gemeente Krimpenerwaard

MEMO

MEMO AAN	Raadsleden
MEMO VAN	College
TEAM	
CC	
DATUM	
ONDERWERP	Toelichting regionale afspraken rondom woningbouw

Er speelt veel tegelijkertijd en in hoog tempo in de planvorming rondom woningbouw. In deze memo hebben wij toelichting en achtergrond op de diverse processen opgenomen. Achtereenvolgens gaan we in op:

1. Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2022
2. Plannen in de Krimpenerwaard met gemeentelijke projectleiders
3. Regionale realisatieagenda
4. Versnellingssubsidies
5. Relatie Woonvisie

1. <u>Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2022</u>

De Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2022 (vanaf nu RPW MH 2022) bevat een overzicht van het regionale woningbouwprogramma tot en met 2035 met alle harde en kansrijke plannen (categorie 1a en 1b). Iedere gemeente in de regio Midden-Holland vult in de Planmonitor Wonen haar woningbouwplannen in. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Categorie 1a: harde plannen. Dit zijn plannen waarbij het bestemmingsplan is vastgesteld.
- Categorie 1b: kansrijke en realistische plannen. Dit zijn plannen waarbij de kans realistisch wordt geacht dat zij binnen 10 jaar kunnen worden gerealiseerd.
- Categorie 2, reserveplannen. Dit zijn net opgestarte initiatieven waarbij het nog te vroeg ze als kansrijk te bestempelen of plannen die om andere redenen voorlopig nog niet opgestart kunnen worden. Deze categorie wordt niet toegevoegd aan de RPW MH 2022, maar dient intern als overzicht welke plannen wellicht in de toekomst in categorie 1a en 1b kunnen komen.

Sinds dit jaar wordt gewerkt met de Planmonitor Wonen: een systeem waarbij alle gemeenten in de Provincie Zuid-Holland (hierna PZH genoemd) haar woningbouwplannen kan invoeren. Dit betekent dat de regio Midden-Holland niet meer een eigen Excel-format, zoals we die voorheen hanteerden, hoeven in te vullen. Door de overgang naar de Planmonitor zijn er wel termen gewijzigd. Waar we vroeger werkten met blok I, II, III en IV, werken we nu, zoals hierboven genoemd, met categorie 1a, 1b en 2. Voor de plannen zelf heeft dat geen gevolgen.

De Planmonitor Wonen heeft een dynamisch karakter: op ieder moment kan elke gemeente wijzigingen doorvoeren in hun eigen projectenlijst en nieuwe projecten toevoegen. In overleg met de PZH heeft de regio Midden-Holland gekozen om de Planmonitor dit jaar per 1 december 2022 te ‘bevriezen’. Op 17 januari is de RPW MH 2022 in GS behandeld, onder voorbehoud van instemming van alle colleges. De RPW MH 2022 vindt u in bijlage 1.

gemeente Krimpenerwaard Postbus 51 2820 AB Stolwijk
www.krimpenerwaard.nl

GS kijkt bij de aanvaarding van de RPW MH naar twee onderdelen:

- Woningprogrammering in relatie tot de woningbehoefteraming in de regio;
- De Provinciale Omgevingsverordening en de ruimtelijke ordeningsaspecten van de locatie.

Als GS de RPW MH 2022 aanvaardt, is voor de plannen die in de lijst staan, de eerste stap van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen en kan de gemeente bij een bestemmingsplanprocedure verwijzen naar het door GS aanvaarde onderdeel van de regionale projectenlijst. Voor het kwantitatieve aspect (de aantallen) hoeven de afzonderlijke bestemmingsplannen dan niet meer ter goedkeuring aan de provincie te worden voorgelegd. Simpel gezegd stemt GS in met het gegeven dat de plannen voorzien in een behoefte aan woningen en dat het specifieke plan daaraan bijdraagt. Ook wordt gekeken of er geen bezwaren zijn voor de locaties van de betreffende woningbouwplannen. GS toetst hierbij alleen plannen die in categorie 1a en 1b staan.

Dit proces wordt jaarlijks doorlopen. De RPW MH blijft daarom een dynamische lijst en kan op ieder moment aangevuld worden. Minstens één keer per jaar wordt het regionale woningbouwprogramma aan GS aangeboden.

2. <u>Plannen in de Krimpenerwaard met gemeentelijke projectleiders</u>

De RPW MH 2022 biedt een overzicht van woningbouwplannen waarbij het bestemmingsplan is vastgesteld of waarbij het realistisch is dat het plan binnen 10 jaar wordt gerealiseerd. Deze lijst is groter dan het aantal projecten waar op dit moment een projectleider van de gemeente bij betrokken is. In de tabel hieronder vindt u een lijst met projecten waar op dit moment een projectleider van de gemeente bij betrokken is. De aantallen die bij het project horen, zijn in bijlage 1 terug te vinden.

Kern	**Projectnaam**
Bergambacht	Molenpark
Gouderak	Gouderak Oost
Haastrecht	Galgoord / Kleine Betuwe
Krimpen aan de Lek	Dorpshart Krimpen aan de Lek (afgerond)
	Julianastraat
	Molenweide (afgerond)
Lekkerkerk	Lorentzweg en omgeving
	IJsbaan Noord
Ouderkerk aan den IJssel	Avia-terrein (Bolderkade)
	Goudriaan Transport (afgerond)
Schoonhoven	AZS-terrein
	Dika
	Waterviolier
	Spoorzone
	Thiendenland II
	Wijk Noord, bedrijventerrein
	Zilvervakschool
Stolwijk	Centrumontwikkeling Stolwijk / Hoflaan
	Rembrandtlaan

Bij bovenstaande projecten is een projectleider vanuit de gemeente betrokken. Dit betekent niet dat bij de overige plannen de gemeente niet betrokken is. Vanuit vergunningverlening, planvorming en/of in het kader van een bestemmingsplanwijziging zijn er medewerkers van de gemeente betrokken. Woensdag 25 januari is er een presentatie gegeven aan de raad over woningbouwplannen.

3. Regionale realisatieagenda

De ambitie van minister Hugo de Jonge is om tot 2030 900.000 woningen toe te voegen aan het woningbestand. Hiertoe heeft de minister samenwerkingsafspraken (voorheen woonbod genoemd) gemaakt met alle provincies over het aantal te realiseren woningen per provincie. In gesprekken die PZH met de minister heeft gevoerd, hebben zij het aantal woningen dat op dat moment in de Planmonitor Wonen stond ingebracht als realistisch aantal te bouwen woningen, mits belemmeringen die bestaan worden opgelost. In de samenwerkingsafspraken tussen PZH en het Rijk is de doelstelling opgenomen dat voor 2030 235.460 woningen worden gerealiseerd. Dit is iets meer dan de behoefteraming van PZH en het aantal plannen dat is opgenomen in de Planmonitor Wonen. PZH heeft nadrukkelijk in haar samenwerkingsafspraken laten opnemen dat het aantal van 235.460 woningen alleen gerealiseerd kan worden, als het Rijk helpt om zogenoemde kritische succesfactoren, op te lossen. Voorbeelden van deze kritische succesfactoren zijn stikstof, schaarste aan personeel en middelen en mobiliteit en infrastructuur.

Het vervolg van de samenwerkingsafspraken tussen Rijk en Provincie is het afsluiten van een ‘woondeal’ met iedere regio waarin afspraken worden gemaakt over hoe deze aantallen woningen gerealiseerd kunnen worden. PZH heeft daar een andere naam aangegeven: de regionale realisatieagenda. Dit hebben zij gedaan omdat het volgens PZH niet om een deal gaat, maar om het maken van afspraken om samen met elkaar de woningbouwopgave te kunnen realiseren. De realisatieagenda kan gezien worden als een intentieovereenkomst met procesafspraken om de intenties waar te gaan maken.

De tijdsplanning van het proces om te komen tot een regionale realisatieagenda was krap. Eind oktober is gestart, de besluitvorming moest voor 1 februari plaatsvinden. De snelheid kent twee redenen: de urgentie om de woningbouwopgave te realiseren en de aankomende verkiezingen bij de provincies. Er zijn verschillende momenten geweest waarop input geleverd kon worden op de versie van dat moment. Hieronder worden een aantal belangrijke punten benoemd waarop regionaal en lokaal (onder andere) input is geleverd:

- Woningbouwopgave. Er wordt in de realisatieagenda een foto getoond van de RPW MH 2022. Er worden afspraken gemaakt hoe de aantallen woningen in de RPW MH 2022 (versneld) gerealiseerd kunnen worden. De huidige RPW MH 2022 is het vertrekpunt. Wij hebben meegegeven dat de RPW MH 2022 een huidige stand van zaken betreft. De RPW is een dynamisch document, dat jaarlijks aangepast wordt. Er vallen woningbouwplannen af, projecten worden aangepast, maar er komen ook woningbouwplannen bij.
- Als vervolg hierop: de gemeente Krimpenerwaard heeft een grotere ambitie dan het aantal woningen dat voor de Krimpenerwaard is opgenomen in de RPW MH 2022. Dit jaar (2023) willen we met de regio en provincie in gesprek over nieuwe (grotere) plannen. Deze plannen zullen een plek gaan krijgen in de RPW MH 2023. In overleg is de volgende tekst opgenomen in de regionale realisatieagenda: *“Krimpenerwaard ervaart een knelpunt om haar woningbouwambities te realiseren binnen de bestaande kernen. Krimpenerwaard zet zich in om aanvullend op tabel 1 plannen te ontwikkelen voor nieuwe woningbouwlocaties. Krimpenerwaard en de provincie maken de procesafspraak in gesprek te gaan*

over eventuele uitbreidingen in Krimpenerwaard, waarbij het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen onderdeel is van het gesprek".

- Woningbouwdoelstellingen kunnen alleen gehaald worden als partijen gezamenlijk in staan zijn de kritische succesfactoren te tackelen. In de realisatieagenda worden deze kritische succesfactoren omschreven en genoemd waar Rijk en PZH bij kan ondersteunen. Regionaal en lokaal hebben we ingebracht dat het niet alleen gaat om het oplossen van die kritische succesfactoren en om het krijgen van ondersteuning, maar ook om samenwerking tussen de partijen. Het meedenken en zoeken naar oplossingen is van belang om (nieuwe) projecten met elkaar mogelijk te maken in het belang van de vitaliteit van het gebied.
- Waterschap: de waterschappen tekenen ook de regionale realisatieagenda. Als gemeente willen wij de waterschappen uiteraard in een vroeg stadium betrekken en staan wij open voor adviezen. We willen echter zelf regie houden op plannen, ook als het waterschap in eerste instantie een negatief advies afgeeft. De tekst is daarom iets aangepast. Het is echter belangrijk in de toekomst goede gesprekken te blijven voeren met de waterschappen en de provincie.

Het is voor het realiseren van woningbouwplannen op lange(re) termijn belangrijk dat samengewerkt wordt door de diverse partijen die deze regionale realisatieagenda ondertekenen. Dit zijn de vijf gemeenten in Midden-Holland, PZH, het Rijk, woningcorporaties en waterschappen. Het ondertekenen van de regionale realisatieagenda is het startpunt voor een verdere samenwerking in de regio omtrent dit onderwerp. Hoe die samenwerkingsvorm eruit gaan zien, wordt in de loop van 2023 duidelijk. De samenwerking zal in ieder geval ook gericht zijn op het vinden van oplossingen voor die kritische succesfactoren.

De regionale realisatieagenda kan er toe bijdragen dat knelpunten in huidige woningbouwlocaties in samenwerking met andere overheden kan worden opgelost. Daarnaast is de regionale realisatieagenda het startpunt voor verdere samenwerking met deze partijen om de woningbouwopgave te realiseren, niet alleen voor de plannen die in de huidige RPW MH 2022 staan, maar ook voor toekomstige plannen. We blijven hierover met PZH en de andere partijen in gesprek.

4. <u>Versnellingssubsidies</u>

Het Rijk ziet het belang om in Nederland tot 2030 900.000 woningen toe te voegen. Hierbij wil het Rijk meer sturing geven aan deze opgave. Dit doet het Rijk door met alle provincies en regio's, zoals hierboven beschreven, regionale realisatieagenda's te maken, maar ook door subsidies te geven voor de versnelling van woningbouw. Hier is het Rijk in 2022 mee begonnen.

Vanuit het Rijk is een subsidie beschikbaar voor het versnellen van bestaande grootschalige woningbouwplannen met een investering in de bovenplanse ontsluiting, dus voor een gebied dat groter is dan één bouwlocatie. Het aanleggen van infrastructuur helpt dus niet alleen het project, maar ook de omgeving. De ministeries van Infrastructuur en Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties stellen voor de PZH ruim 300 miljoen euro beschikbaar voor woningbouw waarmee bereikbaarheidsmaatregelen kunnen worden gefinancierd. De gemeente Krimpenerwaard heeft bouwlocaties aangemeld voor de eerste tranche van deze subsidie om het belang van nieuwbouw in de Krimpenerwaard te benadrukken. We wisten al dat er slechts een kleine kans was dat deze aanvraag gehonoreerd zou worden omdat de projecten niet aan alle voorwaarden voldeden (er moest sprake zijn van een bovenplans ontsluitingsvraagstuk, minimaal 500 woningen en de bouw moet binnen 3 tot 5 jaar starten). De ingediende bouwplannen zijn dan ook afgewezen. Vanwege deze strenge voorwaarden zijn voor de tweede tranche geen woningbouwplannen ingediend. Er is ook nog een andere subsidie: de Woningbouwimpuls. Vanwege de vergelijkbare, strenge voorwaarden, komen plannen in onze gemeente ook

daarvoor niet in aanmerking. Ook hierbij geldt onder andere de voorwaarde dat een bouwlocatie in een gemeente binnen de randstad groter is dan 500 woningen.

5. Relatie woonvisie

We zitten op dit moment midden in het interne traject om te komen tot een nieuwe woonvisie. Op 7 februari hebben we een bijeenkomst waarbij we inhoudelijk met elkaar spreken over strategisch richting kiezen en kaders. De woonvisie is een belangrijk document. Het is daarom goed in deze brief een verband te schetsen tussen de woonvisie en de RPW MH 2022 en de regionale realisatieagenda.

Regionale Realisatieagenda

In de regionale realisatieagenda spreken partijen met elkaar af zich in te zetten om de grote woningbouwopgave te realiseren en te streven naar een woningbouwprogrammering met meer betaalbare woningen (1/3^{e} sociale huur en 1/3^{e} betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen). De doelstelling hierbij is, in lijn van de ambitie van de minister en de provincie, dat elke gemeente streeft naar minimaal 30 procent sociale huur in de woningvoorraad. Voor de woonvisie betekent dat we na moeten denken over de manier waarop we dit streven willen halen en hoe we 2/3^{e} betaalbare woningen in nieuwe plannen gaan verwerken. Dit kan op verschillende manieren. Het meegeven van kaders aan projectontwikkelaars wordt in ieder geval steeds belangrijker.

Daarnaast hebben we als gemeente Krimpenerwaard onze ambitie kenbaar gemaakt ook aan de randen van de kernen te willen (en moeten) bouwen om de vitaliteit van onze kernen te waarborgen. We hebben met de provincie een procesafspraak gemaakt in gesprek te gaan over eventuele uitbreidingen in de Krimpenerwaard. Hoewel de woonvisie niet over de locaties van die uitbreidingen gaat, gaat de woonvisie wel over type locaties en onderbouwing geven aan waarom ook aan de randen van de kernen gebouwd zal moeten worden. Deze onderbouwing is belangrijk in het gesprek met de provincie. De exacte locaties voor uitbreidingen worden in een ander traject dan de woonvisie vormgegeven.