

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

Datum
24 januari 2023

Ons kenmerk
PZH-2022-820296655
DOS-2020-0001473

Bijlagen
6

Aan Provinciale Staten

Onderwerp

Regionale realisatieagenda's en woningbouwprogramma's

Geachte Statenleden,

Op 11 oktober 2022 hebben Gedeputeerde Staten de 'Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland' tussen Rijk en provincie vastgesteld en daarmee met de minister voor volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de ambitie uitgesproken 235.460 woningen toe te voegen in onze provincie, waarvan minimaal 2/3^e in het betaalbare segment (sociaal, middenhuur en koop woningen tot 355.000 euro), waarvan de helft door woningbouwcorporaties wordt gerealiseerd. Mede naar aanleiding van de bespreking met u tijdens vergadering van 12 oktober 2022, is benadrukt dat de focus vooral moet liggen op het oplossen van knelpunten die spelen voor randvoorwaarden rond de woningbouw. Daarnaast hebben we in de Samenwerkingsafspraken opgenomen dat het aantal te realiseren woningen maximaal 103.500 kan zijn als het Rijk niet voorziet in de randvoorwaarden.

In deze brief informeren we u over:

1. Regionale realisatieagenda's welke zijn opgesteld n.a.v. de Samenwerkingsafspraken Rijk-provincie.
2. De vergelijking tussen de ambitie in de Samenwerkingsafspraken Rijk-provincie en de 'foto' van de meest actuele regionale woningbouwprogramma's (1-12-2022)
3. Het besluit van Gedeputeerde Staten t.a.v. deze regionale woningbouwprogramma's 2022 in het kader van de toets bouwen naar behoefte (met daarbij een korte toelichting per regio).

1. Regionale realisatieagenda's

De ambitie uit de Samenwerkingsafspraken Rijk-provincie van 235.460 woningen bruto in de periode 2022 t/m 2030 is doorvertaald naar de regionale realisatieagenda's. De actuele regionale woningbouwprogramma's vormen het vertrekpunt voor de regionale realisatieagenda's. De regionale realisatieagenda's zijn niet het eindpunt. We realiseren ons allemaal dat de uitdagingen rondom de vraagstukken t.a.v. (betaalbare)

woningbouw dermate groot zijn dat we de komende jaren gezamenlijk moeten blijven werken en verantwoordelijkheid moeten nemen omdat geen enkele partij deze vraagstukken alleen kan oplossen. We spreken daarom niet over een woondeal maar over een regionale realisatieagenda (RRA). We beschouwen het als de start van een gezamenlijk proces met gedeelde verantwoordelijkheden omdat het noodzakelijk is de komende jaren gezamenlijk te blijven werken aan vraagstukken rondom betaalbare woningbouw. De RRA's zijn opgesteld om ondertekend te worden door Rijk, provincie, gemeenten, woningcorporaties en waterschappen. Marktpartijen, drinkwaterleidingbedrijven, netbeheerders en huurdersorganisaties zijn gevraagd om een steunverklaring te geven.

Er zijn er in totaal 5 RRA's opgesteld: voor de woonregio's Holland Rijnland, Haaglanden, Rotterdamse regio, Midden-Holland en voor de samenwerkende woonregio's in Zuid-Holland-Zuid. In de laatstgenoemde RRA zijn de woonregio's Hoeksche Waard, Goeree-Overflakkee, Drechtsteden en Alblasserwaard, gezien de omvang, samengevoegd. De vier woonregio's onderzoeken de mogelijkheden om in de toekomst nauwer samen te werken.

In de RRA onderschrijven de gemeenten de ambitie dat vanaf 2025 de regionale programmering bestaat uit minimaal 2/3 betaalbare woningen, waarvan minstens de helft door woningbouwcorporaties wordt gebouwd. De betaalbaarheid van woningen staat immers steeds meer onder druk. Een huishouden met een bruto inkomen van 1,5 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 1/3 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 2 tot wel ruim 8 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. Onder betaalbare woningbouw wordt verstaan het segment sociale huur, middenhuur en betaalbare koop onder de grens van € 355.000. Daarnaast onderschrijven gemeenten dat iedere gemeente een beweging maakt richting 30% sociale huur in de woningvoorraad. 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. GS houdt in het overleg met de regio en de gemeenten aandacht voor het op termijn toegroeien naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad vanwege een evenwichtige spreiding en het doel om als regio als totaal voldoende sociaal te programmeren in het nieuwbouwprogramma. De doelstelling voor het aandeel sociaal in de totale regionale

programmering willen we niet onnodig zwaar laten drukken op gemeenten die nu al een hoger percentage hebben.

Per regio zijn (proces)afspraken gemaakt over het realiseren dan wel bijsturen van het aantal sociale- en betaalbare woningen en het opstellen van de woonzorgvisies. Tevens zijn afspraken opgenomen die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad ('de juiste woning op de juiste plek').

De randvoorwaarden of kritische succesfactoren zoals opgenomen in de 'Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland' zijn per RRA specifiek gemaakt. Er is verkend welke kritische succesfactoren volgens het huidige inzicht binnen de regio grote knelpunten vormen voor het realiseren van de woningbouwdoelstellingen. Daarnaast is in elke RRA aangegeven wat er nodig is om de belemmeringen voor de woningbouw op te lossen om zo de ambities uit de Samenwerkingsafspraken Rijk-provincie te kunnen halen. Hierbij geldt het uitgangspunt dat iedere partij zich maximaal inzet om elkaar de komende jaren te helpen en ondersteunen bij het vinden van oplossingsrichtingen. Niet om elkaar af te rekenen, maar wel om daarop aanspreekbaar te zijn.

2. Vergelijking ambitie Samenwerkingsafspraken en regionale woningbouwprogramma's

Het actuele regionale woningbouwprogramma is vertrekpunt voor RRA. Elke RRA bevat een zogenaamde 'foto' met een overzicht met de huidige regionale woningbouwprogramma's voor de periode 2022 t/m 2030 met een vermelding van het aantal woningen en de onderverdeling in prijsklassen. De komende periode gaan we met gemeenten, Rijk, woningcorporaties, waterschappen, marktpartijen, netbeheerders, drinkwaterbedrijven, huurdersorganisaties in overleg hoe het verschil tussen wat er in de huidige regionale programmering zit en de ambities uit de Samenwerkingsafspraken Rijk-provincie kan worden overbrugd. Het totaal aantal plannen in de regionale woningbouwprogramma's is 247.896 woningen en daarmee ca. 12.500 woningen meer dan de ambitie van 235.460 woningen voor de periode 2022 t/m 2030 die is opgenomen in de Samenwerkingsafspraken Rijk-Provincie. Dit geeft aan dat de gemeenten een echte bijdrage willen leveren aan de woningnood. Het biedt, onder voorbehoud van de kritische succesfactoren, een zekere flexibiliteit om nieuwe eisen/wensen en planuitval op te vangen. Naast de aanvaarde regionale woningbouwprogrammering zijn in de regio's reserveplannen.

Het vastgestelde regionale woningbouwprogramma is te realiseren binnen bestaand stads- en dorpsgebied en de al vastgestelde 3hectare-locaties.

De eerder genoemde ambities vanaf 2025 2/3^e betaalbare woningbouw, waarvan de helft gebouwd door woningcorporaties (sociale huur/middenhuur) zijn in de Samenwerkingsafspraken vertaald naar 30% sociale huur, 18% middenhuur en 18% betaalbare koop, onder voorbehoud van oplossingen voor de kritische succesfactoren.

De ambitie van 30% sociale huur wordt gemiddeld over alle regio's nagenoeg gehaald (28%), maar kent wel grote verschillen per regio. De segmenten middenhuur (15%) en betaalbare koop (11%) blijven nog achter bij de ambitie van 18% voor beide segmenten in de Samenwerkingsafspraken Rijk-Provincie. Voor de periode na 2025 is binnen een deel van de woningbouwplannen de prijsklasse nog onbekend. Dit biedt mogelijkheden om richting de ambities te bewegen, omdat de gemeenten de ambities uit de Samenwerkingsafspraken Rijk-regio hebben onderschreven. Bovendien geldt dat hoe verder in de tijd, hoe meer mogelijkheden er zijn voor planoptimalisatie dan wel alternatieve plannen. Om een betrouwbare partner te zijn en de gewenste versnelling niet te frustreren worden huidige bestemmingsplannen en anterieure contracten niet opgebroken. In de overige plannen wordt de programmering bijgestuurd in lijn met de betaalbaarheidsambities.

Onderstaande tabel geeft het overzicht van de 'foto' (dd. 1-12-2022) van de 5 bij elkaar opgetelde regionale woningbouwprogramma's die zijn opgenomen in de regionale realisatieagenda's:

Totaal woningbouwprogramma 2022 t/m 2030 opgenomen in 5 RRA's							
	Totaal	Sociale huur	Midden huur	Betaalbare koop	Totaal betaalbaar	% betaalbaar	% sociale huur
2022	20.770	4.908	1.912	2.284	9.104	44	24
2023	29.913	9.064	3.755	2.009	14.828	50	30
2024	39.329	10.384	7.309	3.164	20.857	53	26
2025	38.846	10.727	5.468	4.893	21.088	54	28
2026	33.244	9.347	4.875	3.461	17.683	53	28
2027	25.939	7.784	3.422	3.432	14.638	56	30
2028	22.096	6.422	3.478	3.072	12.972	59	29
2029	17.595	4.699	2.426	2.641	9.766	56	27
2030	20.164	6.263	3.372	3.013	12.648	63	31
	247.896	69.598	36.017	27.969	133.584	54	28
		28%	15%	11%			
Betaalbaar	133.584	54%					

3. Regionale woningbouwprogramma's

Het uitgangspunt voor de kwantitatieve onderbouwing van de regionale woningbouwprogramma's is de actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland (juni 2021). Gedeputeerde Staten hebben aan de hand van deze behoefteverkenning de Regionale woningbouwprogramma's getoetst en vastgesteld. Daarmee is voor de projecten die zijn opgenomen in deze regionale woningbouwprogramma's de eerste stap op de ladder voor Duurzame verstedelijking doorlopen, te weten het bouwen naar behoefte.

¹ De woningbouwaantallen in de Regionale Realisatieagenda van regio Rotterdam zijn overgenomen uit het Regioakkoord 2022 dat gepland is om op 27 januari 2023 te worden getekend. Deze Realisatieagenda bevat netto ca. 11.000 woningen minder dan het door ons vastgestelde regionale woningbouwprogramma van deze regio.

De toegestane woningvoorraadtoename 2022 tot en met 2030 bedraagt 209.500 woningen voor heel Zuid-Holland. Dit aantal is bepaald aan de hand van de toegestane woningvoorraadtoename voor de periode 2021 tot en met 2030 die op basis van de woningbehoefteramingen 2021 is vastgesteld in juni 2021 (PZH-2021-776973847), en een correctie voor de woningvoorraadtoename die volgens het CBS in 2021 is gerealiseerd.

Van die 209.500 woningen is een deel toegekend aan de provinciale behoeftepot. Deze woningen hebben wij toegekend aan de regio's Holland-Rijnland (1.000) en Regio Rotterdam (4.950). Dit deel is toegekend op basis van projecten die kansrijk zijn maar niet binnen de maximaal toegestane plancapaciteit (130% van de toegestane voorraadtoename) passen en waarvan de provincie de doorgang ervan belangrijk vindt. Onderstaand wordt toegelicht welke projecten gebruik zullen maken van de provinciale pot. In de provinciale pot is nog ruimte om 1.500 woningen te verdelen. Hierover gaan we komend jaar in gesprek.

Regio Haaglanden

Het woningbouwprogramma van de Regio Haaglanden gaat richting de kaders van bouwen naar behoefte. Voor de jaren 2022 t/m 2030 zijn er plannen voor de realisatie van bruto 74.445 woningen. Netto (bruto min sloop) komt dat op 71.288 woningen. Dit is lager dan de dan de netto behoefte van 76.550, waarmee de plancapaciteit 93% van de regionale behoefte is

De regio onderzoekt samen met de provincie of zachte plannen die wel in de pijplijn zitten maar nog niet aan de Regionale planlijst zijn toegevoegd alsnog kunnen worden opgenomen. Het regionale woningbouwprogramma bestaat voor 55% uit betaalbare woningen (29% sociale huur, 18% middenhuur en 8% betaalbare koop). In het Tussenakkoord (december 2021) is afgesproken dat 17.500 woningen (bruto) door woningcorporaties wordt gebouwd. In de regionale realisatieagenda is op basis van de ambities uit de Samenwerkingsafspraken Rijk-provincie de ambitie opgehoogd naar 25.000 woningen die door woningcorporaties worden gebouwd. De woningcorporaties hebben op dit moment 13.500 woningen in hun meerjareninvesteringsprogramma opgenomen. Daarom is afgesproken in de regionale realisatieagenda dat er een proces wordt ingericht waarmee gestuurd wordt op het positioneren van de woningcorporaties om het aantal sociale huurwoningen die nu in hun plannen staan te verhogen.

Regio Midden-Holland

In deze regio past het woningbouwprogramma binnen de kaders voor bouwen naar behoefte. Het woningbouwprogramma van 19.819 woningen bruto (19.417 woningen netto) is 126% t.o.v. de behoefte (15.400 woningen netto). Het aandeel sociale woningbouw is weliswaar in lijn met de huidige eigen regionale afspraken (25%), maar in de regionale realisatieagenda zijn procesafspraken opgenomen om het aandeel sociale woningbouw dat door woningcorporaties wordt gebouwd te vergroten. Ook zijn in de regionale realisatieagenda afspraken opgenomen die de regionale samenwerking tussen woningcorporaties en gemeenten structureel vormgeven met als doel het aantal

woningen dat wordt gebouwd door woningcorporaties te verhogen. Op dit moment wordt 20% gerealiseerd door woningcorporaties.

Regio Holland Rijnland

In regio Holland Rijnland is de netto plancapaciteit ten opzichte van vorig jaar gestegen. Het woningbouwprogramma van regio Holland Rijnland omvat een netto plancapaciteit van 37.221 woningen. Dit is 138% van de regionale woningbehoefte. Er worden 1.000 woningen programmatisch mogelijk gemaakt vanuit de provinciale pot. Binnen de regio Holland Rijnland zijn de volgende woningbouwplannen in beeld: Rijnhaven Oost (1000) in gemeente Alphen a/d Rijn, Valkenhorst (1000) in gemeente Katwijk, De Zwijger (500) en Park More entreegebied (500) in gemeente Leiden.

Ook met de inzet vanuit de provinciale pot komt de regio nog steeds uit boven de grens van 130% overprogrammering ten opzichte van de regionale behoefte. Daarom worden de zachte plannen die geprogrammeerd staan in het jaar 2030 niet vastgesteld. Ook wordt verzocht in het kader van de overprogrammering dat de regio samen met 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 maximaal 130% overprogrammering. De provincie is bereid om de regio en de gemeenten daarbij behulpzaam te zijn. In de gehele regio is t/m 2030 51,7% aan betaalbare woningen geprogrammeerd.

Regio Rotterdam

In de regio Rotterdam is de netto plancapaciteit ten opzichte van vorig jaar gestegen. Het woningbouwprogramma omvat een netto plancapaciteit van 96.227 woningen. Dit is 143% t.o.v. de behoefte (67.450). Vanwege de overprogrammering zijn 4.950 woningen programmatisch mogelijk gemaakt vanuit de provinciale pot. Ook met de inzet vanuit de beschikbare ruimte in de provinciale pot komt de regio nog steeds uit boven de grens van 130% overprogrammering ten opzichte van de regionale behoefte. Daarom worden de zachte plannen die geprogrammeerd staan om in het jaar 2030 te starten met realisatie nu nog niet vastgesteld. De regio wordt verzocht in het kader van de overprogrammering samen met de gemeenten in de Rotterdamse regio en de provincie in het eerste kwartaal van 2023 een verdiepende analyse te maken van het regionaal woningbouwprogramma op haalbaarheid, realisme, betaalbaarheid en hardheid van plannen waardoor er kan worden toegewerkt naar 130% overprogrammering. De provincie is bereid om de regio en de gemeenten daarbij behulpzaam te zijn.

Het aandeel sociale huur in de plannen is gestegen. Dit is nu 23% ten opzichte van 20% in de regionale programmering vorig jaar. Bij drie van de vier gemeenten waarmee we twee jaar geleden de 'Aanpak Sociaal' zijn gestart, zien we dat het aandeel sociaal in het woningbouwprogramma is gestegen. Dit draagt bij aan meer evenwicht van sociale huur over de regio. Het aandeel betaalbare woningen van de ingestemde plancapaciteit bedraagt 51%. Dit aandeel ligt nog wel onder de doelstelling van 2/3 betaalbare

woningbouw. In de planregistratie is al wel een stijgende lijn van het aandeel betaalbare woningbouw te zien over de periode 2022 t/m 2030.

Het is de verwachting dat de Regionale Realisatieagenda van de regio Rotterdam binnenkort wordt vastgesteld. Voor het opstellen van de Regionale Realisatieagenda heeft de regio extra tijd nodig. De regio heeft dit in een brief aan u nader toegelicht. Daarnaast is de verwachting dat binnenkort het geactualiseerde Regioakkoord 2022 wordt getekend. Na tekening zullen wij dat akkoord beoordelen op de bijdragen van de gemeenten onder meer aan de hand van de gestelde doelen.

De Samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree Overflakkee & Hoeksche Waard

De woonregio's Hoeksche Waard, Goeree-Overflakkee, Drechtsteden en Alblasserwaard stellen samen één regionale realisatieagenda op. De vier woonregio's onderzoeken de mogelijkheden om in de toekomst nauwer samen te werken. Er is afgesproken is dat de vier woonregio's vooralsnog wel elk hun eigen woningbouwprogramma blijven houden.

Regio Alblasserwaard

De regio Alblasserwaard heeft in 2022 voor 4.161 woningen netto plannen aangeleverd, dat is 126% van de behoefte. Aandachtspunt blijft het aandeel sociale woningbouw in de plannen, deze ligt nu op 11%. Kanttekening hierbij is dat voor veel plannen het woningbouwprogramma op dit moment nog niet bekend is, waardoor er mogelijkheden zijn voor het toevoegen van sociale en/of betaalbare woningen en dit percentage dus kan stijgen. Voor een aantal plannen in de regio geldt dat zij zijn gepland op huidige bedrijventerreinen en de regio rekening moet houden met mogelijke compensatieregels.

Regio Drechtsteden

De regio Drechtsteden heeft een forse ambitie wat betreft het toevoegen van nieuwbouwwoningen en heeft in het woningbouwprogramma 6.878 woningen netto (83%) opgenomen in de categorie hard en kansrijke plannen. In een recent uitgekomen rapport over de versnellingsopgave en de beoogde sociaal-economische schaa sprong is een aantal aanbevelingen gedaan waaronder het oprichten van een regionale bouwtafel. Hier wordt bestuurlijk werk van gemaakt. Het percentage sociale huurwoningen in de regio Drechtsteden is 32%. Het totale percentage betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) is echter maar 42%.

Goeree-Overflakkee

Het woningbouwprogramma van de gemeente Goeree-Overflakkee met bruto 1.724 woningen voorziet voor 77% in de behoefte (2.250 netto). De gemeente maakt werk van het toevoegen van betaalbare- en sociale woningen in de diverse kernen van de gemeente. De huidige percentages liggen op 27% (sociale huur) en 3% (betaalbaar).

Hoeksche Waard

De gemeente Hoeksche Waard heeft voor 5.577 woningen plannen opgenomen in de planregistratie. De provincie kan nu niet instemmen met woningbouwplannen voor de jaren 2028, 2029 en 2030. Daarmee komt de behoefte nu uit om 4.150 woningen (127%, 4.150 woningen). In het collegeprogramma heeft de gemeente aangegeven dat zij in de woningbouwprogrammering gaat sturen op minstens 40% betaalbare woningbouw. In het woningbouwprogramma is het percentage sociale huur nu 18% en het totale percentage betaalbare woningbouw 44%.

Afsluitend

Gedeputeerde Staten zijn blij met de regionale realisatieagenda's en de regionale woningbouwprogramma's. Met het vaststellen van de regionale woningbouwprogramma's is het bouwen naar behoefte zoals noodzakelijk in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking vastgesteld. Wij helpen waar mogelijk met de realisatie van deze plannen onder andere via onze subsidie-instrumentarium, bijvoorbeeld de subsidieregeling Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur, de subsidieregeling Woonvormen senioren en de subsidieregeling van de Vliegende Brigade.

Er zijn genoeg woningbouwplannen en het is vooral noodzakelijk om zachte plannen om te zetten naar harde plancapaciteit en verder het bouwtempo te verhogen en vooral de sociale en betaalbare woningvoorraad verder uit te breiden. Er is nog veel werk te doen om de ambities uit de Samenwerkingsafspraken Rijk-provincie voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen vorm te geven.

Voor het proces voor het opstellen van de regionale realisatieagenda's dat samen met de woonregio's en woningcorporaties is doorlopen was weinig tijd beschikbaar en is derhalve noodzakelijkerwijs in zeer korte tijd tot stand gebracht. Met enorme dank aan alle betrokkenen is dit gelukt. Wij zijn iedereen die hieraan heeft bijgedragen zeer erkentelijk.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Bijlagen:

- Bijlage 1 Regionale Realisatieagenda regio Haaglanden.
- Bijlage 2 Regionale Realisatieagenda regio Midden-Holland.
- Bijlage 3 Regionale Realisatieagenda regio Holland Rijnland.
- Bijlage 4 Regionale Realisatieagenda Samenwerkende regio's Zuid-Holland-Zuid (Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard).
- Bijlage 5 GS-brief reactiebrieven realisatieagenda's & regionale woningbouwprogramma's 2022 aan de woonregio's:
 - 5a regio Haaglanden
 - 5b regio Holland Rijnland
 - 5c regio Midden-Holland
 - 5d regio Rotterdam
 - 5e Samenwerkende regio's Zuid-Holland-Zuid:
 - 5e1 gemeente Alblasserwaard
 - 5e2 regio Drechtsteden
 - 5e3 gemeente Goeree-Overflakkee
 - 5e4 regio Hoeksche Waard.
- Bijlage 6 Brief aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.