



provincie **HOLLAND**
ZUID

Regio Holland Rijnland
Dagelijks bestuur
Postbus 558
2300 AN LEIDEN

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-2021-790755697
DOS-2017-0004230
Uw kenmerk
UIT-21-21495
Bijlagen
1

Onderwerp
Reactie woningbouwprogramma woningmarktregio
Holland Rijnland

Geacht bestuur,

Wij stellen het zeer op prijs dat u uw woningbouwprogramma heeft geactualiseerd en het woningbouwprogramma 2021 en de monitor Holland Rijnland 2021 aan ons heeft toegestuurd. In deze brief gaan wij allereerst in op onze 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.

Samen werken aan een gedragen regionaal woningbouwprogramma

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

Onderdeel van onze nieuwe werkwijze is dat we eerder met elkaar in gesprek willen 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. Ons omgevingsbeleid, met daarin onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking, is ons uitgangspunt. Het is belangrijk dat er voor iedereen een woning is en dat op de juiste plekken wordt gebouwd. 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.

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.



Samen zorgen we voor realisatie van voldoende woningen

De woningbouwopgave is groot, maar liefst 220.000 nieuwe woningen die gebouwd moeten worden in Zuid-Holland voor 2030. Over de omvang van de woningbehoefte (27.450 woningen) van uw regio hebben wij u eerder bericht in onze brief van 22 juni 2021 (PZH-2021-778568068). Daarbij is het noodzakelijk om zachte plannen om te zetten naar harde plancapaciteit. Via onder andere de Vliegende Brigade ondersteunen wij u daarbij graag. 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. Het bouwtempo in Holland Rijnland was in 2020 iets hoger dan de behoefte (118%) en ligt dus goed op niveau. Zeker voor de komende jaren zullen tijdelijke woningen en/of tijdelijke plekken (Flexwonen) nodig zijn om aan de hoge vraag tegemoet te komen. Met onze bouwagenda zetten we in op versnelling.

Inhoudelijke beoordeling woningbouwprogramma 2021

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 quick scan uitgevoerd. Hiermee wordt inzichtelijk welke plannen spanning hebben of strijdig zijn met het provinciaal Omgevingsbeleid en daardoor risico lopen op vertraging. We hebben inmiddels over deze plannen ambtelijk contact gehad met gemeenten en de regio, zodat de uiteindelijke bestemmings-/omgevingsplantoetsing zo soepel en snel mogelijk verloopt. De aandachtspunten worden eveneens ambtelijk schriftelijk gedeeld. De definitieve integrale beoordeling vindt echter plaats in de bestemmingsplanprocedure, omdat in dat stadium pas alle benodigde informatie beschikbaar is.

Naar aanleiding van uw regionale woningbouwprogramma geven we u het volgende mee:

- Wij hebben met uw regionale woningbouwprogramma ingestemd, met uitzondering van de locatie Buitenweg Rijpwetering (Kaag en Braassem).
- Conform ons beleid waar de provinciale behoeftecijfers leidend zijn is het positief te zien dat het planaanbod in uw regio voldoende (132%) is voor de periode 2021 t/m 2030. Zodoende wordt rekening gehouden met 30% planuitval.
- Omdat het planaanbod ongeveer gelijk is aan de landelijk gehanteerde 130% woningbehoefte is de kwantitatieve behoefte van dit woningbouwprogramma regionaal afgestemd en onderbouwd in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- De realisatie van woningen lag in 2020 hoger dan de regionale behoeftecijfers, waarvoor complimenten.
- De realisatie kan worden voortgezet door de focus te blijven houden op het omzetten van zachte naar harde plannen.
- Een goede ontwikkeling is dat op een aantal locaties in de nabijheid van (hoogwaardig) openbaar vervoer sterk wordt ingezet op (uitbreiding van) woningbouw.
- Ondanks dat wij subregionale behoeftecijfers hebben overhandigd, blijven wij sturen op regionaal schaalniveau, conform onze eigen provinciale behoeftecijfers.
- U heeft met gemeenten afgesproken dat de gemeenten in uw regio 25% van de nieuwbouw bestemmen voor sociale huursector conform het uitgangspunt van de

Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2018. Het is positief dat in het regionale woningbouwprogramma regionaal 31% van de woningen wordt geprogrammeerd voor de sociale huursector. Helaas blijft de realisatie van deze sociale huurwoningen achter.

- Het programmeren van woningen in het middensegment behoeft een extra inspanning, zodat het uitgangspunt van 20% toevoeging per gemeente en regio als geheel in dit segment kan worden behaald.
- Met de Knelpuntenpot, de inzet van de Vliegende Brigade in uw regio, de toegekende subsidies sociale woningbouw en senioren verwachten wij dat deze op korte termijn kunnen bijdragen aan het versnellen van sociale en betaalbare woningen in uw regio.
- Wij hebben in de regio Holland Rijnland 2.600 woningen in de provinciale 'woningbehoeftepot' opgenomen. Het gaat om 600 betaalbare woningen van het project Valkenhorst in Katwijk en waar Provinciale Staten mee hebben ingestemd en die wij hiermee programmatisch mogelijk maken, zonder de regio daarmee te belasten. Tevens betreft het 2.000 woningen voor nieuwe locaties binnen de invloedssfeer van Leiden Centraal en Lammerschans.
- Het is positief te zien dat er als begin 469 tijdelijke woningen zijn gepland in uw regio in vier gemeenten. We zien graag navolging in de andere gemeenten.

Voor de uitgebreide beoordeling verwijzen wij naar de bijlage.

Provinciale 'woningbehoeftepot'

Het is belangrijk dat er voor iedereen een woning is en dat deze op de juiste plek wordt gebouwd. De provincie stelt (driejaarlijks) de behoeftecijfers voor een periode van tien jaar per woonregio vast. Als onderdeel van de versterking van de governance wordt 10 procent van de provinciaal geraamde woningvoorraadgroei, gereserveerd voor geschikte woningbouwprojecten die hierdoor versneld tot uitvoering kunnen komen. Het gaat dan om locaties die tot en met 2030 realistisch uitvoerbaar zijn en passen binnen de provinciale verstedelijkingsstrategie en/of het provinciale omgevingsbeleid. De afwegingen maken we op provinciaal schaalniveau. Voor uw regio hebben Provinciale Staten 600 woningen toegekend vanuit de provinciale woningbehoeftepot. Het betreft betaalbare woningen vanuit het project Valkenhorst te Katwijk. Vanuit de provinciale pot maken wij tevens 2.000 woningen mogelijk voor nieuwe projecten binnen de invloedssfeer van Leiden Centraal en Lammerschans. We gaan hierover op korte termijn in gesprek met de gemeente Leiden en de regio Holland Rijnland. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de bijlage.

Doelgroepen en Regionale Woonagenda

In uw aanbiedingsbrief geeft u aan dat verschillende maatschappelijke ontwikkelingen zorgen voor een toenemende druk op de woningmarkt: bijvoorbeeld de grote vraag naar betaalbare woningen, de vergrijzing, toename van eenpersoonshuishoudens, statushouders en de decentralisatie van de maatschappelijke zorg. Dit heeft ertoe geleid dat u de Regionale Woonagenda gaat actualiseren en er een heroriëntatie van het regionale woonruimteverdeelsysteem plaatsvindt. Dit juichen wij toe en gaan graag in op uw uitnodiging om dit gezamenlijk uit te werken.

Woonregistratiesysteem

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 om 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 vriendelijke 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.

Bijlage:

- Inhoudelijke toelichting woningbouwprogramma Holland Rijnland 2021