

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Besluit vaststelling Regionale Woningbouwprogramma's 2023

Geachte Statenleden,

Wij willen betaalbare woningen voor onze inwoners. Alleen door de realisatie van woningen te stimuleren die onze inwoners nodig hebben, lossen we de wooncrisis op. Daarom werken wij al geruime tijd met alle regio's en gemeenten in de provincie samen op het gebied van de woningbouw-programmering. Dit gebeurt in de vorm van een jaarlijks terugkerende cyclus, die samen met de regio's is opgesteld. Verder hebben wij Samenwerkingsafspraken Wonen gemaakt met het Rijk en hebben wij op 14 maart 2023 de Regionale Realisatieagenda's (woondeals) gesloten.

Onderdeel van de programmeringscyclus is het vaststellen van de regionale woningbouwprogramma's door ons college voor een periode van 10 jaar. Wij geven de gemeenten en onze overige partners op deze manier duidelijkheid over welke vervolgstappen die zij kunnen zetten op weg naar realisatie van de gewenste woningen. Ons college heeft op 12 maart 2024 besloten om de Regionale woningbouwprogramma's 2023 van de vijf regio's, met daarin 2.845 woningbouwplannen, vast te stellen. Dit betreft 98% van de aangeleverde woningbouwplannen met totaal 265.544 woningen in 10 jaar. We zijn zeer verheugd dat we dit grote aantal plannen hebben kunnen vaststellen aangezien hiermee een aanzienlijke bijdrage wordt geleverd aan de woonopgave in Zuid-Holland. Een beperkt aantal van 28 plannen krijgt 'nog geen ja' omdat we vragen het kwalitatieve programma te optimaliseren. De locatie en het aantal woningen telt wel mee. De gemeenten waarin deze plannen liggen, bieden we de ruimte om te kijken of de aantallen/de percentages sociaal en betaalbaar opgehoogd kunnen worden. In totaal 6 plannen worden niet vastgesteld op ruimtelijke gronden. Over 30 plannen hebben we nog geen besluit genomen omdat er op dit moment door onvoldoende informatie of te weinig tijd nog geen goede integrale afweging gemaakt kon worden. Welke plannen dit zijn, leest u terug in de brieven aan de regio's over ons besluit (bijlage 1 tot en met 5), behalve als het vertrouwelijke plannen betreft.

In deze brief gaan wij nader in op ons besluit over de regionaal woningbouwprogramma's, op de manier waarop wij deze hebben beoordeeld, op 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 woningbouwprogramma's

Tot 2023 hebben wij de regionale woningbouwprogramma's, op basis van ons provinciale Omgevingsbeleid, ruimtelijk en kwantitatief getoetst. Dit keer hebben wij voor het eerst ook getoetst in hoeverre de woningbouwprogramma's voldoen aan de kwalitatieve afspraken. 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.

1. Waar willen wij bouwen: Quickscan op ruimtelijk Omgevingsbeleid

Projecten zijn getoetst aan het Omgevingsbeleid. Als uit de zogeheten Quickscan blijkt dat een project strijdig is met het provinciaal Omgevingsbeleid wordt het niet opgenomen in het door ons college vastgestelde regionale woningbouwprogramma. Daarnaast zijn er plannen die nog onvoldoende zijn uitgewerkt en/of waarvoor nog onvoldoende tijd is geweest om een goede integrale afweging te kunnen maken. Over deze plannen is nog geen besluit genomen. Voor plannen die wel op de lijst van het door GS vastgestelde regionaal woningbouwprogramma staan, geldt altijd dat er- op het moment dat het Omgevingsplan aan de provincie wordt voorgelegd- wordt getoetst aan het op dat moment vigerende provinciale Omgevingsbeleid. Deze plannen krijgen waar nodig op basis van de Quickscan aandachtspunten mee vanuit het provinciale Omgevingsbeleid, zodat gemeenten bij de verdere uitwerking rekening daarmee kunnen houden. Op deze manier versnellen we samen met de gemeenten en onze overige partners het proces om woningen te realiseren.

Locatie Gnephoek

In de Statencommissie Bereikbaarheid en Wonen van 10 januari 2024 was er brede steun voor ons voornemen om de procedure voor de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid voor de locatie Gnephoek te starten wanneer aan vier voorwaarden is voldaan. Eén van die voorwaarden is dat de locatie Gnephoek onderdeel moet zijn van een door ons vastgesteld regionaal woningbouwprogramma. Aan die voorwaarde is met het vaststellen van dit regionaal woningbouwprogramma voldaan. Wij hebben de locatie Gnephoek 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 Gnephoek in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Indien duidelijk wordt dat de locatie Gnephoek niet opgenomen wordt in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, zullen wij de locatie Gnephoek bij een actualisatie van het regionale woningbouwprogramma voor de regio Holland Rijnland niet vaststellen als onderdeel van dat regionale woningbouwprogramma.

2. Hoeveel willen wij bouwen: Bouwen naar kwantitatieve behoefte

Bij de kwantitatieve beoordeling is, net als in voorgaande jaren, bekeken in hoeverre de aangemelde projecten passen binnen de regionaal gewenste toename van de woningvoorraad die ons college jaarlijks vaststelt. Hierbij geldt dat ons college regionale woningbouwprogramma's vaststelt waarvan het totaal netto-aantal te realiseren woningen optelt tot maximaal 130% van de regionaal gewenste toename van de woningvoorraad. Flexwoningen worden hierbij niet meegerekend en kunnen dus in aanvulling op de vastgestelde woningbouwprogramma's worden gerealiseerd.

Daarnaast werken wij met de zogenaamde provinciale woningbehoeftepot. Dit is een deel van de gewenste toename van de woningvoorraad dat op voorhand niet wordt toegekend aan één van de vijf regio's. Op het moment dat blijkt dat een regio boven de 130% programmering komt, kan ons college besluiten de provinciale woningbehoeftepot te gebruiken. Dit jaar is dit voor de regio Holland Rijnland gebeurd. Wij hebben deze regio 3.000 woningen uit de provinciale pot toegekend. Het betreft de ontwikkelingen op de locatie Gnephoek en plannen binnen de invloedsfeer van (hoogwaardig) openbaar vervoer in de gemeente Leiden en een toekenning van 300 woningen voor de omzetting naar permanent wonen op een aantal gemarkeerde recreatieparken in Nieuwkoop. De overige regio's blijven binnen de 130% programmering. Toekenning van extra woningen uit de provinciale pot is voor deze regio's op dit moment dan ook niet nodig.

Na toekenning van 3.000 woningen aan Holland Rijnland zitten er nog 19.340 woningen in de pot. De komende periode gaan wij met gemeenten en regio's in gesprek over optimalisatie van hun woningbouwprogramma. Wij willen de ruimte in provinciale pot inzetten om woningbouwplannen waarover wij nog geen besluit hebben genomen en nieuwe, of aangepaste woningbouwplannen (zoals bijvoorbeeld 'straatjes erbij' of optoppen) die gedurende het jaar naar voren komen en die passen binnen onze (ruimtelijke)kaders, niet te hoeven afwijzen op het aspect overprogrammering. Hierbij geldt dat eerst de resterende bestaande programmeerruimte van een regio wordt ingezet voordat gebruik wordt gemaakt van de provinciale woningbehoeftepot.

3. **Wat willen wij bouwen: 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 ons Omgevingsbeleid en de afspraak vanuit de Regionale Realisatieagenda's uit te voeren. De uitkomst van de 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 vastgestelde doelstelling dat vanaf 2025 twee derde van het woningbouwprogramma bestaat uit het betaalbare segment waarvan de helft door corporaties en dat gemeenten toegroeien naar 30% sociaal in de totale woningvoorraad.

Voor de kwalitatieve toets hebben wij eerst gekeken in hoeverre de optelsom van plannen in de betreffende regio voldoet aan bovengenoemde kwalitatieve doelstellingen. 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 gebaseerd op het percentage betaalbaar, het aantal woningen in bezit van de corporaties, het percentage sociale huurwoningen binnen de bestaande woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma vanaf 2025 van een individuele gemeente.

Uitkomst beoordeling woningbouwprogrammering 2023 - 2032

Ons college heeft besloten de regionale woningbouwprogramma's van de 5 regio's voor het overgrote deel vast te stellen. Alleen de 12 openbare plannen die u terugvindt in de bijlagen bij de

brieven aan de regiovoorzitters en de 24 vertrouwelijke plannen die direct met de betreffende gemeenten zijn gecommuniceerd (bijlage 1 t/m 5) zijn niet vastgesteld. Bij 6 plannen is dit omdat deze strijdig zijn met het provinciaal Omgevingsbeleid. Over 30 plannen hebben we nog geen besluit genomen omdat er op dit moment door onvoldoende informatie of te weinig tijd nog geen goede integrale afweging gemaakt kon worden.

In totaal zijn er 264.544 woningen bruto (toevoegingen) en 248.243 woningen netto (toevoegingen minus sloop) opgenomen in de door ons college vastgestelde Woningbouwprogrammering voor de periode 2023 t/m 2032. Hier tegenover staat een vastgestelde behoefte van 240.150 woningen. Het gaat hier om de gewenste woningvoorraadtoename (netto-uitbreiding), te weten het aantal te realiseren woningen door nieuwbouw en anderszins minus het aantal te slopen woningen. Dit betekent dat er 103% is geprogrammeerd ten opzichte van de behoefte. Daarnaast zijn er plannen voor 3.674 flexwoningen bij ons bekend en zijn er ruim 29.000 woningen opgenomen in reserveplannen.

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. Dit heeft geleid tot de volgende conclusie dat het programma van twee gemeenten helemaal voldoet, het programma van 23 gemeenten grotendeels voldoet, het programma van 24 gemeenten nog niet voldoet en het programma van één gemeente ver achter blijft.

Vervolgstappen

Zoals eerder in deze brief beschreven, zien wij 2024 als een overgangsjaar. Komend jaar gaan wij met gemeenten in gesprek over optimalisatie van de woningbouwprogramma's. 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' dat 40% van de nieuwbouwwoningen sociaal moet zijn, wat neerkomt op circa 100.000 sociale huurwoningen – 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.

Omdat wij realisatie van 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 maar als een maatwerkoplossing tot betere resultaten kan leiden, gaan wij daar graag met de betreffende gemeente over in gesprek.

Stand van zaken realisatie samenwerkingsafspraken woningbouw tussen provincie en het Rijk

De woningbouwafspraken met de regio's en het Rijk hebben een andere termijn dan de woningbouwprogrammering die over de periode 2023-2032 gaat. Er is afgesproken dat er in Zuid-

Holland in de periode 2022-2030 bruto 235.460 nieuwbouwwoningen worden toegevoegd. Hier gaat het om het aantal te realiseren woningen door nieuwbouw of anderszins minus andere onttrekkingen dan sloop. Hiervan zijn er in de periode 2022-2023 37.880 gerealiseerd. Dit betekent dat er in de periode 2024 tot en met 2030 nog bruto 197.580 woningen moeten worden gerealiseerd om de ambitie t/m 2030 uit de samenwerkingsafspraken te halen. Met een planvoorraad van 223.857 woningen bruto voor de periode 2024-2030, kan worden geconcludeerd dat wij vooralsnog op koers liggen, maar dat het belangrijk blijft om zachte plannen hard te maken en harde plannen daadwerkelijk te realiseren. Daaraan werken wij gezamenlijk met alle partners hard: aan de Versnellingstafels en in lokaal en regionaal overleg . Dat willen wij graag voortzetten.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Bijlagen

1. Brief aan woonregio Haaglanden
2. Brief aan woonregio Holland Rijnland
3. Brief aan woonregio Midden Holland
4. Brief aan woonregio Rotterdam
5. Brief aan de Samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree Overflakkee en Hoeksche Waard.