

Contact

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2022-820296655  
DOS-2020-0001473

Uw kenmerk

Bijlagen

Regio Holland Rijnland  
t.a.v. Dagelijks bestuur  
Postbus 558  
2300 AN Leiden

Onderwerp

Regionaal woningbouwprogramma Holland Rijnland 2022

Geacht bestuur,

Met deze brief informeren wij u over het door u aangeleverde regionaal woningbouwprogramma 2022 en de Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland 2022. In 2022 is hiervoor het nieuwe planregistratiesysteem gebruikt waardoor woningbouwplannen nog beter inzichtelijk zijn. U heeft daarvoor veel inzet gepleegd, waarvoor wij u willen bedanken. Wij vragen met deze brief ook aandacht voor een aantal vervolgacties. We merken op dat de Regionale Realisatieagenda's en de woningbouwprogramma's in de commissie Ruimte, Wonen & Economie naar verwachting op 8 februari worden besproken.

Regionaal woningbouwprogramma 2022

Het regionaal woningbouwprogramma 2022 vervult een aantal functies. In het provinciale Omgevingsbeleid is opgenomen dat de provincie samen met gemeenten en andere partijen op regionaal niveau voorziet in voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen. Daarbij is de actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland uitgangspunt voor het gesprek over de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarom stelt de provincie periodiek de gewenste woningvoorraadtoename per regio vast als uitkomst van het kwantitatieve deel van de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland. Bij de laatste vaststelling door GS in juni 2021 is ook in de brief opgenomen dat wij deze woningaantallen gebruiken als uitgangspunt bij de beoordeling van de onderbouwing van de behoefte aan nieuwe woningen (nut en noodzaak) in gemeentelijke bestemmingsplannen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking enerzijds en in regionale woonvisies en woningbouwprogramma's in het kader van het provinciale Omgevingsbeleid anderzijds.

Naast de kwantitatieve behoefte-raming actualiseren we in 2023 de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland waarin een verkenning naar wonen met zorg onderdeel is. Het gaat namelijk steeds meer over de vraag welke woningen gebouwd moeten worden om tegemoet te komen aan de behoefte van woningzoekenden.

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9. Vanaf station  
Den Haag CS is het tien  
minuten lopen. De  
parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.



Een huishouden met een bruto inkomen van anderhalf keer modaal kan, volgens het Nibud, op dit moment bij een rente van bijvoorbeeld 4,25% een maximale hypotheek afsluiten van ongeveer 261.000 euro. We schatten in dat ongeveer een derde van de huishoudens in onze provincie een modaal inkomen heeft. De groep huishoudens met een inkomen tot 1,5 modaal vormt naar schatting circa 42% van de Zuid-Hollandse huishoudens. Voor deze groep is het moeilijk een woning te kopen. De gemiddelde wachttijd of inschrijfduur van woningzoekenden die actief een sociale huurwoning in Zuid-Holland zoeken, verschilt per regio: bijna twee tot wel ruim acht jaar in 2021. Deze wachttijden lopen naar verwachting nog verder op. De noodzaak om de juiste betaalbare woningen toe te voegen wordt dan ook steeds urgenter.

Daarnaast levert het regionaal woningbouwprogramma 2022 input voor de Regionale Realisatieagenda 2022. Het regionale woningbouwprogramma 2022 biedt daarbij een 'foto' van de huidige programmering voor de periode tot en met 2030.

De lijst die wij vaststellen betreft plannen die door u zijn ingedeeld in categorie planlijst 1 (harde plannen, kansrijke plannen en plannen met bestuurlijke afspraken). Wij willen benadrukken dat de vaststelling alleen geldt voor de kwantitatieve onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Hieronder volgt de inhoudelijke reactie op de lijst met woningbouwplannen.

#### *Locaties*

De locaties die in het regionaal woningbouwprogramma zijn opgenomen zijn beoordeeld via een provinciale (ruimtelijke) quick scan. Vijf plannen voldoen niet aan ons Omgevingsbeleid. Deze locaties inclusief de toelichting treft u in bijlage 1 aan. Bij het in procedure brengen van de bestemmings- of omgevingsplannen zullen de vastgestelde locaties nog definitief worden beoordeeld op het provinciale omgevingsbeleid, waaronder locatie en ruimtelijke kwaliteit. Het vastgestelde regionale woningbouwprogramma is te realiseren binnen bestaand stads- en dorpsgebied en de al vastgestelde 3ha-locaties.

#### *Overprogrammering*

Conform ons beleid waar de provinciale behoeftecijfers leidend zijn, is te zien dat het planaanbod in uw regio 37.221 woningen is voor de periode 2022 t/m 2030. Uitgaande van het ingevulde regionaal woningbouwprogramma voor 2022 zit uw regio op 138% ten opzichte van de kwantitatieve behoefte. Wij willen daarom voor uw regio 1.000 woningen programmatisch mogelijk maken vanuit de provinciale pot voor nog nader te bepalen woningbouwplannen.

Ook met de inzet vanuit de provinciale pot komt u nog steeds uit boven de grens van 130% ten opzichte van de kwantitatieve behoefte. Daarom stellen wij de zachte plannen die geprogrammeerd staan in het jaar 2030 nu niet vast, zodat u binnen de grens blijft van 130%. Wij hechten hieraan zodat wij juridische zekerheid kunnen bieden aan alle door ons college vastgestelde, in het regionale woningbouwprogramma opgenomen, projecten.

Wij verzoeken u in het kader van de overprogrammering om samen met de provincie en de 13 gemeenten in Holland Rijnland in het eerste kwartaal van 2023 een verdiepende analyse maakt van het regionaal woningbouwprogramma op haalbaarheid, realisme, betaalbaarheid en hardheid van plannen waardoor er kan worden toegewerkt naar 130% overprogrammering. Onze inzet is dat we met elkaar de goede plannen mogelijk maken en deze goede plannen niet programmatisch laten blokkeren door niet-kansrijk of niet goede plannen. Te veel plannen helpen niet de realisatie te versnellen. Dit kost meer capaciteit bij alle betrokkenen en vergroot de kans op minder realisatie van de kwalitatieve doelen. Wij gaat hierover met u in gesprek hoe wij gezamenlijk een dergelijke systematiek vorm kunnen geven.

### *Betaalbaarheid*

Onze gezamenlijke focus tot en met 2030 ligt op betaalbaarheid van woningen, mede ingegeven door de doelstellingen van het Rijk. U heeft als regio vanuit de Regionale Woonagenda 2018 de doelstelling dat 25% van de netto toevoeging binnen een gemeente een sociale huurwoning is. In het regionaal woningbouwprogramma is 32,4% een sociale huurwoning. Dit is een stijging van 1,4% ten opzichte van vorig jaar. Hiervoor complimenteren wij u. Wel zien wij dat een aantal gemeenten deze doelstelling niet behalen (Kaag en Braassem, Noordwijk, Voorschoten).

De regionale doelstelling van 20% ten aanzien van het middendure segment is helaas door geen enkele gemeenten in de regio Holland Rijnland behaald. Wij vragen daarom om u en gemeenten om een maximale inspanning om toe te groeien naar de doelstellingen en te onderschrijven zoals zijn geformuleerd door het Rijk en de Regionale Woonagenda 2022 die nu ter visie ligt.

Het is belangrijk om de focus te behouden en te leggen bij het realiseren van woningen door woningcorporaties. In de Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland hebben de woningcorporaties hun ambities, die hoger liggen dan tot nu toe in de programmering is opgenomen, reeds kenbaar gemaakt. De komende periode gaan wij met u, gemeenten en woningcorporaties graag in overleg hoe het verschil tussen wat er in de huidige programmering zit en de kwalitatieve en kwantitatieve ambities kan worden overbrugd. Voor het deel van de plannen waarbij de prijsklasse nog onbekend is, roepen wij u op om nadrukkelijk in te zetten op sociale en betaalbare woningbouw. Het is daarbij niet de bedoeling om bestaande vastgelegde afspraken teniet te doen, maar deze kunnen indien mogelijk wel worden bijgesteld. Zeker bij projecten die nog niet helemaal vorm hebben gekregen (woningtypen en aantal onbekend). Dit wordt verankerd in de regionale Realisatieagenda. Het vormt de onderlegger voor de wederzijdse inspanningsverplichtingen die in uw regio zijn gemaakt ten behoeve van de realisatie en versnelling van de woningbouwplannen tot en met 2030.

Daarbij zien wij binnen de regio verschillen tussen gemeenten als het gaat om het programmeren van betaalbare en sociale huurwoningen. Wij vertrouwen erop dat u, samen met ons, de betreffende gemeenten aanmoedigt om zich extra in te spannen om toe te werken naar minimaal twee derde betaalbaar waarvan minimaal 1/3 sociale huur.

### Regionale Realisatieagenda 2022

In de Regionale Realisatieagenda spreken wij met u, gemeenten, de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ontwikkeling, de waterschappen en de corporaties de ambitie uit om vanaf 2022 tot en met 2030 te komen tot een provinciaal aantal van 235.460 woningen, waarvan minimaal 2/3 betaalbaar en waarvan minimaal de helft te bouwen door woningcorporaties. Daarbij roepen wij u op om per gemeente toe te groeien naar ten minste 30% sociale woningbouw in de voorraad. Daarbij is het uitgangspunt dat van iedereen het maximaal haalbare wordt gevraagd, maar niet het onmogelijke. Het is een ingroeimodel, het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hoeft niet per 2030 bereikt te zijn. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Oftewel het maximale wordt gevraagd, maar niet het onmogelijke.

Om deze ambities waar te kunnen maken is het noodzakelijk dat de genoemde partijen, maar ook private partijen, netbeheerders, drinkwaterbedrijven, huurdersorganisaties en andere partijen stappen zetten op de kritische succesfactoren die wij met elkaar hebben benoemd en nog tegen gaan komen. Hierbij geldt het uitgangspunt dat iedere partij zich maximaal inzet om elkaar de komende jaren te helpen en ondersteunen bij het vinden van oplossingsrichtingen voor deze kritische succesfactoren en daarop aanspreekbaar te zijn.

De tijdsdruk waaronder wij met elkaar tot dit product zijn gekomen was enorm. Wij hebben er dan ook alle begrip voor dat u de portefeuillehouders wonen van gemeenten tijd wilt geven om de Regionale Realisatieagenda te bespreken met hun gemeenteraden. In ons geval stellen wij de Regionale Realisatieagenda vast onder voorbehoud van bespreking met Provinciale Staten. Dit geldt uiteraard ook voor een aantal andere partijen, zoals waterschappen en woningcorporaties, die dit eveneens willen voorleggen aan hun besturen.

Ten aanzien van de waterschappen ligt het voorstel voor om de volgende passage op te nemen in de RRA: *We spreken af dat de brief van de minister van Infrastructuur en Waterstaat van 25 november 2022 over "Water en bodem sturend" m.b.t. nieuwe bebouwing, uitgangspunt is voor nieuw te maken locatiekeuzes. Daarnaast zal de brief worden betrokken bij de klimaatbestendige realisatie van woningbouwlocaties die zijn opgenomen in het actuele regionale woningbouwprogramma 2022. Dit zal iets vragen van private en publieke partijen. Bovendien zal, zoals al is vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening, in een bestemmingsplan waarin nieuwe woningbouw mogelijk wordt gemaakt, rekening moeten worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering en bodemdaling. Indien er locatiespecifieke vraagstukken zijn bij de plannen die staan in het woningbouwprogramma 2022, dan kunnen partijen deze agenderen, liefst voor 1 september 2023. Waterschappen kunnen en willen op basis van kennis en expertise vroegtijdig adviseren bij projecten aan partijen in deze regionale realisatie agenda, partijen kunnen dat advies toepassen of uitleggen in welke mate het advies kan worden toegepast.*

Deze passage wordt nog door de waterschappen besproken. Indien zij akkoord kunnen gaan met deze passage, dan stellen we voor deze tekst alsnog toe te voegen. Vervolgens kunnen Waterschappen de RRA meetekenen en gaan we er vanuit dat de waterschappen zullen deelnemen aan het regionale overleg over de woningbouw zoals dat in de RRA is opgenomen.

Wat ons betreft is de regionale realisatieagenda Holland Rijnland 2022 geen eindproduct, maar de start van een cyclisch proces met alle partijen om te kijken hoe de woningbouw gerealiseerd kan worden met de nadruk op sociaal, betaalbaar en versnelling van de realisatie. We blijven dan ook graag samen met u werken aan de uitvoering van deze Regionale Realisatieagenda en de actualisatie daarvan om een (t)huis voor iedereen te creëren. Wij complimenteren u graag voor uw enorme inzet om te komen tot de Regionale Realisatieagenda 2022.

#### Besluit door Gedeputeerde Staten met aandachtspunten voor de regio en gemeenten

- Gedeputeerde Staten stellen het door u ingediende regionaal woningbouwprogramma 2022 vast (peildatum 1 december 2022):
  - met uitzondering van vijf locaties, zoals genoemd in bijlage 1;
  - met uitzondering van de zachte plannen in het jaar 2030;
  - met de afspraak samen (regio, gemeenten en provincie) om te komen tot een verdiepende analyse van het regionaal woningbouwprogramma in het eerste kwartaal van 2023, zodat duidelijk wordt welke plannen kunnen bijdragen aan de versnelde realisatie en twee derde betaalbaar/een derde sociale huur, zodat het regionaal woningbouwprogramma uitkomt op 130% overprogrammering;
    - met de toevoeging van 1.000 woningen vanuit de provinciale pot.
- Wij roepen u op om in de komende periode actie te ondernemen voor het verhogen van het aandeel sociale huur en middenhuur naar minimaal 1/3e sociaal en minimaal 2/3e betaalbaar.
- Het zo spoedig mogelijk hard maken van zachte plannen en het realiseren van harde plannen.
- Wij constateren dat er steeds meer inzicht nodig is in het eigenaarschap/opdrachtgeverschap van woningbouwontwikkelingen, bijvoorbeeld welk deel van de nieuwbouw plaatsvindt door woningcorporaties. Daarnaast is er vanuit de Rijksoverheid de wens geuit om meer inzicht te hebben in nultredenwoningen, etc. Samen met u gaan we aan de slag om een verbeterslag hierop te maken wat betreft het invullen van de planregistratie in het eerste kwartaal van 2023. Dit wordt gecombineerd met de verdiepende analyse op het woningbouwprogramma.

#### Tot slot

In 2023 willen wij samen met u schouder aan schouder verder werken aan het versnellen van de woningbouwplannen in de provincie Zuid-Holland. Wij ondersteunen u graag bij de grote opgave waar we voor staan. Zo wijzen u graag op de subsidieregeling van de Vliegende Brigade, waarbij externe capaciteit en expertise kan worden ingehuurd om woningbouw te versnellen, voor het opstellen van woon-

