



Status  
A-Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde Staten  
22 juni 2021

Eindtermijn  
-

### Onderwerp

Woningbehoefteraming 2021

### Advies

1. Vast te stellen de volgende woningaantallen als toegestane woningvoorraadgroei in de woonregio's voor de periode 2021 tot en met 2030 op basis van de Woningbehoefteraming 2021:

a. Alblasserwaard:	3.050;
b. Drechtsteden:	6.800;
c. Goeree-Overflakkee:	2.500;
d. Haaglanden:	80.900;
e. Hoeksche Waard:	3.300;
f. Holland Rijnland:	27.450;
g. Midden-Holland:	14.500;
h. Regio Rotterdam:	61.150;
i. Nader door provincie toe te delen:	22.150.
2. Vast te stellen een nieuw provinciaal sturingsprincipe en een nieuwe provinciale werkwijze, waarbij de provincie meer sturend optreedt en de provinciale procedure versnelt.
3. Te bepalen dat nieuwe 'flexwoningen' in een woonregio in ieder geval tot het einde van deze collegeperiode boven op de toegestane woningvoorraadgroei van die woonregio mag komen gelet op het actuele woningtekort.
4. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten waarmee Gedeputeerde Staten Provinciale Staten informeert over de toegestane woningvoorraadgroei per regio, het nieuwe provinciale sturingsprincipe, de nieuwe provinciale werkwijze en de bepaling over 'flexwoningen'.
5. Vast te stellen de brieven aan de woonregio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee, Haaglanden, Hoeksche Waard, Holland Rijnland, Midden-Holland en Rotterdam waarmee Gedeputeerde Staten de toegestane regionale woningvoorraadgroei voor de periode 2021 tot en met 2030 aan de woonregio's bekend maken.
6. Vast te stellen de publiekssamenvatting over de Woningbehoefteraming 2021.

### Besluit GS

Vastgesteld met een machtiging voor de portefeuillehouder om:

-de zin in de GS brieven: "Als onderdeel van het nieuwe sturingsprincipe bestemmen wij 10 procent (...) woningbouwlocaties" als volgt te wijzigen:

"Als onderdeel van het nieuwe sturingsprincipe zal 10 procent worden gereserveerd als groeicapaciteit voor geschikte projecten." of woorden van gelijke strekking.

-in de GS brieven de zin: "Wij willen nu in één keer de toets op de ladder en integrale toets op het provinciale omgevingsbeleid voor de periode tot en met 2030 uitvoeren." aan te passen in die zin

dat duidelijk wordt dat al gaat worden (mee)gekeken naar hetgeen ter inzage is gelegd en niet getoetst gaat worden aan gehele vigerende omgevingsbeleid.

-in voornoemde zin duidelijk te maken dat het niet zozeer om een toets gaat maar meer om meekijken en meedenken aan de voorkant;

- wijzigingen van ondergeschikt belang door te voeren..

#### **Bijlagen**

1. GS-brief aan PS over Woningbehoefteraming 2021
2. Bijlage bij GS-brief aan PS - Woningbehoefteraming 2021
3. Brief aan regio Alblasserwaard
4. Brief aan regio Drechtsteden
5. Brief aan regio Goeree-Overflakkee
6. Brief aan regio Haaglanden
7. Brief aan regio Hoeksche Waard
8. Brief aan regio Holland Rijnland
9. Brief aan regio Midden-Holland
10. Brief aan regio Rotterdam

## 1 Toelichting voor het College

In de provinciale omgevingsvisie is opgenomen dat de provincie samen met gemeenten en andere partijen op regionaal niveau voorziet in voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen. Voor de provincie is de actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland uitgangspunt voor het gesprek over de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

De Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland bestaat uit enerzijds een raming van de kwantitatieve woningbehoefte en anderzijds een verkenning van de kwalitatieve woningbehoefte. De kwantitatieve raming is gebaseerd op een demografisch prognosemodel. GS stellen in beginsel elke drie jaar de uitkomsten van een woningbehoefteraming vast als (richtinggevend) uitgangspunt, gevolgd door een kwalitatieve duiding van de gewenste woningdifferentiatie. De laatste vaststelling dateert uit 2019. Er zijn drie redenen om de gewenste voorraadgroei bij te stellen: 1. aanpassing van landelijke migratieveronderstellingen; 2. aansluiting zoeken bij landelijke prognose en 3. toegenomen spanning op de woningmarkt. Zie hiervoor - evenals voor de uitkomst, de context en het vervolg - de GS-brief aan PS.

### *Afstemming behoeftcijfers Rijk*

De Woningbehoefteraming 2021 wijkt qua methodiek af van de raming uit 2019. Om een discussie met BZK over de methodiek te voorkomen, hebben we de berekeningswijze van ABF Research waarvan BZK uitgaat, toegepast als het gaat om het berekenen van de geraamde woningvoorraadgroei. En net als het Rijk houden we bij het bepalen van de geraamde woningvoorraadgroei nu ook rekening met het inlopen van een eventueel woningtekort tot 2 procent in 2035.

Desondanks blijven er verschillen bestaan in de cijfers waarvan het Rijk uitgaat en onze raming. Dit heeft te maken met het moment van ramen en de aannames. Zo bepaalt de provincie de geraamde woningvoorraadgroei per regio op basis van twee demografische scenario-berekeningen. Sinds 2019 zijn dit de scenario's binnenlands migratiesaldo 'nul' en 'trendmatig'. Voor de bepaling van het (richtinggevend) uitgangspunt geldt vervolgens voor iedere regio de hoogste uitkomst van de twee scenarioramingen. Ook voor de Woningbehoefteraming 2021 geldt dit principe. Daarnaast gaat de provincie uit van één-op-één vervanging van te slopen bestaande woningen in plaats van een trendmatig berekende sloop. Dit heeft geen effect op de streefcijfers voor de netto bouwopgave maar wel op de bruto bouwopgave. Dit leidt ertoe dat de gewenste woningvoorraadgroei naar verwachting hoger uitkomt dan de landelijke PRIMOS-prognose die het ministerie van BZK gebruikt. Tijdens een recent overleg met BZK is gebleken, dat dit niet tot een discussie zal leiden zoals in 2020 het geval was bij het maken van de bestuurlijke afspraken over de woningbouwopgave 2020 tot en met 2029. De definitieve PRIMOS-cijfers zijn bij het schrijven van het voorstel nog onbekend.

### *Vaststelling op regionaal niveau*

De toegestane woningvoorraadgroei-cijfers worden op regionaal niveau vastgesteld omdat de provincie met de regio's afspraken maakt over te bouwen woningen zoals is vastgelegd in het coalitieakkoord.

Door de toegestane regionale woningvoorraadgroei per regio opnieuw als (richtinggevend) uitgangspunt vast te stellen heeft de provincie een actueel beoordelingskader voor de toetsing van bestemmings- of omgevingsplannen en de aanvaarding van regionale woonvisies en woningbouwprogramma's in overeenstemming met het provinciale omgevingsbeleid.

Gelet op het actuele woningtekort mogen woonregio's in ieder geval tot het einde van deze collegeperiode 'flexwoningen' boven op deze woningaantallen realiseren. Verder moeten woonregio's net als altijd rekening houden met de vervangingsbehoefte. Iedere te slopen bestaande woning moet één op één worden vervangen door een nieuwe woning.

De provincie wil hiermee bereiken dat de woonregio's en hun gemeenten in kwantitatieve zin in voldoende aantallen nieuwe woningen kunnen voorzien. De kwalitatieve duiding van deze woningaantallen gebeurt overigens met behulp van een woningmarktprognose (uitgevoerd door ABF Research). De start van een nieuwe woningmarktprognose is voorzien in het najaar van 2022, nadat de uitkomsten van het Woononderzoek Nederland 2021 (naar verwachting voorjaar van 2022) bekend zijn gemaakt.

#### *Sturingsprincipe en werkwijze*

De woningbehoefte is sterk toegenomen, terwijl de ruimte schaarser wordt. Daarom is een meer sturende rol van de provincie gewenst ten aanzien van zowel de toegestane regionale woningvoorraadgroei als de regionale woningbouwprogramma's. Door 10 procent van de geraamde provinciale voorraadgroei niet vooraf aan de woonregio's toe te delen, kan dit deel bestemd worden voor nog door GS aan te wijzen woningbouwplannen die binnen de provinciale verstedelijkingsstrategie en het provinciale omgevingsbeleid passen. Belangrijk is wel dat deze plannen in de periode 2021 tot en met 2030 te realiseren zijn. Het gesprek met de woonregio's en hun gemeenten moet ertoe leiden dat er uiteindelijk een provinciale plancapaciteit is van 130 procent van de provinciaal geraamde woningvoorraadgroei.

Het voorstel is om de provinciale procedure te versnellen. 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 in één keer de toets op de ladder en een integrale toets op het provinciale omgevingsbeleid voor de periode tot en met 2030 uitvoeren. Wij verwachten dat dit een bijdrage gaat leveren aan versnelling van de woningbouw.

#### Financieel en fiscaal kader

Uit dit besluit vloeien geen financiële gevolgen voort.

Totaalbedrag excl. BTW	: Niet van toepassing.
Programma	: Programma 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

#### Juridisch kader

Voorliggend besluit heeft voor de provincie een zelfbindende werking. In de provinciale omgevingsvisie staat namelijk dat voor wonen de meest actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-

Holland voor de provincie uitgangspunt is voor het gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

Het besluit kent geen directe juridische doorwerking maar heeft wel gevolgen voor gemeenten die dit zullen moeten opnemen in gemeentelijke bestemmings- of omgevingsplannen en gevolgen voor de regionale woonvisies en woningbouwprogramma's.

In de provinciale omgevingsverordening artikel 6.10 staat onder meer dat GS bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting op een bestemmingsplan kan dan verwezen worden naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor in dit geval woningbouw als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening. In de toelichting op artikel 6.10 staat dat het de voorkeur verdient dat de gemeente de Ladder voor duurzame verstedelijking niet per plan toepast maar vooraf regionaal onderzoek doet naar en afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte.

In het programma Ruimte is aangegeven dat de schaal waarop de afstemming van regionale programma's op de regionale behoefte moet plaatsvinden, de functionele regio of het (woning)marktgebied is.

## **2 Voorafgaande besluitvorming**

De provinciale woningbehoefteraming vloeit zoals gezegd voort uit het provinciale omgevingsbeleid. Hierin is ook vastgelegd dat de provincie de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland actueel houdt. Elk jaar raamt de provincie de kwantitatieve woningbehoefte met behulp van een demografisch prognosemodel. En in beginsel elke drie jaar stellen GS op basis hiervan de toegestane woningvoorraadgroei per regio vast als (richtinggevend) uitgangspunt voor het beoordelen van de onderbouwing van de behoefte aan nieuwe woningen (nut en noodzaak) door woonregio's en hun gemeenten. In de twee tussenliggende jaren houdt de provincie met de nieuwe behoefteeringen een vinger aan de pols en geeft, zo nodig, een signaal af aan de woonregio's. Zo voorkomt de provincie dat woonregio's ieder jaar hun woningbouwprogramma omhoog of omlaag moeten bijstellen, maar kunnen zij wel anticiperen op een eventuele op- of neerwaartse bijstelling. Als daartoe aanleiding is, kan de provincie tussentijd ook overgaan tot een bijstelling. In 2019 heeft GS voor het laatst de geraamde woningbehoefte vastgesteld.

## **3 Proces**

GS zal de woonregio's met een brief informeren over de definitieve regionale cijfers.

PS worden geïnformeerd met de GS-brief over de nieuwe woningbehoefte per regio voor de periode 2021 tot en met 2030.

#### **4 Participatie en rolneming**

De provincie heeft op het gebied van woningbouw eerst en vooral een regisserende rol richting de woonregio's en hun gemeenten. De woonregio's zijn via het Ambtelijk Overleg Wonen en Verstedelijking op 31 mei 2021 en het Portefeuillehouders Overleg Wonen en Verstedelijking op 4 juni 2021 geïnformeerd over de voorlopige uitkomsten van de woningbehoefteraming en het nieuwe provinciale sturingsprincipe en de nieuwe provinciale werkwijze.

#### **5 Communicatiestrategie**

De regionale woningbehoeftecijfers zijn na vaststelling van de GS-brief in digitale vorm beschikbaar via [https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio\\_page/prognoses-naar-gebied-en-periode/](https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode/) evenals de achterliggende cijfers over de verwachte ontwikkeling van de bevolking via [https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio\\_page/bevolkingsontwikkeling2/](https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/bevolkingsontwikkeling2/) en huishoudens via [https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio\\_page/huishoudensontwikkeling/](https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/huishoudensontwikkeling/).

Communicatie over de woningbehoefte richting de woonregio's verloopt in eerste instantie via een specifiek aan hen gerichte brief van GS en vervolgens via het gesprek tussen de provincie en de woonregio's over de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's en tussen de provincie en de gemeenten over gemeentelijke bestemmings- of omgevingsplannen.

De nieuwe woningbehoefteraming onderschrijft de urgentie van het meer hard maken van bestaande zachte plannen en het (sneller) realiseren van woningen. Er zijn inmiddels voldoende plannen te zijn om in de geraamde behoefte te voorzien.