



provincie **HOLLAND**
ZUID

Woningmarktregio Haaglanden
T.a.v. de voorzitter
P/a Postbus 15
2700 AA ZOETERMEER

Gedeputeerde Staten



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

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2021-778568759
DOS-2013-0007946
Uw kenmerk

Bijlagen
1

Onderwerp
Woningbehoefteraming 2021

Geachte voorzitter,

Hierbij delen wij u mee, dat we ter uitvoering van het provinciale omgevingsbeleid op 22 juni 2021 de toegestane woningvoorraadgroei voor alle woonregio's hebben vastgesteld voor de periode 2021 tot en met 2030. Dit hebben we gedaan op basis van de Woningbehoefteraming 2021. Hiermee geven we antwoord op de vraag: hoeveel extra woningen zijn er in iedere woonregio van Zuid-Holland nodig in de periode 2021 tot en met 2030 om in de uitbreidingsbehoefte te kunnen voorzien?

Aanleiding vaststelling Woningbehoefteraming 2021

Er zijn drie redenen waarom wij nu overgaan tot het opnieuw vaststellen van de gewenste woningvoorraadgroei voor alle woonregio's. Allereerst is de forse aanpassing in de migratieveronderstellingen door het CBS ondanks de effecten van (de maatregelen van) het coronavirus COVID-19 eind 2020 overeind gebleven. Er bestaan nog veel onzekerheden over deze effecten op lange termijn. Door onder meer de hoge migratieveronderstellingen vallen de nationale uitkomsten voor de bevolking- en huishoudensontwikkeling aanzienlijk hoger uit. Ten tweede is de nieuwe behoefte-raming qua berekeningsmethodiek in lijn gebracht met de PRIMOS-prognose die het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gebruikt, zodat hierover geen discussie kan plaatsvinden. Ten derde is de spanning op de woningmarkt sterk toegenomen.

Context Woningbehoefteraming 2021

De Woningbehoefteraming die met behulp van het Primos IPB-model is gemaakt, sluit zo veel mogelijk aan bij de rijksprognosesystematiek: de berekeningswijze voor de bepaling van de gewenste woningvoorraadgroei is overgenomen en het inlopen van het woningtekort tot 2 procent in 2035 is meegenomen. Net als bij de raming in 2019 telt voor iedere woonregio weer het demografische scenario met de hoogste uitkomst, te weten binnenlands migratiesaldo 'nul of 'trendmatig'.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Provinciaal sturingsprincipe

De provincie blijft zich inzetten voor versnelling van de realisatie van woningen in Zuid-Holland die in bestaande plannen zijn opgenomen. Belangrijke constatering is dat er genoeg plannen zijn om in de behoefte te voorzien, maar dat vele nog planologisch-juridisch 'zacht' zijn. De komende periode willen we ons dan ook samen met de woonregio's en hun gemeenten inzetten om meer 'zachte' plannen planologisch-juridisch 'hard' te maken. Maar er is meer nodig. De woningbehoefte is sterk toegenomen, terwijl de ruimte steeds schaarser wordt. Tegelijkertijd is het van belang dat er zo snel mogelijk voldoende woningen bijkomen. Daarom nemen wij een meer sturende rol in de woonopgave in: de provincie stuurt in het vervolg op zowel de toegestane regionale woningvoorraadgroei als op het regionale woningbouwprogramma.

Als onderdeel van het nieuwe sturingsprincipe zullen wij 10 procent reserveren van de provinciaal geraamde woningvoorraadgroei, te weten 22.150 woningen, voor geschikte woningbouwprojecten die hierdoor versneld tot uitvoering kunnen komen. Het gaat dan om locaties die tot en met 2030 realistisch uitvoerbaar zijn en passen binnen de provinciale verstedelijkingsstrategie en het provinciale omgevingsbeleid.¹ De afwegingen maken we op het provinciale schaalniveau. Uiteraard geldt voor alle plannen die in de provinciale woningbehoefte kunnen voorzien, dat zij moeten passen binnen het provinciale omgevingsbeleid.

Wij willen de woningbouw ook verder versnellen door versnelling van de provinciale procedure. Voorheen hield de aanvaarding van de regionale woningbouwprogramma's enkel een toets in op de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarna op een later moment werd getoetst op het provinciale omgevingsbeleid. Wij willen nu aan de voorkant meekijken en meedenken bij woningbouwprojecten door tegelijk met de toets op de ladder al integraal te kijken naar hoe die zich verhouden tot het provinciale omgevingsbeleid voor de periode tot en met 2030. Wij verwachten dat dit een bijdrage gaat leveren aan de versnelling van de woningbouw.

Provinciale werkwijze: inhoudelijk

De provincie maakt voortaan per woonregio, op basis van het ingediende regionale woningbouwprogramma, een lijst met de volgende indeling: planologisch harde plannen, aanvaarde zachte plannen en realistische reserveplannen. Daarbij maken we een onderscheid tussen de periode 2021 tot en met 2030 en na 2030. Die lijst stemmen we af met de woonregio. Hiervoor is het noodzakelijk dat de provincie beschikt over de daarbij behorende gegevens. Bij de beoordeling van het ingediende regionale woningbouwprogramma wordt deze onderverdeling vastgesteld (planologisch harde plannen, aanvaarde zachte plannen en reserveplannen).

¹ Het absolute aantal is bepaald op basis van de Woningbehoefteraming 2021 (221.800 voor heel Zuid-Holland) en komt overeen met 10 procent van de provinciaal geraamde woningvoorraadgroei. Rekening houdend met 30 procent planvertraging en -uitval is dit aantal met 30 procent opgehoogd voor de nog te bestemmen gewenste plancapaciteit. Qua plancapaciteit gaat dit om in totaal 28.800 woningen. In de tabel met de toegestane woningvoorraadgroei per regio in de bijlage is dit al verwerkt.

In het afgelopen jaar hebben de woonregio's, gemeenten en provincie veel werk verzet om tot de juiste, nieuwe plannen te komen. De komende tijd moeten we met elkaar hard werken aan het planologisch-juridisch 'hard' maken van 'zachte' plannen. Zoals het ernaar uitziet, zijn er buiten de bestaande 3 hectare locaties (inclusief de wijziging hiervan als gevolg van de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder) geen nieuwe, grootschalige uitleglocaties meer nodig. Uiteraard blijft er ruimte voor nieuwe plannen mits die binnen bestaand stads- en dorpsgebied gelegen zijn en voor kansen die zich voordoen als gevolg van een bedrijfsverplaatsing waarbij er compensatie van bedrijventerreinen kan plaatsvinden. Belangrijke randvoorwaarde is dat deze locaties tot en met 2030 te realiseren zijn én passen binnen de provinciale verstedelijkingsstrategie en het provinciale omgevingsbeleid.

Ook het vervangen van al aanvaarde zachte plannen door reserveplannen of het toevoegen van nieuwe plannen blijft mogelijk met onze instemming en mits deze passen binnen het provinciale omgevingsbeleid. Verhoging van het aantal woningen in een bestaand aanvaard plan is, na overleg met ons ook mogelijk.

Wij blijven hulp aanbieden bij mogelijke knelpunten op kansrijke woningbouwlocaties binnen woonregio's, bijvoorbeeld door de inzet van de Vliegende Brigade, de subsidieregeling flexpool, de subsidieregeling knelpuntenpot, enzovoorts.

Provinciale werkwijze: proces

Wij willen vanaf het begin met de woonregio's en hun gemeenten in gesprek over de invulling van het regionale woningbouwprogramma in relatie tot de hogere toegestane woningvoorraadgroei. Bij dit gesprek hebben wij bijzondere aandacht voor de reserveplannen die zijn opgenomen in de regionale programma's. Daarbij gaan wij met de woonregio's goed kijken naar welke plannen uitvoerbaar zijn vóór 2031, of het mogelijk en wenselijk is om deze plannen te laten passen in het provinciaal omgevingsbeleid en zo ja, wat daarvoor nodig is.

Wij starten vanaf heden met deze werkwijze en gaan actief met de regio's het gesprek aan. De regionale woningbouwprogramma's die recent bij ons zijn ingediend maar nog niet door ons zijn aanvaard, en de regionale woningbouwprogramma's die woonregio's nog bij ons moeten indienen, zullen wij op deze wijze behandelen. Met uw regio die nu met het tot stand komen van het regionale woningbouwprogramma 2021 bezig is, nemen we op korte termijn contact op. Met elkaar streven we naar 130 procent plancapaciteit ten opzichte van de behoefte.

Nieuw richtinggevend uitgangspunt

Voor uw woonregio is de toegestane woningvoorraadgroei voor de periode 2021 tot en met 2030 vastgesteld op **80.900** woningen op basis van de hoogste uitkomst van de twee scenarioramingen binnenlands migratiesaldo 'nul' en 'trendmatig'. Dit aantal kan alleen wijzigen als de provincie locaties die passen binnen de provinciale verstedelijkingsstrategie en/of in het provinciaal beleid passen, aanwijst. Met het oog op eventuele planvertraging- en uitval mag het regionale woningbouwprogramma nog steeds 30 procent hoger uitvallen dan de toegestane woningvoorraadgroei. Gelet op het actuele woningtekort mag uw woonregio in ieder geval tot het einde van onze collegeperiode 'flexwoningen' boven op uw toegestane woningvoorraadgroei realiseren. Daarnaast moet uw woonregio net als voorheen rekening houden met

vervangingsbehoefte. Iedere te slopen bestaande woning moet één-op-één (binnen de periode) vervangen worden door een nieuwe woning.

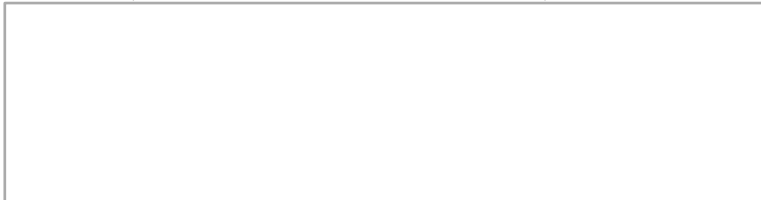
Tenzij met uw woonregio anders is afgesproken, gaan wij ervan uit dat uw regio voor het eerstvolgende regionale woningbouwprogramma dat u uiterlijk 15 september aanstaande bij ons moet indienen, uitgaat van het nieuwe regionale woningvoorraadgroei cijfer. Als dit voor u onmogelijk is, gaan we graag in gesprek over een proces dat wel leidt tot aanvaarding van uw regionale woningbouwprogramma op korte termijn.

U kunt de toegestane woningvoorraadgroei cijfers voor alle woonregio's vinden op https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode/. Ter informatie treft u als bijlage ook de brief aan die wij aan Provinciale Staten hebben gestuurd over de Woningbehoefteraming 2021.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uit naar een productieve samenwerking.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,



drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Bijlage:

- Kopie brief GS aan PS over Woningbehoefteraming 2021