

Status	Datum vergadering Gedeputeerde Staten	Eindtermijn
Openbaar	12 maart 2024	n.v.t.

Vaststelling regionale woningbouwprogramma's 2023

Advies

1. Vast te stellen de verhoging van de toegestane woningvoorraadgroei in de regio Holland Rijnland met 3.000 woningen vanuit de Provinciale woningbehoeftepot en daarmee een hoger aantal te bouwen woningen dan vastgesteld in de woningbehoefteraming 2023 mogelijk te maken;
2. Vast te stellen het Regionaal woningbouwprogramma 2023 van de Regio Haaglanden met uitzondering van de projecten genoemd in bijlage 2 en de niet nader te noemen vertrouwelijke plannen;
3. Vast te stellen de brief "Besluit regionaal woningbouwprogramma Haaglanden 2023" aan de voorzitter van de Bestuurlijke Tafel Wonen regio Haaglanden (bijlage 3);
4. Vast te stellen het Regionaal Woningbouwprogramma 2023 van de Regio Holland Rijnland met uitzondering van de projecten genoemd in bijlage 2 en de niet nader te noemen vertrouwelijke plannen;
5. Vast te stellen de brief "Besluit regionaal woningbouwprogramma Holland Rijnland 2023" aan de regionaal portefeuillehouder Wonen Holland Rijnland (bijlage 4);
6. Vast te stellen het Regionaal woningbouwprogramma 2023 van de Regio Midden-Holland met uitzondering van de projecten genoemd in bijlage 2 en de niet nader te noemen vertrouwelijke plannen;
7. Vast te stellen de brief "Besluit regionaal woningbouwprogramma Midden-Holland 2023" aan de voorzitter van de Bestuurlijke Tafel Wonen regio Midden-Holland (bijlage 5);
8. Vast te stellen het Regionaal woningbouwprogramma 2023 van de regio Rotterdam met uitzondering van de projecten genoemd in bijlage 2 en de niet nader te noemen vertrouwelijke plannen;
9. Vast te stellen de brief "Besluit regionaal woningbouwprogramma Regio Rotterdam 2023" aan de voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (bijlage 6);
10. Vast te stellen het Regionaal woningbouwprogramma 2023 van Samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard met uitzondering van de projecten genoemd in bijlage 2 en de niet nader te noemen vertrouwelijke plannen;
11. Vast te stellen de brief "Besluit regionaal woningbouwprogramma 2023" aan de voorzitter van het woonoverleg regio Alblasserwaard, regio Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard (bijlage 7);
12. Vast te stellen de brief "Besluit vaststelling regionale woningbouwprogramma's 2023" aan Provinciale Staten waarmee zij op de hoogte worden gesteld van dit besluit (bijlage 8);
13. Vast te stellen de publiekssamenvatting die gaat over de vaststelling van de regionale woningbouwprogramma's 2023.

Besluit GS

Vastgesteld met een machtiging voor de portefeuillehouder:

- Om in de brief aan PS bij het percentage van 1% dat genoemd wordt ook de aantallen te noemen;

- Om in de brief aan PS bij de alinea over de Gnephoek de tweede alinea te schrappen en in plaats daarvan een zin toe te voegen aan de eerste alinea;
- In de brief aan PS in de laatste zin naast partners ook de samenwerking met gemeenten te benoemen;
- Om in de brief aan PS de tabel op pagina 4 weg te halen en om te zetten naar een tekstuele toelichting;
- De vertrouwelijke plannen uit het besluit te halen, zodat alleen de openbare plannen openbaar worden;
- Een check te doen of het juiste aantal gemeenten in Zuid-Holland worden genoemd in de stukken;
- Voor het maken van wijzigingen van ondergeschikt belang;
- Voor het maken van een persbericht.

Bijlagen

1. Kaart openbare plannen;
2. Bijlage 2, Overzicht niet vastgestelde openbare plannen
3. GS Brief aan de regio Haaglanden;
4. GS Brief aan de regio Holland Rijnland;
4a. Aanbiedingsbrief regionaal woningbouwprogramma Holland Rijnland.
5. GS Brief aan de regio Midden-Holland;
6. GS Brief aan de regio Rotterdam;
7. GS Brief aan de Samenwerkende regio's Drechtsteden, Alblasserwaard, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard;
8. GS Brief "Besluit regionale woningbouwprogramma's 2023" aan Provinciale Staten;

1 Toelichting voor het College

Wij willen betaalbare woningen voor onze inwoners. Alleen door te sturen op de realisatie van woningen die onze inwoners nodig hebben lossen we de wooncrisis op. Daartoe werken wij al geruime tijd samen met gemeenten, regio's en corporaties op het gebied van woningbouwprogrammering. Dit gebeurt in de vorm van een jaarlijks terugkerende cyclus, die samen met de woonregio's is opgesteld. Onderdeel van de programmeringscyclus is het vaststellen van het regionale woningbouwprogramma door uw college. In totaal zitten er in de regionale woningbouwprogramma's die u wordt geadviseerd vast te stellen bruto 264.544 en netto 248.243 woningen verdeeld over 2907 projecten in de 10 jaars periode 2023-2032. Op de kaart in bijlage 1 kunt u zien welke openbare plannen er zijn opgenomen in deze woningbouwprogramma's

Toetsing woningbouwprogramma's

Tot 2023 is er, op basis van het provinciale Omgevingsbeleid, vooral ruimtelijk en kwantitatief getoetst of de regionale woningbouwprogramma's passen binnen het ruimtelijk beleid en de regionale behoefte aan woningen. Het door u vastgestelde regionaal woningbouwprogramma voorziet hiermee in de noodzakelijke afstemming van regionale woningbouwprogramma's in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit jaar zijn de regionale woningbouwprogramma's voor het eerst ook getoetst op het aspect bouwen naar kwalitatieve behoefte (betaalbaarheid).

Quickscan op provinciaal omgevingsbeleid

Middels een quickscan worden woningbouwplannen getoetst aan het provinciaal omgevingsbeleid. Woningbouwplannen waarvan uit de quickscan blijkt dat zij niet voldoen aan het provinciaal Omgevingsbeleid worden niet opgenomen op de lijst van het vast te stellen regionaal woningbouwprogramma. U wordt voorgesteld in totaal 36 woningbouwplannen op ruimtelijke gronden niet vast te stellen. Welke dit zijn leest u in bijlage 1 en 2. In deze bijlagen vindt u ook het overzicht van plannen waarover wij nog in gesprek zijn met gemeenten. Bij deze plannen is er onvoldoende informatie/onderbouwing of te weinig tijd om een goede integrale afweging te maken. Het voorstel is, zoals besproken in de GS themasessie regionale woningbouwprogramma's, meer tijd te nemen om deze locaties te overwegen. Over deze locaties wordt op dit moment geen besluit genomen. Voor woningbouwplannen die wel op de lijst van het door u vastgestelde Regionale woningbouwprogramma staan, geldt altijd dat het Omgevingsplan, op het moment dat het ter beoordeling aan ons wordt voorgelegd, wordt getoetst aan het op dat moment vigerende provinciaal Omgevingsbeleid.

Locatie Gnephhoek

In de Statencommissie Bereikbaarheid en Wonen van 10 januari 2024 was er brede steun voor uw voornemen om de procedure voor de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid voor de locatie Gnephhoek te starten wanneer aan vier voorwaarden is voldaan. Eén van die voorwaarden is dat de locatie Gnephhoek onderdeel moet zijn van een door u vastgesteld regionaal woningbouwprogramma. Aan die voorwaarde is met het vaststellen van dit regionaal woningbouwprogramma voldaan. De locatie Gnephhoek wordt 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 Gnephhoek in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Indien in de toekomst Provinciale Staten besluiten om de locatie Gnephhoek 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 zal de locatie Gnephoek bij een daaropvolgende actualisatie van het regionale woningbouwprogramma voor de regio Holland Rijnland niet worden vastgesteld als onderdeel van dat regionale woningbouwprogramma.

Bouwen naar kwantitatieve behoefte

Bij de kwantitatieve beoordeling is, net als in voorgaande jaren, gekeken in hoeverre de aangemelde projecten passen binnen de gewenste woningvoorraadtoename. Hierbij geldt dat het totaal aantal te realiseren woningen optelt tot maximaal 130% van de gewenste woningvoorraadtoename (zoals vastgesteld door uw College op 26 september 2023 PZH-2023-837424028/DOS-2013-0007946). De regio's Haaglanden, Midden-Holland, Rotterdam en de Samenwerkende regio's blijven binnen de 130% programmering. Het aspect bouwen naar kwantitatieve behoefte is geen reden om in deze regio's woningbouwplannen niet vast te stellen. Daarnaast wordt 10% van de provinciale woningbehoefte niet op voorhand toebedeeld aan de regio's. Dit deel staat bekend als de provinciale woningbehoeftepot. In de provinciale woningbehoeftepot zitten 22.340 woningen. Voorgesteld wordt om vanuit de Provinciale woningbehoeftepot 3.000 woningen toe te kennen aan de regio Holland Rijnland t.b.v. locatie Gnephoek (1.844 woningen voor de periode 2028 tot en met 2032), nieuwe woningbouwprojecten in gemeente Leiden binnen de invloedssfeer stations Centraal en Lammerschans (856 woningen) en het omzetten van recreatiewoningen naar woningen (300 woningen) in gemeente Nieuwkoop. Hierdoor blijft ook het woningbouwprogramma van de regio Holland Rijnland binnen de 130% en is er geen noodzaak om binnen deze regio woningbouwplannen op het aspect bouwen naar kwantitatieve behoefte aan te houden..

Het restant (19.340 woningen) van de provinciale woningbehoeftepot wordt gereserveerd om gedurende het jaar te kunnen inzetten om nieuwe, of aangepaste woningbouwprojecten (zoals bijvoorbeeld Straatjes erbij of optoppen) die passen binnen onze (ruimtelijke) kaders niet te hoeven afwijzen op het aspect overprogrammering. Hierbij geldt wel dat eerste de resterende bestaande programmeerruimte van een regio wordt ingezet voordat gebruik wordt gemaakt van de provinciale woningbehoeftepot.

Bouwen naar kwalitatieve behoefte

In het Omgevingsbeleid is vastgelegd dat regionale woningbouwprogramma's vanaf 2025 voor twee derde uit betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties, moeten bestaan. De toets op deze kwalitatieve aspecten is nu al uitgevoerd aangezien de ervaring leert dat besluitvorming over (regionale) woningbouwprogramma's geruime tijd in beslag neemt. Door nu al inzichtelijk te maken in hoeverre regionale en lokale programma's voldoen aan de doelstellingen, ontstaat een duidelijk beeld van het werk dat het komende jaar nog verzet moet worden.

De regionale woningbouwprogramma's zijn eerst beoordeeld op het niveau van de woonregio. Uit die toets blijkt dat geen van de vijf woonregio's op dit moment al voldoet aan de kwalitatieve doelstellingen. De woningbouwprogramma's zijn daarom vervolgens op gemeenteniveau beoordeeld. Dit leidt tot een indeling van de Zuid-Hollandse gemeenten in vier categorieën:

1. Gemeenten waarvan het woningbouwprogramma voldoet. U wordt geadviseerd in te stemmen met het totale programma van deze gemeenten. Twee gemeenten vallen in deze categorie.

2. Gemeenten waarvan het woningbouwprogramma grotendeels voldoet. U wordt geadviseerd in te stemmen met het programma, maar de betreffende gemeente wel enige aandachtspunten mee te geven. Er vallen 23 gemeenten in deze categorie.
3. Gemeenten waarvan het programma nog niet voldoet. U wordt geadviseerd gedeeltelijk in te stemmen met het programma. De gemeenten worden gevraagd om een aantal zachte plannen (zonder bestemmings-/omgevingsplan of anterieure overeenkomst) met een programma dat nog niet op het Omgevingsbeleid en de in de RRA gemaakte afspraken aansluit te optimaliseren. Deze projecten krijgen “nog geen ja”. Komend jaar kan worden gebruikt voor onderzoek naar en overleg over de mogelijkheden om deze plannen (meer) in lijn te brengen met het vastgestelde beleid. Volgend jaar, of op het moment dat het (voorontwerp)omgevingsplan aan ons wordt voorgelegd, worden deze projecten opnieuw beoordeeld. In totaal 26 gemeenten behoren tot deze categorie
4. Gemeenten waarvan het programma niet voldoet. Alle zachte plannen (zonder bestemmings-/omgevingsplan of anterieure overeenkomst) krijgen nog geen ja. Het is echt nodig hier het percentage sociale huurwoningen, betaalbare woningen en/of woningen door corporaties te verhogen. Het betref 1 gemeente. Zowel ambtelijk als bestuurlijk zijn wij al met de betreffende gemeente in gesprek over aanpassing van het woningbouwprogramma. Volgend jaar beoordelen wij de projecten opnieuw of op het moment dat het voorontwerp omgevingsplan aan ons wordt voorgelegd.

In bijlage 2 is per gemeente aangegeven welke plannen het betreft. Deze plannen zijn ruimtelijk en kwantitatief wel akkoord en worden opgenomen in de regionale woningbouwprogramma's.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: PM
Programma	: Ambitie 6 – Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Het besluit om de regionale woningbouwprogramma's (gedeeltelijk) vast te stellen heeft geen directe financiële gevolgen voor de provincie Zuid-Holland. Gemeenten waarvan het woningbouwprogramma (nog) niet voldoet, wordt gevraagd projecten te optimaliseren. Provincie Zuid-Holland biedt daarbij een helpende hand aan. Hiervoor zijn verschillende hulpmiddelen beschikbaar. Inzet van deze hulpmiddelen brengt kosten met zich mee. Deze worden gedekt vanuit bestaande budgetten zoals dat voor de Vliegende Brigade en de knelpuntenpot.

2 Voorafgaande besluitvorming

Tweemaal per jaar wordt er een besluit genomen in het kader van de woningbouwprogrammeringscyclus:

- Besluit vaststelling regionale woningbouwprogramma's (eerste kwartaal). De regionale woningbouwprogramma's 2022 zijn op 24 januari 2023 door uw College vastgesteld (PZH-2022-820296655 DOS-2020-0001473);
- Besluit vaststelling gewenste woningvoorraadtoename (derde kwartaal). De gewenste woningvoorraadtoename 2023 is op 26 september 2023 door uw College vastgesteld (2023 PZH-2023-837424028/DOS-2013-0007946).

3 Proces

Het jaar 2024 is een overgangsjaar. Vanaf 2025 moeten woningbouwprogramma's voldoen aan de gemaakte afspraken in de RRA's en aan het geactualiseerde Omgevingsbeleid. Als provincie willen wij gemeenten en regio's, indien gewenst, een helpende hand bieden bij het optimaliseren van hun woningbouwplannen. Naast maatwerk, kunnen hiervoor de volgende mogelijkheden ingezet:

- Inzet van een bureau om te adviseren ten aanzien van het verhogen van het aandeel betaalbaar in het woningbouwprogramma;
- Inzet van de Vliegende Brigade, ook voor woningcorporaties;
- Inzet van versnellers op locatieniveau;
- Inzet van de nieuwe subsidieregeling knelpuntenpot en woonvormen senioren;
- Overleg met en ondersteuning van corporaties;
- Inzet van een gespecialiseerd bureau gericht op zoeken naar ruimtelijke mogelijkheden, binnen locaties, in de vorm van optoppen etc. en nieuwe locaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied of straatje erbij;
- Inzet op ondersteuning via het expertteam toekomstbestendig bouwen.

4 Participatie en rolneming

De betreffende regio's en gemeenten zijn in het ambtelijk vooroverleg meegenomen in de beoordeling van de woningbouwprogramma's.

5 Communicatiestrategie

Gemeenten worden middels de door u vastgestelde brieven over uw besluit geïnformeerd. Daarnaast zullen gemeenten waarvan het programma niet in zijn geheel is vastgesteld gebeld worden door gedeputeerde Koning, de directeur wonen of de ambtelijk opdrachtgever Wonen. Gemeenten waarvan het woningbouwprogramma nog niet in lijn is met de gemaakte afspraken worden opgeroepen om 2024 te gebruiken om het programma meer in lijn te brengen. In de brief wordt hierbij uitdrukkelijk hulp vanuit de provincie Zuid-Holland aangeboden. Met een aantal gemeenten worden er al (bestuurlijk)gesprekken gevoerd over het woningbouwprogramma. Deze worden voortgezet. Voor andere gemeenten geldt dat deze gesprekken nog moeten starten.