



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## 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-2019-692433522  
DOS-2017-0004228

### Uw kenmerk

### Bijlagen

Aan de Woningmarktregio Haaglanden  
T.a.v. de voorzitter dhr. drs. ing. R.C. Paalvast  
P/A Postbus 15  
2700 AA Zoetermeer

### Onderwerp

Reactie woningbouwprogrammering Woningmarktregio  
Haaglanden

Geachte heer Paalvast,

Samen met u staan wij voor een realistisch en actueel kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma. Het door u per brief van 27 november j.l. aan ons aangeboden woningbouwprogramma en de stand van zaken omtrent uw regionale woonvisie bieden inzicht in hoe u binnen uw regio de woningbouwopgave vorm geeft. In deze brief lichten wij ons besluit over uw woningbouwprogramma toe.

### Woningbouwprogramma

In de provinciale Omgevingsvisie (april 2019) is opgenomen dat de provincie als uitgangspunt de realisatie van de juiste woning op de juiste plek (op het juiste moment) hanteert. Dit betekent op regionaal niveau voorzien in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat, gelet op de woningbehoefte en de maatschappelijke opgaven en transities, de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer.

Bij de beoordeling van het regionale woningbouwprogramma kijken we dan ook meer dan in het verleden naar de scoring op deze aspecten. In de toekomst zal deze meer kwalitatieve blik op de regionale woningbouwprogramma's nog belangrijker worden. In dit kader zal de provincie dit jaar, aan de hand van de in april 2019 beschikbaar gekomen data van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2018 en de data van de Grote Omgevings Test (GOT) Zuid-Holland 2018, een kwalitatieve woningbehoefteverkenning uitvoeren. Deze verkenning zal inzicht geven in de gewenste woningdifferentiatie voor de beoogde regionale woningproductie en in de verwachte ontwikkeling van verschillende inkomensgroepen en hun huisvestings situatie. De opbrengst van deze kwalitatieve woningbehoefteverkenning zal de provincie benutten in het gesprek met uw regio over de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's.

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.



Wij stemmen in met het door u aangeleverde woningbouwprogramma voor de plannen in de periode tot 2030, waarmee wordt ingestemd met de behoefteonderbouwing van het woningbouwprogramma voor de plannen in de periode tot 2030. Voor een verdere inhoudelijke beschouwing van uw programma verwijzen wij naar de bijlage (zie verderop in deze brief).

### **Versnellen**

De afgelopen jaren is de productie in Zuid-Holland achtergebleven bij de becijferde behoefte. Het gaat om de daadwerkelijke realisatie van woningen. Als provincie willen wij de realisatie van woningbouw versnellen. Wij zijn van mening dat dit goed is voor zowel de woningmarkt als voor de economie. Daarom hebben wij de afgelopen periode onderzocht welke knelpunten onze partners ervaren bij de realisatie van woningen. De door de provincie gehanteerde programmeringssystematiek is hierbij als knelpunt genoemd. Naar aanleiding hiervan hebben wij besloten onze programmeringssystematiek te verruimen (30% meer programmeerruimte voor het regionale programma). Hiermee houden we rekening met planuitval en daardoor biedt de programmeringssystematiek ruimschoots de mogelijkheid om te voorzien in de woningbehoefte (zie bijlage). Mocht u bij de realisatie van woningbouwontwikkelingen andere specifieke knelpunten ervaren, dan horen wij deze graag. Samen met u bezien wij dan of wij deze kunnen wegnemen.

Wij waarderen onze samenwerking en willen deze ook graag de komende periode met u voortzetten. Wij willen met u in gesprek blijven als het gaat om de kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van het woningbouwprogramma en de thema's die samenhangen met de regionale woonvisie, zoals de sociale woningvoorraad en arbeidsmigranten.

In de bijlage gaan wij verder in op de opgave die uw regio heeft op het gebied van de sociale woningbouw. Het is voor ons onduidelijk wat de behoefte aan sociale woningbouw is en hoe deze zich verhoudt tot de vraag. Wij zullen samen met uw regio en de lokale corporaties dit vraagstuk verdiepen en nieuwe woningmarktafspraken formuleren. Wij willen dit proces graag voor het einde van dit jaar afronden, zodat u de uitkomsten daarvan samen met de volgende actualisatie van uw woningbouwprogramma aan ons kunt aanbieden voor 1 december 2019.

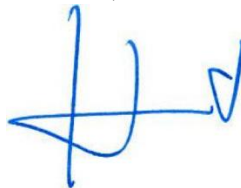
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,



drs. H.M.M. Koek

voorzitter,



drs. J. Smit

*Bijlage 1: Specifieke opmerkingen over het woningbouwprogramma van de regio Haaglanden*

**Algemeen**

Wij danken u voor de tijdige aanlevering van de woningbouwprogrammering en de monitoringsrapportage. Wij delen uw streven dat realisatie op dit moment het belangrijkste is. In 2017 zijn er bruto 5.323 woningen aan de voorraad toegevoegd, 10 % meer dan in 2016. Volgens de laatste cijfers heeft u in 2018 een flinke stap gemaakt met de mate van realisatie van woningen. Wij moedigen u aan om dit tempo vast te houden en waar mogelijk te verhogen.

**Aanpassing programmeringsystematiek**

Eind vorig jaar is in het Actieplan Woningbouw een onderzoek naar vereenvoudiging van de woningbouwprogrammering aangekondigd. De aanleiding voor vereenvoudiging van de programmering is meerledig. In het in opdracht van de provincie uitgevoerde onderzoek "Katalyseren woningbouw Zuid-Holland" (Fakton, 2018) werden vraagtekens gezet bij de actualiteit van de provinciale prognoses en de regels over hoe de prognoses te hanteren bij woningbouwprogrammering. Hiernaast constateerden wij dat de woningvoorraadgroei in de periode 2014 tot 2018 achter bleef bij de berekende behoefte voor die periode. Bovendien constateerden wij dat binnen het huidige systeem woningbouwprogramma's dusdanig werden ingevuld dat er onvoldoende programmaruimte overbleef om nieuwe kansrijke woningbouwinitiatieven mogelijk te maken.

Bij de bepaling van de behoefte aan een voorgenomen woningbouwontwikkeling die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (12 of meer nieuwe woningen) behelst, gaat het volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking om de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. Ook als alleen een oordeel nodig is of een plan in overeenstemming met goede ruimtelijke ordening is, moet volgens het Besluit ruimtelijke ordening beoordeeld en onderbouwd worden of de mogelijke woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte (binnen een planperiode van in beginsel tien jaar). De provincie kan aanwijzingen geven welke behoefteeraming daarvoor gebruikt moet worden. De provincie Zuid-Holland stelt driejaarlijks behoefteeramingen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte aan woningen te bepalen. Het gaat dan om de gewenste woningvoorraadgroei.

Bij de vereenvoudigde woningbouwprogrammering wordt bij de bepaling van de behoefte (gewenste woningvoorraadgroei) gewerkt met twee demografisch gestuurde ramingen: 'binnenlands migratiesaldo nul' (WBR) en 'binnenlands migratiesaldo trendmatig' (TR). De provincie stelt eens in de drie jaren het hoogste aantal woningen per regio vast als standaard voor de onderbouwing van de woningbehoefte. Hierdoor is er, in plaats van de tot nu gehanteerde bandbreedte, vanaf nu één richtgetal per regio. In de praktijk betekent deze regel dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is. De WBR en TR voor uw regio, evenals een nadere toelichting op de WBR en TR, vindt u via: <https://tinyurl.com/WBR2019>.

Vervolgens mag het regionale programma 30% groter zijn dan dit regionale richtgetal (vanwege

planuitval en –vertraging). Daarbij dient de harde plancapaciteit bij voorkeur niet meer dan 100% te bedragen van het richtgetal om voldoende ruimte en flexibiliteit te kunnen bieden aan nieuwe kansrijke woningbouwinitiatieven in de regio. Het is in gemeenschappelijk belang om betrouwbare en deelbare gegevens te hebben met betrekking tot de plancapaciteit, planstatus, planlocatie en nadere gegevens over het programma. De gegevens zijn onmisbaar om te komen tot inzicht en overzicht in het totaal aan nieuwe regionale woonontwikkelingen, fasering en kwaliteiten van deze ontwikkelingen. Hierom is het nodig dat alle gemeenten binnen uw regio, voor het komende woningbouwprogramma, de (provinciale) planmonitor benutten. Partijen kunnen aan de hand van deze gegevens knelpunten in realisatie signaleren en mogelijkheden om te versnellen uitwerken. Vanuit dit kader wijzen wij u er ook op dat niet Ladderplichtige woningbouwplannen (tot 12 woningen) ook in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen. Elke toegevoegde woning geeft immers invulling aan woningbehoefte. In de planmonitor kunt u ook de kleine plannen opnemen. Eventueel kunt u ervoor kiezen om een geraamd aantal woningen op te nemen voor de gezamenlijk opgetelde kleine plannen (netto toename).

Naast het hiervoor genoemde willen wij als experiment, gelet op de actuele spanning op de woningmarkt, extra programmaruimte bieden voor initiatieven met 'flexwoningen'. Dit met het doel om te bezien of het bieden van specifieke (programma)ruimte hiervoor ook daadwerkelijk gaat leiden tot extra 'flexwoningen'. Voorwaarden waaronder de provincie dan medewerking verleent aan specifieke ruimte voor 'flexwoningen' - los van het toegestane programma inclusief overprogrammering - zijn:

- Het gaat om nieuwe woningen, te weten (on)zelfstandige woningen of 'woonunits', die voor de duur van minimaal vijf jaar tijdelijk (= voor bepaalde duur) verhuurd worden conform de wettelijke regels;
- De gemeente heeft de afspraken met de eigenaar of exploitant over het voorgaande in een overeenkomst vastgelegd;
- De woningen moeten binnen 5 jaar opgeleverd worden (vanwege de actuele spanning op de woningmarkt);
- In de huisvestingsverordening moet bij het opleveren van de allereerste flexwoningen opgenomen zijn dat het bepaalde in artikel 11.a. en 11.b. van de huisvestingswet 2014 van toepassing is;
- De plannen voor 'flexwoningen' moeten in het regionale woningbouwprogramma dat bij de regionale woonvisie behoort, opgenomen worden (inclusief markering als 'flexwoning'), waarbij in een aanvullende projectbeschrijving ingegaan wordt op de wijze waarop aan bovenstaande voorwaarden is of wordt voldaan.

Naast deze voorwaarden is het provinciale Omgevingsbeleid van toepassing.

### **Realisatie**

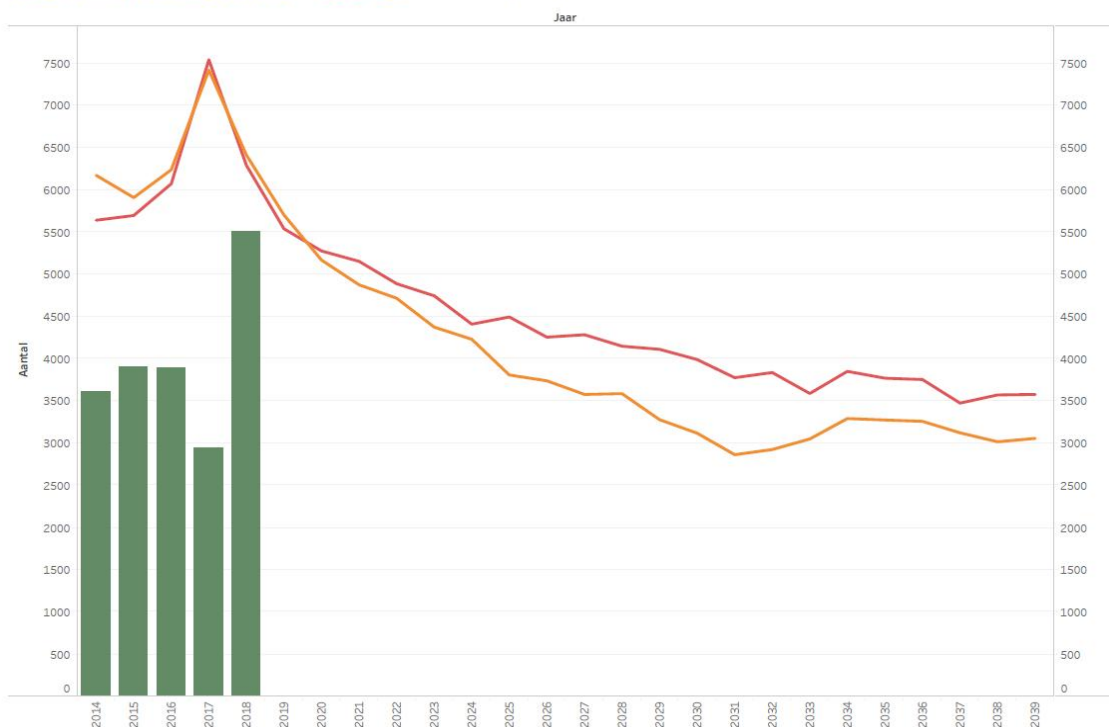
In uw brief is te lezen dat voor uw plannen tot en met 2025 u 51% van de plannen als hard definieert, waarbij 31% van de plannen nog onzeker is.

Hierbij is te zien dat een groot deel van uw plannen gepland zijn tot en met 2024, met een nadruk op de periode 2020-2024. De periode na 2024 is goed voor 23% van uw bouwplannen. Terecht constateert u zelf dat u een 'boeggolf' verwacht, maar toch willen wij u erop wijzen dat een continue bouwstroom, verspreid over de komende jaren, nodig achten. Aanvullend is het

wenselijk om waarborgen in te bouwen om alsnog in staat te zijn voldoende te bouwen mocht de huidige economische groei afremmen. Grafiek 1 laat dit duidelijk zien.

*Grafiek 1: Saldo woningvoorraadtoename afgezet tegen de Woningbehoefteraming (WBR) en de bevolkingsprognose (BP)<sup>1</sup>*

Saldo woningvoorraadtoename VS WBR & BP in Den Haag (regio)



Tegelijkertijd zien wij dat een significant deel van de plannen nog onzeker is qua planologische status en/of woonmilieu. Een groot deel hiervan ligt in de gemeenten Den Haag, Delft, Rijswijk en Zoetermeer. Daarnaast is 18% van uw bouwplannen onzeker en gepland voor de periode 2020-2024. Wij vragen uw aandacht voor het concreet maken van deze plannen en de planning en spreiding hiervan. Wij constateren dat er ten aanzien van de behoeftcijfers 2016 een overschrijding is van de totale plancapaciteit van het woningbouwprogramma 2018. Aangezien de nieuwe behoeftcijfers 2019 hoger uitvallen voor uw regio en onze nieuwe programmeringssystematiek een mate van overprogrammering toestaat vormt dit geen probleem. Wel vragen wij u voldoende flexibiliteit (goede verhouding van harde en zachte plannen) in het woningbouwprogramma in te bouwen en daar waar nodig plannen over de tijdsperiode tot 2030 te faseren. Het spreekt hierbij voor zich dat wij van u verwachten dat u uw programmering afstemt met relevante partners zoals de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) gezien de integraliteit van de woningbouwopgave.

<sup>1</sup> In uw monitoring, die u eind 2018 heeft ingediend, is de rapportage over geheel 2018 logischerwijs niet opgenomen. De cijfers die wij hebben opgenomen in deze grafiek voor 2018 zijn gebaseerd op basis van de laatste cijfers van het CBS.

Wij zijn blij dat u nadruk legt op het bouwen van appartementen gezien de vraag naar stedelijke appartementen (zie ook: de Grote Omgevingstest). Ook zien wij dat u van plan bent een significant deel (24%) aan de middeldure voorraad toe te voegen. Aangezien dit gunstig is voor de doorstroming tussen de verschillende marktsegmenten vinden wij dit een positieve ontwikkeling.

Van het totale planaanbod is 83 procent gelegen binnen de invloedssfeer van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer. Daarnaast is 93 procent binnen bestaand stads- en dorpsgebied gelegen en 7 procent daarbuiten. Tegelijkertijd constateren wij dat ruimte voor bedrijventerreinen schaars is, ook in de regio Haaglanden. We willen daarom zorgvuldig kijken met u welke locaties we behouden als solitair bedrijventerreinen, welke we kunnen mengen met andere functies zoals wonen, en welke volledig getransformeerd kunnen worden.

Belangrijk is de balans tussen voldoende ruimte voor het juiste type werkgelegenheid en voldoende woonruimte voor alle bewoners om een levendige stad te behouden. Daarbij is een integrale afweging tussen wonen en werken op verschillende locaties noodzakelijk. Daarnaast moeten locaties voldoen aan randvoorwaarden zoals bereikbaarheid, klimaat, circulaire economie, werkgelegenheid en gezondheid.

### **Sociale voorraad**

Circa 50% van de gerealiseerde woningen is een huurwoning en 40% is een koopwoning. 10% van het totaal aantal gerealiseerde woningen is een sociale huurwoning en in de koopsector werden vooral dure koopwoningen opgeleverd. Aanvullend zijn er volgens u in 2017 437 sociale woningen (huur onder € 711) door SVH-corporaties gerealiseerd.

Het beheren en verhuren van huurwoningen voor mensen met een laag inkomen is de kerntaak van woningcorporaties. Zij zijn ook de aangewezen partij om betaalbare woningen nieuw te bouwen voor deze doelgroep. Voor bepalen van de omvang van de sociale voorraad en realiseren van een nieuwbouwprogramma in het sociale segment zijn gemeenten en woningcorporaties nauw op elkaar aangewezen.

Gezien de omvang van de sociale voorraad is het percentage sociale huurwoningen dat het afgelopen jaar is gerealiseerd, aan de lage kant. Wij zien dat u voornemens bent om tot 2030 15% van uw voorraad in het sociale danwel goedkope huursegment te realiseren. Het is voor ons nu onduidelijk hoe deze toevoegingen zich verhouden tot de behoefte aan sociale woningbouw in uw regio. In ons beleid is verankerd dat er voldoende woningen dienen te zijn voor alle doelgroepen (dus ook de huurtoeslaggerechtigde) en dat er evenwichtige spreiding is.

In uw Woonvisie geeft aan dat er tot 2025 een groei in de behoefte is aan sociale huurwoningen van de woningcorporaties van circa 12.230. Uit uw monitor blijkt niet dat het aanbod aansluit op deze behoefte. Wij kunnen daarom niet beoordelen of het aanbod en de vraag bij elkaar passen. Wij vinden het daarom verstandig dat u voornemens bent om de opgave in de regio kwalitatief in beeld te brengen en te onderzoeken of er een evenwichtigere spreiding van de sociale voorraad kan plaatsvinden. Vanwege de grote opgave sporen wij u aan dit proces dit jaar af te ronden. Wij ondersteunen uw regio hier graag bij.

Gezien het beleidskader woonwagen- en standplaatsen van het rijk vragen wij u in een volgende actualisatie van uw regionale woonvisie een paragraaf op te nemen waarin u ingaat op de behoefte aan woonwagen- en standplaatsen in uw regio en hoe u in deze behoefte wilt voorzien.

### **Vergunninghouders**

Wij stellen vast dat het huisvesten van vergunninghouders in uw regio problematisch verloopt. Acht van de negen gemeenten in uw regio staan op de bestuurlijke inventieladder. Wij hopen dat alle gemeenten zich inspannen om de door de regievoerder van het COA gekoppelde vergunninghouders vóór 1 juli 2019 te huisvesten en daardoor de bestuurlijke inventieladder kunnen verlaten. Een gezamenlijke aanpak kan hierbij helpen.

In onze eerdere brief hebben wij u gevraagd ons te informeren over een gezamenlijke aanpak voor wat betreft de huisvesting van vergunninghouders. Tot op heden is dat niet gebeurd.

Wij hopen dat u, gezien de huidige situatie, werk maakt van deze gezamenlijke aanpak en ons op korte termijn informeert over de stappen die u en de gemeenten zetten om het huisvestingsproces van vergunninghouders te optimaliseren.

### **Arbeidsmigranten**

De behoefte aan huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijk in Nederland werkende arbeidsmigranten is onverminderd groot. Vanuit de maatschappelijke opgave (krapte op de arbeidsmarkt en op de woningmarkt) werken wij aan een programma arbeidsmigranten dat wij het komend anderhalf jaar willen uit voeren. In het kader van dit programma zijn wij benieuwd of uw visie inmiddels een visie heeft ontwikkeld op het huisvesten van arbeidsmigranten, inclusief andere groepen. Wij hopen dat u ons op korte termijn informeert over uw visie. Op basis van uw visie en ons programma arbeidsmigranten gaan wij graag het gesprek met u aan, waarin wij onderzoeken wat hoe er nodig is om snel huisvestingsvoorzieningen voor kort in Nederland verblijvende arbeidsmigranten te realiseren.

### **Huisvestingsverordening**

Wij hebben kennisgenomen van het proces om te komen tot het opnieuw vast stellen van een huisvestingsverordening. Wij hebben waardering voor dit proces waarin de regio een door alle gemeenten te gebruiken conceptverordening heeft opgesteld. Verder hebben wij kennisgenomen van die conceptverordening. Wij vragen de gemeenten, die gebruik maken van artikel 3:8 dat bepaalt dat lokaal maatwerk kan worden ingezet voor het oplossen van door B&W te benoemen knelpunten op de woningmarkt, ons te informeren over die door B&W benoemde knelpunten. Wij constateren dat u van mening bent dat deze (concept)verordening noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Wij vragen u in uw woningbouwprogramma maatregelen te nemen om te voorzien in meer goedkope woonruimte.

### **Locatiespecifieke opmerkingen:**

**Gemeente Pijnacker-Nootdorp, locatie De Scheg:** Volgens onze informatie is er mogelijk geen sociale woningbouw in dit plan opgenomen. Eerder was het voornemen van de

gemeente om hier een aanzienlijk percentage sociale woningvoorraad in op te nemen conform eerder gemaakt afspraken. Graag vernemen wij de actuele stand van zaken.

**Gemeente Midden Delfland, locatie Zuidrand Schipluiden:** De provincie en de gemeente zijn nog in gesprek over deze locatie en de inpasbaarheid in het provinciaal beleid moet nog nader worden verkend. Daarom aanvaarden wij deze locatie vooralsnog niet.