

memo aan de gemeenteraad

aan de gemeenteraad
onderwerp Informerend raadsmemo GS besluit op Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2023

van het college van burgemeester en wethouders
datum 23 april 2024
dossiernummer 8166

memo

Samenvatting

Met deze memo informeert het college de gemeenteraad over het besluit van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland over de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2023. De provincie toetst de woningbouwprogrammering op diverse aspecten, zoals ruimtelijk beleid en betaalbaarheid van de geprogrammeerde woningen. Het merendeel van de Goudse projecten is vastgesteld.

Doel

Deze memo is bedoeld om de gemeenteraad te informeren over het besluit van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland over de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2023.

1. Aanleiding

Op 12 maart 2024 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2023 vastgesteld (RPW). Dit is onderdeel van de jaarlijks terugkerende cyclus tussen de regio's en de provincie. Voorheen toetste de provincie deze programmering ruimtelijk en kwantitatief. Dit jaar is voor het eerst ook getoetst op (het aandeel) betaalbaarheid van de plannen. De provincie kijkt daarbij eerst naar de totale regionale programmering en als deze niet voldoet aan de eisen van betaalbaarheid wordt vervolgens ingezoomd op gemeenteniveau.

2. Proces Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW)

De RPW bevat een overzicht van het regionale woningbouwprogramma tot en met 2032 met alle harde en kansrijke plannen. Iedere gemeente in de regio Midden-Holland vult in de Planmonitor Wonen haar woningbouwplannen in. Voordat de gemeente nieuwe plannen in het systeem invult, worden de projecten in het woningbouwprogramma regionaal afgestemd.

De Planmonitor Wonen is per 1 januari 2024 'bevroren'. Dit betekent dat er een overzicht is gegenereerd van alle plannen in de regio en dat dit leidt tot de RPW van Midden-Holland 2023. Dit overzicht wordt voorgelegd aan GS. GS kijkt bij de beoordeling van de RPW naar verschillende aspecten. Ten eerste kijkt GS naar de Provinciale Omgevingsverordening en de ruimtelijke ordeningsaspecten van de locaties. Ten tweede kijkt GS naar de woningbouwprogrammering in relatie tot woningbehoefteraming in de regio. Dit jaar heeft GS voor het eerst ook gekeken naar de kwalitatieve aspecten van de woningbouwprogrammering, in de vorm van het aandeel betaalbare woningen.

Als GS de plannen op de RPW aanvaardt, is voor deze plannen de eerste stap van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel vanuit de Rijksoverheid voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan plaatsvinden.

Voor wat betreft de toets op de kwalitatieve behoefte geldt dat de provincie ervoor heeft gekozen om, vooruitlopend op het aankomend provinciaal omgevingsbeleid (en aankomend landelijk beleid in de vorm van

Wet Versterking Regie Volkshuisvesting) nu al te toetsen op de uitgangspunten van nieuw beleid. Daarin is uitgangspunt dat met ingang van 2025 2/3 van het woningbouwprogramma bestaat uit betaalbare woningen¹, waarvan de helft (dus 1/3 van het totaal) door corporaties wordt gerealiseerd. In de in maart 2023 ondertekende Regionale Realisatie Agenda Wonen is deze kwalitatieve segmentering opgenomen als streven, waarbij een groot aantal kritische succesfactoren is benoemd.

3. Besluit GS

Op 20 maart 2024 heeft het college het besluit over de RPW ontvangen van GS. Met het oog op de eerder genoemde onderdelen heeft GS besloten bijna alle lokale plannen vast te stellen. Voor wat betreft de ruimtelijke en kwantitatieve aspecten voldoen de Goudse plannen aan de eisen. Voor wat betreft het aantal een aandeel betaalbare woningen voldoet de regionale en lokale woningbouwprogrammering op dit moment nog niet aan de provinciale eisen. Daarom vraagt GS in de brief aan gemeenten om voor specifieke projecten te kijken of het mogelijk is meer betaalbaar segment toe te voegen aan de programmering. Voor de gemeente Gouda gaat het daarbij om Westergouwe Overig.

4. Vervolg

We verkennen de mogelijkheden voor meer betaalbaar programma in Westergouwe. Dit is echter niet eenvoudig te realiseren. Bij het Masterplan 2.0 is de programmatische invulling van Westergouwe herijkt waarbij meer sociaal programma toegevoegd is ten opzichte van de oorspronkelijke invulling van Westergouwe. De gemeenteraad heeft vervolgens bij motie een extra ambitie uitgesproken voor 33% sociaal programma op gemeentelijke gronden mits financieel haalbaar en ruimtelijk inpasbaar. De ruimtelijke en financiële consequenties van het recente verzoek van de provincie om te verkennen of er meer betaalbaar programma toegevoegd kan worden zijn op dit moment niet exact te overzien, dat zal in de planvorming voor Westergouwe IV (en verder) onderzocht moeten worden. Wel is duidelijk dat de verhouding tussen programma met een hogere grondwaarde en programma met een minder hoge grondwaarde met elke gevraagde aanpassing minder gunstig wordt wat uiteindelijk de financiële ruimte voor de gemeente (en ook de VOF) om deze programmaonderdelen ook daadwerkelijk te kunnen realiseren onder druk zet. Daarbij geldt dat Gouda in de woningbouwprogrammering streeft naar een gelijkmatige spreiding van verschillende woningtypen en prijsklassen in wijken, om zo Goudse wijken sterk en gemengd te houden (Woon(zorg)visie 2021). Pas als de ruimtelijke planvorming voor een volgende fase - in eerste instantie Westergouwe IV- (grotendeels) afgerond is, zal duidelijk worden in welke mate het voor de partijen binnen de samenwerking voor Westergouwe mogelijk is tegemoet te komen aan het verzoek van de provincie. Het college blijft in gesprek met de provincie over het proces en over wat nodig is om dit deel van de programmering wel te kunnen vaststellen. Als daarover meer bekend is zal de gemeenteraad daarover nader geïnformeerd worden.

Bijlagen(n):

1. brief Regionale Projectenlijst Woningbouw 2023
2. Regionale Projectenlijst Woningbouw 2023

¹ Betaalbare woningen: sociale huurwoningen + middenhuur woningen + betaalbare koopwoningen.