provincie ZUID HOLLAND

Gedeputeerde Staten

Contact
N. de Heer
T 06 - 31 13 48 92
n.de.heer@pzh.nl

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2022-798762725
DOS-2017-0004230
Uw kenmerk

Bijlagen

Bestuurlijk Overleg Wonen Haaglanden
T.a.v. heer Paalvast

Onderwerp
Reactie op de Regionale Projectenlijst Woningbouw Haaglanden 2021

Geachte heer Paalvast,

Wij stellen het zeer op prijs dat u uw woningbouwprogramma heeft geactualiseerd en het woningbouwprogramma 2021 aan ons heeft toegestuurd. Ook zijn wij verheugd dat op 17 december 2021 het Tussenakkoord ‘Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030- de eerste stap’ is ondertekend. In deze brief beoordelen wij het woningbouw-programma tegen het licht van deze afspraken.

Hoewel het lang geduurd heeft en soms moeizaam verliep, kijken wij terug op een goede samenwerking bij het tot stand komen van het Tussenakkoord. Wij hebben er dan ook vertrouwen in dat de samenwerking de komende tijd goed zal verlopen. De provincie zal conform de afspraken toezien op de realisatie van de gemaakte afspraken met en door de regio, in het bijzonder op de ontwikkeling van de doelgroepvoorraad[1] in de verschillende woningbouwprogramma’s. De provincie zal zich inzetten voor het benutten van kansen en het (gezamenlijk) zoeken naar mogelijkheden om te bevorderen dat zowel de regio als individuele gemeenten de in het tussenakkoord gestelde doelen realiseren. Indien nodig of wenselijk zal de provincie haar instrumentarium inzetten (zoals bijvoorbeeld ruimtelijke ordeningsinstrumenten, lobby-kracht en subsidies) en partijen aanspreken dat zowel de regio als individuele gemeenten de gestelde doelen in voldoende mate realiseren.

Van de gemeenten vragen wij een maximale inspanning, niet het onmogelijke. Wij aanvaarden het ingediende woningbouwprogramma met uitzondering van een aantal verderop in deze brief genoemde locaties. De reden hiervoor is dat wij niet overtuigd zijn dat de betreffende gemeenten op dit moment voldoende onderzocht hebben of de huidige plannen een maximale inspanning zijn om bij te dragen aan het doel om voldoende doelgroepvoorraad in de regio te realiseren.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen 90, 385 en 386 stoppen dichtbij het provinciehuis. Vanaf station Den Haag CS is het tien minuten lopen. De parkeerruimte voor auto’s is beperkt.

[1] *De doelgroepvoorraad bestaat uit drie segmenten: (1) sociale huurwoningen van woningcorporaties, (2) particuliere huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€720,42 prijspeil 2019) en (3) koopwoningen met een waarde tot €180.000 (prijspeil 2019).*

In deze brief verwoorden we onze bevindingen bij de beoordeling van het ingediende Regionale woningbouwprogramma uitgaande van het Tussenakkoord en het Provinciale Omgevingsbeleid. Ten slotte zullen wij aangeven welke acties wij voornemens zijn te ondernemen naar aanleiding van het recent ondertekenende Tussenakkoord.

Wat ons opviel bij de beoordeling van het woningbouwprogramma 2021
Bij de beoordeling van het woningbouwprogramma hebben wij zoals aangegeven in onze uitvraag expliciet gekeken naar:

1) Realisatie, woningbehoefte en plancapaciteit;
2) Juiste woning op de juiste plek;
3) Sociale huurwoningen;
4) Middeldure woningen;
5) Doelgroepen (zoals ouderen, arbeidsmigranten, senioren, vergunninghouders);
6) Flexwoningen.

Realisatie, woningbehoefte en plancapaciteit
De gewenste woningvoorraadgroei, gebaseerd op de behoefteraming 2021 (WBR21) voor de periode 2021 tot en met 2030, is voor de regio Haaglanden vastgesteld op 80.900 woningen. Gemiddeld betekent dit het opleveren van jaarlijks ca. 8.000 woningen. Het door de regio ingediende woningbouwprogramma voor de periode 2021 t/m 2029 (let wel termijn is 1 jaar minder) omvat bruto 77.000 woningen, 3.215 studentenwoningen en 370 flexwoningen. Een mooie ambitie van ca. 8.500 reguliere woningen per jaar en aansluitend bij de WBR 2021. De afgelopen jaren heeft de regio Haaglanden ca. 4.000 woningen per jaar opgeleverd, de productie zal dus omhoog moeten. We steunen waar mogelijk de regio bij het hard maken van zachte plannen en met het opzetten van een bouwstroom om het tempo in de uitvoering verder te helpen verhogen.

In de praktijk zijn er diverse redenen waarom een deel van de plannen vertraging oploopt of niet wordt gerealiseerd, daarom vragen wij regio's 130% van de toegestane woningvoorraadtoename te programmeren. Voor de regio Haaglanden is dat 105.000 woningen van 2021 t/m 2030. Wij realiseren ons dat het Tussenakkoord nog is opgesteld op basis van de WBR2019 en hebben er vertrouwen in dat de stijging van de plancapaciteit van de afgelopen jaren zich voortzet om zo meer richting een planvoorraad te komen van 130% van de gewenste woningvoorraadtoename (in de regio Haaglanden is dat 105.000 woningen van 2021 t/m 2030). Wij constateren dat de ingediende woningbouwprogrammering nog niet overal overeenkomt met de laatste biedingen zoals opgenomen in het Tussenakkoord en verwachten dat dit komend jaar (bij het volgende woningbouwprogramma) wordt aangepast.

Juiste woning op de juiste plek
Als college hechten we aan de juiste woning op de juiste plek. Samenhang met bereikbaarheid en het benutten van binnenstedelijke ruimte hebben daarbij de voorkeur. Het is positief te zien dat op een aantal locaties in de nabijheid van (hoogwaardig) openbaar vervoer sterk wordt ingezet op (uitbreiding van) woningbouw. Bij woningbouwplannen op bedrijventerreinen, in glastuinbouw-gebied of locaties met een hoge milieucategorie en/of die watergebonden zijn, moet rekening gehouden worden met compensatie volgens de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Dit geldt ook voor plannen in dit woningbouwprogramma dat we nu aanvaarden. Het is belangrijk om

hierover vroegtijdig het gesprek te voeren. Het is mooi dat de eerste versie van het woon-werkakkoord Haaglanden is getekend (met de gemeenten Den Haag, Delft, Rijswijk en Leidschendam-Voorburg) met afspraken over het compenseren van ruimte voor bedrijventerreinen waar woningbouw komt.

In het woningbouwprogramma staan twee locaties in de gemeente Westland die wij met positief advies voorleggen aan Provinciale Staten om te plaatsen op de 3ha lijst van het omgevingsbeleid van de provincie. Beide buiten BSD gelegen locaties worden na goed overleg met de gemeente Westland meegenomen in de herziening 2022 van het provinciaal omgevingsbeleid, Module Ruimte en Wonen:

- Gantel de Baak met in totaal 51 woningen. Een deel van deze woningbouwlocatie is per abuis bij een opschoonactie in 2018 van de 3 ha-kaart afgevallen. Aan Provinciale Staten wordt voorgesteld dit terug te draaien. Meer sociale woningen blijken niet mogelijk in dit plan maar worden elders in de Westlandse Zoom gecompenseerd.
- De Hak met in totaal 161 woningen. Deze locatie ligt buiten BSD en in een glastuinbouwgebied. Aan Provinciale Staten wordt voorgelegd de locatie op te nemen op de 3ha kaart onder de voorwaarde dat het programma 30% sociale huurwoningen, 5% sociale koop en 20% middeldure huur/koop bevat en een dichtheid van 35 tot 45 woningen per hectare. De gemeente Westland heeft aangegeven met deze kaders te kunnen werken.

Het programma voor de Hak locatie dient nog wel te worden aangepast in het regionale woningbouwprogramma, evenals de extra sociale woningen die worden toegevoegd in locaties in de Westlandse Zoom ter compensatie van alleen dure koop op de locatie Gantel de Baak. Wij verwachten dat dit in het regionale woningbouwprogramma van 2022 wordt opgenomen.

Sociale huurwoningen
Het aandeel sociale huurwoningen in het bruto woningbouwprogramma voor de periode 2021 t/m 2030 bedraagt 25%. Dit betreft 19.500 woningen. Het grootste deel daarvan (14.500 woningen) betreffen huurwoningen tot de huurprijsgrens te realiseren door woningcorporaties, de rest door marktpartijen. Een klein deel (nog geen 1%) betreft sociale koopwoningen tot € 190.000. Daarnaast is voor 23% van het totale aantal geplande woningen in deze periode nog niet bekend tot welke prijsklasse deze woningen gaan behoren. In het Tussenakkoord is afgesproken dat we sturen op voldoende woningen voor de doelgroep (afspraak is een gemiddelde doelgroepvoorraad van 43% voor de hele regio) en een betere spreiding van deze doelgroepvoorraad. Onze reflectie op het resultaat van het Tussenakkoord is als volgt:

- De doelen in het Tussenakkoord zijn kortweg: voldoende woningen, voldoende doelgroepvoorraad en een meer evenwichtige spreiding van de doelgroepvoorraad over de regio. Op basis van de Woningbehoeftenraming 2019 is het zogenaamde Meer Evenwicht-scenario opgesteld voor de periode 2019-2030 waarin gekeken is wat de maximale spreiding is die de woningmarkt aankan. Dit Meer Evenwicht scenario is vertaald in een maximaal haalbare beweging voor de regio en voor elke gemeente individueel. De gemeenten hebben elkaar vervolgens onderling een bod gedaan welke stap voor hen te realiseren is op basis van hun opgave, (politieke) ruimte en financiën.

De tabel hieronder toont een samenvatting van de ontwikkeling van de totale voorraad, de doelgroepvoorraad en de spreiding in de periode 1 januari 2019 tot 1 januari 2030. Daarbij zijn

met name de percentages in de meest rechtse kolommen van belang. De afspraak is dat gemeenten een beweging maken naar het Meer Evenwicht-scenario. De provincie zal dan ook toezien of alle gemeenten wel de maximale inspanning laten zien om een zo groot mogelijke beweging voor elkaar te krijgen. De percentages die onder Bod 2030 staan laten de beweging zien waar gemeente zich aan hebben geconformeerd door het uitbrengen van hun bod. Wij zullen er op toezien dat deze beweging minimaal gehaald wordt.

Tabel: Maximaal haalbare spreiding en gewenste beweging in de regio, bron: Tussenakkoord

	Totale voorraad			Doelgroepvoorraad			Spreiding		
	Start-voorraad 2019	ME-scenario 2030	Bod 2030	Start-voorraad 2019	ME-scenario 2030	Bod 2030	Start-voorraad 2019	ME-scenario 2030	Bod 2030
Delft	50.610	59.010	64.235	27.800	28.380	28.40	55%	48%	44%
Den Haag	259.260	306.770	292.133	145.440	146.520	146.03	56%	48%	50%
Leidsch.-Voorburg	36.780	39.270	39.270	15.770	16.210	16.24	43%	41%	41%
Midden-Delfland	7.880	8.330	8.390	1.670	2.230	1.76	21%	27%	21%
Pijnacker-Nootdorp	21.130	23.270	23.572	4.210	5.850	5.05	20%	25%	21%
Rijswijk	26.670	31.200	32.406	13.910	14.400	13.97	52%	46%	43%
Wassenaar	12.190	12.720	13.102	3.770	4.330	3.98	31%	34%	30%
Westland	44.440	49.050	51.840	10.800	14.750	13.10	24%	30%	25%
Zoetermeer	56.200	64.970	65.439	23.250	25.470	24.81	41%	39%	38%
Haaglanden	**515.160**	**594.650**	**590.387**	**246.620**	**258.140**	**253.36**	**48%**	**43%**	**43%**

Bron: 'Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden. Eindrapport: Definitieve biedingen' (RIGO, 8 juli 2021)

- Met de biedingen in het Tussenakkoord worden de gestelde doelen voor de toename van de doelgroepvoorraad en de spreiding daarvan nog niet gehaald. Doelen waaraan we als provincie waarde hechten. De gemeenten programmeren samen voldoende woningen, maar verhoudingsgewijs te veel in het duurdere en te weinig in het sociale en betaalbare segment. Het alsnog halen van die doelen zal om een meerjarige gezamenlijke focus en inspanning, alsook afstemming tussen gemeenten onderling en met de provincie vragen.
- Daarnaast blijft de spreiding van de doelgroepvoorraad over de regio onevenwichtig: gemeenten met een lager percentage doelgroepvoorraad zetten een kleine stap richting meer spreiding terwijl de doelgroepvoorraad in gemeenten met een grote doelgroepvoorraad te snel afneemt door o.a. sloop. Met het oog op de nieuwe Woningbehoefteraming 2021 heeft de regio ook nog een (extra) stap te zetten.
- In het najaar 2021 is nog een derde gespreksronde gestart. Het doel van deze gespreksronde was tweeledig:
  - In de gesprekken wordt gezocht naar een plus op de doelgroepvoorraad. Indien deze gespreksronde een plus oplevert ten opzichte van de biedingen in het Tussenakkoord, wordt er een eindakkoord opgesteld.
  - Er is afgesproken dat gemeenten een locatielijst opstellen met de eigen corporaties en PZH inzake de benodigde aantallen DAEB-woningen en wie ze daadwerkelijk bouwt.

Tot nu toe hebben zeven gesprekken plaatsgevonden: de sociale huurwoningen zijn grotendeels voorzien van een corporatie die voornemens is de woningen te realiseren, echter nog geen enkele gemeente heeft de eerdere bieding verhoogd en veel plannen blijken nog erg zacht.

Middeldure woningen
Voor mensen die vanwege hun inkomen doorgaans niet in aanmerking kunnen komen voor een sociale woning, is het aanbod van middeldure woningen vaak van groot belang. In het regionale woningbouwprogramma betreft 15% een huurwoning met een huur tussen de huursubsidiegrens en € 975[2]. Koopwoningen met een koopprijs tussen € 190.000 en € 203.000 zijn met 1% een beperkte categorie. Het aandeel in het bouwprogramma van de categorie met een koopprijs tussen € 203.000 en € 325.000 bedraagt 9%. Over middeldure woningen zijn nu geen afspraken gemaakt in de regio. Wij vragen u bij het actualiseren van het woningbouwprogramma ook aandacht te geven aan middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Huisvesting bijzondere doelgroepen
In het programma en de toelichting door de regio zijn geen gegevens opgenomen over het huisvesten van arbeidsmigranten, senioren, woonwagenbewoners, kwetsbare doelgroepen en statushouders. Graag zien wij in de kwalitatieve doorvertaling van uw volgend regionaal woningbouwprogramma welke projecten hieraan bijdragen.

Flexwonen
Tijdelijke woonvormen al dan niet in permanente woningen (tijdelijke huurcontracten, tijdelijk beschikbare grond/vastgoed, verplaatsbare wooneenheden) worden in toenemende mate ingezet om snel goedkoop aanbod te creëren voor zogenaamde spoedzoekers. Voor bouwlocaties die op middellange of lange termijn aan bod komen en voor leegstaand vastgoed is tijdelijk gebruik voor wonen (flexwonen) een optie. Uiteraard indien passend binnen het ruimtelijk beleid en niet belemmerend voor later permanent gebruik van de locatie. In uw regio zijn nu 370 flexwoningen gepland, dit aantal kan en mag nog omhoog. Voor het meerekenen van flexwoningen als doelgroepwoningen hebben wij maatwerkafspraken gemaakt met uw regio[3]. We vertrouwen erop dat het programma Flexwonen in de regio kansen voor locaties inzichtelijk maakt.

Wat is nodig om het woningbouwprogramma te verbeteren
Met het ondertekenen van het Tussenakkoord ‘Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap’ is een goed begin gemaakt. Inderdaad een eerste stap, want de opgave blijft groot en het is nodig dat alle betrokken partijen zich maximaal blijven inspannen om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen in de regio. Om de regio en individuele gemeenten hierbij te helpen zet de provincie een onafhankelijk bureau in om te verkennen wat het maximaal haalbare is. Hierbij wordt nadrukkelijk ook gekeken naar mogelijkheden om de hardheid van de plannen binnen de biedingen te vergroten, wat er aan oplossingen zijn voor mogelijke beperkingen vanuit provinciaal omgevingsbeleid en wat nodig is aan financiële middelen. Met deze aanpak hebben we eerder samen met gemeenten en woningcorporaties in de Rotterdamse regio goede resultaten geboekt.

2 De grens van € 975 is specifieke afspraak binnen de regio Haaglanden, prijspeil 2021.
3 De afspraak met de Regio Haaglanden is dat Flexwoningen worden beschouwd als doelgroepwoningen..

De gemeenten waar het verschil tussen de opgave en de bieding van de doelgroepvoorraad het grootst is helpen we in eerste instantie met deze aanpak. Dit zijn de gemeenten Westland, Wassenaar en Pijnacker-Nootdorp. In afwachting van de resultaten van deze aanpak hebben wij besloten de volgende plannen nog niet te aanvaarden omdat we eerst overtuigd willen worden dat hierin de mogelijkheden voor de realisatie van de sociale opgave maximaal zijn onderzocht:

- Gemeente Wassenaar: ANWB locatie met in totaal 425 woningen waarvan 106 sociaal (waarvan 42 doelgroep) en 0 betaalbaar.
- Gemeente Westland: Molensloot Oost (1 t/m 8) met in totaal 430 woningen waarvan 80 sociaal en 15 goedkope koop
- Gemeente Westland: Monster Noord (1 t/m 5) met in totaal 350 woningen waarvan 0 sociaal en 0 betaalbaar.
- Gemeente Westland: Westmade Zuid (1 t/m 6) met in totaal 699 woningen waarvan 0 sociaal en 0 betaalbaar.

Wij verwachten dat rond het zomerreces de resultaten van de hierboven geschetste aanpak gereed zijn. Op basis van de resultaten zullen we alsnog kijken of we de bovenstaande plannen aanvaarden.

Het is teleurstellend dat de gemeente Midden-Delfland heeft besloten het Tussenakkoord niet te ondertekenen. Het college is er niet van overtuigd dat de gemeente zich maximaal inzet voor de sociale woningbouwopgave en heeft daarom besloten om vooralsnog geen van de plannen van de gemeente Midden-Delfland te aanvaarden. Wij zijn voornemens om een extern bureau in te huren voor een onderzoek naar de mogelijkheden. Op basis daarvan gaan we met de gemeente Midden-Delfland in gesprek over de plannen in het woningbouwprogramma en hopen deze in een later stadium alsnog te kunnen aanvaarden. Maar alleen als is aangetoond dat de gemeente zich maximaal heeft ingespannen om meer doelgroepvoorraad op te nemen in het programma. Als dat niet lukt, zal de provincie overwegen over te gaan tot pro-actieve aanwijzingen.

De gemeenten Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Delft en Zoetermeer mogen volgens het Meer Evenwicht-scenario zakken in het aandeel doelgroepvoorraad op de totale voorraad. In de biedingen van de gemeenten en het woningbouwprogramma zien we echter dat de doelgroep-voorraad in de gemeenten Rijswijk, Delft en Zoetermeer te snel en te ver dreigt te krimpen. Het is ook voor deze gemeenten belangrijk om ervoor te zorgen dat de voorraad voldoende op peil blijft. We monitoren deze ontwikkeling en zullen waar nodig ook hier het gesprek over voeren.

Zoals we u eerder berichtten in onze brief van 14 december 2021 is de start van de openstellingsperiode van de subsidieregeling Sociale woningbouw Haaglanden verschoven van 1 januari 2022 naar 1 juli 2022. Dit biedt gelegenheid om in overleg met de regio de subsidieregeling aan te passen zodat deze meer aansluit op doelen uit het Tussenakkoord en daarmee meer effectief is om deze doelen te ondersteunen.

Samen verder werken aan een gedragen regionaal woningbouwprogramma
U geeft in uw brief aan dat de regio nog mogelijkheden ziet voor de realisatie van 13.000 extra woningen. Daar gaan we graag met u over in gesprek. We vinden het belangrijk dat daarbij ook

voldoende sociale en betaalbare woningen in de programmering meegenomen worden, uitgaande van de afspraken in het Tussenakkoord. Aanvaarden van de woningbouwprogrammering betekent nog geen instemming met het ruimtelijk beleid.
De provincie werkt met een ruimtelijke quick scan waardoor we in een vroeg stadium knelpunten kunnen vinden waardoor onnodige procedurele vertraging in een later stadium voorkomen kan worden.

De provincie Zuid-Holland werkt samen met andere provincies aan een vernieuwd registratiesysteem voor woningbouwprojecten, de Planregistratie Wonen. Zodra het nieuwe systeem gereed is voor gebruik (planning april 2022) ontvangt u hiervan bericht en wordt er een aparte sessie met gebruikersinstructie gepland. Wij vragen u om vanaf dan gebruik te maken van het nieuwe systeem voor het aanleveren van de planlijsten. Definities en indelingen van het nieuwe systeem worden waar mogelijk in IPO verband afgestemd.

Waar we nu nog vooral reageren op het woningbouwprogramma, willen we dit met ingang van nu, gezamenlijk actualiseren. Dit betekent dat we de regionale woningbouwprogramma's vanaf 2022 in principe ook gezamenlijk kunnen vaststellen. De ladder voor duurzame verstedelijking blijft hierbij uitgangspunt. Door voortdurend met u in gesprek te zijn komen we gezamenlijk tot de beste woningbouwprogramma's met de juiste woningen op de juiste locaties en kunnen we mogelijke knelpunten sneller ontdekken. We staan immers schouder aan schouder voor deze opgave. Wij zien uit naar het volgende gesprek en het continueren van de goede samenwerking.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,	voorzitter,
drs. H.M.M. Koek	drs. J. Smit