

Contact

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

Datum
Zie verzenddatum onderaan de pagina

Ons kenmerk
PZH-2023-840184881
DOS-2013-0007946

Uw kenmerk

Bijlagen
1

Regio Alblasserwaard
T.a.v. van de voorzitter,
Postbus 119
4200 AC GORINCHEM

Onderwerp

Woningbehoefteraming 2023

Geachte voorzitter,

Hierbij delen wij u mee dat we ter uitvoering van het provinciale omgevingsbeleid op 26 september 2023 de gewenste voorraadtoename voor de vijf woondealregio's in Zuid-Holland hebben vastgesteld voor de periode 2023 tot en met 2032. Dit hebben we gedaan op basis van de Woningbehoefteraming 2023.

Hiermee geven wij antwoord op de volgende vraag: 'Hoeveel extra woningen zijn er in de regio's van Zuid-Holland nodig in de periode 2023 tot en met 2032 om in de uitbreidingsbehoefte te kunnen voorzien?'

Wij gebruiken de gewenste voorraadtoenamecijfers op regionaal niveau als richtinggevend uitgangspunt voor het beoordelen van de onderbouwing van de behoefte aan nieuwe woningen (nut en noodzaak) in plannen door gemeenten in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit doen we zowel bij de toetsing van gemeentelijke bestemmings- en omgevingsplannen als bij de vaststelling van de regionale woonvisie en woningbouwprogramma's.

Nieuw richtinggevend uitgangspunt

Voor uw woondealregio is de gewenste woningvoorraadtoename voor de periode 2023 tot en met 2032 vastgesteld op **18.950** woningen op basis van de hoogste uitkomst van de twee scenarioramingen binnenlands migratiesaldo 'nul en 'trendmatig'. De onderverdeling van dit woningaantal naar woonregio is ter indicatie als volgt:

- Alblasserwaard: 4.350 woningen
- Drechtsteden: 7.900 woningen
- Goeree Overflakkee 2.550 woningen
- Hoeksche Waard: 4.150 woningen

Dit aantal kan alleen wijzigen als de provincie woningbouwplannen die niet binnen de gewenste woningvoorraadtoename maar wel binnen het provinciaal beleid passen, aanwijst of heeft

aangewezen voor de zogeheten provinciale behoeftepot. De provinciale behoeftepot zetten wij in om deze plannen programmatisch mogelijk te maken. Met het oog op eventuele planvertraging en -uitval mag het regionale woningbouwprogramma – in lijn met uitspraken van de Raad van Staten - 30 procent hoger uitvallen dan de gewenste woningvoorraadtoename voor de woondealregio. Voor uw woondealregio is om die reden de gewenste woningvoorraadtoename niet opgehoogd met een aantal woningen uit de provinciale behoeftepot, omdat de actuele stand per 1 september van uw in januari 2023 vastgestelde regionale woningbouwprogramma binnen de grens van 130 procent programmeerruimte valt.

Door het actuele woningtekort mag uw woondealregio ook nieuwe ‘flexwoningen’ in de vorm van tijdelijke (zelfstandige) woningen boven op uw gewenste woningvoorraadtoename realiseren op locaties die passen binnen het provinciale omgevingsbeleid. Daarnaast moet uw woondealregio net als voorheen rekening houden met een eventuele vervangingsbehoefte. Iedere te slopen bestaande woningen moet in dezelfde tienjaarsperiode één-op-één vervangen worden door een nieuwe woning binnen de regio.

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

Omdat woningbouwontwikkelingen vaak een lange voorbereidingstijd kennen, vindt u daar ook voor alle regio’s een indicatie van de gewenste woningvoorraadtoename voor de periode 2033 tot en met 2042. Deze indicatie geeft u inzicht in de verwachte ontwikkeling van de behoefte op langere termijn. Een woningbehoefteraming op basis van demografische prognoses kent altijd en zeker zo ver vooruit onzekerheden. Daarom is deze indicatie voor de periode vanaf 20233 niet te gebruiken bij de onderbouwing van de behoefte aan nieuwe woningen volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking voor plannen uit het regionale woningbouwprogramma dat een looptijd van tien jaar heeft.

Naast deze kwantitatieve uitgangspunten gelden er voor de regionale woningbouwprogramma’s ook kwalitatieve uitgangspunten die u hierna op pagina 4 onder het kopje ‘kwalitatieve invulling woningbouwopgave’ vindt.

Aanleiding vaststelling gewenste woningvoorraadtoename

De aanleiding van deze nieuwe vaststelling van de gewenste woningvoorraadtoename per woondealregio ligt in het provinciale omgevingsbeleid. Hierin staat namelijk dat de provincie samen met gemeenten en andere partijen *op regionaal niveau* voorziet in voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen. Voor de provincie is de meest actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland leidend voor het gesprek over de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen. De provincie actualiseert de verkenningen hierover periodiek.

De Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland bestaat uit enerzijds een raming van de kwantitatieve woningbehoefte en anderzijds een verkenning van de kwalitatieve woningbehoefte die altijd in samenhang met elkaar moeten worden bekeken.

De raming van de kwantitatieve woningbehoefte waar het hier om gaat, gaat over de gewenste woningvoorraadtoename. Die raming maakt de provincie met behulp van het prognosemodel Primos Interactief. Tot nu toe stelden wij in beginsel elke drie jaar op basis van een nieuwe raming de gewenste woningvoorraadtoename per woondealregio vast als richtinggevend uitgangspunt.

Vervolgens verkennen we de gewenste kwalitatieve woningdifferentiatie van die voorraadtoename. Dit gebeurt op basis van onder andere de uitkomsten van het driejaarlijkse Woononderzoek Nederland. De resultaten van de laatste kwalitatieve behoefteverkenning heeft u via een brief van Gedeputeerde Staten op 30 maart en 29 juni 2023 van ons ontvangen (kenmerk PZH-2023-829061947 en PZH-2023-832898288).

Context woningbehoefteraming 2023

De Woningbehoefteraming 2023 sluit zo goed mogelijk aan bij de landelijke uitkomsten en de systematiek van de Primos-prognose die ABF Research jaarlijks in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties uitvoert. Daarom stellen wij de gewenste woningvoorraadtoename voortaan jaarlijks in het najaar vast.

Verder betekent dit dat we het inlopen van het woningtekort naar 2 procent in 2031 in het verlengde van de ambitie van het Rijk voor deze raming hebben meegenomen. Ook hebben wij de rekenwijze van ABF Research voor de bepaling van de gewenste woningvoorraadtoename (uitbreidingsbehoefte) weer overgenomen. Voor de vervangingsbehoefte houden wij ook nu vast aan het principe van één-op-één vervanging van iedere te slopen bestaande woning door een nieuwe woning in plaats van een berekende trendmatige sloop.

De Woningbehoefteraming 2023 is een zo veel mogelijk demografisch gestuurde raming, waaraan een voorspelling van de bevolkingsontwikkeling ten grondslag ligt. Persoonsgegevens uit de Basisregistratie Personen van inwoners van Nederland (ingezetenen) spelen daarbij een grote rol.

Zoals in het provinciale omgevingsbeleid en het Coalitieakkoord 2023-2027 Krachtig Zuid-Holland is vastgelegd, kan de plancapaciteit in een regionaal woningbouwprogramma maximaal 130 procent van de gewenste woningvoorraadtoename bedragen om planvertraging en -uitval op te vangen.

In 2022 zijn er samenwerkingsafspraken tussen het Rijk en de provincie Zuid-Holland gemaakt over de ambitie om vanaf 2022 tot en met 2030 235.460 woningen bruto te bouwen waarvan twee derde deel in de categorie 'betaalbaar'. De ambitie met deze woningaantallen, die ook in het Coalitieakkoord 2023-2027 Krachtig Zuid-Holland is bekrachtigd, blijft bestaan.

Provinciaal sturingsprincipe

Wij blijven ons inzetten voor versnelling van de realisatie van woningen in Zuid-Holland, die in bestaande plannen zijn opgenomen. Belangrijke constatering is dat er voor de korte termijn genoeg plannen zijn om in de behoefte te voorzien, maar dat veel van die plannen nog planologisch-juridisch 'zacht' zijn. Daarom willen we - samen met uw woondealregio, en de woonregio's en gemeenten daarbinnen - blijven werken aan het tijdig planologisch-juridisch 'hard' maken van plannen uit de vastgestelde regionale woningbouwprogramma's en de focus leggen op het tijdig realiseren van

voldoende nieuwe woningen in vooral het sociale en betaalbare huur- en kooprijdssegment met bijzonder aandacht voor geschikte woningen voor ouderen en andere doelgroepen. Als onderdeel van het provinciale sturingsprincipe dat we bij de vorige vaststelling van de woningbehoefteraming hebben geïntroduceerd, zetten wij 10 procent van de provinciaal geraamde woningvoorraadtoename, te weten 24.050 woningen, in als een provinciale behoeftepot voor geschikte woningbouwplannen die hierdoor versneld tot uitvoering kunnen komen. Het gaat dan om reserve- of nieuwe plannen waarvan de realisatie van provinciaal belang is en realistisch en uitvoerbaar is vóór 2033, en die passen binnen het provinciale omgevingsbeleid maar niet binnen de regionaal gewenste woningvoorraadtoename. De afwegingen over de inzet van de provinciale behoeftepot maken we op provinciaal schaalniveau. Uiteraard geldt voor alle plannen die in de provinciale woningbehoefte kunnen voorzien, dat zij moeten passen binnen het provinciale omgevingsbeleid. Voor zover woningbouwplannen uit de vastgestelde regionale woningbouwprogramma's niet meer binnen de programmeerruimte van 130 procent van de gewenste woningvoorraadtoename 2023-2032 voor een woondealregio passen, blijven zij de nu benodigde behoefte dekking via de provinciale behoeftepot behouden, tot maximaal het eerder toebedeelde aantal. Zoals wij op pagina 2 al hebben aangegeven, past de actuele stand per 1 september van uw in januari 2023 vastgestelde regionale woningbouwprogramma binnen de gewenste woningvoorraadtoename die wij voor uw woondealregio hebben vastgesteld.

Bij het vergroten van de woningvoorraad denken wij overigens ook aan mogelijkheden zoals het splitsen van (grote) woningen, het verminderen van leegstand in niet-woongebouwen door het ombouwen van kantoren of winkels naar woningen, of het optoppen, aanplakken of uitplinten van bestaande woongebouwen.

Kwalitatieve invulling woningbouwopgave

De provincie stuurt via het omgevingsbeleid op voldoende passende waaronder betaalbare en sociale huur- en koopwoningen en woningen geschikt voor bepaalde doelgroepen zoals ouderen. De afspraken met het Rijk over betaalbare woningbouw zijn doorvertaald in de herziening van het omgevingsbeleid die Provinciale Staten in januari 2024 zullen vaststellen.

Dit betekent dat uw woondealregio ervoor moet zorgen dat vanaf 2025 het regionale woningbouwprogramma voor de eerste tien jaar bestaat uit minimaal twee derde betaalbare huur- en koopwoningen. Daarvan moet de helft oftewel een derde van het totale woningbouwprogramma in eigendom van woningcorporaties komen. Het gaat dan om sociale huur- en middenhuurwoningen. Daarnaast moet iedere gemeente in uw woondealregio streven naar minimaal 30 procent sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Als het gemeentelijke deel lager is, moet een gemeente bij de indiening van het regionale woningbouwprogramma aangeven hoe en wanneer zij dit percentage wil bereiken.

Daarnaast is in het Coalitieakkoord 2023-2027 afgesproken dat van alle nieuwe woningen twee derde in de prijs categorie betaalbaar moet vallen en dat 40 procent een sociale huurwoning moet zijn.

Bij de beoordeling van de regionale woningbouwprogramma's op de kwantitatieve doelstellingen nemen we ook het behalen van de afgesproken kwalitatieve doelstellingen op het gebied van

betaalbaar en sociaal mee. Daarbij kijken we ook alvast naar het aantal voor ouderen geschikte woningen in plannen, omdat daar ook een grote opgave ligt.

Werkwijze en instrumentarium

Zoals gezegd willen wij de woningbouw verder versnellen. Daarom gaan we ook door met onze inzet op versnelling van de provinciale procedure. Dit houdt in dat we aan de voorkant meekijken en meedenken bij (nieuwe) woningbouwplannen door tegelijk met de toets op de Ladder voor duurzame verstedelijking met behulp van een zogeheten Quick Scan integraal te kijken naar hoe die plannen zich verhouden tot het provinciale omgevingsbeleid. Wij verwachten dat dit zal bijdragen aan de versnelling van woningbouw.

Verder blijven wij hulp aanbieden bij mogelijke knelpunten op kansrijke woningbouwlocaties binnen de regio's, bijvoorbeeld door de inzet van de (subsidie)regelingen.

Verdere proces regionale woningbouwprogramma's

Ook de komende tijd gaan wij weer met uw woondealregio en de gemeenten daarbinnen in gesprek over de invulling van het nieuwe regionale woningbouwprogramma in relatie tot deze hogere gewenste woningvoorraadtoename en de doelstellingen voor meer betaalbare woningen. Bij dit gesprek hebben we bijzondere aandacht voor nieuwe plannen die de woondealregio's willen opnemen in hun regionale woningbouwprogramma. Daarbij zullen wij met de woondealregio goed bekijken welke daarvan realistische en uitvoerbaar zijn vóór 2033 én met het oog op de regionale realisatieagenda's eventueel vóór 2031, en of het mogelijk is om deze plannen - mits zij binnen bestaand stedelijk of dorpsgebied liggen of op de 3 ha-kaart staan - te laten passen in het provinciaal omgevingsbeleid en wat daarvoor eventueel nodig is. Daarbij is het streven naar 130 procent beschikbare plancapaciteit vergeleken met de uitbreidingsbehoefte.

Wij rekenen erop dat uw regio ook nadrukkelijk daarbij nadenkt over vitale gemeenschappen in steden en dorpen. Als provincie vinden wij het belangrijk dat er bij de bouw van woningen ook rekening wordt gehouden met voldoende zorgvoorzieningen, scholen, ontmoetingsplekken enzovoorts in de omgeving. Wij beseffen dat dit een hele opgave is.

Het is de bedoeling dat wij dan uiterlijk in het eerste kwartaal van 2024 de regionale woningbouwprogramma's voor de periode 2023 tot en met 2032 vaststellen.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat uw regio voor het definitieve regionale woningbouwprogramma dat u vóór 1 januari 2024 bij ons indient, uitgaat van het nieuwe gewenste woningvoorraadtoenamecijfer voor uw woondealregio. Als dit voor uw regio onmogelijk is, gaan wij graag met u in gesprek hierover.

Een kopie van deze brief hebben wij ter informatie aan Provinciale Staten gestuurd en de brief aan Provinciale Staten is voor uw informatie in kopie bijgevoegd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en blijven graag met u werken aan de grote woonopgaven waarvoor wij gezamenlijk staan.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2013-0007946) te vermelden.
Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact

Bijlagen

- Kopie brief GS aan PS over Woningbehoefteraming 2023