



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

Datum
Zie verzenddatum links onder

Ons kenmerk
PZH-2023-841663408
DOS-2017-0004225

Uw kenmerk
UIT-23-23982

Bijlagen
2

Holland Rijnland
Het Dagelijks Bestuur
Postbus 558
2300 AN Leiden

Onderwerp

Advies regio Holland Rijnland over Contourenplan Gnephoek, gemeente Alphen aan den Rijn

Geacht bestuur,

Op 29 augustus 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn u een brief gestuurd met het verzoek om formeel en inhoudelijk te adviseren over het Contourenplan Gnephoek (zaaknummer 3174224).

Wij hebben u op 5 september 2023 een brief gestuurd (PZH-2023-839479761) waarin wij hebben toegelicht waarom uw advies van belang is voor onze integrale afweging over het Contourenplan Gnephoek (hierna: Contourenplan). Het gaat dan met name over de relatie met andere woningbouwplannen in de regio, of het plan wat u betreft opgenomen kan worden in het regionale woningbouwprogramma, dat uiterlijk 1 januari 2024 geactualiseerd moet zijn, en zo ja, wat dat betekent voor het regionale woningbouwprogramma, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Op 4 oktober 2023 heeft u uw advies toegezonden aan het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn en heeft u ons ook een brief met vergelijkbare strekking gestuurd (UIT-23-23982). Wij danken u bij deze voor dit advies. Wij hebben uw advies betrokken bij onze besluitvorming.

Wij hebben onze brieven aan Provinciale Staten (inclusief bijlage) en het college van burgemeester en wethouders over de integrale afweging over het Contourenplan ter informatie bijgevoegd. Hierin kunt u lezen dat wij komen tot een integrale afweging, met een aantal aandachtspunten. Bij deze willen wij graag ingaan op de aandachtspunten die betrekking hebben op wonen die voor u van belang zijn.

Percentage betaalbare woningen en sociale huurwoningen en bouw door woningcorporaties

In de lopende Herziening (module Wonen, Werken, Werelderfgoed) van het provinciale Omgevingsbeleid, waar u naar verwachting in januari 2024 over zal besluiten, is het volgende opgenomen over woningbouw:

“Het regionaal woningbouwprogramma (nieuwbouw) omvat minimaal twee derde betaalbare woningbouw (huur en koop) waarvan minimaal de helft (een derde van het totaal) in portefeuille van

woningcorporaties in de periode 2025 tot en met 2032. Daarbij wordt gestreefd naar minimaal 30% sociale huur in de totale woningvoorraad per gemeente.”

Wij zijn voornemens om het regionaal woningbouwprogramma 2023 op basis van de drie hierboven staande criteria te beoordelen, zoals deze zijn opgenomen in de module wonen, werken, werelderfgoed. De eerste twee criteria zijn op schaal van de regio, of het nieuwbouwprogramma twee derde betaalbaar omvat, waarvan minimaal de helft (een derde van het totaal) in bezit van de woningcorporaties. Het derde criterium is het streven naar 30% sociale huur in de voorraad. Dit geldt per gemeente. Vooralnog kijken we daarbij alleen naar het deel sociale huurwoningen van corporaties in de woningvoorraad. De reden hiervoor is dat we particuliere sociale huurwoningen niet kunnen toetsen of deze minimaal 25 jaar voor de sociale huursector worden blijven behouden, er voor deze woningen jaarlijks een geringe huurstijging wordt doorgevoerd en of deze woningen onderdeel zijn van het woonruimteverdeelsysteem. Indien de regio niet voldoet aan eerste twee criteria, wordt op gemeenteniveau gekeken naar het woningbouwprogramma van de gemeenten op deze criteria .

Daarbij staat in ons Coalitieakkoord ‘2023-2027 Krachtig Zuid-Holland’ dat 40% van de nieuwbouwwoningen sociaal moet zijn, 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. Wanneer dit is opgenomen in het provinciale Omgevingsbeleid en het percentage te realiseren sociale woningbouw in de Gnephoek lager is dan 40%, zal daar rekening mee moeten worden gehouden in de rest van het regionale woningbouwprogramma.

De regio heeft op basis van het regionaal woningbouwprogramma waarmee wij op 24 januari 2023 hebben ingestemd minder dan twee derde betaalbare woningen. Met vooruitzicht op het nieuw geactualiseerde regionaal woningbouwprogramma dat voor 1 januari 2024 bij ons moet zijn ingediend kan op basis van de huidige stand van zaken van de planregistratie wonen worden gesteld dat de regio momenteel niet voldoet aan een nieuwbouwprogramma van twee derde betaalbaarheid. De regio's en gemeenten hebben nog tot 1 januari 2024 de tijd om het woningbouwprogramma hierop aan te passen.

Bij de gemeente Alphen aan den Rijn bestond de bestaande woningvoorraad per 1 januari 2022 voor 23% uit sociale huurwoningen bij woningcorporaties.

In het Contourenplan bevindt 60% van de woningen zich in het betaalbare segment en 30% van alle woningen is sociale huur. Dit is echter nog niet genoeg om de tekorten aan betaalbare en sociale huurwoningen in de gemeente(n) en binnen de regio op te vangen. Dat betekent dat het tekort aan betaalbare woningen binnen de regio in andere woningbouwprojecten gecompenseerd dient te worden.

U heeft in uw advies aan het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid van de woningbouw conform de afspraken in de regionaal vastgestelde Regionale Woonagenda d.d. 30 juni 2023 en zoals ook beschreven in de door alle gemeenten en de regio ondertekende Realisatieagenda wonen Holland Rijnland. Wij gaan er vanuit dat u daarmee aangeeft te verwachten dat dit in de verdere uitwerking van dit plan wordt bijgesteld of wordt aangegeven hoe dat elders (in de regio) wordt opgevangen. Gelet op de criteria ten aanzien van betaalbaar en sociale huur stellen wij u de vraag hoe u binnen de regio samen met gemeenten

ervoor kan zorgen dat op regionaal niveau aan de percentages betaalbaar en sociale huur kan worden voldaan.

Inpassing woningbouwaantallen Gnephoek in regionaal woningbouwprogramma

U geeft in uw advies ook aan dat de Gnephoek pas speelt in een latere fase en dat u er van uit gaat dat de programmering voor de Gnephoek dan ook naadloos kan worden ingepast in de woningbouwprogrammering voor heel Holland Rijnland voor dat moment. Deze woningbouwprogrammering is gebaseerd op een maximale plancapaciteit van 130% van de regionale behoefte. Het is geen vanzelfsprekendheid dat de Gnephoek binnen de maximale plancapaciteit van 130% kan worden opgenomen. Wij vragen de regio (samen met de gemeenten) ervoor te zorgen dat de Gnephoek past binnen de maximale plancapaciteit van 130%. Daarbij kan er op basis van de toetsingscriteria bij het beoordelen van het regionaal woningbouwprogramma Holland Rijnland 2023 voor ons aanleiding zijn om woningbouwplannen in de regio niet vast te stellen.

Wij zijn voornemens de procedure te starten voor de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid voor de locatie Gnephoek wanneer de locatie Gnephoek is opgenomen in het door GS vastgestelde regionale woningbouwprogramma én er zekerheid is over de financiële bijdragen vanuit het Rijk (ca. € 50 miljoen), de gemeente Alphen aan den Rijn (€ 4,4 miljoen) en de marktpartijen (€ 4,4 miljoen) én er een bestuurlijke overeenkomst is ondertekend door (in ieder geval) het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn en onszelf waarin afspraken zijn vastgelegd over in ieder geval de volgende onderwerpen: mobiliteit, natuur, weidevogelcompensatie, aanpak van de planologische procedures, recreatie, wonen (waaronder sociale huur), water, bodem, klimaatadaptatie en de molenbiotoop.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

plv. voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

M.E. van Leeuwen

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2017-0004225) te vermelden.
Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact

Bijlagen

Brief GS aan PS (incl. bijlage) inzake integrale afweging Contourenplan Gnephoek, gemeente Alphen aan den Rijn

Brief GS aan college van B&W Alphen aan den Rijn inzake Contourenplan Gnephoek