



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2021-769699335
DOS-2017-0004230
Uw kenmerk
201-MH
Bijlagen
1

Bestuurlijk Overleg Ruimte Wonen Midden-Holland

Postbus 305
2800 AH Gouda

Onderwerp

Reactie op de Regionale Projectenlijst Woningbouw
Midden-Holland 2020 en uitvraag 2021

Geachte

De door u per brief van 25 november 2020 aan ons aangeboden Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2020 biedt inzicht in hoe u binnen uw regio de woningbouwopgave wil vormgeven tot 2030. Wij willen u bedanken voor de tijdige indiening van uw woningbouwprogramma en de grote inzet van alle betrokken gemeenten om hiertoe te komen. Naar aanleiding van deze projectenlijst is er op 18 februari jl. overleg geweest tussen gedeputeerde Koning en wethouder Hordijk, voorzitter bestuurlijk overleg Ruimte en Wonen. In dit overleg is afgesproken dat wij ons antwoord op het indienen van uw projectenlijst aanhouden.

Het aanhouden van onze reactie kent twee redenen:

- De realisatiekracht van het programma;
- De overprogrammering ten opzichte van de trendraming 2019.

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Wij lichten deze redenen hieronder kort toe.

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.

Realisatiekracht

Het is van groot belang dat er voor 2030 voldoende woningen worden gebouwd in Zuid-Holland. Wij zien in uw woningbouwprogramma dat een groot deel uit zachte plannen bestaat. Daarbij verstaan wij onder harde plannen, woningbouwplannen die direct, zonder planologische procedure, uitvoerbaar zijn. Wij waarderen uw ambities maar wij hebben zorgen of u de aantallen, die u verwacht te gaan realiseren voor 2030, ook daadwerkelijk kunt realiseren, zeker gezien de grote schommelingen in de te verwachte realisatie van woningen per jaar en de piek van te realiseren woningen in 2029. Ook zien we locaties in uw programma, die buiten bestaand stads- en dorpsgebied gelegen zijn, groter zijn dan 3 hectare en niet opgenomen zijn in het provinciale Programma ruimte. Deze locaties passen daarmee niet binnen het provinciaal Omgevingsbeleid en kunnen (nog) niet in een bestemmingsplan worden opgenomen en dus ook (nog) niet worden gerealiseerd.



In het Bestuurlijk Overleg tussen gedeputeerde Koning en u is afgesproken dat een door de regio Midden-Holland geactualiseerde projectenlijst gezamenlijk door de regio Midden-Holland en de provincie Zuid-Holland wordt doorgelopen.

Overprogrammering

Het regionale woningbouwprogramma dient onder andere voor de motivering van de woningbouwbehoefte in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking in bestemmingsplannen. Het provinciaal omgevingsbeleid gaat uit van een maximale overprogrammering van 130%. Wij constateren dat in uw Regionale Projectenlijst Woningbouw de programmering van de categorieën I, III en IV gezamenlijk boven de 130% uitkomt. Het aanvaarden van een programmering boven de 130% achten wij juridisch risicovol. Derden die bezwaar maken tegen bestemmingsplannen die deze regionale woningbouwprogrammering als onderbouwing voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking gebruiken, hebben daarmee een realistische kans in het gelijk te worden gesteld door de Raad van State. Gedeputeerde Koning en u hebben afgesproken dat een actualisatie van de projectenlijst rekening zal houden met het provinciale beleid om maximaal 130% van de woningbehoefte te aanvaarden. Daarbij dient te worden opgemerkt dat er binnenkort een nieuwe behoefteaming wordt vastgesteld waardoor het gewenste aantal geprogrammeerde woningen in de regio Midden-Holland mogelijk hoger komt te liggen. Dit is reden om de reactie op de ingediende projectenlijst aan te houden. Het is namelijk denkbaar dat als gevolg van deze nieuwe behoefteaming de overprogrammering van uw Regionale Projectenlijst Woningbouw binnen de 130% komt te liggen en bovengenoemd juridisch risico komt te vervallen. Tevens zijn de provincie en de gemeente Zuidplas in gesprek over de mogelijkheid om in het Middengebied van de Zuidplaspolder (het zogenaamde Vijfde Dorp) deels te bouwen voor behoefte vanuit andere regio's. Wij kunnen niet vooruitlopen op mogelijke bestuurlijke afspraken en eventuele positieve effecten hiervan op de programmeerruimte binnen de regio Midden Holland.

Aanhouden reactie GS op woningbouwprogramma

Bovenstaande betekent dat wij de reactie op uw woningbouwprogramma in deze vorm aanhouden. Het verzoek is om de geactualiseerde Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland voor 15 september 2021 aan de provincie aan te bieden. In de tussentijd blijft het eerder aanvaarde woningbouwprogramma van toepassing. Wij vertrouwen erop dat de tussen gedeputeerde Koning en u gemaakte afspraken zullen resulteren in een goede samenwerking tussen de provincie Zuid-Holland en de regio Midden-Holland. Wij kijken er naar uit om samen met de regio te werken aan een realistisch programma op basis waarvan snel voldoende passende woningen gebouwd kunnen worden.

Actualisering Regionale Projectenlijst Wonen 2021

Voor de richtlijnen voor het indienen van de Regionale Projectenlijst Wonen voor 15 september 2021 verwijzen wij naar de bijlage 1. Hieronder lichten wij een paar algemene thema's kort toe:

1. Realisatie en plancapaciteit
2. Druk op de fysieke ruimte
3. Betaalbaarheid (sociale huurwoningen en middendure woningen)
4. Flexwonen

Realisatie en plancapaciteit

Gezien de huidige woonopgave in een tijd met belemmeringen zoals stikstof is de inzet van regio en gemeenten om voldoende woningen te realiseren nu en in de toekomst belangrijk. Wij zien echter dat de woningbouwproductie in Midden-Holland de afgelopen jaren onder de regionale woningbehoefte lag. U heeft voldoende plancapaciteit voor de komende tien jaar om te komen tot 100% realisatie van de woningbehoefte. Het is nu van belang om de bouwstroom de komende periode op het gewenste niveau te houden. De Provincie Zuid-Holland is blij dat Midden-Holland in haar Regio Agenda prioriteit geeft aan 'tempoversnelling in de productie'. Wij gaan graag met u het gesprek aan over het realisatiegehalte en de fasering van de plannen om te komen tot een realistisch regionaal woningbouwprogramma 2021. Het is mooi dat in dat kader er middelen zijn toegekend vanuit het Rijk voor de realisatie van woningen in Zuidplas.

Druk op de fysieke ruimte

De Provincie Zuid-Holland vindt het bijzonder belangrijk dat er voor elke locatie een goede afgewogen keuze in een vroeg stadium samen wordt gemaakt binnen het spectrum van opgaven zoals bereikbaarheid, energietransitie en verstedelijking. Uw Regio Agenda Midden Holland is een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Hierin staat dat de uw regio prioriteit wil bieden aan onderscheidende woonmilieus. 'Deze prioriteitstelling geeft focus aan de inzet van de regio. Daarmee wint het beleid aan kracht richting (ontwikkel)partners die hier uitvoering aan moeten geven.' Graag blijven wij met u werken aan de huidige en toekomstige opgaven en zien dit graag terug in de Regionale Projectenlijst Wonen 2021.

Betaalbaarheid (Sociale woningbouwopgave en middeldure segment)

Wij juichen het toe dat u in uw Regio Agenda prioriteit geeft aan betaalbaarheid. U geeft aan dat: 'in de huidige markt met prijsopdrijving hebben groepen aan de onderkant (laag en midden inkomen) te maken hebben met verdringing. Zij zijn niet in staat om op eigen gelegenheid in hun behoefte te voorzien. Voor hen is de mismatch tussen vraag en aanbod knellend. Te denken is aan de sociale doelgroepen, middengroepen (middenhuur) en wonen met zorg'. U heeft als regio de doelstelling om 2.500 sociale huurwoning te realiseren tot 2030 en 10% van de nieuwbouwwoningen in het middendure huursegment te realiseren. We horen graag uw aanpak bij het uitvoering geven aan deze doelstellingen.

Flexwonen

In een toenemend aantal gemeenten, corporaties en woningmarktregio's wordt in woonvisies, prestatieafspraken en woningbouwprogramma's gesproken over flexwonen; een thuis voor spoedzoekers met een tijdelijk huurcontract op zowel permanente en tijdelijke beschikbare locaties. Flexwoningen worden vrijwel altijd in het sociale huursegment geprogrammeerd. Vaak wordt gedacht aan een mix van groepen spoedzoekers. Wij juichen deze vorm van wonen toe. Ons omgevingsbeleid maakt net als vorig jaar onder dezelfde voorwaarden mogelijk om flexwoningen boven op de maximale regionale programmaruimte te programmeren. Dit draagt niet alleen bij aan versnelling van de woningbouw (snel en opschaalbaar), maar helpt ook bij kwalitatieve opgaven (inclusief, betaalbaar, circulaire bouw).

Een goed overleg tussen gemeenten, corporaties, bouwers en beheerders op lokaal en regionaal niveau is van groot belang. De provincie ontwikkelt in 2021 de Strategie Flexwonen gericht op

