



provincie **HOLLAND**
ZUID

Bestuurlijk Overleg Ruimte Wonen Midden-Holland

T.a.v.

Postbus 305
2800 AH Gouda

Onderwerp

Reactie op de Regionale Projectenlijst Woningbouw
Midden-Holland 2021

Geachte ,

Wij stellen het zeer op prijs dat u uw woningbouwprogramma heeft geactualiseerd en het woningbouwprogramma 2021 aan ons heeft toegestuurd.

Zoals bekend hebben we onlangs onze governance aangepast om samen met de Zuid-Hollandse gemeenten de woningbouw te versnellen. Samen met u zoeken we graag naar kansen om snel, slim en toekomstbestendig geschikte woningen te bouwen op de juiste plek en voor iedereen. De provincie denkt daarbij graag in een zo vroeg mogelijk stadium over mee. Hierbij kijken wij integraal en samen met u naar de beste locaties binnen de provincie. Samen zorgen we voor voldoende sociale en betaalbare woningen: een thuis voor iedereen.

In deze brief gaan wij allereerst in op de governance in relatie tot het ingediende woningbouwprogramma en ontwikkelingen die wij van belang achten vanwege de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt. Vervolgens geven wij de belangrijkste uitkomsten uit de inhoudelijke beoordeling van uw woningbouwprogramma. Hierbij hebben wij geluisterd naar uw eerdere reacties. Deze zijn betrokken bij de inhoudelijke beoordeling.

Samen werken we aan een gedragen regionaal woningbouwprogramma

Onderdeel van onze nieuwe werkwijze is dat we eerder met elkaar in gesprek willen gaan over regionale woningbouwprogramma's. Zo komen we gezamenlijk tot betere plannen. Waar we nu nog vooral reageren op het woningbouwprogramma, willen we deze met ingang van nu gezamenlijk actualiseren. Dit betekent dat we de regionale woningbouwprogramma's vanaf 2022 in principe ook gezamenlijk kunnen vaststellen. De ladder voor duurzame verstedelijking blijft hierbij uitgangspunt. Zo komen we tot regionale woningbouwprogramma's die snel worden omgezet in concrete betaalbare en toekomstbestendige woningen. Daarbij mag u van ons verwachten dat wij nog integraler kijken, denken en doen.

Gedeputeerde Staten

Contact

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

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2021-789906684

DOS-2017-0004230

Uw kenmerk

Bijlagen

geen

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen

90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het

provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.

De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Na het aanhouden van het regionale woningbouwprogramma eerder dit jaar willen wij u complimenteren met de slag die gemaakt is met het programma dat nu voorligt. Tevens feliciteren wij u met de realisatie van 1.655 woningen in 2020. Een mooie en goede bijdrage aan de woningbouwopgave. Wij hebben een realistisch programma van u ontvangen met mooie plannen voor de komende 10 jaar. Wij aanvaardden de plannen ingediend in blok I voor de periode 2021 t/m 2030, die daarmee de laddertoets hebben doorlopen.

Gezamenlijk zorgen we voor de realisatie van voldoende woningen op de juiste plekken

De woningbouwopgave is groot en uw woningbouwprogramma draagt bij aan het realiseren van voldoende woningen in Zuid-Holland. Er moeten maar liefst 220.000 nieuwe woningen worden gebouwd voor 2031 in heel Zuid-Holland op de juiste plekken. Uitgaande van de woningbehoefteraming 2021 is het de bedoeling dat uw regio daaraan bijdraagt met 14.500 woningen, zoals wij u eerder hebben bericht in onze brief van 22 juni 2021. Het huidige bouwtempo in de provincie ligt op zo'n 17.000 woningen per jaar, als we aan de behoefte willen voldoen moet het bouwtempo omhoog naar 22.000 woningen per jaar. Daarbij is het noodzakelijk om zachte plannen om te zetten naar harde plancapaciteit. Via onder andere de Vliegende Brigade ondersteunen wij u daar graag bij. Omdat u bouwt naar behoefte verwachten wij dat u het huidige bouwtempo behoudt. Verder zullen voor de komende jaren tijdelijke woningen en/of tijdelijke plekken (flexwonen) nodig zijn om aan de hoge woningvraag tegemoet te komen. Vanwege het tijdelijk karakter tellen wij flexwoningen momenteel niet mee in de programmaruimte.

Het is belangrijk dat er voor iedereen een woning is en dat er op de juiste plekken gebouwd wordt. Om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen gerealiseerd worden, hechten we waarde aan voldoende plancapaciteit en daarom moedigen we de regio aan om 130% te programmeren. Om het proces van plan naar uitvoering te versnellen, hebben we dit jaar niet alleen gekeken naar de regionale behoefteonderbouwing, maar hebben we waar mogelijk en op basis van de huidige informatie ook een integrale quickscan uitgevoerd. Hiermee wordt inzichtelijk welke plannen tegen de grenzen van ruimtelijk beleid aanlopen en daardoor risico lopen op vertraging. We gaan graag met u in gesprek over deze plannen, zodat de uiteindelijke bestemmings-/omgevingsplantoetsing zo soepel en snel mogelijk verloopt. Naast de regionale gewenste woningvoorraadtoename hebben wij ook een 'provinciale woningbehoeftepot'. In uw regio komen 2.000 woningen tot 2031 op de locatie 'Middengebied Zuidplaspolder/Vijfde Dorp' in aanmerking voor deze pot. Hiermee verhoogt de gewenste toegestane woningvoorraad in uw regio tot 16.500 woningen van 2021 t/m 2030 (en de toegestane plancapaciteit wordt daarmee 21.450 woningen).

Wat ons opviel bij de inhoudelijke beoordeling van het woningbouwprogramma 2021

Bij de beoordeling van het woningbouwprogramma hebben wij zoals aangegeven in onze uitvraag expliciet gekeken naar:

- 1) Realisatie, woningbehoefte en plancapaciteit;
- 2) Juiste woning op de juiste plek (vanwege investeringen in bereikbaarheid en behoud groene ruimte voor andere opgaven);
- 3) Sociale- en middeldure huurwoningen;

- 4) Doelgroepen (ouderen, arbeidsmigranten, vergunninghouders enz.);
- 5) Locatie specifieke opmerkingen (op basis van de ruimtelijke quickscan).

Bouwen naar behoefte

De totale lijst bevat 234 projecten (2019 t/m 2031 e.v.) voor in totaal 30.541 woningen (waarvan 2.828 woningen reeds zijn gerealiseerd). Om 14.500 woningen in 10 jaar te realiseren moet het tempo liggen rond 1.450 woningen per jaar en is het belangrijk de stijgende lijn en het tempo vast te houden.

In het door u ingediende woningbouwprogramma 2021 voor de periode 2021 t/m 2030 staan 20.307 woningen gepland, 140% t.o.v. de toegestane woningvoorraadtoename. Hiervan vallen 3.492 woningen in categorie II en worden daarmee reserveplannen die niet in de kwantitatieve toets t.o.v. de behoefte worden meegenomen. Totaal zijn er plannen voor 16.815 woningen van 2021 t/m 2030 in de categorieën I, III en IV die ter aanvaarding zijn bekeken. Ten opzichte van de geraamde behoefte, valt het programma ruim binnen de toegestane 130% en wordt deze aanvaard. Mede daardoor zien wij een deel van de plannen in blok II samen met u ook opgepakt worden, denk daarbij aan o.a. Gouda Spoorzone, Bodegraven Weideveld II, Gouda Westergouwe overig en Waddinxveen Noordkade. Met de extra ruimte uit de 'provinciale woningbehoefte pot' is er voldoende ruimte om deze locaties volgend jaar in blok I op te nemen.

Locatie specifieke aandachtspunten

U heeft ons benaderd om de locatie Gouderak Oost op te nemen op de 3 hectare kaart. Wij stellen het zeer op prijs dat u zo een bijdrage wilt leveren aan het woningtekort in Zuid-Holland. Inhoudelijk hebben wij twee aandachtspunten bij deze ontwikkelingen. Voor nieuwe plannen streven wij naar het verhogen van de dichtheid van het aantal woningen per hectare gezien de druk op de ruimte in Zuid-Holland. Verder vinden wij het van belang dat er voldoende sociale- en betaalbare woningbouw wordt gerealiseerd waarmee ook recht wordt gedaan aan de vele woningzoekenden in uw gemeente die op zoek zijn naar een betaalbare woning. De provincie zoekt graag samen met de regio naar de mogelijkheden om meer woningzoekenden te helpen een betaalbare woning te vinden. Hierover zijn wij ambtelijk al in gesprek.

Wij hebben er vertrouwen in dat het lukt om voor 15 december tegemoet te komen aan deze aandachtspunten en ons daar schriftelijk over te informeren. Dat is de uiterste datum dat uw verzoek kan worden meegenomen met de aanpassing van de module ruimte en wonen van het omgevingsbeleid 2022, waar aanpassing van de 3 hectare kaart onderdeel van uitmaakt. Mocht dat niet lukken, dan zullen we bij de actualisatie van ons omgevingsbeleid 2023 de locatie opnieuw afwegen.

Juiste plekken en juiste woningen

Uit de ingediende Regionale Projectenlijst Wonen (RPW) maken we op dat in de plannen voor 2021 t/m 2030 ca. 50% binnen bestaand stads- en dorpsgebied ligt. Hierin vallen de grote uitbreidingslocaties. Van de plannen die bij status 'planologische visie' en plannen in categorie II is het percentage binnen bestaand stads- en dorpsgebied, in lijn met de verstedelijkingsstrategie, tot onze vreugde veel hoger, ca. 80%. Ligging nabij HOV komt uit rond 40% wat verband houdt met de ruimtelijke inrichting van de regio. Was in de gerealiseerde plannen in 2019 en 2020 het

percentage eengezinswoningen nog 70%, we zien in de nog uit te voeren plannen dit percentage voor zover bekend lager worden en aansluiten bij onze wens om meer diversiteit in de woningvoorraad te krijgen als gevolg van demografische ontwikkeling.

Sociaal, middelduur en doelgroepen

In de gerealiseerde plannen is het percentage sociale huur (voor zover bekend) 24%. In de plannen in uitvoering of onherroepelijk is dit nog 22%. In plannen in voorbereiding of nog visie is het percentage sociaal 18%, hier is echter van 1/3^e tot de helft van de plannen het prijssegment nog niet bekend. Sociale koop < 225.000 komt met 1% maar zeer zelden voor. Middeldure huur is bij 5% van de plannen het prijssegment. Voor de provincie is het belangrijk om het komende jaar samen met de Regio Midden-Holland te kijken of er voldoende sociale en betaalbare woningen zijn opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. Graag gaan we in gesprek om samen met de regio de ambitie zoals opgenomen in de aanbiedingsbrief tot uitvoering te brengen, u schrijft: "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". Informatie wat betreft specifieke doelgroepen is maar beperkt aanwezig. Wij zijn blij dat u in uw aanbiedingsbrief aangeeft in een volgend RPW hier waar mogelijk meer informatie over te verstrekken.

Wat nodig is om het woningbouwprogramma te verbeteren

In de actualisatie van het woningbouwprogramma verwachten we aandacht voor plannen die van blok II naar blok I kunnen. Ook verwachten we dat u aangeeft waar extra inspanning kan worden geleverd als het gaat om de realisatie van voldoende sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. We nodigen u uit om over mogelijke nieuwe plannen en plannen waarvoor aandachtspunten zijn spoedig met ons in gesprek te gaan, zodat de uiteindelijke bestemmings-/omgevingsplantoetsing zo soepel en snel mogelijk verloopt.

Verder zien wij graag dat u vanaf begin 2022 gebruik gaat maken van het nieuwe Woonregistratiesysteem, dat de oude planmonitor vervangt, zodat alle locaties ingetekend kunnen worden. De provincie Zuid-Holland werkt samen met andere provincies aan een vernieuwd registratiesysteem voor woningbouwprojecten. Zodra het nieuwe systeem gereed is voor gebruik (planning begin 2022) ontvangt u hiervan bericht en wordt er een aparte sessie met gebruikersinstructie gepland. Wij vragen u om vanaf dan gebruik te maken van het nieuwe systeem voor het aanleveren van de planlijsten. Definities en indelingen van het nieuwe systeem worden waar mogelijk in IPO verband afgestemd.

Wij gaan vertrouwelijk om met de door u verstrekte informatie over plannen en zullen deze niet zonder u in kennis te stellen delen met derden. Indien u wenst dat plannen geheim worden gehouden vragen wij u dit expliciet aan te geven en te voorzien van een besluit tot geheimhouding van B&W.

Tot slot, de urgentie is hoog

Zoals we hebben aangegeven, is de urgentie op de woningmarkt groot. Om samen te zorgen voor voldoende woningen op de juiste plekken willen we de samenwerking tussen gemeenten,

regio en provincie intensiveren. Het is van belang om zachte plannen zo snel mogelijk om te zetten naar harde plancapaciteit en het bouwtempo verder te verhogen. Als provincie helpen we u daar graag bij met onder meer expertise en subsidiemogelijkheden. Waar dat nodig is, zullen wij echter ook onze rol oppakken.

Door voortdurend met u in gesprek te zijn, verwachten we nog beter te kunnen samenwerken. Hiermee komen we gezamenlijk tot de beste woningbouwprogramma's met de juiste woningen op de juiste locaties en kunnen we mogelijke knelpunten sneller ontdekken. We staan immers schouder aan schouder voor deze opgave. Wij zien uit naar het volgende gesprek en een goede samenwerking.

Met hartelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.