12 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 project in uw regio voldoet op fundamentele punten niet aan het provinciaal ruimtelijk beleid. Daarnaast zijn er 14 (vertrouwelijke) plannen waarover Gedeputeerde Staten nog geen besluit hebben genomen. Deze plannen komen nu niet op de lijst van het Regionale woningbouwprogramma. Welke plannen dit zijn leest u in bijlage 1. De betreffende gemeenten weten over welke plannen het gaat.

2. *Bouwen naar kwantitatieve behoefte*

Tijdens de regionale woondealtafel van 2 november 2023 had u reeds toegezegd te willen kijken naar de overprogrammering. Uw regio had december 2023 een overprogrammering van 153%. Binnen een maand heeft u samen met gemeenten het regionaal woningbouwprogramma doorlopen op kansrijkheid van plannen. Uw exercitie heeft geleid tot het regionaal woningbouwprogramma dat u op 12 januari 2024 bij ons heeft ingediend. In uw regio zijn nu 43.766 woningen bruto en 41.676 woningen netto opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma voor de periode 2023 t/m 2032. Hier tegenover staat een behoefte van 28.860 woningen (toegestane woningvoorraad toename). Dit betekent dat er 144% is geprogrammeerd ten opzichte van de behoefte.

U heeft in uw aanbiedingsbrief aangegeven via de Versnellingstafel het regionaal woningbouwprogramma te blijven aanscherpen op realisme. Dit juichen wij toe en blijven hiervan graag op de hoogte.

Provinciale woningbehoeftepot

Wij kennen u 3.000 woningen uit de provinciale woningbehoeftepot voor de periode 2023-2032. Dat betekent dat u meer programmeerruimte heeft gekregen. Hiermee komen wij tegemoet aan uw vraag om meer te kunnen programmeren in verband met bovenregionale gebiedsontwikkelingen. Het betreft de ontwikkelingen op locatie Gnephoeek (1.844) en plannen binnen de invloedssfeer van (hoogwaardig) openbaar vervoer in de gemeente Leiden (856). Daarnaast gaat het om een toekenning van 300 woningen voor permanent wonen op een aantal gemarkeerde recreatieparken in Nieuwkoop. Na toekenning van de woningen vanuit de provinciale pot komt u programma uit op 130% van de toegestane woningvoorraad toename. 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.

3. *Bouwen naar kwalitatieve behoefte*

Het woningbouwprogramma 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 Hillegom, Katwijk, Leiden, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen en Zoeterwoude voldoet grotendeels aan de gemaakte afspraken. Deze gemeenten liggen op koers, maar er zijn wel aandachtspunten.
- Het woningbouwprogramma van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop en Voorschoten voldoet nog niet aan de gemaakte afspraken. Een aantal zachte plannen, met een programma dat nog niet aansluit op de in de Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland 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 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 in totaal 8.260 woningen 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.

Locatie Gnephoek

In de Statencommissie Bereikbaarheid en Wonen van 10 januari 2024 was er brede steun voor ons voornemen om de procedure voor de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid voor de locatie Gnephoek te starten wanneer aan vier voorwaarden is voldaan. Eén van die voorwaarden is dat de locatie Gnephoek onderdeel moet zijn van een door ons vastgesteld regionaal woningbouwprogramma. Aan die voorwaarde is met het vaststellen van dit regionaal woningbouwprogramma voldaan.

Wij hebben de locatie Gnephoek vastgesteld als onderdeel van het regionaal woningbouwprogramma van de regio Holland Rijnland met het voorbehoud dat Provinciale Staten nog een besluit moeten nemen over het opnemen van de locatie Gnephoek in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Indien in de toekomst Provinciale Staten besluiten om de locatie Gnephoek niet op te nemen in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening of de procedure voor herziening van de provinciale Omgevingsverordening niet gestart wordt, omdat er aan andere voorwaarden niet voldaan is (bijvoorbeeld met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid), dan zullen wij de locatie Gnephoek bij een daaropvolgende actualisatie van het regionale woningbouwprogramma voor de regio Holland Rijnland niet vaststellen als onderdeel van dat regionale woningbouwprogramma.

Bouwen in buitengebied

U heeft via uw aanbiedingsbrief aan ons een oproep gedaan om te kunnen groeien, ook in het buitengebied. Wij missen hierin het feit dat wij voorgaande jaren en ook dit jaar met het vaststellen van het regionaal woningbouwprogramma kleine en grote(re) plannen van kleinere en landelijke gemeenten toestaan die buiten bestaand stads- en dorpsgebied gelegen zijn. Circa 1/3e van de plannen in het regionaal woningbouwprogramma van Holland Rijnland ligt buiten bestaand stads- en dorpsgebied, waaronder 20 buitenstedelijke locaties groter dan drie hectare. Dit is exclusief locatie Gnephoeck. Op plekken waar het gewenst is vanwege de leefbaarheid en het op peil houden van voorzieningen onderzoeken wij de komende periode de mogelijkheid om extra woningen (maximaal 50) te bouwen aan de rand van kernen (het principe 'een straatje erbij' en een 'straatje ertussen').

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 onze accounthouder wonen of een mail sturen naar sterkestedenendorpen@pzh.nl.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2017-0004230) te vermelden.
Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact

Bijlagen

- Bijlage 1: Overzicht niet vastgestelde plannen per gemeente

Bijlage 1: Overzicht niet vastgestelde plannen per gemeente**1 Quickscan op ruimtelijk beleid**

Projecten die in de quickscan niet voldoen aan het ruimtelijk Omgevingsbeleid worden niet vastgesteld en niet opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma. Voor regio Holland Rijnland gaat het om de volgende plannen:

- **Gemeente Alphen aan den Rijn**
Ontwikkeling bedrijvenstrook Heijmanswetering: De provincie heeft onvoldoende informatie over deze locatie gekregen van de gemeente. In 2024 zullen daarom gesprekken plaatsvinden met de gemeente over de aandachtspunten bij dit plan zoals mogelijke bedrijventerreincompensatie, daarom is er nog geen besluit genomen over dit plan. Deze locatie komt op dit moment niet op de lijst van het Regionale woningbouwprogramma.
- **Gemeente Katwijk**
Over een vertrouwelijk plan van de gemeente Katwijk is nog geen besluit genomen, we zijn hierover in gesprek met de gemeente. De gemeente weet om welke locatie het gaat, deze locatie komt op dit moment niet op de lijst van het Regionale woningbouwprogramma.
- **Gemeente Kaag en Braassem**
Over een aantal vertrouwelijke plannen van de gemeente Kaag en Braassem is nog geen besluit genomen. Eén vertrouwelijk plan is in strijd met het omgevingsplan en niet akkoord. De gemeente weet om welke locaties het gaat, deze locaties komen op dit moment niet op de lijst van het Regionale woningbouwprogramma.
- **Gemeente Noordwijk**
Over een vertrouwelijk plan van de gemeente Noordwijk is nog geen besluit genomen, we zijn hierover in gesprek met de gemeente. We communiceren dit plan naar de gemeente. De gemeente weet om welke locatie het gaat, deze locatie komt op dit moment niet op de lijst van het Regionale woningbouwprogramma.

2. Bouwen naar kwantitatieve behoefte

In regio Holland Rijnland is het percentage bouwen naar behoefte hoger is dan 130%, te weten 144%. Met het toekennen van in totaal 3.000 woningen uit de provinciale pot daalt dit percentage naar 130%. Dat betekent dat u door de toekenning van de provinciale pot meer programmeerruimte heeft gekregen. Deze toekenning wordt onderbouwd vanwege woningbouw op locatie Gnephoek, recreatiewoningen in Nieuwkoop en de plannen in Leiden. Daarmee is er geen reden om plannen niet op de lijst van het vastgestelde regionaal woningbouwprogramma te zetten.

3. Bouwen naar kwalitatieve behoefte

Het woningbouwprogramma van de onderstaande gemeenten 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 zien om het woningbouwprogramma (meer) in lijn te brengen met de gemaakte afspraken, dan horen wij dat natuurlijk graag.

- **Gemeente Alphen aan de Rijn**

In de huidige voorraad van deze gemeente is 23% een sociale huurwoning van een woningcorporaties (1-1-2022). In het woningbouwprogramma 2025 t/m 2032 staat gepland: 30% sociale huur, 59% betaalbaar en 22% door woningcorporaties. Wij vragen de gemeente te onderzoeken of er optimalisatiemogelijkheden zijn in de volgende plannen:

- Scala/Arena/Diamant: 180 woningen.
- Rijnhaven Oost: Van Foreestlaan 5B-7/Energieweg 12: 108 woningen.
- Korf II: 14 woningen.
- Centrum Zuid: 16 woningen.

- **Gemeente Kaag en Braassem**

In de huidige voorraad van deze gemeente is 25% een sociale huurwoning van een woningcorporaties (1-1-2022) en in het woningbouwprogramma 2025 t/m 2032 staat gepland: 17% sociale huur, 43% betaalbaar en 13% door woningcorporaties. De twee plannen van de gemeente Kaag en Braassem die 'nog geen ja' krijgen staan op vertrouwelijkheid 'provincie'. We communiceren deze plannen naar de gemeente.

- **Gemeente Leiderdorp**

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: 36% sociale huur, 65% betaalbaar en 15% door woningcorporaties. Het plan van de gemeente Voorschoten dat 'nog geen ja' krijgt staat op vertrouwelijkheid 'provincie'. We communiceren dit plan naar de gemeente.

- **Gemeente Lisse**

In de huidige voorraad van deze gemeente is 25% een sociale huurwoning van een woningcorporaties (1-1-2022) en in het woningbouwprogramma 2025 t/m 2032 staat gepland: 28% sociale huur, 60% betaalbaar en 24% door woningcorporaties. De gemeente Lisse heeft geen plannen waarbij aanhouden voor de hand ligt. We vragen de gemeente om zelf aan te geven bij welke plannen er nog mogelijkheden zijn voor meer sociale huur en betaalbare woningen.

- **Gemeente Nieuwkoop**

In de huidige voorraad van deze gemeente is 19% een sociale huurwoning van een woningcorporaties (1-1-2022) en in het woningbouwprogramma 2025 t/m 2032 staat gepland: 26% sociale huur, 56% betaalbaar en 16% door woningcorporaties. De drie plannen van de gemeente Nieuwkoop die 'nog geen ja' krijgen staan op vertrouwelijkheid 'provincie'. We communiceren deze plannen naar de gemeente.

- **Gemeente Voorschoten**

In de huidige voorraad van deze gemeente is 19% een sociale huurwoning van een woningcorporaties (1-1-2022) en in het woningbouwprogramma 2025 t/m 2032 staat gepland: 37% sociale huur, 49% betaalbaar en 13% door woningcorporaties. Het plan van de gemeente Voorschoten dat 'nog geen ja' krijgt staat op vertrouwelijkheid 'provincie'. We communiceren dit plan naar de gemeente.