



provincie **HOLLAND**
ZUID

GS brief aan Provinciale Staten

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

Datum
22 juni 2021

Ons kenmerk
PZH-2021-776973847
DOS-2013-0007946

Bijlagen
1

Aan Provinciale Staten

Onderwerp
Woningbehoefteraming 2021

Geachte Statenleden,

Met deze brief informeren wij u over twee zaken: de Woningbehoefteraming 2021 en hoe wij hiermee omgaan. Ter uitvoering van het provinciale omgevingsbeleid hebben wij op 22 juni 2021 de toegestane woningvoorraadgroei per woonregio voor de periode 2021 tot en met 2030 vastgesteld op basis van deze behoefte-raming. In de bijlage treft u een figuur aan met de feitelijke ontwikkeling van de woningvoorraad in periode 2015 tot en met 2020 en de geraamde groei van de woningvoorraad voor de periode 2021 tot en met 2030 in de provincie. Daarnaast vindt u er een tabel met de toedeling van de toegestane woningvoorraadgroei en plancapaciteit. De toegestane woningvoorraadgroei is het resultaat van twee scenario-berekeningen, te weten binnenlands migratiesaldo 'nul' en binnenlands migratiesaldo 'trendmatig'. Door per woonregio de hoogste van deze twee scenarioramingen te nemen komt de totale woningvoorraadgroei op de schaal van Zuid-Holland hoger uit dan beide scenarioramingen voor Zuid-Holland afzonderlijk. Per woonregio geldt dat om op de toegestane woningvoorraadgroei uit te komen wij een plancapaciteit kunnen aanvaarden die 130 procent van de toegestane woningvoorraadgroei bedraagt.

Inleiding

Met de vaststelling van de toegestane woningvoorraadgroei geven wij antwoord op de vraag: hoeveel extra woningen zijn er in iedere regio van Zuid-Holland nodig in de periode 2021 tot en met 2030 om in de uitbreidingsbehoefte te kunnen voorzien? Wij gebruiken deze toegestane woningvoorraadgroei-cijfers op regionaal niveau als richtinggevend uitgangspunt bij het beoordelen van de onderbouwing van de behoefte aan nieuwe woningen (nut en noodzaak) in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit gebeurt enerzijds bij de toetsing van gemeentelijke bestemmings- of omgevingsplannen en anderzijds bij de aanvaarding van regionale woonvisies en woningbouwprogramma's. Gelet op het actuele woningtekort mogen woonregio's in ieder geval tot het einde van deze collegeperiode 'flexwoningen' boven op deze woningaantallen realiseren. Daarnaast dienen woonregio's rekening te houden met de vervangingsbehoefte. Iedere te slopen bestaande woning moet één op één worden vervangen door een nieuwe woning.

Aanleiding vaststelling Woningbehoefteraming 2021

De aanleiding voor deze nieuwe vaststelling van de toegestane woningvoorraadgroei per regio ligt in het provinciale omgevingsbeleid. Daarin is namelijk opgenomen dat de provincie samen met gemeenten en andere partijen **op regionaal niveau** voorziet in voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen. En, dat voor de provincie de actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland richtinggevend uitgangspunt is voor het gesprek over de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De verkenning van de kwantitatieve woningbehoefte bestaat uit een raming van de woningvoorraadgroei die is gemaakt met behulp van het Primos IPB-model. Tot nu toe stellen we in beginsel elke drie jaar op basis van een nieuwe behoefteverkenning de toegestane woningvoorraadgroei per woonregio als richtinggevend uitgangspunt vast, waarna we ook de gewenste kwalitatieve woningdifferentiatie ervan verkennen op basis van onder andere de uitkomsten van het driejaarlijkse Woononderzoek Nederland.

Er zijn drie redenen waarom wij nu overgaan tot het opnieuw vaststellen van de toegestane woningvoorraadgroei voor alle woonregio's:

1. De forse aanpassing in de migratieveronderstellingen door het CBS zijn ondanks de effecten van (de maatregelen van) het coronavirus COVID-19 eind 2020 overeind gebleven. Er bestaan nog veel onzekerheden over deze effecten op lange termijn. Door onder meer de hoge migratieveronderstellingen vallen de nationale uitkomsten voor de bevolking- en huishoudensontwikkeling aanzienlijk hoger uit.
2. De nieuwe raming is qua berekeningsmethodiek in lijn gebracht met de PRIMOS-prognose die het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gebruikt, zodat hierover geen discussie kan plaatsvinden.
3. De spanning op de woningmarkt is sterk toegenomen.

Oftewel: in plaats van medio 2022 is hiermee een jaar eerder de toegestane woningvoorraadgroei berekend als antwoord op de vraag 'hoeveel extra woningen zijn er in iedere woonregio van Zuid-Holland nodig in de periode 2021 tot en met 2030 om in de uitbreidingsbehoefte te kunnen voorzien?'. Dit is de kwantitatieve vraag. Het geeft geen antwoord op de kwalitatieve vraag naar het soort extra woningen. De meest recente berekening daarvan is uit 2019 (publicatie in 2020) en de volgende staat gepland voor eind 2022.

Context Woningbehoefteraming 2021

De Woningbehoefteraming 2021 sluit zo veel mogelijk bij de rijksprognosesystematiek aan. Dit betekent dat het inlopen van het woningtekort tot 2 procent in 2035 is meegenomen, en dat de ABF-rekenwijze voor de bepaling van de toegestane woningvoorraadgroei (uitbreidingsbehoefte) is overgenomen. De vervangingsbehoefte is daarentegen nog steeds gelijk aan het één-op-één vervangen van iedere te slopen woning door een nieuwe woning in plaats van een berekende trendmatige sloop.

De Woningbehoefteraming 2021 is een zo veel mogelijk demografisch gestuurde raming, waaraan een raming van de bevolkingsontwikkeling ten grondslag ligt. Persoonsgegevens uit de Basisregistratie Personen (BRP) van inwoners van Nederland (ingezetenen) spelen daarbij een grote rol. Van arbeidsmigranten is bekend dat een deel zich niet in de BRP laat inschrijven. Als deze groep behoefte heeft aan zelfstandige woningen zit dit niet in de raming.

Uitkomsten Woningbehoefteraming 2021

De geraamde woningvoorraadgroei valt op basis van de Woningbehoefteraming 2021 voor heel Zuid-Holland hoger uit dan die op basis van de raming uit 2019 en in een aantal woonregio's zelfs aanzienlijk hoger. Dit komt mede doordat we, net als het Rijk, nu rekening houden met het inlopen van het woningtekort tot 2 procent in 2035. Een andere belangrijke oorzaak is de forse aanpassing van de migratieveronderstellingen door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in de Kernprognose van eind 2019 die ondanks de effecten van (de maatregelen van) het coronavirus COVID-19 overeind zijn gebleven in de Bevolkingsprognose van het CBS eind december 2020. Mede als gevolg van deze twee zaken neemt het aantal huishoudens en daarmee de woningbehoefte naar verwachting sterker toe.

U kunt de toebedeelde gewenste woningvoorraadgroecijfers voor alle regio's vinden op https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode/.

Provinciaal sturingsprincipe

De provincie blijft zich inzetten voor versnelling van de realisatie van woningen in Zuid-Holland die in bestaande plannen zijn opgenomen. Belangrijke constatering is dat er genoeg plannen zijn om in de behoefte te voorzien, maar dat vele nog planologisch-juridisch 'zacht' zijn. De komende periode willen we ons dan ook samen met de woonregio's en hun gemeenten inzetten om meer 'zachte' plannen planologisch-juridisch 'hard' te maken. Maar er is meer nodig. De woningbehoefte is sterk toegenomen, terwijl de ruimte steeds schaarser wordt. Tegelijkertijd is het van belang dat er zo snel mogelijk voldoende woningen bijkomen. Daarom nemen wij een meer sturende rol in de woonopgave in: de provincie stuurt in het vervolg op zowel de toegestane regionale woningvoorraadgroei als ook het regionale woningbouwprogramma.

Als onderdeel van het nieuwe sturingsprincipe zullen wij 10 procent reserveren van de provinciaal geraamde woningvoorraadgroei, te weten 22.150 woningen, 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 het provinciale omgevingsbeleid.¹ De afwegingen maken we op het provinciale schaalniveau. Uiteraard geldt voor alle plannen die in de provinciale woningbehoefte kunnen voorzien, dat zij moeten passen binnen het provinciale omgevingsbeleid.

Wij willen de woningbouw ook verder versnellen door versnelling van de provinciale procedure. Voorheen hield de aanvaarding van de regionale woningbouwprogramma's enkel een toets in op de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarna op een later moment werd getoetst op het provinciale omgevingsbeleid. Wij willen nu aan de voorkant meekijken en meedenken bij woningbouwprojecten door tegelijk met de toets op de ladder al integraal te kijken naar hoe die

¹ Het absolute aantal is bepaald op basis van de Woningbehoefteraming 2021 (221.800 voor heel Zuid-Holland) en komt overeen met 10 procent van de provinciaal geraamde woningvoorraadgroei. Rekening houdend met 30 procent planvertraging en -uitval is dit aantal met 30 procent opgehoogd voor de nog te bestemmen gewenste plancapaciteit. Qua plancapaciteit gaat dit om in totaal 28.800 woningen. In de tabel met de toegestane woningvoorraadgroei per regio in de bijlage is dit al verwerkt.

zich verhouden tot het provinciale omgevingsbeleid voor de periode tot en met 2030. Wij verwachten dat dit een bijdrage gaat leveren aan de versnelling van de woningbouw.

Provinciale werkwijze: inhoudelijk

De provincie maakt voortaan per woonregio, op basis van het ingediende regionale woningbouwprogramma, een lijst met de volgende indeling: planologisch harde plannen, aanvaarde zachte plannen en realistische reserveplannen. Daarbij maken we een onderscheid tussen de periode 2021 tot en met 2030 en na 2030. Die lijst stemmen we af met de woonregio. Hiervoor is het noodzakelijk dat de provincie beschikt over de daarbij behorende gegevens. Bij de beoordeling van ingediende of nog in te dienen regionale woningbouwprogramma wordt deze onderverdeling gemaakt (planologisch harde plannen, aanvaarde zachte plannen en reserveplannen).

In het afgelopen jaar hebben de woonregio's, gemeenten en provincie veel werk verzet om tot de juiste, nieuwe plannen te komen. De komende tijd moeten we met elkaar hard werken aan het planologisch-juridisch 'hard' maken van 'zachte' plannen. Zoals het ernaar uitziet, zijn er buiten de bestaande 3 hectare locaties (inclusief de wijziging hiervan als gevolg van de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder) geen nieuwe, grootschalige uitleglocaties meer nodig. Uiteraard blijft er ruimte voor nieuwe plannen mits die binnen bestaand stads- en dorpsgebied gelegen zijn en voor kansen die zich voordoen als gevolg van een bedrijfsverplaatsing waarbij er compensatie van bedrijventerreinen kan plaatsvinden of een verhoging van het woningaantal in een aanvaard bestaand plan. Belangrijke randvoorwaarde is dat deze locaties tot en met 2030 te realiseren zijn én passen binnen de provinciale verstedelijkingsstrategie en het provinciale omgevingsbeleid.

Ook het vervangen van al aanvaarde plannen door reserveplannen of het toevoegen van nieuwe plannen blijft alleen mogelijk met onze instemming en mits deze passen binnen het provinciale omgevingsbeleid. Verhoging van het aantal woningen in een bestaand aanvaard plan is, na overleg met ons ook mogelijk.

Wij blijven hulp aanbieden bij mogelijke knelpunten op kansrijke woningbouwlocaties binnen woonregio's, bijvoorbeeld door de inzet van de Vliegende Brigade, subsidieregeling flexpool, de subsidieregeling knelpuntenpot enzovoorts.

Provinciale werkwijze: proces

Wij willen vanaf het begin met de woonregio's en hun gemeenten in gesprek over de invulling van het regionale woningbouwprogramma in relatie tot de hogere toegestane woningvoorraadgroei. Bij dit gesprek hebben we bijzondere aandacht voor de reserveplannen die zijn opgenomen in de regionale programma's. Daarbij gaan wij met de woonregio's goed kijken naar welke plannen uitvoerbaar zijn vóór 2031, of het mogelijk is om deze plannen te laten passen in het provinciaal omgevingsbeleid en wat daarvoor nodig is.

Wij starten vanaf heden met de nieuwe werkwijze en gaan actief met de regio's het gesprek aan. De regionale woningbouwprogramma's die recent bij ons zijn ingediend maar nog niet door ons zijn aanvaard, en de regionale woningbouwprogramma's die woonregio's nog bij ons gaan

indienen, zullen wij op deze wijze behandelen. Voor de woonregio's die hun regionale woningbouwprogramma 2021 al hebben ingediend, te weten Alblasserwaard, Midden-Holland en regio Rotterdam, gebruiken we de zomerperiode om de integrale toets uit te voeren. Met deze woonregio's gaan we uiterlijk begin juli in gesprek om te bezien of we alle daarvoor benodigde informatie hebben. Met de woonregio's die nu met het tot stand komen van hun regionale woningbouwprogramma 2021 bezig zijn, nemen we op korte termijn contact op. Met elkaar streven we naar 130 procent plancapaciteit ten opzichte van de behoefte.

Tot slot

Met de vaststelling van de toegestane woningvoorraadgroei per regio en de 'provinciale pot' voor de periode 2021 tot en met 2030 zorgen wij ervoor dat de provincie een actueel beoordelingskader voor bestemmingsplannen, regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's heeft waarbij de woonregio's en hun gemeenten in voldoende extra woningen kunnen voorzien.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,



drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Bijlage:

- Woningbehoefteraming 2021