



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## Gedeputeerde Staten

### Contact

mw. E.S. Doon  
T 070 – 441 80 72  
es.doon@pzh.nl  
F. Kamminga  
T 070 - 441 61 57  
f.kamminga@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  
Z-17-79167/115366

Bijlagen

4

Gemeente Goeree-Overflakkee  
T.a.v. College van B&W  
Postbus 1  
3240 AA MIDDELHARNIS

### Onderwerp

Actualisering woonvisie 2017

Geacht college,

Wij hebben uw brief van 20 december 2017 samen met woonvisie Goeree-Overflakkee 2018-2024 in goede orde ontvangen. Wij waarderen het dat het u is gelukt om de woonvisie voor eind 2017 aan te leveren conform het uitstel dat wij u hebben gegeven in onze brief van 2 november 2017. Tevens dat de woonvisie ingaat op de centrale thema's van het eiland: vergrijzing, ontgroening en de verduurzaming van de woningvoorraad.

In deze brief gaan wij in op de ontwikkeling op de woningmarkt en op de beoordeling van de woonvisie. In de bijlagen treft u aan een uitgebreidere toelichting 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 denken 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. Over deze onderwerpen willen wij graag met u in gesprek.

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 woonvisie

Wij stemmen in met uw woonvisie. Wij spreken onze waardering uit over uw inzet om de economische ontwikkelingen te bevorderen, zoals staat verwoord in het visiedocument 'Smart Water'. U hebt in de woonvisie oog voor de vergrijzing, ontgroening van de gemeente en uw opgave wat betreft duurzaamheid. In de woonvisie staat dat het doel is om rond de 80% van de behoefte te programmeren, zodat er ontwikkelruimte ontstaat voor waardevolle nieuwe ontwikkelingen. Dit vinden wij een mooi streven. Tegelijkertijd staat in een aangenomen amendement van de gemeenteraad op de woonvisie van december 2017 dat 130% van de behoefte wordt geprogrammeerd. Wij kunnen ons voorstellen dat u, gelet op de noodzaak om de woningbouwproductie te versnellen, wilt overprogrammeren, omdat in de praktijk niet alle plannen worden gerealiseerd. Gelet op de Ladder voor duurzame verstedelijking is het echter juridisch niet houdbaar om meer dan 100% van de woningbehoefte te realiseren. Graag gaan we daarom samen met u aan de slag om 100% van de woningbehoefte te realiseren. Ons uitgangspunt zal hierbij zijn dat wonen en werken in samenhang worden gezien en gerealiseerd.

Onze instemming met de regionale woonvisie geldt tot het moment waarop wij een besluit nemen over uw volgende actualisatie van de regionale woonvisie, maar uiterlijk tot en met 2020. 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

Ondanks dat u oog heeft in de woonvisie voor de opgaven van Goeree-Overflakkee, hebben wij een aantal aandachtspunten.

#### *Recreatiewoningen*

U geeft in de woonvisie aan dat er een wens is om recreatieve bestemmingen om te zetten naar een woonbestemming. De gemeente stelt beleid op hoe kan worden omgegaan met de omzettingsverzoeken. Wij maken u erop attent dat het huidige beleid van de provincie permanente woningbouw op recreatieve terreinen niet toestaat.

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

In uw woonvisie is een paragraaf over het sociale segment opgenomen. Daarin wordt onder meer geconstateerd dat:

- In elke kern woningen in de sociale huur tot de aftoppingsgrens aanwezig moeten zijn.
- Corporaties over voldoende woningen in het segment tot de aftoppingsgrenzen moeten beschikken.
- U met de corporaties nagaat of de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen voor de doelgroepen gegarandeerd kan worden en de doorstroming van de scheefwoningers (30%) bevorderd kan worden.

Wij delen de bovenstaande uitgangspunten. Echter op basis van deze uitgangspunten kunnen wij helaas niet beoordelen of er een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid is en of door het voorraadbeheer vraag en aanbod in balans worden gebracht, omdat deze moeten worden uitgewerkt. Wij benadrukken ten aanzien van de doorstroming van de scheefwoners dat het hierbij gaat om de doorstroming van huurders, die wonen in een te goedkope of een te dure huurwoning.

Op basis van deze constatering, en ook omdat u aangeeft dat u bij de huisvesting van vergunninghouders grote druk ervaart op de sociale woningvoorraad, vragen wij u om een uitgewerkt aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid op te stellen. Hieruit moet blijken dat de omvang van de verschillende segmenten van de sociale woningvoorraad wordt afgestemd op de omvang van de doelgroepen die hierop aangewezen zijn. Dit uitgewerkte aanbod ontvangen wij graag voor 1 december 2018.

#### *Wonen en zorg*

Het eiland vergrijst en u besteedt daarom terecht aandacht aan deze opgave. Daarbij zijn wij benieuwd naar uw visie op de andere doelgroepen binnen het beleidsveld wonen en zorg en gaan graag hierover met u nader in gesprek.

#### *Vergunninghouders*

In de gemeente hebben zich in de afgelopen twee jaar ongeveer 150 vergunninghouders gehuisvest. De gemeente en corporaties hebben de maatschappelijke taak om voor voldoende betaalbare huisvesting te zorgen. De vergunninghouders moeten in de sociale huursector opgevangen worden. Wij hebben geconstateerd dat de huisvesting van vergunninghouders beter kan. Er is inmiddels met u afgesproken dat er een plan van aanpak komt over het beschikbaar stellen van huisvesting voor vergunninghouders.

#### *Arbeidsmigranten*

In uw woonvisie is de huisvesting van arbeidsmigranten helaas niet opgenomen. De provincie schat dat er in de gemeente voor 650 tot 750 arbeidsmigranten woonruimte gevonden moet worden. Wij vragen daarom uw visie op de huisvesting van arbeidsmigranten. Hieraan deels gekoppeld een visie op tijdelijk wonen. Deze visie ontvangen wij graag voor 1 december 2018.

#### *Duurzaamheid*

Goeree-Overflakkee heeft vooruitstrevende plannen en wil in 2020 al energieneutraal zijn. U bent 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. Er wordt door de gemeente op meerdere terreinen samengewerkt met allerlei betrokken partijen, zoals banken, energieleveranciers, bouwondernemingen en projectontwikkelaars om deze opgave aan te gaan. De aanpak die u voor ogen heeft kan een inspiratie zijn voor andere regio's. 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 Europese Unie 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 zien daarom graag dat

Goeree-Overflakkee zich nadrukkelijk uitspreekt om alle nieuwbouwplannen energieneutraal uit te voeren. Verder kan de gemeente Goeree-Overflakkee actief een rol nemen in het verduurzamen van eigen vastgoed en het actief ontwikkelen van constructies voor het vastgoed van haar eigen inwoners.

### *Mobiliteit*

De blijvende groei van de mobiliteit hangt samen met de toename van het aantal woningen. De provincie weegt daarom mobiliteitsopgaven en -knooppunten mee bij de 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.

De woonvisie gaat uit van bouwen voor minimaal de autonome behoefte en een bovengemeentelijke behoefte, gelegen in en nabij bestaande dorpen. De benutting van bestaande (provinciale) wegen nadert op Goeree-Overflakkee zijn maximale capaciteit. Ook de Heinenoordtunnel speelt een belangrijke rol. De capaciteit van deze tunnel wordt maximaal benut. Extra verplaatsingen van en naar de Rotterdamse regio gaat ten koste van de bereikbaarheid van Goeree-Overflakkee. Uitbreiding van de wegcapaciteit is niet aan de orde. De opbrengsten van extra woningbouw staan namelijk niet in verhouding tot de meerkosten die gemoeid zijn met een verhoging van de tunnelcapaciteit. Het toevoegen van extra woningen boven de autonome behoefte vraagt dus vanuit mobiliteitsperspectief zodoende een goede doordenking, waarbij terughoudendheid op zijn plaats is.

Een hoogwaardige openbaar vervoer verbinding (HOV) is cruciaal voor de bereikbaarheid van het eiland. Voor het behoud en de verdere ontwikkeling van deze verbinding pleit de provincie Zuid-Holland voor de bouw en/of transitie van nieuwe woningen in nabijheid van HOV-haltes.

De verkeersveiligheid op de N59 is een knelpunt. Samen met het Rijk zijn afspraken gemaakt in het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) over investeringen in maatregelen voor verkeersveiligheid, duurzaamheid, energieopwekking en Smart Mobility die mede bijdragen aan de leefbaarheid en daarmee ook aan de woonopgave.

In bijlage 3 gaan wij hier verder op in.

### *Economie*

In het programma Smart Water wordt de verwachting uitgesproken dat tot 2025 ongeveer 1.600 nieuwe banen worden gegenereerd op Goeree-Overflakkee. In de woonvisie wordt, behalve Smart Water, niet ingegaan op de relatie werken en de beoogde woningvoorraad. Wij missen de vervangingsvraag op de arbeidsmarkt als gevolg van het toenemende aantal pensioneringen. Wij zien graag een verdere kwantificering dan wel kwalitatieve uitwerking hiervan op de woningbouw. Daarbij wordt aangetekend dat vooral onder hoogopgeleiden om uiteenlopende redenen een grote bereidheid bestaat om grotere woon-werkafstanden voor lief te nemen. Er wordt geen een-op-een relatie verondersteld tussen ontwikkelingen op de arbeidsmarkt en de woningbouwbehoefte. Omdat de huisvestingsbehoefte van nieuw personeel zich lastig laat kwantificeren, kan monitoring hiertoe uitkomst bieden. Graag maken wij met u een afspraak over de wijze van monitoring van de effecten.

### *Klimaatadaptatie*

In uw gemeenten zijn gebieden gevoelig voor klimaatveranderingen. Binnen de woonopgave is 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.

Wij willen met u dit jaar verder in gesprek gaan over bovengenoemde aandachtspunten.

### Een realistisch kwalitatief en kwantitatief onderbouwd woningbouwprogramma

Bij ons oordeel over de door u aangeleverde woonvisie en het woningbouwprogramma ligt de nadruk meer dan voorheen op de kwalitatieve behoefte, zoals locatie, woonmilieus en prijsklassen. Op basis van de indeling van uw woningbouwprogramma hebben wij geen analyse kunnen maken van de mate waarin de plannen aansluiten op de opgaven uit de woonvisie. Graag werken wij met u aan het in lijn brengen van het woningbouwprogramma met uw woonvisie. Dit betekent dat tot het moment dat een aangepast woningbouwprogramma wordt ingediend, het woningbouwprogramma van kracht blijft dat in september 2017 door Gedeputeerde Staten is aanvaard.

### 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 met aandacht voor de punten zoals deze in het bovenstaande zijn genoemd. 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 binnen de dorpskernen van Goeree-Overflakkee en met de provincie vermijdt onnodige concurrentie en leidt tot regionale en bovenregionale ontwikkeling van (onderscheidende) kwaliteiten. Verder gelden de uitgangpunten 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 voor 1 december 2018 een schets van de voortgang van de kernpunten van de woonvisie te overhandigen. Hiermee kunnen wij volgen of u met de uitvoering van uw 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. U hebt aangegeven, dat u het afgelopen jaar voldoende woningen heeft gebouwd. Dit is positief. Wel vinden wij dit op dit moment onvoldoende basis is voor het toekennen van extra plancapaciteit boven de berekende behoeftcijfers voor de komende tien jaar. Het gaat om slechts een jaar en uw gemeente kan na 2025 met een krimpscenario te maken krijgen. Daarom willen wij de ontwikkelingen op het eiland monitoren.

#### 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 zullen Provinciale Staten 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 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.

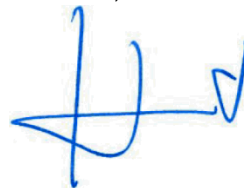
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,



drs. J.H. de Baas

voorzitter,



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 vorig 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 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 woonvisie, waarbij wij uitgaan van onze huidige berekende behoefferamingen. Wonen is een belangrijke functie in de dorpskernen. Wonen draagt bij aan de levendigheid van de kernen, en het zorgt voor diversiteit en identiteit. Dit staat goed verwoord in uw woonvisie. Het is daarom belangrijk dat er in de dorpskernen wordt ingezet op wonen. Dit kan door woningen te vernieuwen, te verdichten in de kernen en aan te passen aan nieuwe behoefte (duurzaam, zorg, combinatie woon-werk). Dit kan ook een deel van veranderende behoefte aan retail/kantoor/bedrijfslocaties opvangen in kernen. Op basis van de indeling van uw woningbouwprogramma hebben wij geen analyse kunnen maken van de mate waarin de plannen aansluiten op de opgaven uit de woonvisie. Het woningbouwprogramma biedt op dit moment onvoldoende inzicht in de belangrijke opgaven van het eiland.

U geeft in de woonvisie aan dat u een bovengemeentelijke opgave wilt realiseren. Wij zien graag onderbouwd welke doelgroepen u wilt aantrekken om een toekomstbestendige invulling te geven aan de doelstellingen van de woonvisie en de visie Smart Water. Mocht er sprake zijn van een extra, bovengemeentelijke behoefte, zijn wij van mening dat de bijbehorende woningen gerealiseerd moeten worden op de plekken die door ons geschikt worden bevonden vanuit zowel ruimtelijk als mobiliteitsoogpunt. Wij gaan daarom graag met u verder in gesprek over de economische ontwikkeling in de relatie tot het wonen.

Wij willen met u werken aan het in lijn brengen van het woningbouwprogramma met uw woonvisie. Op basis van de indeling van uw woningbouwprogramma hebben wij geen analyse kunnen maken. Binnen de periode 2018-2031 is geen verdere fasering opgenomen. Daarbij kunnen wij op basis van deze informatie niet beoordelen of het woningbouwprogramma aansluit bij de opgaven die in de woonvisie zijn genoemd, zoals het aanpakken van incurante plekken binnen de dorpskern. Ook is niet uit het woningbouwprogramma af te leiden welke plannen binnen Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) vallen en welke daarbuiten.

In het amendement staat het voornemen om de plancapaciteit te programmeren tot 130%. Het is mogelijk om extra plancapaciteit in een reservecategorie op te nemen, zodat met de in te stemmen plannen binnen de 100% kan worden gebleven ('Ladder-proof'). Mocht er sprake zijn van planuitval, dan is het mogelijk om dat plan in te wisselen voor een plan uit de reservecategorie. Hierover willen wij verder met u het gesprek aangaan.

Dit betekent dat tot het moment dat een aangepast woningbouwprogramma wordt ingediend, het huidige woningbouwprogramma van kracht blijft zodat de realisatie van het huidige programma plaatsvindt. Wij willen met u in de komende periode bekijken hoe we het woningbouwprogramma kunnen optimaliseren, knelpunten kunnen oplossen en laten aansluiten bij de woonvisie voor 1 december 2018.

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

Het woningbouwprogramma biedt op dit moment onvoldoende inzicht in het aanbod voor

doelgroepen van het huurbeleid. Ook is niet duidelijk of door voorraadbeheer vraag en aanbod in balans worden gebracht. Daarom hebben wij u gevraagd om een uitgewerkt aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid op te stellen. Hieruit moet blijken dat de omvang van de verschillende segmenten van de sociale woningvoorraad wordt afgestemd op de omvang van de doelgroepen. Wij worden graag bij dit traject betrokken. Dit uitgewerkte aanbod ontvangen wij graag voor 1 december 2018.

Voor dit uitgewerkte aanbod brengen wij het volgende onder uw aandacht:

- Er worden verschillende definities gebruikt door de gemeente en de provincie van bijvoorbeeld de primaire doelgroep.
- Met de 80/10/10-regeling mogen corporaties tot maximaal 10% van de sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrenzen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen tot € 40.349.
- Het is niet duidelijk of deze regeling wordt gebruikt in het kader van het tekort aan woningen in de middelhure huur en de gewenste variatie in de huurders van de sociale woningvoorraad in verband met de leefbaarheid. Ook is niet inzichtelijk gemaakt wat dit betekent voor de gewenste omvang van sociale woningvoorraad.

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

De gemeente hanteert 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 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:

U hebt in de afgelopen twee jaar ongeveer 150 vergunninghouders gehuisvest. Gemeente en corporaties hebben de maatschappelijke taak om voor voldoende betaalbare huisvesting te zorgen. De vergunninghouders moeten in de sociale huursector opgevangen worden.

Het door de gemeente genoemde aantal gehuisveste vergunninghouders is laag. De taakstellingen over 2016 en 2017 tellen op tot 190 vergunninghouders.

Wij zijn van mening dat de huisvesting van vergunninghouders niet goed gaat. De gemeente heeft sinds 1 januari 2014 een achterstand. De achterstand wordt weliswaar geleidelijk kleiner, maar is in verhouding tot de taakstelling nog steeds substantieel. Er is inmiddels met u afgesproken dat de gemeente een plan van aanpak opstelt over de huisvesting van vergunninghouders, en dat de gemeente alles op alles stelt om per 1 juli 2018 geen achterstand meer te hebben. Het plan van aanpak moet onder meer afspraken met de corporaties bevatten over de aantallen te huisvesten vergunninghouders en de benodigde aantallen en soorten woningen (korte en langere termijn) dat corporaties beschikbaar moeten stellen.

##### Arbeidsmigranten:

In uw woonvisie is de huisvesting van arbeidsmigranten niet opgenomen. De provincie schat dat er in de gemeente voor 650 tot 750 arbeidsmigranten woonruimte gevonden moet worden. Wij verwachten uw visie op het huisvesten van de arbeidsmigranten voor 1 december 2018. Daarin kunt u ook creatieve oplossingen opnemen zoals tijdelijke huisvesting waar ook vergunninghouders en andere woningzoekenden gebruik van kunnen maken.

#### **3 Duurzaamheid**

De provincie volgt 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 Europese Unie 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 zien daarom graag dat

Goeree Overflakkee zich nadrukkelijk uitspreekt om alle nieuwbouwplannen energieneutraal uit te voeren.

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. Als het gaat om elektriciteit moeten gebouwen zoveel als mogelijk zelfvoorzienend worden. Goeree-Overflakkee heeft vooruitstrevende plannen en wil in 2020 al energieneutraal zijn en is 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. Er wordt door de gemeente op meerdere terreinen samengewerkt met allerlei betrokken partijen zoals banken, energieleveranciers, bouwondernemingen en projectontwikkelaars om deze opgave aan te gaan. Zij gaat het gesprek aan met particuliere eigenaren en onderneemt acties zoals subsidies en advisering om het proces van het verduurzamen van de woningvoorraad te ondersteunen, te versnellen en initiatieven te faciliteren. Met woningcorporaties wil de gemeente prestatieafspraken maken over het streven naar CO<sup>2</sup>-neutraal woningen de komende tien jaar.

Ook kan de gemeente Goeree-Overflakkee zelf actief een rol nemen in het verduurzamen van eigen vastgoed en het actief ontwikkelen van constructies voor het vastgoed van haar eigen inwoners. De aanpak die Goeree Overflakkee voor ogen heeft kan een inspiratie zijn voor andere regio's.

Verschillende partijen zijn nodig en het is cruciaal kennis breed te delen. De provincie gaat hierover in gesprek met gemeenten en biedt ondersteuning, bijvoorbeeld door de financiering van energietransitieregisseurs 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 -knoelpunten 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 is het gebruik van de infrastructuur ook efficiënt en nuttig. Wel zitten veel punten in zowel het auto- en openbaar vervoernetwerk aan hun maximale capaciteit. Voorbeelden hiervan zijn de Algera-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. 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 hoogwaardig openbaar vervoerslijnen en infrastructuur zijn voor rekening van de degene die ontwikkelt, niet voor de provincie. Dit geldt nadrukkelijk waar al knelpunten zijn in de bestaande wegenstructuur.

De woonvisie van Goeree-Overflakkee gaat uit van bouwen voor autonome behoefte en bovengemeentelijk, gesitueerd in en nabij bestaande dorpen. De benutting van bestaande (provinciale) wegen nadert op Goeree-Overflakkee zijn maximale capaciteit. Daarom is het noodzakelijk om in de verdere uitwerking van de woningbouwopgave alertheid te zijn op de relatie tussen het toevoegen van nieuwe woningen, en het belasten van bestaande netwerken (relaties met bestaande mobiliteitsopgaven en -knelpunten).

In relatie tot het onderwerp mobiliteit is van belang dat woningbouw gebeurt op goed ontsloten plekken; bij voorkeur multimodaal, per auto én op plekken die bijdragen aan de voeding van (hoogwaardig) openbaar vervoer (HOV). De HOV-verbinding is cruciaal voor de bereikbaarheid van het eiland. Voor het behoud en de verdere ontwikkeling van de HOV-verbinding pleit de provincie Zuid-Holland voor de bouw en/of transitie van nieuwe woningen in nabijheid van HOV-haltes.

Een andere werkwijze is om bij het uitwerken van de opgaven alvast rekening te houden met de verplaatsingsbehoefte. Houd daarbij rekening met de bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen en de driehoek wonen-opleiding-werkgelegenheid.

Bouwen boven de behoefte (30% extra productie) is niet wenselijk als dit niet volgens een onderbouwing vanuit de woningbehoefteraming inclusief banen is. Hiervoor is onderbouwing nodig vanuit woningbouwbehoefteraming, inclusief nieuwe banen. Met betrekking tot mobiliteit speelt mee dat de bereikbaarheid onder druk staat. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat heeft in laatste bestuurlijk overleg MIRT zeer nadrukkelijk aangegeven dat capaciteitsuitbreiding N59 niet aan de orde is. Het is geen NMCA-knelpunt (landelijke analyse van knelpunten).

Vanuit verkeersveiligheid stelt het Ministerie middelen ter beschikking voor een maatregelenpakket 2018-2024. Hierbij werken provincie en Goeree-Overflakkee samen met de provincie Zeeland, de gemeente Schouwen-Duiveland en Rijkswaterstaat namens het Ministerie.

Ook de Heinenoordtunnel speelt een belangrijke rol. De capaciteit van deze tunnel wordt maximaal benut. Extra verplaatsingen van en naar de Rotterdamse regio gaan ten koste van de bereikbaarheid van Goeree-Overflakkee. Uitbreiding van de wegcapaciteit is hier niet aan de orde. De opbrengsten van extra woningbouw staan in geen verhouding tot de meerkosten die gemoed zijn met verhoging van de tunnelcapaciteit. Het toevoegen van extra woningen boven de autonome behoefte vraagt vanuit mobiliteitsperspectief zodoende goede doordenking.

## 5 *Economie*

In het programma Smart Water wordt de verwachting uitgesproken dat tot 2025 ongeveer 1.600 nieuwe banen worden gegenereerd op Goeree-Overflakkee. In de woonvisie wordt, behalve Smart Water, niet ingegaan op de relatie werken en de beoogde woningvoorraad. Wij missen de vervangingsvraag op de arbeidsmarkt als gevolg van het toenemende aantal pensioneringen. Wij zien graag een verdere kwantificering dan wel kwalitatieve uitwerking hiervan op de woningbouw. Daarbij wordt aangetekend dat vooral onder hoogopgeleiden om uiteenlopende redenen een grote bereidheid bestaat om grotere woon-werkafstanden voor lief te nemen. Er wordt geen een-op-een relatie verondersteld tussen ontwikkelingen op de arbeidsmarkt en de woningbouwbehoefte. Omdat de huisvestingsbehoefte van nieuw personeel zich lastig laat kwantificeren, kan monitoring hiertoe uitkomst bieden. Graag maken wij met u een afspraak over de wijze van monitoring van de effecten.

Verder vragen wij aandacht voor transformatie van leegstaand vastgoed en hieraan prioriteit te geven. Wij bieden hierbij onze hulp aan.

## 6 *Klimaatadaptatie*

Op het eiland 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.

## **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 voor aanvaarding van de regionale woonvisie gebruikt 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 dorps 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*

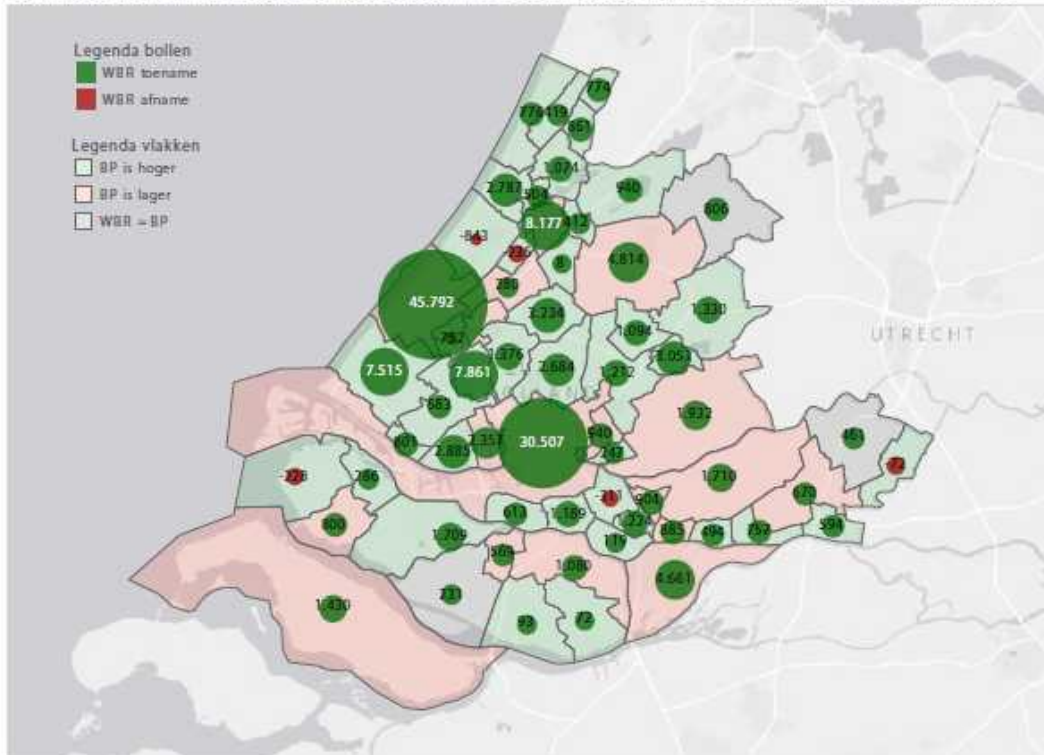
In de Visie ruimte en mobiliteit staat beschreven dat de Woningmarktverkenning uitgangspunt is voor gesprek bij het aantonen van de actuele regionale behoefte. De woningbehoeftebeoordeling (WBR) en de bevolkingsprognose (BP) zijn twee prognoses voor de te verwachten toe- of afname van het aantal benodigde 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 aantrekkelijke marktomstandigheden. Deze kunnen echter niet worden gebruikt voor de motivering van de Ladder voor duurzame verstedelijking onder trede 1 (actuele behoefte).

Voor uw gemeente 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



**Goeree-Overflakkee**

WMV2016*		Huur <520	Huur 520-711	Huur >711	Koop <200.000	Koop 200.000-320.000	Koop >320.000	Totaal
<b>Woonmilieu</b>	<b>Perioden</b>							
<b>Binnenstedelijk</b>	2017-2019							-
	2020-2024						←	-
	2025-2029							-
<b>Groen stedelijk / suburbaan / dorps</b>	2017-2019	-88	65	-	23	-	-	-
	2020-2024	-147	74	-	33	-	-	-40
	2025-2029	-162	26	-2	35	-7	2	-108
<b>Buitenstedelijk</b>	2017-2019	14	29	63	174	160	205	645
	2020-2024	-3	33	53	134	117	156	490
	2025-2029	-11	33	37	68	53	73	253
<b>Totaal</b>		-397	260	151	467	323	436	<b>1.240</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.

\* Gekleurde 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	497
2020 t/m 2024	525
2025 t/m 2029	408
<b>Totaal</b>	<b>1.430</b>

**BP2016**

2017 t/m 2019	488
2020 t/m 2024	357
2025 t/m 2029	313
<b>Totaal</b>	<b>1.158</b>