

<b>Status</b>	<b>Datum vergadering Gedeputeerde Staten</b>	<b>Eindtermijn</b>
Openbaar	26 september 2023	n.v.t.

## Onderwerp

Woningbehoefteraming 2023

## Advies

1. Vast te stellen de volgende woningaantallen als gewenste woningvoorraadtoename in de vijf woondealregio's van Zuid-Holland voor de periode 2023 tot en met 2032 op basis van de Woningbehoefteraming 2023:
  - a. Haaglanden: 82.600 woningen
  - b. Holland Rijnland: 27.150 woningen
  - c. Midden-Holland: 16.400 woningen
  - d. Regio Rotterdam: 71.000 woningen
  - e. Zuid-Holland Zuid: 18.950 woningen
2. Te reserveren 10 procent van de provinciaal geraamde woningvoorraadtoename als 'provinciale behoeftepot', te weten 24.050 woningen voor de periode 2023 tot en met 2032 op basis van de Woningbehoefteraming 2023 die Gedeputeerde Staten vervolgens kan toewijzen aan concrete woningbouwplannen die niet passen binnen de gewenste woningvoorraadtoename van een woondealregio onder 1. maar waarvan de realisatie van provinciaal belang is en uitvoerbaar is vóór 2033 en die passen binnen het provinciale omgevingsbeleid.
3. Te bepalen dat woningbouwplannen uit het door GS vastgestelde regionale woningbouwprogramma 2022 die niet meer binnen de programmaruimte van 130 procent van de gewenste woningvoorraadtoename voor een woondealregio passen, de nu benodigde behoefte dekking via de provinciale behoeftepot onder 2. krijgen tot maximaal het eerder toebedeelde aantal, te weten 1.710 woningen in Holland Rijnland. De onder 1. vermelde aantallen zijn exclusief dit aantal.
4. Te bepalen dat te slopen bestaande woningen in een woondealregio één op één vervangen moeten worden in die woondealregio in aanvulling op de gewenste woningvoorraadtoename onder 1.
5. Te bepalen dat plannen voor nieuwe 'flexwoningen' in de vorm van tijdelijke woningen in een woondealregio bovenop de gewenste woningvoorraadtoename van die woondealregio onder 1. mogen komen om reden van het actuele woningtekort.
6. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten waarmee Gedeputeerde Staten Provinciale Staten informeert over de gewenste woningvoorraadtoename per woondealregio onder 1. en de bepaling over de vervanging van bestaande te slopen woningen en 'flexwoningen' onder 2.
7. Vast te stellen de brieven aan de woondealregio's Haaglanden, Holland Rijnland, Midden-Holland, Regio Rotterdam en Zuid-Holland Zuid (samenwerkende woonregio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard) waarin Gedeputeerde Staten de gewenste regionale woningvoorraadtoename voor de periode 2023 tot en met 2032 aan de woondealregio's bekend maakt.
8. Vast te stellen de publiekssamenvatting over de Woningbehoefteraming 2023.

## **Besluit GS**

Vastgesteld met een machtiging voor de portefeuillehouder om:

In de brief aan PS (en indien van toepassing ook in de brieven aan de regio's):

- Op p.1 achter de zin: 'Iedere te slopen bestaande woning ...' toe te voegen: 'binnen de regio';
- Op p2, 1e alinea beter uit te leggen dat hier natuurlijk wel het omgevingsbeleid voor die locatie geldt;
- Op p.3 de passage over een betere meting van de langdurige leegstand door het CBS te verduidelijken en toe te voegen wat er in het coalitieakkoord over leegstand is opgenomen;
- Op p.6 de passage 'Daarnaast is in het Coalitieakkoord ...' gelijkkluidend te maken met de tekst die daarover in het coalitieakkoord is opgenomen;
- Beter uit te leggen dat er voor kwantitatief en kwalitatief twee aparte ramingen zijn en dat die in samenhang moeten worden bekeken;
- Afkortingen de eerste keer voluit te schrijven.

In de brieven aan de regio's:

- Een passage op te nemen dat wij erop rekenen dat de regio's nadenken over vitale gemeenschappen en dat wij ons realiseren dat dit een opgave is. Het gaat om meer dan alleen woningen toevoegen. Als provincie vinden wij het belangrijk dat er bij de bouw van woningen rekening gehouden wordt dat er voldoende zorg, scholen, enz. is. .

## **Bijlagen**

1. GS-brief aan PS over Woningbehoefteraming 2023
2. Brief aan Haaglanden
3. Brief aan Holland Rijnland
4. Brief aan Midden-Holland
5. Brief aan Regio Rotterdam
6. Brief aan Samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid - Alblasserwaard
7. Brief aan Samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid - Drechtsteden
8. Brief aan Samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid – Goeree-Overflakkee
9. Brief aan Samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid – Hoeksche Waard

## 1 Toelichting voor het College

Zie voor de aanleiding, context en uitkomsten van de Woningbehoefteraming 2023 de GS-brief aan PS.

Door de gewenste woningvoorraadtoename per woondealregio opnieuw als leidend uitgangspunt vast te stellen, heeft de provincie een actueel beoordelingskader voor de toetsing van bestemmingsplannen of omgevingsplannen en de vaststelling van regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's in overeenstemming met het provinciale omgevingsbeleid.

Om beter in de pas te lopen met de landelijke prognoses stellen GS voortaan ieder jaar de gewenste woningvoorraadtoename voor de woondealregio's vast. Dit is vastgelegd in het Coalitieakkoord 2023-2027 Krachtig Zuid-Holland.

Met de vaststelling van de gewenste woningvoorraadtoename wil de provincie bereiken dat de woondealregio's en hun gemeenten in kwantitatieve zin in voldoende aantallen nieuwe woningen (kunnen) voorzien.

De kwalitatieve duiding gebeurt in principe eens in de drie jaar. Dit is gekoppeld tot nu toe aan de cyclus van het landelijke WoonOnderzoek Nederland. In dit onderzoek worden mensen die willen verhuizen, gevraagd naar hun woonwensen. Die woonwensen zijn input zijn voor de kwalitatieve prognosemodellen. In maart en juni van dit jaar hebben GS PS geïnformeerd over de resultaten van de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning 2022. We zullen onderzoeken of een kwalitatieve verkenning jaarlijks mogelijk en nuttig is en zullen dit bekend maken voor de Woningbehoefteraming 2024. Ook dit is vastgelegd in het Coalitieakkoord 2023-2027 Krachtig Zuid-Holland. In het provinciale omgevingsbeleid zijn of worden de doelstellingen voor de kwalitatieve invulling van de regionale woningbouwprogramma's vastgelegd.

De sturingsprincipes die bij de vorige vaststelling van de woningbehoefteraming zijn bepaald, zijn nog steeds actueel. Het gaat dan onder meer om het instellen van de provinciale woningbehoeftepot en de versnelling van de provinciale procedures.

De woningbehoefte is nog sterker toegenomen, terwijl de ruimte schaarser wordt. Dit vraagt om een nog sterker sturende rol van de provincie bij zowel de gewenste woningvoorraadtoename als de regionale woningbouwprogramma's. De provinciale behoeftepot is een extra middel om daar waar nodig te kunnen bijsturen. Door maximaal 10 procent van de geraamde provinciale voorraadtoename vooraf niet toe te delen, kan GS dit deel bestemmen voor woningbouwplannen die zij van provinciaal belang vindt maar die niet binnen de gewenste regionale voorraadtoename passen. Belangrijke voorwaarde is uiteraard dat deze plannen in de periode 2023 tot en met 2032 daadwerkelijk te realiseren zijn. Plannen die eerder al dekking uit de provinciale behoeftepot hebben gekregen maar nog niet gerealiseerd zijn, krijgen deze dekking voor zo ver nu nodig vanwege een overschrijding van de programmeerruimte van 130 procent van de gewenste woningvoorraadtoename 2023-2032 uit de provinciale behoeftepot 2023-2032.

Verder moet het gesprek met de woondealregio's en hun gemeenten ertoe leiden dat er uiteindelijk een provinciale plancapaciteit is ter grootte van maximaal 130 procent van de provinciaal gewenste woningvoorraadtoename. Daarom zijn de provinciale procedures versneld. Voorheen hield de

vaststelling van de regionale woningbouwprogramma's enkel een toets op de Ladder voor duurzame verstedelijking in, waarna op een later moment op het provinciale omgevingsbeleid werd getoetst. Inmiddels kijken en denken we mee aan de voorkant met behulp van de zogeheten Quick Scan.

#### *Financieel en fiscaal kader*

Uit voorliggend besluit vloeien geen financiële gevolgen voort.

Totaalbedrag exclusief BTW	: Niet van toepassing
Programma	: Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

#### *Juridisch kader*

Voorliggend besluit heeft voor de provincie een zelfbindende werking. In de provinciale omgevingsvisie staat namelijk dat voor wonen de meest actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland voor de provincie leidend is voor het gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen.

Het besluit kent geen directe juridische doorwerking maar heeft wel gevolgen voor gemeenten die dit in gemeentelijke bestemmings- of omgevingsplannen zullen moeten opnemen, en gevolgen voor regionale woonvisies en woningbouwprogramma's. In de provinciale omgevingsverordening artikel 6.10 staat onder meer dat GS bij de vaststelling van een regionaal woningbouwprogramma aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting op een bestemmingsplan kan dan verwezen worden naar de regionale woonvisie en het regionale woningbouwprogramma bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor in dit geval woningbouw als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening. In de toelichting op artikel 6.10 uit de provinciale omgevingsverordening staat dat het de voorkeur verdient dat de gemeente de Ladder voor duurzame verstedelijking niet per plan toepast, maar vooraf in regionaal verband onderzoek doet naar en afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte.

## **2 Voorafgaande besluitvorming**

De provinciale woningbehoefteraming vloeit zoals gezegd voort uit het provinciale omgevingsbeleid. Hierin is ook vastgelegd dat de provincie de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland actueel houdt. Elk jaar raamt de provincie de kwantitatieve behoefte aan woningen met behulp van een demografisch gestuurd prognosemodel. En vanaf dit jaar stellen GS op basis hiervan jaarlijks de gewenste woningvoorraadtoename per woondealregio vast als (richtinggevend) uitgangspunt voor het beoordelen van de onderbouwing van de behoefte aan nieuwe woningen (nut en noodzaak) door woondealregio's en hun gemeenten. In 2021 heeft GS voor het laatst de geraamde woningbehoefte vastgesteld.

## **3 Proces**

PS worden geïnformeerd met de GS-brief over de nieuwe woningbehoefte per woondealregio voor de periode 2023 tot en met 2032.

GS zal de woondealregio's met een brief informeren over de definitieve regionale cijfers.

#### **4 Participatie en rolneming**

De provincie heeft op het gebied van woningbouw eerst en vooral een regisserende rol richting de woondealregio's en hun gemeenten. Tijdens het Portefeuillehoudersoverleg Wonen en Verstedelijking op 27 januari 2023 zijn de regio's geïnformeerd over het zogeheten Spoorboekje proces regionale woningbouwprogramma's. Vervolgens zijn de regio's op 23 maart 2023 per Lid GS-brief geïnformeerd over een paar aanpassingen daarin. Tijdens de informatiebijeenkomsten over de Planregistratie Wonen op 9 februari en op 29 juni 2023 zijn de medewerkers van de gemeenten in de regio's meegenomen in de nieuwe jaarcyclus rond woningbouw waarvan de woningbehoefteraming een onderdeel is. Deze nieuwe jaarcyclus is in 2023 samen met de regio's en gemeenten opgesteld.

#### **5 Communicatiestrategie**

De regionale woningbehoeftecijfers zijn na vaststelling van de GS-brief in digitale vorm beschikbaar via [https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio\\_page/prognoses-naar-gebied-en-periode/](https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode/) evenals de achterliggende cijfers over de verwachte ontwikkeling van de bevolking via [https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio\\_page/bevolkingsontwikkeling2/](https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/bevolkingsontwikkeling2/) en huishoudens via [https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio\\_page/huishoudensontwikkeling/](https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/huishoudensontwikkeling/). Verder hebben we geen actieve communicatiestrategie.

Communicatie over de gewenste woningvoorraadtoename richting de woondealregio's verloopt in eerste instantie via een specifiek aan hen gerichte brief van GS en vervolgens via het gesprek tussen de provincie en de woondealregio's over de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's en tussen de provincie en de gemeenten over gemeentelijke bestemmings- of omgevingsplannen.

De nieuwe woningbehoefteraming onderschrijft de urgentie van het meer hard maken van bestaande zachte plannen en het (sneller) realiseren van woningen. Er zijn inmiddels voldoende plannen om in de geraamde behoefte op korte termijn te voorzien.