

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

Datum
Zie verzenddatum links onder

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

Uw kenmerk

Bijlagen
1

Bestuurlijke Tafel Wonen regio Midden-Holland

Onderwerp

Besluit Regionaal Woningbouwprogramma regio Midden-Holland 2023

Geachte mevrouw Broere, beste Ria,

Inleiding

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 18.683 woningen verdeeld over 209 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 veel 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 16.400 woningen (besluit GS d.d. 26 september 2023).

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 Midden-Holland 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. 3 projecten in uw regio voldoen op fundamentele punten niet aan het provinciaal ruimtelijk beleid. Daarnaast zijn er 4 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.

2. *Bouwen naar kwantitatieve behoefte*

In uw regio zijn er 18.683 woningen bruto en 18.130 woningen netto opgenomen in het regionale woningbouwprogramma voor de periode 2023 t/m 2032. Dit is inclusief 86 flexwoningen die zijn opgenomen planregistratie. Hier tegenover staat een behoefte (gewenste woningvoorraad toename) van 16.400 Dit betekent dat er 111% is geprogrammeerd ten opzichte van de behoefte. Dit is exclusief reserveplannen.

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 gemeente Zuidplas voldoet grotendeels aan de gemaakte afspraken. Deze gemeente ligt op koers, maar er zijn wel aandachtspunten.
- Het woningbouwprogramma van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard en Waddinxveen 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 3.117 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

of via sterkestedenenendorpen@pzh.nl.

Hoogachtend,

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 bij GS brief regio Midden-Holland

Bijlage 1: Overzicht niet vastgestelde plannen per gemeente**1. Quick scan op ruimtelijke kwaliteit**

Locaties die in een eerste ruimtelijke 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 Krimpenerwaard

- *Locaties die in strijd zijn met het provinciaal Omgevingsbeleid en niet worden opgenomen in het regionale woningbouwprogramma:*
 - Nieuw West, Schoonhoven, 630 won., ca 20 ha + belangrijk weidevogelgebied;
 - Berkenwoude Oosteinde, 100 won. ca 9ha + ligging in Kroonjuweel cultureel erfgoed en
- *Locaties waarover nog geen besluit is genomen:*
 - Bergambacht Oost, 350 woningen, ca 6ha;
 - Het Polderland, Krimpen a.d. Lek, 120 woningen, ca 4ha;
 - Hofland, Schoonhoven, 270 won., ca 9ha;
 - Haastrecht Zuid, 130 won., ca 5 ha + gedeeltelijk in Molenbiotoop /grenst aan NNN;
- *Locatie die wel wordt opgenomen in het regionale woningbouwprogramma maar met aandachtspunten:*
 - Stolwijds bij Stolkwijk, ca. 2 ha, 80 woningen buiten BSD. Wij vragen aandacht voor oplossingen t.a.v. de verkeersontsluiting en de slechte bodem.

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

- Voor een vertrouwelijke locatie wordt op dit moment nog overleg gevoerd over de ontsluiting. We laten de gemeente weten om welk plan het gaat.

Gemeente Waddinxveen

- *Locatie die wel wordt opgenomen in het regionale woningbouwprogramma maar met aandachtspunten:*
 - Hoevezone – Plasweg, wij vragen rekening te houden met een ruimtelijke reservering voor de Economische Verbinding Zone.

2. Bouwen naar kwantitatieve behoefte

In deze regio zien we dat de planvoorraad niet hoger is dan 130% van de behoefte waardoor er vanuit dit aspect geen reden is om plannen niet op de lijst van het vastgestelde regionale woningbouwprogramma te zetten.

3. Bouwen naar kwalitatieve behoefte

Het woningbouwprogramma van onderstaande vier gemeenten voldoet nog niet aan de gemaakte afspraken. Het programma in deze gemeenten is zorgelijk. Wij vragen deze gemeenten om voor zachte plannen met een kwalitatief programma dat nog niet aansluit op het Omgevingsbeleid en de gemaakte afspraken de mogelijkheden te onderzoeken om deze alsnog in lijn te brengen met de gemaakte afspraken. Deze projecten krijgen daarom 'nog geen ja'. We beoordelen ze opnieuw op het moment dat het voorontwerp omgevingsplan aan ons wordt

voorgelegd, na tussentijds overleg of bij de beoordeling volgend jaar. Indien gewenst denken wij graag mee over optimalisatiemogelijkheden in de volgende plannen (zachte plannen in de periode 2025 t/m 2032) of over alternatieve plannen:

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk:

In de huidige voorraad van deze gemeente is 19% een sociale huurwoning van een woningcorporaties (1-1-2022). In het woningbouwprogramma 2025 t/m 2032 staat gepland: 26% sociale huur, 57% betaalbaar waarvan 8% door woningcorporaties.

Wij vragen deze gemeente te onderzoeken of er optimalisatiemogelijkheden zijn voor meer betaalbare woningen in 5 vertrouwelijke plannen. We laten de gemeente weten om welke plannen het gaat.

Gemeente Gouda:

In de huidige voorraad van deze gemeente is 28% een sociale huurwoning van een woningcorporaties (1-1-2022). In het woningbouwprogramma 2025 t/m 2032 staat gepland: 33% sociale huur, 49% betaalbaar waarvan 18% door woningcorporaties.

Wij vragen deze gemeente te onderzoeken of er optimalisatiemogelijkheden zijn in het volgende plan:

- Westergouwe overig, 700 woningen

Gemeente Krimpenerwaard:

In de huidige voorraad van deze gemeente is 26% een sociale huurwoning van een woningcorporaties (1-1-2022). In het woningbouwprogramma 2025 t/m 2032 staat gepland: 30% sociale huur, 55% betaalbaar waarvan 15% door woningcorporaties.

Wij vragen de gemeente te onderzoeken of er optimalisatiemogelijkheden zijn in de volgende plannen:

- Galgoord / Kleine Betuwe, 180 woningen
- IJsseldijk West 13, 33 woningen

Gemeente Waddinxveen:

In de huidige voorraad van deze gemeente is 25% een sociale huurwoning van een woningcorporaties (1-1-2022). In het woningbouwprogramma 2025 t/m 2032 staat gepland: 24% sociale huur, 49% betaalbaar waarvan 9% door woningcorporaties.

Wij vragen de gemeente te onderzoeken of er optimalisatiemogelijkheden zijn in de volgende plannen:

- Noordkade, 1.365 woningen