



provincie **HOLLAND**
ZUID

Regio Holland Rijnland
Dagelijks bestuur
Postbus 558
2300 AN LEIDEN

Gedeputeerde Staten

Contact

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

Datum

Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2019-692433522
DOS-2017-0004228
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp

Reactie woningbouwprogramma woningmarktregio
Holland Rijnland

Geacht bestuur,

Samen met u staan wij voor een realistisch en actueel kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma. Het door u per brief van 27 november j.l. aan ons aangeboden woningbouwprogramma en de stand van zaken omtrent uw regionale woonvisie bieden inzicht in hoe u binnen uw regio de woningbouwopgave vorm geeft. In deze brief lichten wij ons besluit over uw woningbouwprogramma toe.

Woningbouwprogramma

In de provinciale Omgevingsvisie (april 2019) is opgenomen dat de provincie als uitgangspunt de realisatie van de juiste woning op de juiste plek (op het juiste moment) hanteert. Dit betekent op regionaal niveau voorzien in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat, gelet op de woningbehoefte en de maatschappelijke opgaven en transities, de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer.

Bij de beoordeling van het regionale woningbouwprogramma kijken we dan ook meer dan in het verleden naar de scoring op deze aspecten. In de toekomst zal deze meer kwalitatieve blik op de regionale woningbouwprogramma's nog belangrijker worden. In dit kader zal de provincie dit jaar, aan de hand van de in april 2019 beschikbaar gekomen data van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2018 en de data van de Grote Omgevings Test (GOT) Zuid-Holland 2018, een kwalitatieve woningbehoefteverkenning uitvoeren. Deze verkenning zal inzicht geven in de gewenste woningdifferentiatie voor de beoogde regionale woningproductie en in de verwachte ontwikkeling van verschillende inkomensgroepen en hun huisvestings situatie. De opbrengst van deze kwalitatieve woningbehoefteverkenning zal de provincie benutten in het gesprek met uw regio over de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's.

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.



In het licht van het hiervoor genoemde is het positief dat u met uw woningbouwprogramma een begin heeft gemaakt met de kwalitatieve vertaling van de woningbehoefte, met als gehanteerd uitgangspunt een balans tussen inbreiding en uitbreiding. U geeft aan dat u de kwalitatieve verbetering verder wilt ontwikkelen in uw woningbouwprogramma 2019. Wij kijken uit naar de verdere samenwerking om het woningbouwprogramma nauwer te laten aansluiten bij de behoefte.

Wij kunnen dan ook instemmen met de behoefteonderbouwing van de woningbouwplannen in de categorieën 1, 2a en 4 van uw woningbouwprogramma 2018 voor de periode tot 2030. Voor een verdere inhoudelijke beschouwing van uw programma verwijzen wij naar de bijlage (zie verderop in deze brief). Wij willen benadrukken dat de instemming alleen geldt voor de kwantitatieve onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De volledige ruimtelijke beoordeling zal bij nadere uitwerking van de plannen nog moeten plaatsvinden. In 2019 willen wij met u verkennen hoe wij meer aan de voorkant met u het gesprek aan kunnen gaan over de ruimtelijke aspecten van de woningbouwplannen.

Sociale voorraad

Eén van de uitgangspunten van de RWA is dat, gelet op het tekort aan woningen in de sociale voorraad, van het totaal aantal nieuwbouwwoningen binnen elke gemeente 25% als sociale huurwoning moet worden gerealiseerd. Helaas constateert u dat niet elke gemeente de afgesproken 25% behaald. Hierom vragen wij om u extra in te spannen om met de volgende actualisatie van uw woningbouwprogramma de benodigde en feitelijke inzet per gemeente beter in beeld te brengen. Indien de inzet onvoldoende blijkt, dan kan dit een reden zijn om ons instrumentarium in te zetten. In de bijlage gaan wij nader in op de sociale voorraad.

Versnellen

De afgelopen jaren is de productie in Zuid-Holland achtergebleven bij de becijferde behoefte. Het gaat om de daadwerkelijke realisatie van woningen. Als provincie willen wij de realisatie van woningbouw versnellen. Wij zijn van mening dat dit goed is voor zowel de woningmarkt als voor de economie. Daarom hebben wij de afgelopen periode onderzocht welke knelpunten onze partners ervaren bij de realisatie van woningen. De door de provincie gehanteerde programmeringssystematiek is hierbij als knelpunt genoemd. Naar aanleiding hiervan hebben wij besloten onze programmeringssystematiek te verruimen (30% meer programmeerruimte voor het regionale programma). Hiermee houden we rekening met planuitval en daardoor biedt de programmeringssystematiek ruimschoots de mogelijkheid om te voorzien in de woningbehoefte (zie bijlage). Uw regionale woningbouwprogramma omvatte reeds een overprogrammering om rekening te houden met planuitval. Deze overprogrammering is conform onze afspraak bij het aanvaarden van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017. Inmiddels hebben wij dus een algehele aanpassing van onze programmeringssystematiek doorgevoerd. Mocht u bij de realisatie van woningbouwontwikkelingen andere specifieke knelpunten ervaren, dan horen wij deze graag. Samen met u bezien wij dan of wij deze kunnen wegnemen.

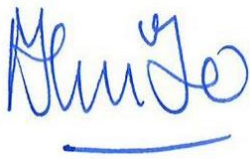
Wij waarderen onze samenwerking en willen deze ook graag de komende periode met u voortzetten. Wij willen met u in gesprek blijven als het gaat om de kwalitatieve en kwantitatieve

verbeterslag van het woningbouwprogramma en de thema's die samenhangen met de RWA, zoals de sociale woningvoorraad en arbeidsmigranten. Wij vragen u de volgende actualisatie van uw woningbouwprogramma aan ons aan te bieden voor 1 december 2019.

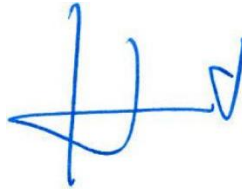
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



drs. H.M.M. Koek



drs. J. Smit

Bijlage 1 'Aanvullende opmerkingen woningbouwprogramma en per regio'

Algemeen

Wij danken u voor de tijdige aanlevering van de woningbouwprogrammering. Wij delen uw inzet om zuinig om te gaan met de ruimte in Zuid-Holland en inbreiding boven uitbreiding te laten gaan. Wel constateren wij dat er binnen het te aanvaarden deel van uw woningbouwprogramma 2018 ten opzichte van het programma 2017 veel wijzigingen zijn aangebracht en een substantieel aantal plannen buiten bestaand stads- en dorpsgebied opgenomen. Het gaat om locaties buiten BSD in categorie 2a, vooral in subregio Oost. Hierover gaan wij graag met u en met de betreffende gemeenten in gesprek, waarbij het uitgangspunt van het provinciale omgevingsbeleid is om vooral binnenstedelijk te bouwen.

In uw woningbouwprogramma is een groot deel van de plannen gepland tot en met 2024. Wij vragen u het woningbouwprogramma niet volledig te vullen met harde plancapaciteit (maximaal 100%). De achtergrond hiervan is om flexibiliteit in het woningbouwprogramma in te bouwen om in te kunnen spelen op nieuwe (economische) ontwikkelingen en planuitval. Indien u dit wenst kunnen wij u hierbij helpen.

Van het totale regionale planaanbod in Holland Rijnland is 59 procent gelegen binnen de invloedssfeer van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer. Van het planaanbod is 73 procent binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) gelegen en 27 procent daarbuiten. U geeft aan dat dit woningbouwprogramma beter aansluit bij de vraag naar de diverse woonmilieus, maar er nog wel een verbeteringslag wenselijk is. Dit geldt voor in principe alle gemeenten binnen de drie subregio's. Wij zijn van mening dat naast het monitoren op het woonmilieu ook bijvoorbeeld aandacht moet worden besteed aan bodemdaling.

Sociale voorraad

Het beheren en verhuren van huurwoningen voor mensen met een laag inkomen is de kerntaak van woningcorporaties. Zij zijn ook de aangewezen partij om betaalbare woningen nieuw te bouwen voor deze doelgroep. Voor bepalen van de omvang van de sociale voorraad en realiseren van een nieuwbouwprogramma in het sociale segment zijn gemeenten en woningcorporaties nauw op elkaar aangewezen.

In uw Regionale Woonagenda staat aangegeven, dat 25% van de nieuwbouw een sociale huurwoning moet zijn. De laagste inkomensgroepen en andere doelgroepen zoals vergunninghouders zijn voor hun huisvesting vooral aangewezen op een woning in de sociale huurvoorraad. Echter, het blijkt uit het woningbouwprogramma 2018 niet dat dit uitgangspunt ook wordt gehaald. Ook is er reeds een door u geconstateerd tekort aan sociale huurwoningen. Wij verzoeken u om dit jaar zowel de opgave voor de sociale voorraad in uw regio beter in beeld te brengen als de benodigde en feitelijke inzet per gemeente. Wij ondersteunen uw regio hierbij graag. Indien de regionale inzet onvoldoende blijkt dan kan dit een reden zijn om ons instrumentarium in te zetten.

Gezien het beleidskader woonwag- en standplaatsen van het rijk vragen wij u in een volgende actualisatie van uw regionale woonvisie een paragraaf op te nemen waarin u ingaat op de behoefte aan woonwag- en standplaatsen in uw regio en hoe u in deze behoefte wil voorzien.

Aanpassing programmeringsystematiek

Eind vorig jaar is in het Actieplan Woningbouw een onderzoek naar vereenvoudiging van de woningbouwprogrammering aangekondigd. De aanleiding voor vereenvoudiging van de programmering is meerledig. In het in opdracht van de provincie uitgevoerde onderzoek "Katalyseren woningbouw Zuid-Holland" (Fakton, 2018) werden vraagtekens gezet bij de actualiteit van de provinciale prognoses en de regels over hoe de prognoses te hanteren bij woningbouwprogrammering. Hiernaast constateerden wij dat de woningvoorraadgroei in de periode 2014 tot 2018 achter bleef bij de berekende behoefte voor die periode. Bovendien constateerden wij dat binnen het huidige systeem woningbouwprogramma's dusdanig werden ingevuld dat er onvoldoende programmaruimte overbleef om nieuwe kansrijke woningbouwinitiatieven mogelijk te maken.

Bij de bepaling van de behoefte aan een voorgenomen woningbouwontwikkeling die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (12 of meer nieuwe woningen) behelst, gaat het volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking om de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. Ook als alleen een oordeel nodig is of een plan in overeenstemming met goede ruimtelijke ordening is, moet volgens het Besluit ruimtelijke ordening beoordeeld en onderbouwd worden of de mogelijke woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte (binnen een planperiode van in beginsel tien jaar). De provincie kan aanwijzingen geven welke behoefte voor gebruik moet worden. De provincie Zuid-Holland stelt driejaarlijks behoefte-ramingen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte aan woningen te bepalen. Het gaat dan om de gewenste woningvoorraadgroei.

Bij de vereenvoudigde woningbouwprogrammering wordt bij de bepaling van de behoefte (gewenste woningvoorraadgroei) gewerkt met twee demografisch gestuurde ramingen: 'binnenlands migratiesaldo nul' (WBR) en 'binnenlands migratiesaldo trendmatig' (TR). De provincie stelt eens in de drie jaren het hoogste aantal woningen per regio vast als standaard voor de onderbouwing van de woningbehoefte. Hierdoor is er, in plaats van de tot nu gehanteerde bandbreedte, vanaf nu één richtgetal per regio. In de praktijk betekent deze regel dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is. De WBR en TR voor uw regio, evenals een nadere toelichting op de WBR en TR, vindt u via: <https://tinyurl.com/WBR2019>.

Vervolgens mag het regionale programma 30% groter zijn dan dit regionale richtgetal (vanwege planuitval en –vertraging). Daarbij dient de harde plancapaciteit bij voorkeur niet meer dan 100% te bedragen van het richtgetal om voldoende ruimte en flexibiliteit te kunnen bieden aan nieuwe kansrijke woningbouwinitiatieven in de regio. Het is in gemeenschappelijk belang om betrouwbare en deelbare gegevens te hebben met betrekking tot de plancapaciteit, planstatus, planlocatie en nadere gegevens over het programma. De gegevens zijn onmisbaar om te komen tot inzicht en

overzicht in het totaal aan nieuwe regionale woonontwikkelingen, fasering en kwaliteiten van deze ontwikkelingen. Hierom is het nodig dat alle gemeenten binnen uw regio, voor het komende woningbouwprogramma, de (provinciale) planmonitor benutten. Partijen kunnen aan de hand van deze gegevens knelpunten in realisatie signaleren en mogelijkheden om te versnellen uitwerken. Vanuit dit kader wijzen wij u er ook op dat niet Ladderplichtige woningbouwplannen (tot 12 woningen) ook in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen. Elke toegevoegde woning geeft immers invulling aan woningbehoefte. In de planmonitor kunt u ook de kleine plannen opnemen. Eventueel kunt u ervoor kiezen om een geraamd aantal woningen op te nemen voor de gezamenlijk opgetelde kleine plannen (netto toename).

Naast het hiervoor genoemde willen wij als experiment, gelet op de actuele spanning op de woningmarkt, extra programmaruimte bieden voor initiatieven met 'flexwoningen'. Dit met het doel om te bezien of het bieden van specifieke (programma)ruimte hiervoor ook daadwerkelijk gaat leiden tot extra 'flexwoningen'. Voorwaarden waaronder de provincie dan medewerking verleent aan specifieke ruimte voor 'flexwoningen' - los van het toegestane programma inclusief overprogrammering - zijn:

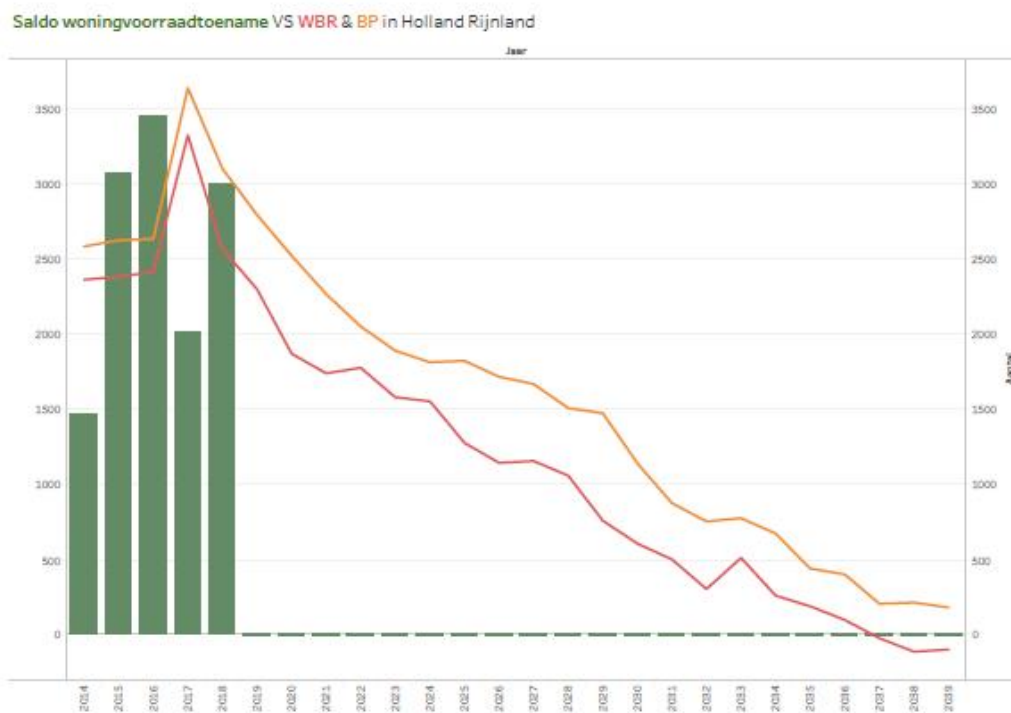
- Het gaat om nieuwe woningen, te weten (on)zelfstandige woningen of 'woonunits', die voor de duur van minimaal vijf jaar tijdelijk (= voor bepaalde duur) verhuurd worden conform de wettelijke regels;
- De gemeente heeft de afspraken met de eigenaar of exploitant over het voorgaande in een overeenkomst vastgelegd;
- De woningen moeten binnen 5 jaar opgeleverd worden (vanwege de actuele spanning op de woningmarkt);
- In de huisvestingsverordening moet bij het opleveren van de allereerste flexwoningen opgenomen zijn dat het bepaalde in artikel 11.a. en 11.b. van de huisvestingswet 2014 van toepassing is;
- De plannen voor 'flexwoningen' moeten in het regionale woningbouwprogramma dat bij de regionale woonvisie behoort, opgenomen worden (inclusief markering als 'flexwoning'), waarbij in een aanvullende projectbeschrijving ingegaan wordt op de wijze waarop aan bovenstaande voorwaarden is of wordt voldaan.

Naast deze voorwaarden is het provinciale Omgevingsbeleid van toepassing.

Realisatie

Op de volgende pagina treft u de figuur aan waarin de toegevoegde woningen zijn vergeleken met de berekende behoefte aan woningen in uw regio.

Grafiek 1: Saldo woningvoorraadtoename afgezet tegen de Woningbehoefteraming (WBR) en de bevolkingsprognose (BP)¹



Vergunninghouders

Wij constateren dat drie van de 13 gemeenten in uw regio hun taakstelling hebben gehaald. Dit heeft te maken met het feit dat veel gemeenten weinig vergunninghouders gekoppeld hebben gekregen. Wij merken op dat het gebrek aan koppelingen landelijk een probleem is. In onze contacten met het Rijk (via het IPO) vragen wij aandacht voor dit probleem.

Ook geeft een aantal gemeenten als reden van het niet halen van de taakstelling aan dat er te weinig woningen in de sociale voorraad beschikbaar komen. Daarom benadrukken wij dat het belangrijk is om in ieder geval de door u gestelde 25% van de nieuwbouw in de sociale huursector te realiseren.

Flexwonen en arbeidsmigranten

U merkt op dat in uw regio huisvesters, werkgevers, werknemers en gemeenten met elkaar in gesprek blijven over de vraag hoe er voldoende huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten gerealiseerd kunnen worden en dat u ons daarbij betreft. Dat vinden wij positief. In het kader van het programma arbeidsmigranten, dat wij op dit moment opzetten, werken wij graag verder met u samen aan het realiseren van de voldoende huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten in de verschillende subregio's.

¹ De cijfers die wij hebben opgenomen in deze grafiek voor 2018 zijn gebaseerd op basis van de laatste cijfers van het CBS.

Wij delen met u dat Flexwonen spoedzoekers sneller aan een tijdelijke woning helpt en hen intussen de tijd geeft om naar een structurele woonruimte op zoek te gaan. Naast het faciliteren van Flexwonen in uw huisvestingsverordening, waardoor het voor corporatie aantrekkelijk kan zijn de voorraad tijdelijk te verruimen, vragen wij u Flexwonen breder te agenderen. Wij willen samen met het ministerie van BZK onderzoeken of Flexwonen voor een deel van degenen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang een oplossing kan zijn.

Huisvestingsverordening

Wij hebben kennisgenomen van het proces om te komen tot het opnieuw vaststellen van een huisvestingsverordening. Wij hebben waardering voor dit proces waarin u in overleg met partijen een (concept)verordening heeft opgesteld. Wij constateren dat u van mening bent dat deze (concept)verordening noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Wij vragen u in uw woningbouwprogramma maatregelen te nemen om te voorzien in meer goedkope woonruimte. Inhoudelijk geeft uw (concept)verordening ons geen reden tot het maken van opmerkingen.

Opmerkingen per subregio

Subregio Noord

Van het totale planaanbod in subregio Noord is 35 procent gelegen binnen de invloedssfeer van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer. Van het planaanbod is 52 procent binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) gelegen en 48 procent daarbuiten. Het grootste deel van het planaanbod buiten BSD bevindt zich in de gemeente Noordwijk. De gemeente Noordwijk heeft een groot aantal bestuurlijke afspraken die het bouwen buiten BSD mogelijk maakt.

Het woningbouwprogramma van subregio Noord omvat ten opzichte van vorig jaar veel toevoegingen in categorie 2a buiten BSD. Wij willen in overleg met de gemeenten in deze subregio bekijken of binnen BSD, dan wel elders in de subregio locaties gevonden kunnen worden die beter aansluiten op de uitgangspunten van verstedelijking.

Wij stemmen in met de kwantitatieve behoefte van het aantal GOM-woningen. Echter hebben wij momenteel onvoldoende informatie over de locaties waar de GOM-woningen zijn gelegen. Daarom willen wij graag hierover met u in gesprek vanwege de toetsing van deze locaties op ons provinciaal ruimtelijk beleid.

Wellicht ten overvloede attenderen wij u erop dat locatie Geestwater binnen de 20Ke-contour van Schiphol ligt. Het deel van de polder Geestwater binnen de voormalige bebouwingscontour uit het streekplan ZH-West 2003 kan vanuit de regelgeving rond de 20Ke-contour worden bebouwd, het gedeelte buiten de voormalige bebouwingscontour echter niet. Verder gaan wij graag met u in gesprek over locatie Dever zuid als ontwikkelgebied. Verder gaan wij graag met u in gesprek over locatie Dever zuid als ontwikkelgebied. Wij wijzen erop dat deze locatie niet is opgenomen op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') met nog te ontwikkelen woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) in het Programma ruimte van het Provinciale Omgevingsbeleid. De besluitvorming over een locatie op

deze kaart ligt bij Provinciale Staten. Dat betekent dat wij niet met deze locatie kunnen instemmen.

Subregio West

Van het totale planaanbod in subregio West is 55 procent gelegen binnen de invloedssfeer van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer. Van het planaanbod is 80 procent binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) gelegen en 14 procent daarbuiten. Daarbinnen is Katwijk de gemeente met de meeste woningen die buiten BSD zijn gepland. Dit wordt veroorzaakt door de plannen te Valkenburg, een drie hectarelocatie.

Wij kunnen niet instemmen met de locatie Zwethof te Zoeterwoude. Zoals bij u bekend loopt op dit moment een beroepsprocedure tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

U hebt ons op de hoogte gebracht van het overhevelen van 550 woningen vanuit het project Verde Vista van de gemeente Zoeterwoude naar de gemeente Leiden. Hiervan hebben wij kennis genomen. Abusievelijk is dit project door u in een niet te aanvaarden categorie in het woningbouwprogramma aangeduid. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden heeft ons hiervan op de hoogte gebracht. De gemeente heeft aangegeven, dat hierop een correctie heeft plaatsgevonden. Op uw verzoek laten wij u bij deze weten dat wij instemmen met de behoefteonderbouwing van het project Verde Vista. Overigens bekijken wij de behoefteonderbouwing op het niveau van subregio West en niet op gemeentelijk niveau, waardoor de overheveling minder relevant is.

Subregio Oost

Van het totale planaanbod in subregio Oost is 38 procent niet gelegen binnen de invloedssfeer van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer. Van het planaanbod is 60 procent binnen bestaand stads- en dorpsgebied gelegen en 40 procent daarbuiten. Binnen Oost zijn de verschillen groot als het gaat om het percentage planaanbod binnen BSD. De plannen van gemeente Alphen aan den Rijn liggen 79% binnen BSD, terwijl voor Kaag en Braassem bijna het omgekeerde geldt (mede door Braassemerland), 30% van de plannen liggen binnen BSD.

Hierom en vanwege een ruim en nieuw planaanbod en ontbrekende ruimtelijke gegevens over plannen willen wij met de gemeenten Kaag en Braassem en Nieuwkoop in gesprek over de locaties zoals opgenomen in categorie 2a. Wij willen in overleg met deze gemeenten bekijken of binnen BSD, dan wel elders in de subregio locaties gevonden kunnen worden die beter aansluit op de uitgangspunten van verstedelijking.

Daarbij zien wij binnen categorie 3 van het subregionale woningbouwprogramma nog voldoende plannen binnen BSD die wellicht kunnen worden gerealiseerd in plaats van plannen uit andere categorieën buiten BSD. Het gaat dan vooral om de gemeenten Nieuwkoop en Alphen aan den Rijn. Wij willen met de gemeenten in subregio Oost een verkenning doen naar het realiseren van plannen binnen BSD.

Tot slot spreken wij onze zorgen uit over het totaal geplande aantal woningen in de sociale huursector in deze subregio. Van alle plannen is momenteel slechts 10% gepland als sociale huurwoning en 6% in de sociale koopsector. Zie hiertoe onze opmerkingen in de brief in de paragraaf sociale voorraad.