



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

Datum
Zie verzenddatum links onder

Ons kenmerk
PZH 2024-848527105
DOS 2017-0004230

Uw kenmerk

Bijlagen
1

Voorzitter Samenwerkende regio's in Zuid-Holland Zuid
Wethouder T. Spek
Postbus 16
3360 AA SLIEDRECHT

Onderwerp

Besluit vaststelling woningbouwprogramma Samenwerkende
Regio's in Zuid-Holland Zuid 2023

Geachte heer Spek, beste Ton,

Betaalbare woningen voor onze inwoners hebben de hoogste prioriteit. Daarvan zijn wij allemaal doordrongen. Alleen door de woningen te realiseren die onze inwoners nodig hebben lossen we de wooncrisis op. Daartoe werken wij al geruime tijd samen op het gebied van de woningbouwprogrammering. Dit gebeurt in de vorm van de jaarlijks terugkerende cyclus, die samen met de regio's is opgesteld. Gemeenten steken daarbij veel tijd en moeite in het invoeren en actueel houden van al hun woningbouwplannen in de Planregistratie Wonen. Wij zien dat de kwaliteit van de data toeneemt en steeds betere sturingsinformatie voor zowel u, gemeenten, als ons bevat. Daarvoor willen wij hier onze dank en waardering uitspreken.

Onderdeel van de programmeringscyclus is het vaststellen van het regionaal woningbouwprogramma door ons college. Wij geven u en onze partners op deze manier duidelijkheid aan onze partners zodat men verder kan met de realisatie van woningen. Wij willen u laten weten dat wij op 12 maart 2024 het woningbouwprogramma van uw regio, met daarin bruto 25.910 woningen, verdeeld over 918 plannen vastgesteld. Slechts enkele plannen konden wij niet vaststellen. Hierover leest u in bijlage 1 van deze brief.

Wijze van beoordeling Regionaal woningbouwprogramma

Tot 2023 hebben wij de regionale woningbouwprogramma's, op basis van ons provinciale Omgevingsbeleid, vooral ruimtelijk en kwantitatief getoetst. Door vaststelling van het regionaal woningbouwprogramma wordt voorzien in de noodzakelijke afstemming van regionale woningbouwprogramma's in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit jaar hebben wij het woningbouwprogramma van uw regio naast de aspecten ruimtelijk Omgevingsbeleid en bouwen naar kwantitatieve behoefte voor het eerst ook getoetst op bouwen naar kwalitatieve behoefte (betaalbaarheid).

1. Quickscan op ruimtelijk omgevingsbeleid

Projecten zijn getoetst aan het Omgevingsbeleid (vastgesteld in PS op 31 januari 2024). Uit de quickscan blijkt dat bijna alle plannen in uw regio voldoen aan het ruimtelijk Omgevingsbeleid. Als uit de quickscan blijkt dat een project strijdig is met het provinciaal

Omgevingsbeleid wordt deze niet opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma. Er zijn ook locaties waarbij er nog onvoldoende informatie of onderbouwing is gegeven door gemeenten. Of er was te weinig tijd om een goede integrale afweging te maken. In bijlage 1 is - indien van toepassing- per gemeente in uw regio opgenomen welke projecten dit betreft met daarbij een toelichting. Daarnaast kunnen op basis van de quickscan woningbouwprojecten van aandachtspunten vanuit het provinciale Omgevingsbeleid worden voorzien, zodat u daar bij de verdere uitwerking rekening mee kunt houden.

Voor plannen die zijn opgenomen in het door GS vastgestelde regionaal woningbouwprogramma geldt altijd dat er, op het moment dat het Omgevingsplan aan ons wordt voorgelegd, wordt getoetst aan het op dat moment vigerende provinciale Omgevingsbeleid.

2. Bouwen naar kwantitatieve behoefte

Bij de kwantitatieve beoordeling is, net als in voorgaande jaren, bekeken in hoeverre de aangemelde plannen passen binnen de regionale woningbouwbehoefte. Hierbij geldt dat ons college regionale woningbouwprogramma's vaststelt waarvan het totaal aantal te realiseren woningen optelt tot maximaal 130% van de regionale behoefte aan woningen. Deze behoefte is voor de samenwerkende regio's vastgesteld op 18.950 woningen (besluit GS d.d. GS op 26 september 2023).

3. Bouwen naar kwalitatieve behoefte

De ervaring leert dat besluitvorming over regionale en lokale woningbouwprogramma's geruime tijd in beslag neemt. Daarom hebben wij ervoor gekozen om, vooruitlopend op 2025, de kwalitatieve toets nu al conform de afspraak uit RRA Haaglanden en het provinciaal Omgevingsbeleid uit te voeren. Dit betekent dat twee derde van het woningbouwprogramma bestaat uit betaalbare woningen waarvan de helft (dus één derde van het totaal) door corporaties wordt gerealiseerd.

De uitkomst van deze toets geeft een duidelijk beeld van het werk dat het komende jaar nog verzet moet worden om het woningbouwprogramma in lijn te brengen met de doelstelling dat vanaf 2025 twee derde van het woningbouwprogramma bestaat uit het betaalbare segment waarvan de helft door corporaties.

Voor de kwalitatieve toets hebben wij eerst gekeken in hoeverre de optelsom van plannen in uw regio aansluit bij de doelstelling om twee derde van de woningen te bouwen in het betaalbare segment waarvan de helft (dus 1/3e van het totaal) door corporaties. Als het regionale woningbouwprogramma (grotendeels) aansluit op de doelstellingen stellen wij het programma (met aandachtspunten) vast. Op het moment dat een regionaal programma niet voldoet, is op gemeenteniveau beoordeeld. Het besluit dat wij vervolgens hebben genomen is afhankelijk van het percentage betaalbaar, het aantal woningen in bezit van de corporaties en het percentage sociale huurwoningen binnen de bestaande woningvoorraad en het woningbouwprogramma van een individuele gemeente.

Uitkomst beoordeling regionaal woningbouwprogramma

Ons college heeft besloten het regionale woningbouwprogramma van de woonregio's in Zuid-Holland Zuid d.d. 1 januari 2024 vast te stellen met uitzondering van de plannen, zoals genoemd in bijlage 1 per woonregio. Hieronder leest u een nadere toelichting op dit besluit.

1. QuickScan ruimtelijk omgevingsbeleid.

Bijna alle projecten voldoen aan ons ruimtelijk Omgevingsbeleid. Slechts 2 projecten in uw regio voldoen op fundamentele punten niet aan het provinciaal ruimtelijk beleid. Welke dit zijn leest u in bijlage 1, de betreffende gemeente weet over welke plannen het gaat.

2. *Bouwen naar kwantitatieve behoefte*

In de samenwerkende regio's zijn er 25.910 woningen bruto en 23.343 woningen netto opgenomen in de regionale Woningbouwprogrammering voor de periode 2023 t/m 2032. Dit is inclusief 372 flexwoningen die zijn opgenomen in de planregistratie. Hier tegenover staat een behoefte van 18.950 woningen (toegestane woningvoorraad toename). Dit betekent dat er 121% is geprogrammeerd ten opzichte van de behoefte. Dit aantal is exclusief reserveplannen waarover bestuurlijk de afspraak is gemaakt dat deze beter geregistreerd gaan worden in de Planregistratie. Daarnaast is afgesproken dat de regio kijkt of er meer plannen kunnen worden opgenomen in het regionale woningbouwprogramma (en in de Planregistratie worden geregistreerd) zodat het percentage bouwen naar behoefte toeneemt.

3. *Bouwen naar kwalitatieve behoefte*

De woningbouwprogrammering voldoet op regionale schaal nog niet aan de overeengekomen afspraken en ambities met betrekking tot betaalbaar bouwen. Daarom hebben wij de programmering ook op gemeenteniveau beoordeeld. Dit heeft geleid tot de volgende conclusies:

- Het woningbouwprogramma van de gemeente(n) Papendrecht en Zwijndrecht voldoet grotendeels aan de gemaakte afspraken. Deze gemeenten liggen op koers, maar er zijn wel aandachtspunten;
- Het woningbouwprogramma van de gemeenten Gorinchem, Molenlanden, Alblasserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Zwijndrecht, Goeree Overflakkee en Hoeksche Waard voldoet nog niet aan de gemaakte afspraken. Een aantal zachte plannen, met een programma dat nog niet aansluit op het Omgevingsbeleid en de in de RRA gemaakte afspraken, kan niet formeel worden vastgesteld. Deze plannen krijgen nog geen ja in de planregistratie wonen. Wij vragen de betreffende gemeenten om deze plannen te optimaliseren en bieden daarbij een helpende hand. Als u zelf alternatieve mogelijkheden ziet om het woningbouwprogramma (meer) in lijn te brengen met de gemaakte afspraken, dan horen wij dat graag van u. -Volgend jaar beoordelen wij het totale programma en dus ook de projecten die nu nog geen ja krijgen opnieuw. Als het, om de voortgang van een project te borgen, nodig is dat de beoordeling van een aangepast programma eerder gebeurt, dan bespreken wij graag de mogelijkheden hiervoor. Een eerdere beoordeling kan ook altijd door het voorleggen van een (voorontwerp)omgevingsplan. In de bijlage 1 voor elke woonregio is per gemeente aangegeven welke plannen het betreft;
- Het woningbouwprogramma van de gemeente Hardinxveld-Giessendam blijft nog ver achter bij de gemaakte afspraken. In deze gemeente zijn te weinig betaalbare woningen gepland. Als niet een hoger percentage betaalbare en/of sociale woningen wordt toegevoegd wordt niet voldaan aan de gemaakte afspraken en worden er dus te weinig juiste woningen gebouwd voor onze inwoners. Alle zachte plannen (zonder bestemmings-/omgevingsplan of anterieure overeenkomst) van deze gemeente krijgen nog geen ja in de planregistratie wonen. Volgend jaar beoordelen wij deze projecten opnieuw. Als het, om de voortgang van een project te borgen, nodig is dat de beoordeling van een aangepast programma eerder gebeurt, dan bespreken wij graag de mogelijkheden hiervoor. Een eerdere beoordeling kan ook altijd door het

voorleggen van een (voorontwerp)omgevingsplan. In de bijlage 1 is per gemeente aangegeven welke plannen het betreft.

Stand van zaken uitvoering Regionale Realisatieagenda's

Op 14 maart 2023 hebben wij samen met u, het Rijk en corporaties de Regionale Realisatieagenda's (RRA's) ondertekend. Hierin is de ambitie opgenomen dat er in Zuid-Holland 235.460 woningen worden gebouwd in de periode 2022 tot en met 2030. Dit aantal is ook overeengekomen in de Samenwerkingsafspraken die oktober 2022 tussen de provincie Zuid-Holland en het Rijk zijn gemaakt. Inmiddels zijn er in 2022 en 2023 in totaal 37.880 woningen gerealiseerd, waarvan 4547 in uw regio. Hiervoor willen wij u complimenteren. De focus moet blijven liggen op de uitvoering en daarom is het belangrijk om zachte plannen hard te maken en harde plannen daadwerkelijk te realiseren. Daaraan werken wij gezamenlijk hard: aan de Versnellingstafels, in lokaal en regionaal overleg en met alle partners. Dat willen wij graag voortzetten.

Hulp en ondersteuning

Wij zijn ons ervan bewust dat u voor een enorme opgave staat. Omdat wij realisatie van de overeengekomen aantallen (betaalbare) woningen als een gezamenlijke opgave zien willen wij gemeenten en regio's, indien gewenst, een helpende hand bieden bij het optimaliseren van hun woningbouwplannen. Hiervoor hebben wij een aantal mogelijkheden, zoals inzet van subsidies en (inhuur van) specialistische kennis beschikbaar. Als een maatwerkoplossing tot betere resultaten kan leiden, gaan wij hier graag met u over in gesprek. Ook trekken wij graag samen met u op om de benodigde doorbraken te realiseren op de kritische succesfactoren.

Vervolgstappen

Zoals eerder in deze brief beschreven, zien wij 2024 als een overgangsjaar. Vanaf 2025 dienen woningbouwprogramma's te voldoen aan de gemaakte afspraken en aan het geactualiseerde provinciale Omgevingsbeleid. Het provinciaal omgevingsbeleid staat ook daarna niet stil, ontwikkelingen rond water- en bodem sturend, bescherming bedrijventerreinen, het ruimtelijke voorstel, etc. kunnen in de toekomst effect hebben op de te ontwikkelen woningbouwlocaties. Verder staat in het Coalitieakkoord '2023-2027 Krachtig Zuid-Holland' dat 40% van de nieuwbouwwoningen sociaal dient te zijn, met name in de gemeenten die achterlopen bij de opgave om toe te groeien naar 30% sociale woningbouw in de bestaande voorraad. Wij zijn voornemens dit mee te nemen in een volgende procedure voor herziening van het provinciale Omgevingsbeleid. Indien er mogelijkheden gevonden worden om extra betaalbare koop-, middenhuur- of sociale huurwoningen te programmeren worden deze uit de nog resterende capaciteit in de provinciale pot toebedeeld.

Wij zien uit naar een voortzetting van de jarenlange samenwerking. Voor nadere informatie over deze brief en de mogelijkheden voor ondersteuning bij de optimalisatie van het woningbouwprogramma kunt u contact opnemen met accounthouder wonen voor uw regio,

of via sterkestedenenendorpen@pzh.nl.

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) te vermelden.

Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact

Bijlage 1, Beoordeling woningbouwprogramma Samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid per regio

Regio Alblasserwaard

1. Quickscan op ruimtelijk beleid

Projecten die in een eerste quickscan niet voldoen aan het ruimtelijk Omgevingsbeleid krijgen een 'nee' en worden niet opgenomen op in het regionale woningbouwprogramma. Voor deze regio zijn er geen plannen die om ruimtelijke redenen worden aangehouden.

2. Bouwen naar kwantitatieve behoefte

De regio programmeert op 100% van de behoefte. In deze regio zien we geen reden om plannen niet op de lijst van het vastgestelde regionale woningbouwprogramma te zetten.

3. Bouwen naar kwalitatieve behoefte

Het woningbouwprogramma van zowel de gemeente Molenlanden als de gemeente Gorinchem voldoet nog niet aan de gemaakte afspraken.

Gemeente	Percentage betaalbaar 2025 t/m 2032	Woningen door corporaties	Corporatie sociale huurwoningen in de voorraad (1-1-2022)	Sociale huur in nieuwbouw-programma 20205 t/m 2032	Bruto totaal 2025 t/m 2032
Alblasserwaard	27%	15%	30%	17%	4155
Gorinchem	17%	14%	36%	14%	2905
Molenlanden	49%	17%	24%	21%	1250

Het programma in deze gemeenten is zorgelijk. Voor een aantal plannen met een kwalitatief programma dat nog niet op het Omgevingsbeleid en de gemaakte afspraken aansluit vragen wij de gemeenten te onderzoeken wat er mogelijk is. Deze projecten krijgen daarom 'nog geen ja'. We beoordelen ze opnieuw op het moment dat het voorontwerp omgevingsplan aan ons wordt voorgelegd, na tussentijds overleg of bij de beoordeling volgend jaar. Dit betreft de volgende gemeenten en plannen:

Gemeente Molenlanden:

Deze gemeente heeft geen plannen waarbij aanhouden voor de hand ligt. We vragen de gemeente om zelf met plannen te komen.

Gemeente Gorinchem:

De plannen van de gemeente Gorinchem die 'nog geen ja' krijgen hebben staan op vertrouwelijkheid 'provincie'. We communiceren deze plannen naar de gemeente. Het betreft plannen waarvoor nog geen woningbouwprogramma bekend is.

Regio Drechtsteden

1. Quick scan op ruimtelijk beleid

Projecten die in een eerste quickscan niet voldoen aan het ruimtelijk Omgevingsbeleid krijgen een 'nee' en worden niet opgenomen op in het regionale woningbouwprogramma. Voor deze regio zijn er geen plannen die om ruimtelijke redenen worden afgewezen.

2. Bouwen naar kwantitatieve behoefte

De regio heeft voor 140% van de behoefte geprogrammeerd. Hiermee komt de regio uit boven de afgesproken 130%. Dit is inclusief het plan Weeskinderendijk (1000 woningen). Dit plan maakt onderdeel uit van het plan 'Maasterras fase 1 (2500 woningen). Voor dit plan is door de provincie een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan gegeven vanwege een aantal ingrijpende ruimtelijke voorstellen. Het is daarom nu niet opportuun om dit plan via de provinciale behoeftepot te honoreren. Na aftrek van dit plan blijft de regio binnen 130%.

3. Bouwen naar kwalitatieve behoefte

Het woningbouwprogramma van de regio Drechtsteden voldoet nog niet aan de gemaakte afspraken. Het programma in deze regio is zorgelijk.

Gemeente	Percentage betaalbaar 2025 t/m 2032	Woningen door corporaties 2025-2032	Corporatie sociale huur woningen in voorraad (1-1-2022)	Sociale huur in nieuwbouw programma 2025 t/m 2032	Bruto totaal 2025 t/m 2032
Drechtsteden	51%	25%	29%	25%	10953
Alblasserdam	42%	9%	31%	9%	627
Dordrecht	57%	28%	27%	28%	5832
Hardinxveld-Giessendam	28%	0%	26%	0%	607
Hendrik-Ido-Ambacht	26%	19%	22%	19%	834
Papendrecht	61%	41%	27%	41%	649
Sliedrecht	19%	5%	33%	5%	156
Zwijndrecht	55%	24%	36%	24%	2248

- Voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam geldt dat zij ver achterblijft bij de gemaakte afspraken. We gaan met de gemeente in gesprek over het aandeel sociaal in het woningbouwprogramma.
- Voor een aantal gemeenten met een kwalitatief programma dat nog niet op het Omgevingsbeleid en de gemaakte afspraken aansluit vragen wij de gemeente te onderzoeken wat er mogelijk is. Deze projecten krijgen nog geen 'ja'. Dit geldt voor de gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido Ambacht en Sliedrecht. Wij vragen deze gemeenten om een aantal zachte plannen met een kwalitatief programma dat nog niet op het Omgevingsbeleid en de gemaakte afspraken aansluit, dan wel waarvoor geen programma bekend is te onderzoeken wat qua programmering mogelijk is.
- Voor de gemeenten Papendrecht en Zwijndrecht zijn er weliswaar aandachtspunten maar worden er geen plannen aangehouden. We beoordelen de plannen die aangehouden worden opnieuw op het moment dat het voorontwerp omgevingsplan aan ons wordt voorgelegd, na tussentijds overleg of bij de beoordeling volgend jaar. Dit betreft de volgende gemeenten:

Alblasserdam	Deze gemeente heeft geen plannen waarbij aanhouden voor de hand ligt. We vragen de gemeente zelf met plannen te komen
Dordrecht	Deze gemeente heeft geen plannen waarbij aanhouden voor de hand ligt. We vragen de gemeente zelf met plannen te komen
Hardinxveld-Giessendam	Deze gemeente heeft geen plannen waarbij aanhouden voor de hand ligt. We vragen de gemeente zelf met plannen te komen

Hendrik-Ido-Ambacht	Deze gemeente heeft geen plannen waarbij aanhouden voor de hand ligt. We vragen de gemeente zelf met plannen te komen
Zwijndrecht	Deze gemeente heeft geen plannen waarbij aanhouden voor de hand ligt. We vragen de gemeente zelf met plannen te komen

NB: de regio Drechtsteden heeft nog een fors aantal plannen (6150 woningen) in de reserve categorie staan waarin ook een aandeel sociale woningen zijn geprogrammeerd. De verwachting is dat deze plannen bij de volgende aanvaardingsronde mee zullen worden genomen in de programmering.

Gemeente Goeree-Overflakkee

1. Quick scan op ruimtelijk beleid

Projecten die in een eerste quickscan niet voldoen aan het ruimtelijk Omgevingsbeleid krijgen een 'nee' en worden niet opgenomen op in het regionale woningbouwprogramma. Voor deze gemeente wordt het volgende plan afgewezen:

- Spreeuwenstein, Ouddorp: deze locatie bevat een woning die niet passend is binnen het provinciaal Omgevingsbeleid. Deze woning tast de waarden van de kasteelbiotoop aan;
- Over een vertrouwelijk plan van de gemeente Goeree-Overflakkee is nog geen besluit genomen, we zijn hierover in gesprek met de gemeente. De gemeente weet om welke locatie het gaat, deze locatie komt op dit moment niet op de lijst van het Regionale woningbouwprogramma.

2. Bouwen naar kwantitatieve behoefte

De gemeente heeft voor 101% van de behoefte geprogrammeerd en valt daarmee binnen de 130%.

3. Bouwen naar kwalitatieve behoefte

Het woningbouwprogramma van de gemeente Goeree Overflakkee voldoet nog niet aan de gemaakte afspraken.

Gemeente	Percentage betaalbaar 2025 t/m 2032	Woningen door corporaties 2025 – 2032	Corporatie sociale huurwoningen in voorraad (1-1-2022)	Sociale huur in nieuwbouw-programma 2025 t/m 2032	Bruto totaal 2025 t/m 2032
Goeree Overflakkee	49%	22%	27%	27%	1942

Het programma in deze gemeente is zorgelijk. Voor de gemeente geldt dat het kwalitatieve programma nog niet op het Omgevingsbeleid en de gemaakte afspraken aansluit. Wij vragen de gemeente om een aantal zachte plannen met een kwalitatief programma dat nog niet op het Omgevingsbeleid en de gemaakte afspraken aansluit, dan wel waarvoor geen programma bekend is te onderzoeken wat qua programmering mogelijk is. Voor de gemeente Goeree Overflakkee geven wij op één plan 'nog geen ja'. Dit plan staat op vertrouwelijkheid 'provincie' en zal met de gemeente worden gecommuniceerd. We beoordelen het plan opnieuw op het moment dat het voorontwerp omgevingsplan aan ons wordt voorgelegd, na tussentijds overleg of bij de beoordeling volgend jaar.

Gemeente Hoeksche Waard

1. Quick scan op ruimtelijk beleid

Projecten die in een eerste quickscan niet voldoen aan het ruimtelijk Omgevingsbeleid krijgen een 'nee' en worden niet opgenomen op in het regionale woningbouwprogramma. Voor deze gemeente worden geen plannen om ruimtelijke redenen afgewezen.

2. Bouwen naar kwantitatieve behoefte

De gemeente heeft voor 114% van de behoefte geprogrammeerd en valt daarmee binnen de 130%.

3. Bouwen naar kwalitatieve behoefte

Het woningbouwprogramma van de gemeente Hoeksche Waard voldoet nog niet aan de gemaakte afspraken. Het programma in deze regio is zorgelijk.

Gemeente	Percentage betaalbaar 2025 t/m 2032	Woningen door corporaties 2025 t/m 2032	Corporaties sociale huurwoningen in voorraad (1-1-2022)	Sociale huur in nieuwbouw-programma 2025 t/m 2032	Bruto totaal 2025 t/m 2032
Hoeksche Waard	61%	29%	22%	26%	4259

Voor de gemeente geldt dat het kwalitatieve programma nog niet op het Omgevingsbeleid en de gemaakte afspraken aansluit. Wij vragen de gemeente om een aantal zachte plannen met een kwalitatief programma dat nog niet op het Omgevingsbeleid en de gemaakte afspraken aansluit, dan wel waarvoor geen programma bekend is te onderzoeken wat qua programmering mogelijk is. De onderstaande projecten krijgen "nog geen ja".

Mijnsheerenland	Elisabeth van Loonstraat (ongenummerd)	40 woningen, programma onbekend
Mijnsheerenland	Raadhuislaan 69	72 woningen, programma onbekend

We beoordelen deze plannen opnieuw op het moment dat het voorontwerp omgevingsplan aan ons wordt voorgelegd, na tussentijds overleg of bij de beoordeling volgend jaar.