

Aan
College van Gedeputeerde Staten
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Datum 22 mei 2024

Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres

Uw kenmerk PZH-2024-848437857-DOS-2017-0004230

Ons kenmerk 064-MH

Bijlage(n) --

Onderwerp Reactie op besluit Regionaal Woningbouwprogramma Midden-Holland 2023

Geacht college,

Op 1 januari 2024 zijn onze woningbouwplannen in de Planmonitor Wonen “bevroren” en vastgelegd in onze Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2023 (hierna RPW). Onderdeel van deze programmeringscyclus is het vaststellen van het regionaal woningbouwprogramma door uw college. Op 20 maart 2024 heeft u ons geïnformeerd over uw besluit op ons regionaal woningbouwprogramma.

Beoordeling

U toetst de plannen uit onze RPW op de volgende onderdelen:

1. Quicksan op ruimtelijk Omgevingsbeleid.
2. Bouwen naar kwantitatieve behoefte.
3. Bouwen naar kwalitatieve behoefte.

U heeft een groot deel van onze woningbouwplannen aanvaard. Dat is een goede zaak. Alleen samen kunnen we de wooncrisis oplossen. Met het aanvaarden van deze woningbouwplannen zetten we gezamenlijk een goede stap in de richting van de uitvoering. Daarnaast heeft u besloten een aantal plannen niet te aanvaarden of nog niet op te besluiten. We gaan in deze brief graag in op deze locaties, dit doen we op basis van de gronden waar u op toetst.

Als regio Midden-Holland hebben we de afgesproken productie daadwerkelijk geleverd: door een zorgvuldig planproces en onderlinge flexibiliteit in de programmering. Als regio staan we daarbij voor een evenwichtige ontwikkeling van onze regio. Door uw besluitvorming of uitstel van besluitvorming komt dit onder druk te staan. We vragen om met meer voortvarendheid en vertrouwen te besluiten over onze programmering als geheel, zodat we deze evenwichtigheid behouden. Voor de vitaliteit van de kernen in de landelijke gemeenten zetten wij ons in voor kwalitatief hoogwaardige ontwikkelingen die passen bij de omvang en behoeften van de kernen. Voldoende mogelijkheden zijn nodig om die vitaliteit te versterken met een ‘buurt erbij’.

Quickscan op ruimtelijk Omgevingsbeleid

Indien een project strijdig is met het provinciaal omgevingsbeleid, wordt een project niet aanvaard in het regionale woningbouwprogramma. U geeft bij dit onderdeel aan dat er locaties zijn waar u onvoldoende informatie of onderbouwing heeft ontvangen van gemeenten of te weinig tijd heeft gehad om een goede integrale afweging te maken. Over deze locaties heeft u nog geen besluit genomen.

Niet aanvaard

U heeft aangegeven dat op basis van dit onderdeel 3 projecten uit onze RPW niet zijn aanvaard. Het betreft de volgende projecten:

- Nieuw West in Schoonhoven (gemeente Krimpenerwaard). Circa 20 hectare en ligging in weidevogelgebied.
- Berkenwoude Oosteinde in Berkenwoude (gemeente Krimpenerwaard). Circa 9 hectare en ligging in Kroonjuweel (cultureel erfgoed).
- Een vertrouwelijke locatie (gemeente Bodegraven-Reeuwijk) vanwege de ontsluiting.

De locatie in Bodegraven-Reeuwijk is inmiddels akkoord. Dit had het besluit van GS doorkruist. Voor de locaties in Krimpenerwaard begrijpen wij dat u locaties toetst aan de ligging in beschermingscategorieën, zoals weidevogelgebieden en het Kroonjuweel. Voor ons zijn deze beschermingscategorieën niet absoluut, maar geeft het kaders mee voor de verdere uitvoering. Er is sprake van een woningvraag in Berkenwoude. Door de ligging van deze kern in het Kroonjuweel zou hier vrijwel niets meer mogelijk zijn, terwijl als het gaat om cultuurhistorie er ook plannen worden gemaakt die rekening houden met de cultuurhistorische waarden. Ook als het gaat om het weidevogelgebied is er meer nuance mogelijk, zo blijkt ook uit uw eigen plannen om hier eventueel te komen tot een bos (bossenstrategie). Graag zien we dan ook niet een afwijzing maar een ja mits voor deze locaties, met duidelijke aandachtspunten voor het nadere (ontwerpend) onderzoek.

Nog geen besluit over genomen

U heeft aangegeven dat er locaties zijn waar u onvoldoende informatie of onderbouwing heeft ontvangen van gemeenten of te weinig tijd heeft gehad om een goede integrale afweging te maken. Daarom heeft u besloten over deze locaties nog geen besluit te nemen. Voor de regio Midden-Holland betreft het 4 woningbouwprojecten in de gemeente Krimpenerwaard:

- Bergambacht Oost, 350 woningen, ca 6ha;
- Het Polderland, Krimpen aan den Lek, 120 woningen, ca 4ha;
- Hofland, Schoonhoven, 270 woningen, ca 9 ha
- Haastrecht Zuid, 130 woningen, ca 5ha + gedeeltelijk in Molenbiotoop / grenst aan NNN.

Wij betreuren het dat er nog geen besluit is genomen over deze locaties. Gesprekken over deze locaties vonden inhoudelijk geen doorgang omdat na de zomer naar uw coalitieakkoord werd verwezen: er worden geen nieuwe locaties meer toegevoegd aan de 3-hectarekaart.

Wij begrijpen dan ook niet op welke basis u nu uw besluit uitstelt: de regel dat u geen 3-hectarekaart locaties meer wil opnemen, ligt immers nog niet uw provinciale omgevingsbeleid vast. U had net als andere nieuwe locaties, net als Stolwijds in Stolwijk (kleiner dan 3 hectare) en Hoevezone-Plasweg in Waddinxveen, kunnen toetsen op het ruimtelijk Omgevingsbeleid, bouwen naar kwantitatieve behoefte en bouwen naar kwalitatieve behoefte – desnoods door nogmaals duidelijk aangeven van de verwachtingen die u heeft van de kwaliteit en informatie van de verdere uitwerking.

De gemeente Krimpenerwaard werkt op dit moment de locaties verder uit in samenwerking met de projectontwikkelaars van deze locaties. Zo wordt onder andere het Molenbiotoop verder onderzocht en uiteraard wordt er ook rekening gehouden met water- en bodemsturend, ontsluiting, klimaatadaptatie et cetera.

Tot slot een detailopmerking over Bergambacht Oost. In de brief schrijft u 350 woningen, circa 6ha. Dit klopt niet. In de planmonitor Wonen zijn 500 woningen opgenomen, ca 14ha.

Bouwen naar kwantitatieve behoefte

Hierbij kijkt u in hoeverre woningen passen binnen de regionale woningbehoefte. U geeft aan dat de plannen binnen onze RPW passen binnen de woningbehoefte met 30 procent overprogrammeren. Om deze reden zijn dan ook geen plannen niet aanvaard.

Het valt op dat u in uw berekening de niet aanvaarde en 'nog geen ja' locaties heeft meegenomen en daardoor op 111 procent uitkomt (wij komen dan overigens op 114 procent uit). Dit betekent dat wij 14 procent meer hebben geprogrammeerd dan de woningbehoefte. In de Regionale Realisatieagenda Midden-Holland hebben we gezamenlijk afgesproken om in te zetten op 130 procent plancapaciteit.

Als we een berekening maken van de plancapaciteit zonder de niet-aanvaarde en 'nog geen ja' plannen komen we als regio op 105 procent plancapaciteit. Dit is aanzienlijk lager en geeft dus een vertekend beeld. Op deze manier voldoen we niet aan onze gezamenlijk gemaakte afspraak. Als we dan ook kijken naar het Middengebied in Zuidplas dat als bovenregionaal bestempeld is/wordt als de regio Midden-Holland voldoende goede plannen heeft en dan niet meegerekend wordt in deze plancapaciteit, komen we op een nog lager percentage uit. Als regio doen wij er alles aan voldoende plancapaciteit te programmeren en snel tot harde plancapaciteit te komen. Dit is niet alleen een cijfermatige exercitie zoals we nu beschrijven, maar het komen tot goede plannen waarin de kwalitatieve behoefte verwerkt wordt en ook rekening wordt gehouden met onderdelen als bodemgesteldheid, ontsluiting, klimaatadaptatie, et cetera. Het is goed dat u niet op basis van de plancapaciteit plannen niet aanvaard heeft, maar wij vragen u wel rekening te houden met het nakomen van onze afspraak zodat wij met het maken van voldoende plannen de woningnood in ons gebied op korte termijn het hoofd te kunnen bieden met een mooi gedifferentieerd aanbod. Het zou mooi zijn als we op korte termijn daadwerkelijk kunnen zeggen dat de plancapaciteit in Midden-Holland op 114 procent zit (en dat we toewerken naar 130 procent plancapaciteit).

Bouwen naar kwalitatieve behoefte

U heeft voor het eerst gekeken naar betaalbaarheid in plannen, zoals afgesproken in de Regionale Realisatieagenda. U heeft gekeken in hoeverre de optelsom van plannen in onze regio aansluit bij de doelstelling om twee derde van de woningen te bouwen in het betaalbare segment waarvan de helft (dus een derde) door woningcorporaties. Als het regionale woningbouwprogramma niet voldoet, wordt op gemeenteniveau beoordeeld.

U heeft geconstateerd dat de woningbouwprogrammering op regionale schaal nog niet voldoet aan de overeengekomen ambities met betrekking tot betaalbaar bouwen. Daarom heeft u de programmering ook op gemeenteniveau beoordeeld: het woningbouwprogramma van de gemeente Zuidplas voldoet grotendeels aan de gemaakte afspraken, de woningbouwprogramma's van gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard en Waddinxveen voldoen niet aan de gemaakte afspraken. U noemt het programma zorgelijk. Een aantal zachte plannen is nog niet in lijn met de afspraken uit de Regionale Realisatieagenda. U vraagt deze gemeenten de mogelijkheden te onderzoeken om het programma alsnog in lijn te brengen met de gemaakte afspraken. U heeft daarom een aantal projecten 'nog geen ja' gegeven. U beoordeelt deze plannen opnieuw op het moment dat het voorontwerp omgevingsplan aan u wordt voorgelegd, na tussentijds overleg of bij beoordeling van het programma volgend jaar. Graag gaan we per gemeente in op de genoemde projecten.

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

U vraagt de gemeente voor 5 vertrouwelijke plannen te onderzoeken of er optimalisatiemogelijkheden zijn voor meer betaalbare woningen. De gemeente ziet het belang om te zoeken naar locaties waar meer betaalbare woningen mogelijk is op de ontwikkellocaties waarvoor nog geen omgevingsplan is vastgesteld en/of BOPA procedure is doorlopen. Dit betreft onder meer de locaties VV Bodegraven, Kromme Kamp, Weideveld 2 en Groendijk Zuid. Voor bovengenoemde locaties is nog geen woningbouwprogramma vastgesteld. Voor de Kromme Kamp geldt dat de locatie (omvang) beperkingen kent in aantallen, er wordt gezocht naar mogelijkheden voor 2/3^e betaalbaar. Dit aantal betaalbare woningen is al meegenomen in de laatste RPW. De Groendijk Zuid is nog in de beginfase van de

ontwikkeling.

De gemeente loopt wel aan tegen de beperkte investeringsruimte van de corporaties voor nieuwe woningen, waardoor zij keuzes moeten maken in projecten waar zij uitvoering aan kunnen geven. De gemeente en corporaties voeren hierover op korte termijn overleg.

Gemeente Gouda

U vraagt de gemeente te onderzoeken of er optimalisatiemogelijkheden zijn in het plan Westergouwe Overig (700 woningen). We zullen dit verkennen, maar kunnen hierover op korte termijn geen duidelijkheid geven. In hoeverre het mogelijk is invulling te geven aan uw verzoek om meer betaalbaar programma toe te voegen in Westergouwe is afhankelijk van de ruimtelijke planvorming van de volgende fases, in eerste instantie Westergouwe IV. Pas als deze fase (grotendeels) is afgerond, kunnen wij aangeven of en in welke mate het voor partijen binnen de samenwerking voor Westergouwe mogelijk is tegemoet te komen aan uw verzoek. De gemeente Gouda gaat graag op korte termijn met de provincie in overleg om een nadere toelichting te geven.

Gemeente Krimpenerwaard

U vraagt de gemeente te onderzoeken of er optimalisatiemogelijkheden zijn in de plannen Galgoord/Kleine Betuwe (180 woningen) en IJsseldijk West 13 (33 woningen). Wij begrijpen uw wens om zoveel mogelijk te kijken of plannen te optimaliseren zijn. We willen echter ook samen met u een betrouwbare overheid vormen: er moet daarvoor nog een reële mogelijkheid zijn om te optimaliseren.

Bij deze twee specifieke projecten geldt dat de plannen niet meer te optimaliseren zijn. Voor Galgoord/Kleine Betuwe geldt dat begin dit jaar het bestemmingsplan is vastgesteld. Voor IJsseldijk West 13 geldt ook dat het plan in vergevorderd stadium is. Dit plan kent 25% betaalbare koopwoningen. Eind 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, nog onder de oude wetgeving. Op dit ontwerpbestemmingsplan is ambtelijk door de provincie positief gereageerd.

Gemeente Waddinxveen

U vraagt de gemeente te onderzoeken of er optimalisatiemogelijkheden zijn in het plan Noordkade (1.365) woningen. Het woningbouwprogramma van de Noordkade bestaat momenteel voor 53% uit betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen. Daarom begrijpen wij de wens van GS om te kijken of dit plan geoptimaliseerd kan worden. Echter, Noordkade is een transformatie van een bedrijventerrein naar wonen en kent nu al grote uitdagingen op het gebied van het sluiten van de businesscase. Ook gezien de huidige situatie rondom de gelimiteerde investeringscapaciteit van de woningcorporaties in onze regio is het een zeer moeilijke opgave om meer corporatiewoningen toe te kunnen voegen. Alleen met hulp en subsidiemogelijkheden vanuit het Rijk en de provincie is het haalbaar om meer betaalbaarheid te kunnen toevoegen aan het plan Noordkade.

Vervolg

U heeft aangegeven 2024 te zien als een overgangsjaar. Vanaf 2025 dienen de woningbouwprogramma's te voldoen aan de gemaakte afspraken (twee derde betaalbaar) en aan het geactualiseerde provinciale omgevingsbeleid waarin u voornemens bent van 30% sociale huur in het nieuwbouwprogramma naar 40% te gaan. Wij geven aan waarom we dat geen goed doordacht plan vinden.

Zonder voldoende investeringscapaciteit en verevening binnen grondexploitaties is sociaal onhaalbaar

We vragen u hierbij nadrukkelijk nog eens aandacht voor de investeringscapaciteit van de woningcorporaties in onze regio. Zolang er geen oplossingen komen voor de krappe investeringscapaciteit van woningcorporaties wordt het onmogelijk om voldoende betaalbare woningen te programmeren en realiseren.

Wij lezen in uw reactie een terughoudendheid met uitleglocaties. Zonder de door ons voorgestelde locaties, ook aan de randen van de dorpen, is het niet mogelijk om voldoende betaalbare woningen toe te voegen. Binnenstedelijk zijn er nog onvoldoende mogelijkheden om nog voldoende betaalbaar

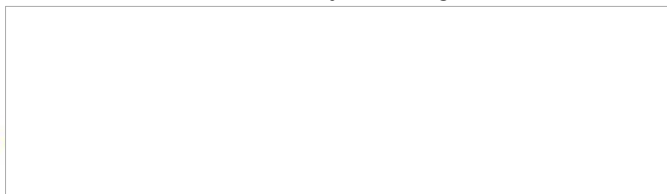
woningaanbod passend bij de woningbehoefte te realiseren. De schaal van een buurt erbij is nodig om te zorgen m zowel in de plan- als grondexploitatie sluitend te eindigen.

Binnenstedelijk ontwikkelen gaat uit van hogere verwervingskosten – bestemmingen zijn hier vaak al (deels/geheel) functies voor wonen, werken of voorzieningen - en heeft vaak ook een kleiner schaal. Hierdoor zijn er minder mogelijkheden om binnen de grond- en bouwexploitatie voldoende verevening te realiseren om voor sociale woningbouw haalbare grondprijzen te realiseren. Dat vraagt dan om extra middelen om die grondexploitaties sluitend te maken. We zien dat veel binnenstedelijke locaties die onder eerder beleid zijn voorbereid vrijwel alleen sociaal is gerealiseerd als daar eerder ook al sociale woningbouw aanwezig was – de resterende capaciteit binnenstedelijk is bovendien schaars goed geworden en concurreert met de ruimte die bijvoorbeeld nodig is voor klimaatadaptatie.

We vragen u om over bovenstaande locaties waar nog geen besluit over genomen is / 'nog geen ja' op gegeven is, op korte termijn alsnog een besluit op te nemen. Zodat we gezamenlijk blijven bijdragen aan het oplossen van de enorme woningcrisis.

Met vriendelijke groet,

Namens het Bestuurlijk Overleg Ruimte Wonen regio Midden-Holland,



Mw. R. Boere,
voorzitter