



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## Gedeputeerde Staten

Contact  
F. Kamminga  
T 070 - 441 61 57  
f.kamminga@pzh.nl  
mw. E.S. Doon  
T 070 - 441 80 72  
es.doon@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-2018-642267727  
DOS-2017-0004230  
Uw kenmerk  
BDR/17/1949829  
Bijlagen  
4

Bestuur regio Drechtsteden  
t.a.v. de heer A.W. Kolff  
Postbus 619  
3300 AP DORDRECHT

Onderwerp  
Actualisering regionale woonvisie 2017

Geachte heer Kolff,

Wij hebben uw brief van 12 december 2017 samen met uw woonvisie Drechtsteden 2017-2031 in goede orde ontvangen. Wij waarderen het dat het u is gelukt om de regionale woonvisie voor eind 2017 aan te leveren conform het uitstel dat wij u hebben gegeven in onze brief van 2 november 2017. Wij hanteren uw eerder in 2017 ingediende woningbouwprogramma als uitgangspunt bij de beoordeling van deze visie.

In deze brief gaan wij in op de ontwikkeling op de woningmarkt en onze reactie op de woonvisie. In de bijlagen treft u een uitgebreidere toelichting aan op onderdelen die hier toe hebben bijgedragen.

### Ontwikkeling woningmarkt

Wij werken samen in het belang van onze inwoners aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Uw woonvisie levert daaraan een belangrijke bijdrage. De afstemming tussen vraag en aanbod vormt daarbij de basis voor de ontwikkeling in aantallen en kwaliteiten van het woningaanbod.

Nu de woningmarkt op stoom raakt, wordt in de woningbehoefte duidelijk dat deze (deels) andere patronen volgt dan voor de crisis (zie bijlage 1). Zo zet de toenemende vraag naar stedelijke woonomgevingen door en beginnen de effecten van de vergrijzing in zicht te komen. Wij zijn van mening dat het zodoende in toenemende mate gaat om de juiste woningen op de juiste plekken. Het gaat daarbij tevens om het voldoende benutten van de potentie van plekken en gezien de huidige situatie op de markt een snelle verwezenlijking van plannen. Onze focus ligt daarom op plannen die hierin voorzien. Wij willen voorkomen dat er een 'papieren' plancapaciteit ontstaat. Daar waar de woningbehoefte niet duidelijk toeneemt, gaat de problematiek naar onze mening verder dan alleen het wonen als drager van voorzieningen. Voor het behouden en versterken van sociaal-economische vitaliteit is een integrale benadering nodig. Dit zien wij ook terug in uw Groeiagenda, waarover wij met u in overleg zijn. Deze gesprekken zetten wij graag met u voort.

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.



### Reactie op de regionale woonvisie

Wij waarderen de door u uitgesproken ambitie om een maritieme topregio te worden. Wij zien deze ambitie ook terug in uw woonvisie. Wij herkennen de toenemende vraag naar stedelijke woonmilieus in de provincie en in uw regio. Wij zien ook de potentie in uw regio om deze woonmilieus te ontwikkelen en gaan dan ook graag verder met u in gesprek om dit te faciliteren op locaties zoals de Spoorzone, het Leerpark en de Noordoever.

Wij gaan met u in gesprek over de aangeleverde regionale woonvisie en stemmen in met het in 2017 door u aangeleverde woningbouwprogramma dat gebaseerd is op de regionale behoeftes. We gaan samen aan de slag met de realisatie van het woningbouwprogramma. In het bijzonder willen wij het gesprek aangaan over hoe de goede plekken tot ontwikkeling worden gebracht, waarbij (binnenstedelijk) wonen, werken en mobiliteit worden verbonden. Daarbij bezien we wat de effecten hiervan kunnen zijn ook in relatie tot andere regio's. Wij onderschrijven de kwalitatieve ambitie en zien dat er urgentie is om de sociaal-economische structuur te versterken. Een gezamenlijk verder uitgewerkte Groeiagenda achten wij daarvoor essentieel. Dit kan aanleiding geven voor het bijstellen van het woningbouwprogramma.

Het geaccepteerde deel van uw woningbouwprogramma geldt als onderbouwing van de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onze instemming met het woningbouwprogramma geldt tot wij een besluit nemen over het woningbouwprogramma dat voor 1 december 2018 bij ons moet worden aangeleverd.

De bestemmingsplannen worden nog op de overige treden van de Ladder en de Verordening ruimte, waaronder locatie en ruimtelijke kwaliteit, beoordeeld in de RO-procedure. Hiervoor zal in het bestemmingsplan een aanvullende motivering moeten worden opgenomen. Daarnaast geldt dat elke woningbouwlocatie groter dan drie hectare (gelegen buiten Bestaand stads- en dorpsgebied en wanneer deze wordt vastgelegd in een bestemmingsplan) moet zijn opgenomen in het Programma ruimte.

In de bijlagen 2 en 3 vindt u onze overwegingen bij uw woonvisie en woningbouwprogramma. Deze overwegingen geven aan in hoeverre uw woonvisie uitwerking geeft aan de inhoudelijke thema's, die zijn opgenomen in de Visie ruimte en mobiliteit.

### Aandachtspunten Woonvisie

Wij hebben een aantal aandachtspunten bij de woonvisie van Drechtsteden.

#### *Een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid*

Wij constateren dat in uw woonvisie aandacht wordt gegeven aan de huisvesting van de doelgroepen van huurbeleid, maar constateren tegelijkertijd dat er nog veel uitgewerkt en geconcretiseerd moet worden in de Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT), die nog moeten worden opgesteld.

Wij vragen u een uitgewerkt aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid op te stellen waaruit blijkt dat de omvang van de verschillende segmenten van de sociale woningvoorraad wordt afgestemd op de omvang van de doelgroepen die hierop zijn aangewezen. Het proces om tot de PALT te komen kunt u daarvoor gebruiken. Daarbij vragen wij ook aandacht voor de doorstroming van scheefwoners, waarbij wij benadrukken dat het hierbij gaat om de doorstroming van huurders, die wonen in een te goedkope of een te dure huurwoning.

Verder vragen wij bij het opstellen van een uitgewerkt aanbod uw aandacht voor de uitwerking van uw wens om tot een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de regio te komen. Wij worden graag bij dit traject betrokken. Dit uitgewerkte aanbod ontvangen wij graag voor 1 december 2018.

#### *Wonen en zorg*

De regionale woonvisie legt voornamelijk de focus op senioren. Naast vergrijzing zijn er nog meer doelgroepen binnen het beleidsveld wonen en zorg. Wij gaan graag het gesprek aan over de nadere uitwerking van wonen en zorg.

#### *Arbeidsmigranten*

De woonvisie gaat niet specifiek in op de huisvesting van arbeidsmigranten. De provincie schat dat er in de Drechtsteden voor 3.400 tot 4.100 arbeidsmigranten plekken gevonden moeten worden. Wij vragen u voor de huisvesting van deze groep een visie te ontwikkelen. Daarbij adviseren wij u om ook de groepen woningzoekenden, die op zoek zijn naar tijdelijke, snel beschikbare, veelal kleinere woonruimten, te betrekken: een visie met betrekking tot het concept van flexwonen. Deze visie ontvangen wij graag voor 1 december 2018.

#### *Vergunninghouders*

Wij waarderen de gezamenlijke inzet van gemeenten op het dossier huisvesting vergunninghouders. Wij constateren dat de gemeenten binnen uw regio de taakstelling op dit gebied hebben gehaald.

#### *Duurzaamheid*

De provincie Zuid-Holland benadrukt - gelet op een efficiënte inzet van middelen - het belang van het energieneutraal en fossielvrij opleveren van nieuwe gebouwen. Wij verzoeken de Drechtsteden dan ook om zich op het standpunt te stellen dat alle nieuwbouwplannen energieneutraal zijn. De Drechtsteden hebben vooruitstrevende plannen en streven naar een energieneutraal gebouwde omgeving in 2035. De Drechtsteden zijn zich goed bewust van de enorme opgave voor energie-efficiency die in de huur- en koopsector te wachten staat, voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Verschillende partijen zijn nodig en het is cruciaal kennis breed te delen. De provincie gaat hierover in gesprek met gemeenten en biedt ondersteuning.

#### *Mobiliteit*

De mobiliteit in Zuid-Holland blijft groeien. Dit hangt samen met de toename van het aantal woningen in de provincie. De provincie weegt daarom mobiliteitsopgaven en -knelpunten mee bij regionale woonvisies. Het principe van nabijheid van wonen, werken en voorzieningen maakt dat het bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied de voorkeur geniet boven locaties aan de randen van steden en dorpen. Benodigde investeringen in het infrastructurele netwerk worden

hierdoor eerder rendabel. Dat geldt ook voor de aanpak van verkeersknelpunten op de A15. Samen met het Rijk zijn afspraken gemaakt in het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) over investeringen in maatregelen A15 die mede bijdragen aan de bereikbaarheid en de woonopgave. In relatie tot het onderwerp mobiliteit en de woonvisie van de regio Drechtsteden is het van belang dat woningbouw voor eigen behoefte vooral gebeurt op goed ontsloten plekken (bij voorkeur multimodaal, per auto en met (hoogwaardig) openbaar vervoer). In bijlage 3 gaan wij hier verder op in.

#### *Economie*

Er is voldoende aandacht binnen de regio voor transformatie van leegstaand vastgoed. Voor de komende jaren vragen wij om de aandacht hiervoor vast te houden en prioriteit hieraan te geven en bieden onze hulp hierin aan.

#### *Klimaatadaptatie*

In uw regio zijn gebieden gevoelig voor klimaatveranderingen. Binnen de woonopgave zijn bodemdaling en wateroverlast een steeds grotere zorg. Wij vragen uw aandacht hiervoor bij de locatiekeuze van uw plannen. Daarnaast vragen wij u aandacht voor een klimaatbestendige uitvoering van plannen. Hierover willen wij met u dit jaar in gesprek.

#### Een realistisch kwalitatief en kwantitatief onderbouwd woningbouwprogramma

Bij ons oordeel over de woonvisie en het door u aangeleverde woningbouwprogramma ligt meer dan voorheen de nadruk op de kwalitatieve behoefte, zoals woonmilieus en prijsklassen. Ondanks de in de woonvisie verwoorde inzet om een maritieme topregio te worden zien we in het beeld van vraag en aanbod een oververtegenwoordiging van de suburbane milieus en een tekort aan de stedelijke milieus. Ook zien we dat van de woningbouwplannen 52% buiten de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) ligt. In uw visie geeft u aan dat u onderscheidende woonmilieus wil faciliteren. Wij willen u vragen om de plannen voor deze milieus binnen de invloedssfeer van HOV op te nemen in uw woningbouwprogramma 2018.

#### Monitoring woningbouwprogramma

Conform het Programma ruimte (VRM) vragen wij u uw woningbouwprogramma jaarlijks te monitoren. Per 1 december 2018 vragen wij u om een bijgesteld woningbouwprogramma voor de periode 2018-2029. Wij hebben gekozen voor december, omdat medio 2018 de Visie ruimte en mobiliteit wordt geactualiseerd en u daarmee kunt inspelen op het actuele beleid.

Door actualisering van het woningbouwprogramma wordt zichtbaar wat is versneld of vertraagd, tussentijds is bedacht of is aangepast. Wij zullen bij de beoordeling daarvan nog meer aandacht hebben voor de kwalitatieve onderbouwing in termen van woningtypen, prijsklassen, sociale sector en woonruimteverdeling.

De afstemming hierover tussen gemeenten onderling en met de provincie vermijdt onnodige concurrentie en leidt tot regionale en bovenregionale ontwikkeling van (onderscheidende) kwaliteiten. Verder gelden de uitgangspunten zoals geformuleerd in het Programma ruimte. Het bouwen binnen Bestaand stads- en dorpsgebied en bij hoogwaardig openbaar vervoer is voor de provincie speerpunt om de kwaliteit van het wonen te vergroten. Hierbij vinden wij het van belang dat locaties goed worden benut met passende woningen.

Wij vragen voor het woningbouwprogramma van 2018 ook aandacht voor de gevolgen van vergrijzing, urbanisatie, de energietransitie, klimaatadaptatie en transformatie van leegstaand vastgoed (kantoren en detailhandel). Transformatie van leegstaand vastgoed naar wonen vindt in veel gemeenten al volop plaats. Dit vinden wij een gewenste ontwikkeling. Leegstaande panden bieden kansen om woningen toe te voegen. Het is belangrijk dat de regio voorrang geeft aan transformatie. De provincie wil in deze opgave graag meedenken en faciliteren.

Tot slot vragen wij u voor 1 december 2018 een schets van de voortgang van de kernpunten van de regionale woonvisie te overhandigen. Hiermee kunnen wij volgen of u met de uitvoering van uw regionale woonvisie op streek bent met de daarin geformuleerde kernpunten.

#### Realisatie op korte termijn

Op dit moment is er veel vraag naar woningen. Daarom vinden wij het belangrijk dat de regio's voortvarend aan de slag gaan met het bouwen van woningen conform de aanvaarde plannen. In de afgelopen jaren zijn veel minder woningen gebouwd dan mogelijk was.

#### Doorkijk naar de volgende regionale woonvisie

Een actualisering van de regionale woonvisie vragen wij u eens in de drie jaar. Logischerwijs zou dit in 2020 zijn, na het verschijnen van de nieuwe prognoses in 2019. De markt verandert echter snel. Woonvisies zijn daarom voor de provincie niet in beton gegoten. We willen graag samen met de regio's op tijd inspelen op actuele kwesties en staan open om veranderingen in woonvisies te realiseren. We baseren ons tot die tijd op bestaande gegevens, zoals wordt toegelicht in bijlage 4.

Daarnaast wordt in 2018 onze Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geactualiseerd. Voor wat betreft het woonbeleid komt er meer aandacht voor de juiste woningen op de juiste plek. Het gaat dan onder andere om de relatie met hoogwaardig openbaar vervoer, energietransitie en spreiding sociale woningbouw. Gedeputeerde Staten hebben de partiële wijziging van de Visie ruimte en mobiliteit in december 2017 tot en met 25 januari 2018 ter inzage gelegd en Provinciale Staten zullen deze naar verwachting medio 2018 vaststellen. Ook deze kan kaders geven voor verdere verwerking in het bijgestelde woningbouwprogramma per 1 december 2018 voor de periode 2018-2029.

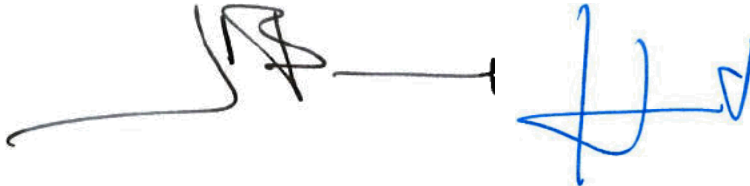
#### Tot slot

Wij zien de actualisering van uw regionale woonvisie als een belangrijke stap om te komen tot de gewenste ontwikkelingen in Zuid-Holland. Alleen in goede samenwerking met elkaar en andere partners kunnen wij zorgen dat wij daadwerkelijk de gewenste woon- en leefomgeving realiseren. Wij blijven graag met u in gesprek over actuele onderwerpen, onder andere via het Portefeuillehoudersoverleg Wonen en Verstedelijking en de Bestuurlijke Tafel Ruimte, Wonen en Economie en in het kader van onze overleggen over het door ontwikkelen van de Groeiagenda.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

voorzitter,



drs. J.H. de Baas

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen

Bijlagen:

- 1 De woonopgave binnen de context van verstedelijking
- 2 Overwegingen bij de woonvisie en het woningbouwprogramma
- 3 Overige onderwerpen Visie ruimte en mobiliteit
- 4 Woningmarktverkenning

## **Bijlage 1 De woonopgave binnen de context van verstedelijking**

In de brief "Regionale woonvisies: monitoring 2016 en uitvraag actualisering 2017" (kenmerk PZH-2016-564133412; DOS-2014-0006307) is met verwijzing naar de Verstedelijkingsagenda de doorontwikkeling van de kwalitatieve kant van de woonvraag geagendeerd. De verstedelijkingsopgave is erop gericht om bij te dragen aan de economische concurrentiepositie en agglomeratiekracht.

In de periode tussen 2010 en 2030 zijn ongeveer 230.000 nieuwe woningen nodig. Het totaal wordt gevormd door het totaal van de berekende woningbehoefteramingen. Dit aantal van 230.000 woningen is toebedeeld aan regio's, volgens de berekende behoefte.

Tussen 2010 en eind 2016 zijn ongeveer 75.000 woningen gebouwd binnen Haaglanden, Rotterdamse Regio, Holland Rijnland, Drechtsteden en Midden-Holland. Als de gerealiseerde woningen van Goeree-Overflakkee, Alblasserwaard en Hoeksche Waard daarbij worden opgeteld zijn tot en met 2016 circa 81.000 woningen gebouwd.

In de afgelopen jaren bleef de woningbouw achter bij de berekende woningbehoefteramingen<sup>1</sup>. Wij merken op dit moment dat gemeenten hard werken aan het maken van nieuwe plannen. Zo heeft een vijftal gemeenten het initiatief genomen om verdichtingsopgaven zoveel mogelijk te plannen binnen Bestaand stads- en dorpsgebied en nabij hoogwaardig openbaar vervoer. Dit betreft Den Haag, Delft, Schiedam, Rotterdam, Rijswijk (samen 120.000 woningen), de Leidse regio (15.000 woningen) en Zoetermeer (15.000 woningen). Dit telt op tot 150.000 woningen in gemeenten langs de oude spoorlijn Leiden-Dordrecht. Inmiddels neemt ook Dordrecht deel aan dit initiatief. Daarmee zou het overgrote deel van de totale behoefte 2018-2030 reeds zijn gedekt. Voor de periode 2017-2024 hebben zes regio's voor 97.500 woningen plannen ingediend (Haaglanden, Hoeksche Waard, Midden-Holland, Rotterdamse regio, Drechtsteden en Goeree-Overflakkee)<sup>2</sup>. Hiervan aanvaarden wij in totaal ongeveer 80.700 woningen (83% van het totaal). Voor de komende jaren ligt de uitdaging in het daadwerkelijk realiseren van al deze plannen. Wij zijn of gaan met de gemeenten in gesprek om de bouwopgave te versnellen.

Woningbouw is steeds minder een opgave op zich, maar een middel om deze aan grote transitieopgaven (naast agglomeratiekracht zijn dat ook energietransitie en klimaatadaptatie) te koppelen. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met onzekerheden binnen de woningmarkt en andere trends in het wonen. Het gaat om de vraag naar stedelijk wonen, demografische ontwikkelingen, de toename van één- en tweepersoonshuishoudens en het internationaliseren van de bevolking. We willen een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit betekent dat het in de gebieden met een toenemende demografische ontwikkeling - waar de vraag naar stedelijke woonmilieus zich het duidelijkst voordoet - vooral gaat om het voldoende benutten van de potentie van plekken. In dit kader heeft de provincie vorige jaar ook twee

---

<sup>1</sup> De woningbehoefteraming is de bandbreedte WBR-BP:

WBR (Woningbehoefteraming) is de prognose van de woningbehoefte waarbij wordt gerekend met binnenlands migratiesaldo nul per gemeente (ofwel de lokale behoefte).

BP (Bevolkingsprognose) is prognose waarin een realistische ontwikkeling van de bevolking wordt voorspeld, waarin ook migratie en woningbouwplannen zijn meegerekend.

<sup>2</sup> Alblasserwaard-Vijfheerenlanden heeft een eigen afwegingskader en monitort achteraf. Holland Rijnland heeft nog geen aanvaard woningbouwprogramma 2017.

handreikingen gestuurd naar gemeenten over bouwen met een lage parkeernorm en bouwen op en langs overgedimensioneerde wegen.

In gebieden met een afnemende demografische ontwikkeling is het volgen van de voor die regio's berekende woningbehoefteramingen belangrijk en moet met het woningbouwprogramma ingespeeld worden op de transities die zich hier voordoen. Wij vinden het van belang om tot een goede programmering van woningen, woonmilieus en andere functies te komen op plekken die kunnen bijdragen aan agglomeratiekracht. Daarom hebben ontwikkelingen binnen Bestaand stads-en dorpsgebied onze speciale aandacht.



## **Bijlage 2 Overwegingen bij de woonvisie en het woningbouwprogramma**

In uw brief met bijlagen geeft u een uitwerking aan de inhoudelijke thema's, die zijn opgenomen in de Visie ruimte en mobiliteit, te weten:

### *1. Een realistisch kwantitatief en kwalitatief onderbouwd woningbouwprogramma*

Wij stemmen in met uw woningbouwprogramma met genoemde uitzonderingen op basis van de geschatte kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Voor de periode 2017-2024 valt uw aanbod boven de berekende woningbehoefteramingen. De daaropvolgende periode heeft voorlopig nog ruimte voor dit overschot, hoewel de Bevolkingsprognose wel een dalende lijn laat zien. Uw regio wijkt daarmee af van andere soortgelijke gebieden die juist een toename van de behoefte kennen.

In de door u toegezonden verkenning van Marlet wordt onzes inziens niet voldoende onderbouwd dat onze prognoses een onjuist beeld schetsen. De verkenning lijkt een lineair verband te veronderstellen tussen de bevolkingsgroei en de woonaantrekkelijkheidsindex. Dit verband herkennen wij niet. Ook worden in de verkenning de prognoses in twijfel getrokken, omdat deze gericht zijn op de huishoudengroei in het verleden en daarmee geen rekening houden met huidige veranderingen. Dit is een versimpelde weergave van hoe prognoses worden opgesteld. Prognoses houden rekening met een hoeveelheid aan factoren (zie ook: [staatvan.zuid-holland.nl](http://staatvan.zuid-holland.nl), thema demografie).

In uw woonvisie ziet u een overschot aan suburbane woonmilieus en een tekort aan met name stedelijke woonmilieus. Graag zien we bij uw woningbouwprogramma 2018 een betere aansluiting tussen vraag en aanbod.

Hoewel het overgrote deel van de plancapaciteit binnen Bestaand stads- en dorpsgebied ligt (circa 92%), kan de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer helaas niet voldoende worden benut. Van de woningbouwplannen ligt 52% buiten de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer. Wij zijn bekend met de specifieke problematiek van externe veiligheid in uw regio. Desondanks vragen wij u om te bezien wat er op dit punt mogelijk is.

Wij herkennen de toenemende vraag naar stedelijke woonmilieus in de provincie en in uw regio. Wij zien ook de potentie in uw regio om deze woonmilieus te ontwikkelen. Wij gaan dan ook graag verder met u in gesprek om dit te faciliteren op locaties zoals de Spoorzone, het Leerpark en de Noordoever. Wij veronderstellen dat we de effecten van de ontwikkeling van deze woonmilieus ook terug zullen zien in onze prognoses.

### *2. Een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid*

In uw woonvisie is een paragraaf sociaal segment opgenomen. Daarin wordt kwantitatief geconstateerd dat:

- Er reden is om de afname van de sociale voorraad te heroverwegen en aan te sluiten bij de feitelijke ontwikkelingen van de doelgroep.

- De regio kiest voor een pas-op-de-plaats beleid.
- Een meer evenwichtige spreiding gewenst is vanwege de verschillen in de sociale voorraad per gemeente. Sliedrecht en Zwijndrecht hebben bijvoorbeeld een bovengemiddeld grote voorraad.
- Een afname van de sociale voorraad in een buurt met een grote concentratie sociale huurwoningen en compensatie op een andere plek dat past in het pas-op-de-plaats beleid.

Verder wordt in uw woonvisie voor de deelsegmenten van de sociale huur geconstateerd dat:

- Het aanbod van de allergeedkoopste (<€410) en de duurste huurwoningen (€629-€711) ruim voldoende is. Tekorten zijn er in de huurklassen van de sociale voorraad tussen de € 410 en € 629 en in de huur boven de liberalisatiegrens.
- Het vanuit leefbaarheidsoogpunt wenselijk kan zijn om ruimtelijke concentraties van bereikbare huurwoningen te doorbreken.
- Nieuwbouw is niet de enige manier is om woningen aan de sociale huur toe te voegen; bestaande huurwoningen kunnen door huurverlaging of –verhoging naar het bereikbare segment worden overgeheveld.
- U de ontwikkelingen in de onderscheiden segmenten van de sociale huurvoorraad volgt en de uitgangspunten voor deze voorraad uitwerkt en medio 2018 vastlegt in PALT.
- De gemeenten van de regio deze uitgangspunten in hun lokale uitvoeringparagraaf en het lokale deel van de PALT-afspraken opnemen.

Wij concluderen dat in uw woonvisie voldoende aandacht wordt gegeven aan de huisvesting van de doelgroepen van huurbeleid. Tegelijkertijd constateren wij dat er nog veel uitgewerkt en geconcretiseerd moet worden in de nog op te stellen Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT).

Wij vragen u een uitgewerkt aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid op te stellen waaruit blijkt dat de omvang van de verschillende segmenten van de sociale woningvoorraad wordt afgestemd op de omvang van de doelgroepen. Het proces om tot de PALT te komen kunt u daarvoor gebruiken.

Verder vragen wij bij het opstellen van een uitgewerkt aanbod uw aandacht voor de uitwerking van uw wens om tot een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de regio te komen. Wij worden graag bij dit traject betrokken. Dit uitgewerkte aanbod ontvangen wij graag voor 1 december 2018.

### 3. *Een kader voor de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in bestemmingsplannen*

De gemeenten hanteren de Ladder voor duurzame verstedelijking. De eerste trede betreft de onderbouwing van de behoefte in de woningbouwplannen en de regionale afstemming daarvan, zoals vastgelegd in de Verordening ruimte 2014. Uw geactualiseerde woonvisie vormt hiervoor de basis. Bestemmingsplannen die voortkomen uit deze visie en dit woningbouwprogramma worden aan de resterende treden van de ladder worden getoetst en aan overig provinciaal beleid beoordeeld in de RO-procedure.

### **Bijlage 3 Overige onderwerpen Visie ruimte en mobiliteit**

#### *1. Wonen en zorg*

De regionale woonvisie legt voornamelijk de focus op senioren. Naast vergrijzing zijn er nog meer doelgroepen binnen het beleidsveld wonen en zorg. Wij gaan graag het gesprek aan over de nadere uitwerking van wonen en zorg.

Wij brengen voor dit thema nog onder uw aandacht dat inmiddels via de Staat van Zuid-Holland voor een ieder het instrument Woonzorgwijzer beschikbaar is. Dit instrument is in pilots getest in een drietal gebieden in Zuid-Holland. Met de woonzorgwijzer is het mogelijk om inzicht te krijgen in de doelgroepen van zorg.

#### *2. Doelgroepen*

##### Vergunninghouders

Wij waarderen de gezamenlijke inzet van gemeenten op het dossier huisvesting vergunninghouders. Wij constateren dat de gemeenten binnen uw regio de taakstelling op dit gebied hebben gehaald.

##### Arbeidsmigranten

De woonvisie gaat niet specifiek in op de huisvesting van arbeidsmigranten. De provincie schat dat er in de Drechtsteden voor 3.400 tot 4.100 arbeidsmigranten plekken gevonden moeten worden. Wij vragen u voor de huisvesting van deze groep een visie te ontwikkelen, waarbij wij u adviseren om daarbij ook groepen woningzoekenden, die op zoek zijn naar tijdelijke, snel beschikbare, veelal kleinere woonruimten, te betrekken: een visie met betrekking tot het concept van flexwonen. Deze visie ontvangen wij graag voor 1 december 2018

#### *3. Duurzaamheid*

De provincie volgt het Europees beleid voor energie-efficiency bij nieuwbouw en het bestaand stedelijk gebied. De Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD) schrijft voor dat alle nieuwe gebouwen in de EU per 31 december 2020 'bijna energieneutraal' moeten zijn en de energie voor een zeer groot deel uit hernieuwbare bronnen moet komen. De provincie Zuid-Holland benadrukt dan ook - gelet op een efficiënte inzet van middelen - het belang van het energieneutraal en fossielvrij opleveren van nieuwe gebouwen. Wij verzoeken de Drechtsteden dan ook om zich op het standpunt te stellen dat alle nieuwbouwplannen energieneutraal zijn.

In de provinciale energieagenda 'Watt Anders' is de ambitie opgenomen om alle woningen – ook de bestaande voorraad - in Zuid-Holland in 2035 CO<sup>2</sup>-neutraal te laten zijn. Voor het behalen van deze ambitie moet per locatie de beste oplossingen worden gekozen. Dit kan op meerdere manieren zoals een (lokaal) warmtenet, warmtepompen of zonneboilers. Over elektriciteit zullen gebouwen zoveel als mogelijk zelfvoorzienend moeten worden. De Drechtsteden hebben vooruitstrevende plannen en streven naar een energieneutraal gebouwde omgeving in 2035. De Drechtsteden zijn zich goed bewust van de enorme opgave voor energie-efficiency die in de huur- en koopsector te wachten staat, voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Daartoe worden

zoveel mogelijk natuurlijke vervangingsmomenten benut, zoals die van de gasleidingen. Er wordt door de gemeenten in de Drechtsteden gewerkt aan maatregelen die worden vastgesteld in de regionale en lokale energie strategieën en uitwerkingsplannen die bij de realisatie van de woonvisie worden toegepast. Er wordt samengewerkt met partijen zoals woningcorporaties en projectontwikkelaars om bewustwording van deze duurzaamheidsopgave te kweken en (prestatie) afspraken te maken die het bouwbesluit overstijgen. Ook energiebesparing is van belang en de keuzes voor alternatieve energiebronnen wordt in samenspraak met gebouw eigenaren gemaakt. De aanpak die de Drechtsteden voor ogen heeft kan als inspiratie dienen voor andere regio's.

Verschillende partijen zijn nodig en het is cruciaal kennis breed te delen. De provincie gaat hierover in gesprek met gemeenten (onder andere met de Drechtsteden) en biedt ondersteuning, bijvoorbeeld door de financiering van energie transitie regisseurs voor de periode 2018, 2019 en 2020. Daarnaast biedt het warmteparticipatiefonds van de provincie financiële mogelijkheden voor zowel warmte-infrastructuur als stimulering van vraag en aanbod van schone warmtebronnen.

#### 4. *Mobiliteit*

De blijvende groei van de mobiliteit hangt samen met de toename van het aantal woningen. De provincie weegt daarom mobiliteitsopgaven en -knelpunten mee bij regionale woonvisies. Het principe van nabijheid van wonen, werken en voorzieningen maakt dat het bouwen binnen Bestaand stads en dorpsgebied de voorkeur geniet boven locaties aan de randen van steden en dorpen. Benodigde investeringen in het infrastructurele netwerk worden hierdoor eerder rendabel. Om een zo groot mogelijk maatschappelijk rendement van de investeringen te bereiken willen wij de behoefte daar faciliteren waar zich de vraag manifesteert.

Een concentratie van de woningbouwopgave in Leiden, Den Haag, Zoetermeer, Rotterdam en Dordrecht levert het meest efficiënte en nuttige gebruik op van de bestaande infrastructuur. Deze gebieden hebben een grote sociaal-economische opgave, die voor heel Zuid-Holland van belang is. Het uitgangspunt is om hier het zwaartepunt van de verstedelijking te (helpen) accommoderen. Door zowel slimme koppelingen te maken tussen fiets, openbaar vervoer en weginfrastructuur als in samenwerking met de andere overheden in dit gebied, is deze efficiency ook bij investeringen in de infrastructuur haalbaar.

In de gebieden daar omheen zitten veel punten in zowel het auto- en OV-netwerk aan hun maximale capaciteit. Voorbeelden hiervan zijn de Algra-corridor en de Heinenoordtunnel. Hier zijn relatief grote investeringen nodig om oplossingen aan te dragen voor een (op de schaal van Zuid-Holland) geringe sociaal-economische opgave. Onder andere daarom zet de provincie in op het faciliteren en ondersteunen van de woningbouwopgave voor de eigen behoefte, en die opgave verschilt per gebied. Dit maakt dat extra druk op die delen van het mobiliteitsnetwerk tot een minimum beperkt blijft, met daarbij de verwachting dat daardoor investeringen ook haalbaar blijven.

Geadviseerd wordt om de koppeling te maken met de gebiedsagenda's mobiliteit die nu met de regio's worden opgesteld. Op deze manier kunnen de toekomstig beschikbare middelen worden ingezet voor verkeersveiligheid, ontsluiting en aansluiting van de nieuwe woongebieden op de bestaande weg-, fiets- en openbaar vervoerinfrastructuur. De kosten voor verkeersontsluiting bij het bouwen van nieuwe woningen op locaties afgelegen van bestaande HOV-lijnen en infrastructuur, zijn voor rekening van de woningontwikkeling. Dit geldt nadrukkelijk waar al knelpunten zijn in de bestaande wegenstructuur.

In relatie tot het onderwerp mobiliteit en de woonvisie van de regio Drechtsteden is het van belang dat woningbouw voor eigen behoefte vooral gebeurt op goed ontsloten plekken (bij grote voorkeur multimodaal, per auto en met (hoogwaardig) openbaar vervoer). De woonvisie benoemt de (auto-)bereikbaarheid van de regio hierbij als knelpunt. Dit punt van zorg herkennen wij. Hoewel verbetering van de A15 topprioriteit krijgt in het beleid van Rijk, provincie en regio, pleiten wij ervoor om het accent van de woningbouwopgave te concentreren op goed per openbaar vervoer ontsloten plekken. Dit om de wegen, waaronder A15, niet te veel extra te belasten. Bij watergebonden locaties is de ontsluiting een belangrijk aandachtspunt. De plannen voor woningbouw op de Noordoevers liggen niet binnen de invloedssfeer van HOV, waardoor extra belasting op het wegennetwerk kan ontstaan. Zoals eerder aangegeven gaan graag verder met u in gesprek over de ontwikkelingspotentie van onder andere deze locatie.

De verdere uitwerking van woningbouwlocaties dient in samenspraak met de uitkomst van de gunning van de concessie DAV<sup>3</sup> plaats te vinden. Deze openbaar vervoerconcessie is relevant voor nieuwe ontwikkelingen, omdat hierin keuzen gemaakt worden over (nieuwe) routes voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer. Vanaf eind 2018 start de nieuwe concessiehouder Qbuzz met snelle en frequente hoogwaardige bus- en treinverbindingen. De reistijd vanuit de Drechtsteden naar Rotterdam wordt hierdoor verkort. Ook wordt geïnvesteerd in een sluitende keten (en in de first en last mile van de reis) met goede fietsvoorzieningen nabij de HOV-haltes. Daarnaast moet voor de langere termijn rekening worden gehouden met de plannen van Drechtsteden voor de introductie van lightrail (in de Groeiagenda), en de plannen voor een toekomstbestendige MerwedeLingelijn (onder andere in Toekomstbeeld OV). Bij de realisatie van woningen in de nabijheid van station(s) moet rekening worden gehouden de externe veiligheid. Hiertoe moeten passende maatregelen worden genomen.

Het verkennen van woninglocaties voor de middellange termijn moet in samenspraak met de informatie uit de regionale gebiedsagenda, de concessie DAV en het Toekomstbeeld OV worden onderzocht. Hierin wordt onder meer gekeken naar:

- a) Het introduceren van lightrail onder andere richting Rotterdam, gekoppeld aan de huidige treinverbindingen waarbij nieuwe haltes worden gecreëerd,
- b) Het onderzoeken van de mogelijkheden om de MerwedeLingelijn in de toekomst te koppelen aan het hoofdrailnet en door te trekken naar Rotterdam.

---

<sup>3</sup> Concessie DAV: openbaar vervoerconcessie voor Drechtsteden, Alblasterwaard en Vijfheerenlanden

5. *Economie*

Er is voldoende aandacht binnen de regio voor transformatie van leegstaand vastgoed. Het gaat dan vooral om incurante kantoren en detailhandel. Voor de komende jaren vragen wij om de aandacht hiervoor vast te houden en prioriteit hieraan te geven en bieden onze hulp hierin aan.

6. *Klimaatadaptatie*

In uw regio zijn gebieden gevoelig voor klimaatveranderingen. Binnen de woonopgave is de bodemdaling en wateroverlast een steeds grotere zorg. Wij vragen uw aandacht hiervoor bij de locatiekeuze van uw plannen. Daarnaast vragen wij u aandacht voor een klimaatbestendige uitvoering van plannen.

7. *Externe veiligheid*

Wij waarderen het dat u in uw woonvisie aandacht vraagt voor externe veiligheid. De provincie deelt met u de ambitie om de veiligheid voor omwonenden te verbeteren. Ook de provincie streeft ernaar om een structurele oplossing te vinden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door de Drechtsteden. Daarvoor voeren wij gezamenlijk met u lobby richting het Rijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties vragen wij u zich maximaal in te spannen om het groepsrisico te beheersen en ons vroegtijdig in het planproces te betrekken.

## **Bijlage 4      Woningmarktverkenning**

Begin december 2016 is uw regio geïnformeerd over de Woningmarktverkenning 2016 van ABF Research. Deze Woningmarktverkenning laat de provincie elke drie jaar uitvoeren ten behoeve van een kwalitatieve duiding van de woningbehoefte. Zo ontstaat er een beeld van bijvoorbeeld in welke prijsklasse woningen nodig zijn of in welk woonmilieu.

De Woningmarktverkenning beschrijft de situatie over de woningbouw in de provincie tot 2040. Daarbij worden aannames gedaan over onder meer de doorstroming en werking van het (net ingevoerde) rijksbeleid.

De provincie plaatst kanttekeningen bij de uitkomsten van het rapport, omdat we in de praktijk voor de korte en middellange termijn andere geluiden hebben gehoord. ABF geeft zelf ook aan dat de uitkomsten van het rapport niet als bouwprogramma moet worden gebruikt. Om deze kanttekeningen te kunnen duiden en te bepalen hoe deze informatie over de korte en lange termijn zich tot elkaar verhoudt en hoe deze informatie in 2018 kan worden ingezet bij de beoordeling van de regionale woonvisies, is door Berenschot een praktijkcheck uitgevoerd bij regio's, gemeenten, corporaties en andere partijen. Het doel was informatie ophalen over de kwalitatieve vraag (vooral prijs) die gemeenten gebruiken om de gesprekken met hun partners (corporaties, ontwikkelaars, beleggers) te voeren en om de door gemeenten en corporaties benoemde problemen scherper in beeld te krijgen.

Ook is door Companen een review gemaakt om meer inzicht te krijgen in de verschillen tussen de Woningmarktverkenning van 2013 en 2016. Deze kan helpen om te bepalen hoe de Woningmarktverkenning 2016 kan worden omgezet naar een richting voor het 'bouwprogramma' per regio.

De provincie heeft deze dataverwerking gebundeld tot gerichte cijfers voor de regionale woningbehoefte, zie onderstaand figuur en tabel.

In deze rapportages wordt een aantal kanttekeningen bij de Woningmarktverkenning bevestigd:

- Op korte termijn ervaren de meeste regio's en corporaties een grote druk op de sociale voorraad. Verder zien zij op dit moment een opkomst in de vrije sector huur, met name middeldure huur.
- Regio's laten eigen specifiek onderzoek doen naar de woningmarkt (waaronder u als regio), dat naast het provinciale beeld kan worden gezet als aanvulling of nuancering. De provinciale prognoses en de Woningmarktverkenning zijn voor de provincie het referentiekader om met de regio het gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan te gaan. Deze worden uiteindelijk gebruikt bij de beoordeling van de regionale woonvisie voor wat betreft de onderbouwing voor het voorzien in de actuele behoefte.
- Het effect van de economische crisis (en het consumentenvertrouwen) is van invloed op de gewenste woonmilieus. Deze invloed verloopt met name via de huur/koopverhouding. Bij een sterker economisch vertrouwen kopen mensen liever een woning dan dat zij die huren.
- Het feit dat woonmilieus soms sterk op elkaar lijken, betekent ook dat de vraag naar een specifiek woonmilieu niet als absoluut moet worden gezien. Als aan de vraag naar een

specifiek woonmilieu niet kan worden voldaan, kan een woonmilieu dat er op lijkt een goed alternatief bieden.

- De vertaling van de gewenste woonbuurt naar een gewenst woonmilieu kan leiden tot vertekeningen. Dit speelt naar verwachting het sterkst bij de vraag naar het landelijke woonmilieu. Deze vraag naar landelijk woonmilieu hangt samen met het feit dat voor het bepalen van het gewenste woonmilieu in het WoON 2015 is afgegaan op een (geschatte) voorkeur voor een woonbuurt. Deze vraag naar landelijk woonmilieu moet, zeker in een stedelijke setting, worden gezien als een vraag naar wonen in een uitleglocatie aan een stad. In een dorpse setting kan hetzelfde spelen, maar is de kans groter dat het een daadwerkelijke vraag naar buiten wonen betreft.
- Er is een verschil tussen korte termijn benodigd en lange termijn vraag: voor de provincie Zuid-Holland blijkt een forse behoefte aan eengezinswoningen, vaak in de koopsector. In een (sterk) vergrijzende samenleving lijkt dat een contra-intuïtieve uitkomst. De behoefte aan deze woningen komt voort uit de tendens dat ouderen steeds vaker lang in hun eigen woning blijven wonen. Om aan de directe vraag van woningzoekenden te voldoen geeft het model daarom aan dat het nodig is woningen toe te voegen die er al zijn.
- Aannames in het model gaan uit van een optimale doorstroming van woning naar woning (en het oplossen van scheefwonen) en een gemiddelde inkomensgroei van 0,5% wat betekent dat het model aangeeft dat vooral in de goedkopere huurcategorie woningen niet meer nodig zijn die (op korte termijn) nog wel nodig zijn.
- Een te eenzijdige focus op de huidige korte termijnvraag leidt ertoe dat complexe en duurdere opgaven naar de toekomst worden verschoven. Dit trekt een stevige (financiële) wissel op de toekomstige verstedelijkingsopgave. Planning en programmering voor de korte termijn moet al anticiperen op de lange termijn vraag.

Verder komt naar voren dat:

- De provincie door een aantal partijen graag (actiever) aan tafel wordt gezien als het gaat om expertise en soms bemiddeling. Verder zien zij graag een provincie met een meer gebiedsgerichte rolinvulling.
- Woonmilieus als instrument wellicht niet het juiste is, maar het doel van het instrument (zijnde een kwalitatief gesprek over de juiste woning op de juiste plek) gedeeld wordt.
- Naast modelmatige benaderingen van de werking van de woningmarkt, ook andere kwalitatieve maatschappelijke trends meegewogen moeten worden in de regionale behoeftebeoordeling.

#### *Visie ruimte en mobiliteit*

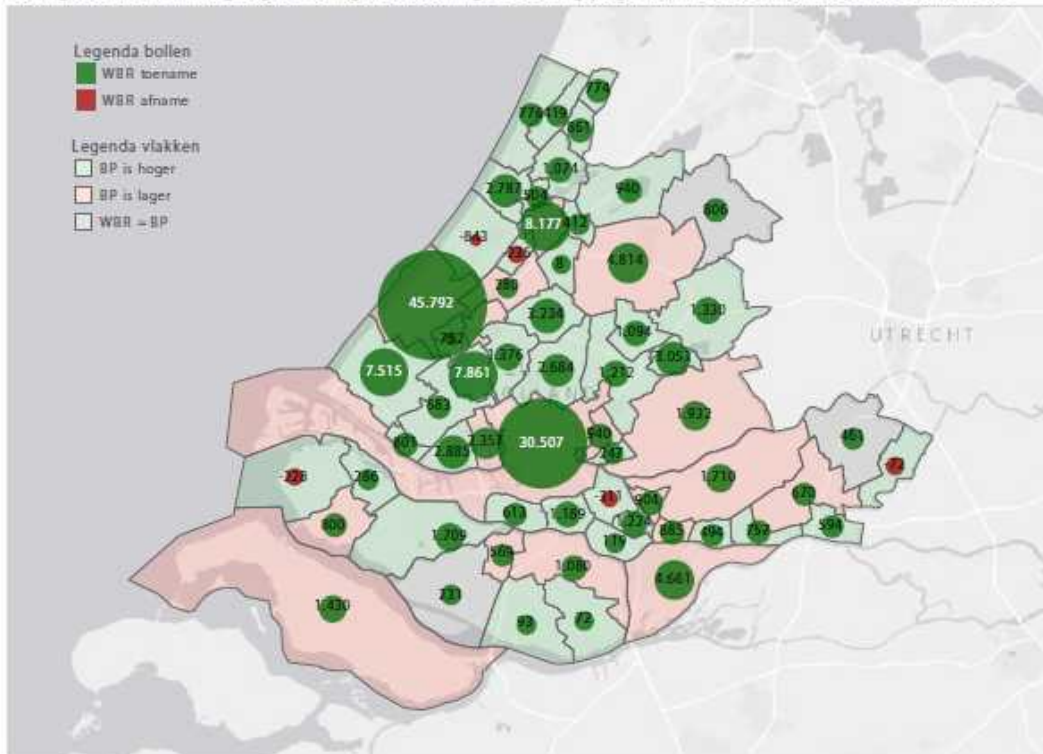
In de Visie ruimte en mobiliteit staat beschreven dat de Woningmarktverkenning uitgangspunt is voor gesprek bij het aantonen van de actuele regionale behoefte. De woningbehoeftebeoordeling (WBR) en de bevolkingsprognose (BP) zijn twee prognoses voor de te verwachten toe- of afname van het aantal benodigde woningen. Samen vormen de WBR en de BP de bandbreedte ofwel de berekende woningbehoeftebeoordelingen. De kwalitatieve duiding komt tot uiting in woonmilieus en prijsklassen. Als een (sub)regio plannen verwacht te realiseren binnen de berekende woningbehoeftebeoordelingen is dit in lijn met de provinciale verwachting. Verwacht een (sub)regio meer of minder dan de berekende woningbehoeftebeoordelingen is er reden tot gesprek: bijvoorbeeld waar en hoe is versnelling mogelijk? Of in hoeverre is sprake van papieren plancapaciteit?



(Sub)regio's hebben de mogelijkheid meer te plannen om zo in te kunnen spelen op aantrekkende marktomstandigheden. Deze kunnen echter niet worden gebruikt voor de motivering van de Ladder voor duurzame verstedelijking onder trede 1 (actuele behoefte).

Voor uw regio hanteren we de volgende onderverdeling als uitgangspunt van gesprek (zie tabellen).

Woningvoorraadontwikkeling volgens Woningbehoefteraming en Bevolkingsprognose (WBR en BP 2016) in de periode 2017 t/m 2029



Drechtsteden WMV2016*		Huur <520	Huur 520-711	Huur >711	Koop <200.000	Koop 200.000- 320.000	Koop >320.000	Totaal
Woonmilieu	Perioden							
Binnenstedelijk	2017-2019	9	15	82	164	156	163	589
	2020-2024	39	-54	95	207	172	176	635
	2025-2029	37	-39	52	104	112	120	386
Groen stedelijk / suburbaan / dorps	2017-2019	-552	-158	152	320	484	891	1.137
	2020-2024	-589	-89	285	493	593	1.165	1.858
	2025-2029	-455	-47	225	386	323	788	1.220
Buitenstedelijk	2017-2019	8	24	23	35	96	114	300
	2020-2024	20	30	17	48	91	94	300
	2025-2029	-2	26	30	19	97	25	195
<b>Totaal</b>		-1.485	-292	961	1.776	2.124	3.536	<b>6.620</b>

De tabel toont de uitkomsten van de Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016 voor bovengenoemde regio. Hierbij zijn de prijsklassen en woonmilieus gegroepeerd. Voor dezelfde periode zijn de totalen van de Woningbehoefteraming en Bevolkingsprognose (beide uitgedrukt in woningvoorraadontwikkeling) weergegeven.

\* Geleerde vlakken en pijlen geven aan dat Provincie Zuid-Holland bedenkingen heeft bij deze uitkomsten van de Woningmarktverkenning.

Voor toelichting en meer informatie, zie Staat van Zuid-Holland (thema Wonen).

WBR2016	
2017 t/m 2019	3.427
2020 t/m 2024	3.012
2025 t/m 2029	1.848
<b>Totaal</b>	<b>8.287</b>

BP2016	
2017 t/m 2019	2.778
2020 t/m 2024	2.208
2025 t/m 2029	1.043
<b>Totaal</b>	<b>6.029</b>