



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

Aan Provinciale Staten

## GS brief aan Provinciale Staten

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

Datum  
23 november 2021

Ons kenmerk  
PZH-2021-789906684  
DOS-2017-0004230

Bijlagen  
6

Onderwerp

Reactie op regionaal woningbouwprogramma 2021  
van de woningmarktregio's Rotterdam en Midden-  
Holland en de gemeente Goeree-Overflakkee'

Geachte Statenleden,

Als provincie blijven wij ons samen met woningmarktregio's en gemeenten inzetten voor het realiseren van voldoende woningen van het juiste type en op de juiste plekken. Een belangrijk middel hiervoor is de actualisatie van de regionale woningbouwprogramma's. Daarin zijn de nieuwbouwplannen van de gemeenten opgenomen. Daarom sturen wij u ter informatie onze reacties op de geactualiseerde woningbouwprogramma's 2021 van de regio's Rotterdam en Midden-Holland en gemeente Goeree-Overflakkee. In de brieven aan de regio's gaan wij nader in op de onderbouwing van de behoefte, die noodzakelijk is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **Inzet provincie bij woningbouwprogrammering**

Als overheden hebben afzonderlijke gemeenten, woonregio's en de provincie de verantwoordelijkheid om alles op alles te zetten om het tekort aan (betaalbare) woningen terug te dringen. De huizenprijzen blijven stijgen, wachtlijsten voor sociale woningen groeien en steeds meer mensen komen in de knel.

De verschillende overheden, elk vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheden, werken hier hard aan. Toch levert dat nog niet het benodigde resultaat op. Er gebeurt al veel, maar gezien de opgave dient er nog een tandje bij te worden gezet.

Dit betekent dat de provincie zich nog sterker gaat inzetten op de realisatie van voldoende (betaalbare) woningen op passende plekken en zij zal niet schromen haar rol te pakken als dat nodig is. Samenwerking om tot realisatie te komen heeft altijd de voorkeur en de provincie zal haar instrumentarium inzetten als de samenwerking niet tot tijdige realisatie leidt.

### Woningvoorraadtoename

Uitgebreide informatie over de woningbehoefte is te vinden in de GS-brief (PZH-2021-776973847) van 22 juni van dit jaar. Wij herhalen deze hier in het kort.

De toegestane woningvoorraadtoename in heel Zuid-Holland voor de periode 2021-2030 is op basis van woningbehoefte vastgesteld op ruim 220.000 (221.800) extra woningen. Dat is ongeveer 20.000 woningen hoger dan de raming op provincieschaal, omdat we voor elke woonregio als basis uitgaan van het hoogste getal van de twee scenario's. Omdat er meer plancapaciteit nodig is om deze aantallen ook daadwerkelijk te realiseren, wordt er uitgegaan van een toegestane plancapaciteit van bijna 290.000 (288.340) woningen, oftewel 130%. Plannen die passen binnen deze programmaruimte hebben de stap 'bouwen naar behoefte' volgens de ladder van duurzame verstedelijking positief doorlopen. Die 'laddertoets' is in Omgevingswet opgenomen en wordt door de provincies uitgevoerd. De toegestane plancapaciteit is op basis van de behoefte aan woningen per regio verdeeld over de regio's. Vanwege het tijdelijk karakter tellen wij flexwoningen niet mee in de programmaruimte.

Dit jaar hebben wij er voor gekozen (zie ook onze brief van 22 juni jl.) om een deel van de toegestane plancapaciteit niet direct toe te kennen aan de verschillende regio's, maar als nader provinciaal te verdelen (Provinciale woningbehoeftepot). Dit deel is bestemd voor kansrijke projecten die niet passen binnen de regionale toegestane plancapaciteit en waarvan de provincie de doorgang belangrijk vindt.

Toegestane woningvoorraadgroei volgens Woningbehoefteraming 2021

		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	Totaal 2021 t/m 2030	
		Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane plancapaciteit
<i>Toebedeels</i>	Alblasserwaard	1.650	1.400	3.050	3.965
	Drechtsteden	3.850	2.950	6.800	8.840
	Goeree-Overflakkee	1.350	1.150	2.500	3.250
	Haaglanden	40.350	40.550	80.900	105.170
	Hoeksche Waard	1.800	1.500	3.300	4.290
	Holland Rijnland	14.950	12.500	27.450	35.685
	Midden-Holland	7.750	6.750	14.500	18.850
	Regio Rotterdam	31.950	29.200	61.150	79.495
<i>Nog provinciaal toe te delen</i>		11.500	10.650	22.150	28.795
<b>Zuid-Holland</b>		<b>115.150</b>	<b>106.650</b>	<b>221.800</b>	<b>288.340</b>

### Provinciale woningbehoeftepot

In de regio's Rotterdam en Midden-Holland zijn in totaal zes gebiedsontwikkelingen toegewezen vanuit de Provinciale woningbehoeftepot. Dit betreffen de volgende projecten met het aantal woningen voor de periode tot en met 2030.

- Alexanderknoop, Rotterdam 1.000 woningen
- Brainpark, Rotterdam 1.000 woningen
- De Stationstuinen, Barendrecht 2.000 woningen

- Schieveste, Schiedam 2.000 woningen
- Hoekse Lijn, Vlaardingen/Maassluis/Rotterdam 4.000 woningen
- Vijfde dorp, Zuidplas 2.000 woningen

Deze kansrijke projecten dragen bij aan de bovenregionale woningbouwbehoefte en leveren tevens een belangrijke bijdrage aan de realisatie van de Verstedelijkingsstrategie. Door het prioriteren van deze projecten onderstrepen wij een versnelde uitvoering van projecten op de juiste plek. De contouren voor de verstedelijkingsstrategie zijn door GS gedeeld met PS bij brief (PZH-2021-777152970) van 26 augustus 2021.

### **Quickscan**

Om een bijdrage te leveren aan de versnelling van de woningbouw, worden de woningbouwprogramma's ook kwalitatief beoordeeld. Dat om eventuele discussies over individuele projecten in latere fases helpen te voorkomen. Hierbij toetsen we aan regionale woonvisies en aan het provinciaal omgevingsbeleid. Dit jaar hebben we waar mogelijk en op basis van de huidige informatie daarom ook een integrale quickscan uitgevoerd. Hiermee wordt inzichtelijk welke plannen tegen de grenzen van ruimtelijk beleid aanlopen en daardoor risico lopen op vertraging. Door aan de voorkant al mee te kijken en te denken, kunnen wij eerder met gemeenten in gesprek, zodat de uiteindelijke bestemmings-/omgevingsplantoetsing zo soepel en snel mogelijk verloopt.

### **Kernpunten woningbouwprogramma's regio's Rotterdam en Midden-Holland en de gemeente Goeree-Overflakkee**

#### *Rotterdam*

Het is positief dat het planaanbod in de regio Rotterdam de afgelopen jaren fors is gestegen naar circa 90.000 woningen voor de periode 2021 t/m 2030. De gemeenten en de regio hebben veel inspanning gepleegd om het aantal plannen significant te verhogen om zo beter te kunnen inspelen op de woningnood. Vijf kansrijke plannen met in totaal 10.000 woningen laten we deel uitmaken van de 'Provinciale woningbehoeftepot', mede vanwege de bovenregionale OV-bereikbaarheid van deze plannen. Met vijf plannen die buiten bestaand stads- en dorpsgebied zijn gelegen en waarover nog geen overeenstemming is bereikt, stemmen wij op dit moment niet (volledig) in. Daarover zijn wij nog in gesprek met de gemeenten. Locaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied moeten ook nog worden verankerd op de drie hectarekaart zoals die is opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Bij de vier gemeenten van de Aanpak Sociaal zien we grotendeels positieve ontwikkelingen. De meeste van deze gemeenten hebben de 2.540 extra sociale woningen, die wij eerder dit jaar hebben laten inventariseren, voor een groot deel nu opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. Ondanks dit mooie resultaat is de ontwikkeling van de voorraad sociale woningen over het geheel in de regio zorgwekkend. De afname van de sociale voorraad gaat veel sneller dan de regio had afgesproken. Ook is nog te weinig verbetering zichtbaar om een beter evenwicht van sociale woningen over de regio te bereiken. Dit alles betekent dat een sterke ombuiging van de huidige ontwikkeling op korte termijn nodig is. We willen daarom graag met de regio werken aan een spoedige actualisering van het Regioakkoord wonen met actuele, heldere

en adequaat uitvoerbare afspraken. Daarnaast blijven wij toezien op het nakomen van zowel de huidige als de nieuwe afspraken en zullen wij waar nodig ons instrumentarium inzetten.

Tot slot is het positief te zien dat inmiddels 876 tijdelijke woningen zijn gepland in drie gemeenten binnen deze regio. We zien graag navolging in andere gemeenten.

#### *Midden-Holland*

Het regionale woningbouwprogramma 2020 van de regio Midden-Holland is begin 2021 aangehouden als gevolg van overprogrammering en vragen over het realiteitsgehalte van dit programma. Wij complimenteren de regio met de slag die gemaakt is. Er ligt nu een passend programma en er is meer informatie beschikbaar over projecten. Aan deze regio is toegezegd dat 2.000 woningen tot 2031 in het project 'Middengebied/Vijfde dorp Zuidplaspolder' vallen in de 'Provinciale woningbehoeftepot'. In de reactiebrief hebben wij aangegeven dat met de extra ruimte uit de 'provinciale woningbehoeftepot' er gelijk ruimte is om locaties die nu nog op de reservelijst staan (blok II) volgend jaar in blok I op te nemen.

Wij hebben zorgen over het percentage sociale en middeldure huur in het programma (22%). In de aanbiedingsbrief van de regio wordt namens de gemeenten aangegeven dat: *'Wij blijven ons onverminderd gezamenlijk inzetten voor een goed evenwicht tussen de verschillende prijssegmenten van de sociale huurmarkt in de regio, waaronder de ambitie om 25% van het regionale woningbouwprogramma in de sociale huursector te realiseren en 10% in het middenhuursegment'*. Hier zullen we de regio waar nodig hulp bieden en zo nodig op deze opgave aanspreken.

#### *Goeree-Overflakkee*

Het woningbouwprogramma van de gemeente Goeree-Overflakkee is op 15 september ingediend bij de provincie. Er zijn weinig veranderingen ten aanzien van vorig jaar. Er is één plan dat niet voldoet aan de provinciale verordening.

Net als voorgaande jaren realiseerde Goeree-Overflakkee in 2020 (iets meer) boven de behoefte. Dat is gezien de druk op de woningmarkt positief.

Er is nog ruimte voor nieuwe plannen. Gezien de zorgen over het percentage sociale huur (14%) en middeldure huur (10%) in het woningbouwprogramma van de gemeente verwachten Gedeputeerde Staten dat de gemeente zich extra inspant op deze twee segmenten daar waar mogelijk in bestaande plannen en zeker in nieuwe plannen. Er is momenteel nog voldoende programmaruimte. Aandachtspunt daarbij is wel dat de plannen passen in ons provinciaal beleid: de juiste plekken met de juiste woningen. De gemeente heeft de wens uitgesproken om mogelijk nieuwe drie hectarelocaties, die passen binnen de programmaruimte, toe te voegen. Wij zijn hierover in gesprek en informeren u later over de wens tot het toevoegen van nieuwe drie hectarelocaties in de gemeente Goeree-Overflakkee.

#### **Afsluitend**

Gedeputeerde Staten zijn blij met de plannen in de drie regio's waarvan de behoefte via de woningbouwprogrammering is vastgesteld zoals noodzakelijk is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Wij helpen waar mogelijk met de realisatie van deze plannen onder

andere via onze subsidie-instrumentarium. Het is goed dat er genoeg plannen zijn en het is vervolgens noodzakelijk om zachte plannen om te zetten naar harde plancapaciteit en het bouwtempo verder te verhogen.

Besluitvorming over de geactualiseerde woningbouwprogramma's van de regio's Holland Rijnland en Alblasserwaard volgt op korte termijn. De regio Drechtsteden en de gemeente Hoeksche Waard hebben uitstel gevraagd. In de regio Haaglanden worden nieuwe woningmarktafspraken gemaakt. Besluitvorming over dat woningbouwprogramma volgt om die reden niet eerder dan begin 2022.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris, voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Bijlagen:

1. Reactiebrief Woningbouwprogramma regio Rotterdam 2021;
2. Reactiebrief Woningbouwprogramma regio Midden-Holland 2021;
3. Reactiebrief Woningbouwprogramma gemeente Goeree-Overflakkee 2021;
4. Aanbiedingsbrief Woningbouwprogramma regio Rotterdam 2021;
5. Aanbiedingsbrief Woningbouwprogramma regio Midden-Holland 2021;
6. Aanbiedingsbrief Woningbouwprogramma gemeente Goeree-Overflakkee 2021;