

# Antwoord

## van Gedeputeerde Staten op vragen van

K. Bouchtaoui (VVD), G.A. van de Breevaart (CU&SGP) en M.A.C.M. van Sandick - Sopers (CDA)  
(d.d. 13 april 2021)

Nummer  
3748

Onderwerp  
Versnelling woningbouw en de Gnephoek

Aan de leden van Provinciale Staten

### *Toelichting vragensteller*

*In ons coalitieakkoord "Elke dag beter. Zuid - Holland." is de ambitie beschreven de woningbouw te versnellen, zodat al onze inwoners een passende en betaalbare woning kunnen vinden. De maatschappelijke urgentie met betrekking tot wonen in onze provincie is onverminderd sterk. Ondanks de inspanningen van onze provincie en diverse partijen blijven de wachtlijsten voor sociale huurwoningen groeien en neemt de druk op het middensegment toe. De provincie Zuid-Holland wil tot 2025 jaarlijks 17.000 woningen realiseren, maar de realisatie van het bouwen van woningen blijft achter.*

1. *Hoe verklaart u het achterblijven van de woningbouw in onze provincie?*

### Antwoord

Allereerst merken we op, dat de aangehaalde 17.000 woningen per jaar terugslaat op de gewenste groei van de woningvoorraad per jaar. Wij constateren dat de Zuid-Hollandse woningvoorraad de laatste twee jaar met respectievelijk 17.371 woningen in 2019 en 16.754 woningen in 2020 is gegroeid, en daarmee net boven of onder die 17.000 woningen blijft<sup>1</sup>.

<b>2019</b>	<b>2020</b>
Nieuwbouw: 13.565	Nieuwbouw: 15.182
Overige toevoegingen <sup>2</sup> : 7.663	Overige toevoegingen: 5.357
Onttrekkingen door sloop: 2.172	Onttrekkingen door sloop: 2.370
Overige onttrekkingen: 2.398	Overige onttrekkingen: 1.623
Correctie: 713	Correctie: 208
Totale toename: 17.371	Totale toename: 16.754

<sup>1</sup>Bron CBS. 2020 betreft voorlopige cijfers.

<sup>2</sup>Overige toevoegingen zijn bijvoorbeeld splitsing, verbouw, of verandering van gebruiksfunctie. Overige onttrekkingen zijn bijvoorbeeld samenvoeging of verandering van gebruiksfunctie.

Die voorraadgroei is het resultaat van het aantal toevoegingen, het aantal onttrekkingen en het aantal doorgevoerde (administratieve) correcties in een jaar. De voorraadgroei zit de laatste twee jaar dus rond de geformuleerde doelstelling van 17.000 woningen per jaar. De woningbouw blijft dus niet achter bij de behoefte zoals die berekend was. Desondanks is de provinciale inzet op enkele grote locaties (Valkenhorst, Zuidplaspolder en bijvoorbeeld CID Binckhorst) stevig opgepakt in deze periode. Samen met gemeenten, bouwers en het Rijk doen we ons best om deze woningbouwproductie op peil te houden en waar mogelijk te versnellen.

2. *Is er een verschil in de woningbouwbehoefte- en woningbouwopgave cijfers die het rijk, de provincie en de gemeenten hanteren? Zo. Ja, wat is de oorzaak?*

Antwoord

De provinciale woningbehoefteraming is leidend voor de behoefte-onderbouwing door de woningmarktregio's in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er bestaat inderdaad een verschil in cijfers over woningbehoefte en woningbouwopgave tussen Rijk en provincie, en mogelijk ook gemeenten voor zover die hun behoefte zelf (laten) ramen. Allereerst hebben Rijk en provincie namelijk tot nu toe ieder hun eigen rekenwijze om de behoefte en daarmee de opgave te bepalen. Daarnaast zorgen een ander ramingsmoment en het op dat moment gebruikte ramingsmodel ook meestal voor enig verschil. Onze inzet is in ieder geval om bij de nieuwe woningbehoefteraming 2021 waaraan we nu werken, de verschillen met het Rijk zo klein mogelijk te houden.

3. *Op welke wijze neemt de provincie de lange bouwprocedures, die meestal een coalitieperiode overstijgen, mee in haar planning?*

Antwoord

Dit doet de provincie door enerzijds driejaarlijks de woningbehoefte voor een periode van tien jaar vast te stellen als uitgangspunt voor de onderbouwing van de behoefte aan nieuwe woningen voor de Ladder van duurzame verstedelijking. Anderzijds door jaarlijks de regio's te vragen naar hun woningbouwprogramma's voor een periode van tien jaar.

4. *Door de focus op binnenstedelijk bouwen wordt het binnenstedelijk groen en een fijne leefomgeving beïnvloed. Kijkt de provincie naar de kwaliteit van het binnenstedelijk groen en de inrichting van de leefomgeving binnen BSD? Zit er voor de provincie een grens op wat aanvaardbaar is?*

Antwoord

Als provincie vinden we een gezonde en groene leefomgeving van mensen heel belangrijk. Deze moet er niet op achteruit gaan door binnenstedelijk bouwen. Met het beter benutten van het gebouwde gebied is er veel mogelijk zoals het intensiever gebruik van onderbenutte plekken, de transformatie van verouderde en leegstaande kantoren en detailhandel, dubbel ruimtegebruik en functiemenging van wonen en werken. Als provincie willen we huizen bouwen die ons thuis worden. Dan gaat het om meer dan alleen maar om het stapelen van stenen. Het gaat om een leefomgeving waar mensen prettig kunnen wonen en ontspannen.

*Op 11 maart jl. heeft de Tweede Kamer de motie van de leden Terpstra (CDA) en Koerhuis (VVD) over woningbouw in de Gnephoekpolder aangenomen. Hierin wordt geconstateerd dat de gemeente Alphen aan den Rijn minstens 6.000 nieuwe woningen nodig heeft en men verzoekt de regering, in overleg te treden met verantwoordelijk gedeputeerde, gemeente Alphen en betrokken projectontwikkelaars om zo snel als mogelijk tot woningbouw te komen in de Gnephoek.*

5. *Wanneer zal dit gesprek plaatsvinden? Wanneer worden de uitkomsten van dit gesprek met PS gedeeld?*

Antwoord

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft het voortouw in het organiseren van dit gesprek. Er is nog geen datum bekend waarop dit gesprek zal plaatsvinden. Uiteraard zullen wij PS informeren over de uitkomsten van dit gesprek.

6. *Wat zal de inbreng van het College zijn in het gesprek met de Tweede Kamer inzake de Gnephoek in de gemeente Alphen aan den Rijn?*

Antwoord

Het gesprek zal (conform de motie van de Tweede Kamer) niet met de Tweede Kamer zijn, maar met (vertegenwoordigers van) de Minister van Binnenlandse zaken (BZK), de gemeente Alphen aan den Rijn (hierna: Alphen) en de projectontwikkelaars.

In het gesprek zullen wij aangeven dat er vanuit de woningbehoefte en de woningbouwprogrammering van de regio Holland Rijnland geen behoefte is aan de ontwikkeling van de locatie Gnephoek voor 2030. Het is daarbij wel van belang dat de binnenstedelijke locaties binnen Alphen, waaronder Rijnhaven-Oost, voldoende van de grond komen. Om dit mogelijk te maken en te versnellen draagt de provincie financieel bij (€ 950.000) aan de ontwikkeling van Rijnhaven-Oost. Op de locaties die nu nog de functie van bedrijfsterrein hebben, denken we actief mee over transformatie tot woningbouw, zoals de Asfaltcentrale. Op basis van de nieuwe woningbehoeftecijfers, die wij voor de zomer verwachten, bekijken wij samen met de regio Holland Rijnland hoe deze zich verhouden tot de regionale woningbouwprogrammering.

Wel kunnen we nu al zeggen dat bij hogere behoeftcijfers we waarschijnlijk alsnog voldoende plannen hebben in de periode tot 2030. En zelfs voor de periode daarna. Op dit moment zijn er in de Provincie Zuid-Holland voldoende plannen (280.000 woningen) voor de realisatie van 215.000 woningen in de periode tot 2030. Wij hanteren daarbij 130% programmeringsruimte. Enkele regio's hebben zelfs meer plannen dan de genoemde 130%.

Indien er nieuwe locaties nodig zijn is het de vraag of locatie Gnephoek de beste plek is. De verstedelijkingsstrategie richt zich op locaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied en nabij hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). De Gnephoek voldoet niet aan deze uitgangspunten.

Daarnaast willen wij waardevolle landschappen, zoals het Groene Hart, zoveel mogelijk sparen, zoals ook is opgenomen in ons coalitieakkoord. Bovendien is het grootste deel van de Gnephoek in het provinciaal Omgevingsbeleid aangeduid als beschermingscategorie 2 (belangrijk weidevogelgebied). Transformatie naar

woningbouw is daar strijdig mee en alleen mogelijk wanneer het provinciaal Omgevingsbeleid wordt aangepast.

Richting het Ministerie van BZK zullen we aangeven dat de Gnephoek geen locatie is voor de korte termijn en niet binnen vijf jaar met woningbouw kan worden gestart. Alphen geeft zelf aan dat voordat met de bouw kan worden begonnen er circa zeven jaar voorbereidingstijd nodig is.

Overigens begrepen wij via de media dat wethouder Van As heeft aangegeven dat de gemeente met een ontwikkeling van 2.000 woningen in de Gnephoek financieel niet uitkomt en dat het aantal van maximaal 2.000 woningen is opgenomen in het coalitieakkoord van Alphen. Dus vooralsnog zien wij nu ook geen lokale draagvlak voor een grootschaligere ontwikkeling van de Gnephoek.

7. *Welke cijfers liggen ten grondslag aan deze inbreng en waar zijn deze op gebaseerd?*

Antwoord

De provinciale woningbehoeftecijfers uit 2019 liggen tot nu toe ten grondslag aan het bepalen van de woningbehoefte en zijn leidend voor de behoefte-onderbouwing door samenwerkende gemeenten (regio's) in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor het zomerreces verwachten we de nieuwe woningbehoefteraming 2021 te publiceren. Hierdoor kan onderstaand beeld wijzigen.

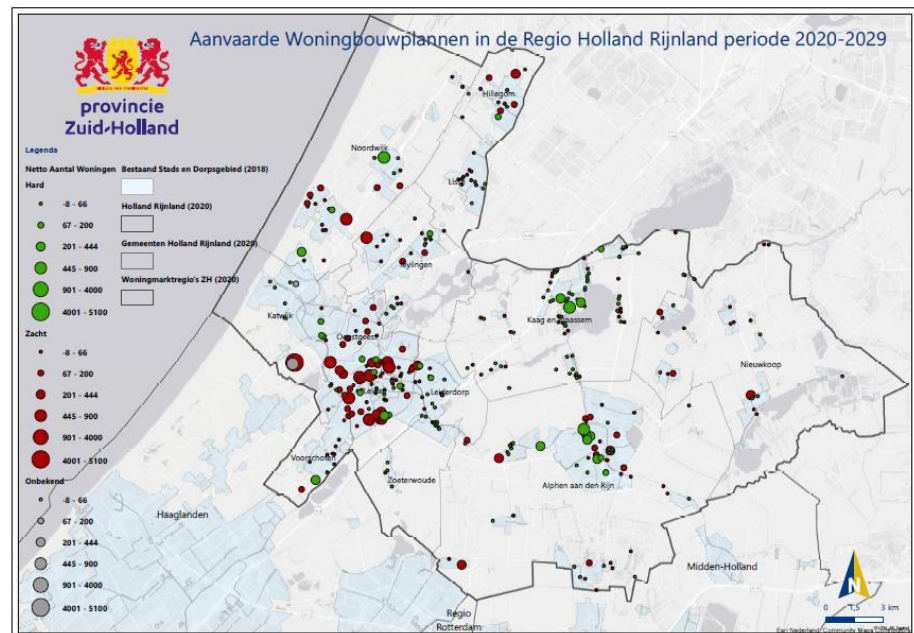
De woningbehoefteraming bestaat uit twee scenario's, waarbij de hoogste raming per regio als behoefte telt. De Trendraming is voor Holland Rijnland de hoogste raming. Hierin wordt rekening gehouden met zowel binnenlandse als buitenlandse migratie, dus de verhuizingen naar de regio (ook vanuit Noord-Holland en Utrecht) en de verhuizingen uit de regio naar andere regio's en provincies. De regio-gemeenten mogen tot 130% van hun behoefte programmeren om zo rekening te houden met 30% planvertraging- en uitval.

De provincie bekijkt de woningbehoefte niet op gemeentelijk niveau, maar op het regionaal schaalniveau van regio Holland Rijnland. Holland Rijnland heeft in de periode 2020 tot en met 2029 140% aan plannen geprogrammeerd. Dat is meer dan 130% van de regionale behoefte. Daarnaast heeft de regio Holland Rijnland nog een categorie reserveplannen in het woningbouwprogramma. Inclusief deze reserveplannen bedraagt het woningbouwprogramma van de regio Holland Rijnland zelfs 180% van de regionale behoefte. De Gnephoek is niet opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma.

*Woningbehoefte en regionaal woningbouwprogramma in de periode 2020 t/m 2029*

	Woningbehoefte 2020 tot en met 2029	Aanvaarde plannen	Programma inclusief reserveplannen
Regio Holland Rijnland	24.160 woningen	33.924 woningen (=140% plancapaciteit)	43.900 woningen (=180% plancapaciteit)

Om aan te geven dat de regio Holland Rijnland een groot aantal woningbouwplannen heeft hebben wij een kaartje bijgevoegd. Op bijgevoegd kaartje staan met stippen alle ca 550 aanvaarde plannen van het regionaal woningbouwprogramma Holland Rijnland aangegeven, waaronder de 23 woningbouwlocaties op de 3ha-kaart in de regio Holland Rijnland. Daarnaast heeft de regio Holland Rijnland ook nog ca 200 reserveplannen. Voor de leesbaarheid is het kaartje ook als bijlage bijgevoegd.



Er zijn voldoende plannen. Belangrijk is om gezamenlijk onze energie te steken in het realiseren van deze bestaande plannen en niet in het maken nog meer nieuwe plannen. In plannen kunnen mensen immers niet wonen. We moeten zorgen voor echte woningen.

8A. *Op welke wijze denkt momenteel de provincie met de Gemeente Alphen aan den Rijn mee inzake het realiseren van hun woningbouwopgave?*

B. *Wat is de onderbouwing van de provincie dat verdichting toereikend is voor woningbouwopgave van de gemeente Alphen aan den Rijn?*

C. *Zullen er buitenstedelijke bouwlocaties nodig zijn voor de gemeente Alphen aan den Rijn en zo ja, welke?*

Antwoord

A. Met de gemeente Alphen aan den Rijn zijn wij constructief in overleg en denken op de volgende manieren mee.

- Ten eerste bij de grootste binnenstedelijke locatie van Alphen, de transformatie van bedrijventerrein Rijnhaven-Oost naar woningbouw. Alphen heeft deze locatie in de laatste actualisering van het regionale woningbouwprogramma vergroot van 1.120 naar circa 2.000 woningen. Voor het ontwikkelen van deze locatie is het nodig dat twee HMC-bedrijven met hindercirkels worden uitgeplaatst die nu een groot gedeelte van de woningbouw belemmeren. Deze noodzakelijke uitplaatsing brengt hoge kosten met zich mee. Voor het deelproject Mijlpaal 30, waar deze bedrijven in zijn gelegen, heeft Alphen hiervoor subsidie aangevraagd bij het Rijk en de provincie. Het Rijk heeft in februari 2021 de subsidie uit de woningbouwimpuls van het Rijk toegekend. De Provincie heeft in november 2020

besloten om onder een aantal voorwaarden (percentage betaalbare woningen, compensatie bedrijventerrein en subsidie van het Rijk) een bijdrage te leveren van 950.000 euro uit de provinciale Knelpuntenpot Woningbouw. Op dit moment wordt het besluit over deze subsidiebeschikking voorbereid. Deze wordt voor de zomer van 2021 afgegeven.

- Alphen heeft een subsidieaanvraag in voorbereiding voor het deelproject de Barones van Rijnhaven-Oost uit de nieuwe provinciale subsidieregeling sociale huur regio Holland Rijnland. In de regio Holland Rijnland vindt nu tussen de gemeenten afstemming plaats over alle subsidieaanvragen sociale huur. De hoogte van de aanvraag zal daarvan afhankelijk zijn.
- Alphen wil de voormalige locatie van de asfaltcentrale in de Gnephoek en een groot deel van het zuidelijk daarvan gelegen bedrijventerrein transformeren naar woningbouw. Het betreft circa 300 woningen, waarvan 250 in de lagere prijsklassen, om op korte termijn (start bouw binnen een jaar, afgerond over drie jaar) wat te doen aan de achterstand in de sociale huur en voor allerlei soorten spoedzoekers. Deze locatie heeft een bedrijvenbestemming en dit stukje van de Gnephoek is onderdeel van het bestaand stads- en dorpsgebied. Woningbouw op deze locatie past binnen het provinciaal Omgevingsbeleid. Alphen heeft voor deze locatie in april 2021 een subsidie aangevraagd uit de provinciale Knelpuntenpot Woningbouw.
- Met Alphen is afgesproken om bij het verschijnen van nieuwe woningbehoeftecijfers (vervroegd naar het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2021) de nut en noodzaak van uitleglocaties opnieuw te bezien. Indien er nieuwe uitleglocaties nodig zijn wil de provincie deze integraal, op regionale schaal en in samenhang bezien.
- Ook zijn wij met Alphen in overleg over diverse kleinere binnenstedelijke plannen in Alphen stad en bij de verschillende andere kernen van Alphen.

B. Zie antwoord op vraag 7.

C. Er zijn vooralsnog geen nieuwe uitleglocaties nodig voor Alphen. Wel is een aantal uitleglocaties voor de andere kernen binnen de gemeente Alphen al vele jaren opgenomen in het provinciaal beleid en het regionaal woningbouwprogramma. De uitleglocatie Weidelanden bij Hazerswoude-Dorp is reeds grotendeels gebouwd. Verder zijn voor de locaties Torenpad-West naast station Boskoop, Westvaartpark bij toekomstig station Hazerswoude Rijndijk en Bentwijck tussen woningbouw en bedrijventerrein Benthuizen onlangs (ontwerp) bestemmingsplannen vastgesteld.

8. *De provincie maakt op het gebied van woningbouw ook plannen voor de lange termijn, die de tijd van het collegeakkoord overstijgen. Zit de Gnephoek in de lange termijn planning?*

Antwoord

Nee, er zijn nog geen concrete locaties bekend voor de langere termijn na 2030. Maar op de langere termijn wordt ook in eerste instantie gezocht naar locaties binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied en nabij HOV. Er wordt hierbij gedacht aan verdichting bij HOV, herstructurering van naoorlogse wijken en functiemenging van wonen en werken. De locatie Gnephoek past niet goed binnen deze denklijn. De Gnephoek is buiten BSD gelegen en ook niet nabij HOV. Overigens is in het provinciaal Omgevingsbeleid opgenomen dat een locatie alleen op de zogenaamde 3 ha kaart wordt opgenomen wanneer het gaat over een reële ontwikkeling

waarvoor binnen een periode van ten hoogste 10 jaar voldoende behoefte bestaat.

9. *Neemt u in uw overleggen met de gemeente Alphen aan den Rijn mee dat het belangrijk is dat de provincie en gemeente Alphen aan de Rijn het eens worden over het aantal en soort woningen die men op korte en lange termijn nodig heeft? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord

Zowel de provincie als de gemeente zetten zich beide in voor de realisatie van voldoende woningen. Op een aantal punten verschillen we van mening. Dat weerhoudt ons er niet om constructief met de gemeente in gesprek te blijven en samen te bekijken waar we kunnen versnellen. Uiteraard vinden wij het belangrijk dat de provincie en Alphen het eens worden over het aantal en het soort woningen. Volgens ons heeft Alphen voldoende programma rekening houdend met 30% planuitval om in hun woningbehoefte tot 2030 te voorzien en bovendien bekijken wij dit regionaal. De regio Holland Rijnland heeft zelfs meer dan 130% programma. Alphen gaat echter uit van een grotere behoefte vanwege een door hen verwachte, blijvend grote binnenlandse migratie vanuit omliggende regio's zoals de metropoolregio Amsterdam, de metropoolregio Rotterdam-Den Haag en de provincie Utrecht. Wij zijn van mening dat deze binnenlandse migratie zal afnemen als de omliggende regio's voldoende gaan bouwen. Wij willen ook niet dat Alphen meer voor de omliggende regio's gaat bouwen dan in de woningbehoeftecijfers is opgenomen. Wij willen het Groene Hart namelijk zoveel mogelijk beschermen tegen verstedelijking zoals ook in ons coalitieakkoord is opgenomen. Voor de Gnephoek worden ook wel aantallen woningen van 5.000 à 10.000 woningen genoemd.

Verder wil Alphen op de door hen gewenste uitleglocatie Gnephoek vooral eengezinswoningen bouwen omdat zij de laatste jaren vooral binnenstedelijke appartementen hebben gebouwd. Volgens de provincie zit de behoefte ook vooral bij één- en tweepersoonshuishoudens in de lagere prijsklassen en niet zozeer bij ééngesinswoningen. Daarnaast worden er in de andere kernen van de gemeente Alphen en in de omliggende gemeenten wel veel eengezinswoningen gebouwd. Tenslotte komen er de komende twintig jaar ook de nodige ééngesinswoningen beschikbaar als de babyboomgeneratie kleiner gaat wonen of komt te overlijden.

10. *De Koningin Máximabrug is in 2016 aangelegd om het dorp Koudekerk aan den Rijn te ontsluiten en mogelijk in de toekomst een westelijke ring verbinding met de N207 te realiseren en met woningen in de Gnephoek. Deze forse investering vraagt om verder actie. Wat mogen wij naar aanleiding van deze investering van de provincie tegemoet zien wat betreft woningbouw en bereikbaarheid?*

Antwoord

De provincie ziet naar aanleiding van de investering in de Maximabrug vooralsnog geen aanleiding tot verdere actie ten aanzien van woningbouw in de Gnephoek en een westelijke ring verbinding met de N207. De provincie Zuid-Holland heeft in de Máximabrug geïnvesteerd ten behoeve van de noodzakelijke herstructurering van bedrijventerrein Hoogewaard aan de noordzijde van de Oude Rijn en teneinde het bedrijventerrein Hoogewaard/Rijnhaven te ontsluiten (zie bijgaande brief). Gedeputeerde Staten heeft de provinciale bijdrage aan de Máximabrug niet gemotiveerd met toekomstige woningbouw in de Gnephoek of andere bereikbaarheidsdoelstellingen.

