



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## Gedeputeerde Staten

Contact  
A.R. Stam  
T 070 441 6792  
ar.stam@pzh.nl

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

Datum  
Zie verzenddatum links onder  
Ons kenmerk  
PZH-2016-564133412  
DOS-2014-0006307  
Uw kenmerk  
1455798  
Bijlagen  
3

Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam  
t.a.v. dhr. Versluijs  
Postbus 1002  
3130 EB Vlaardingen

Onderwerp  
Actualisering regionale woonvisie 2017.

Geacht bestuur,

U heeft ons per brief (5 juli 2016, kenmerk: 1455798) geïnformeerd over de voortgang en wijzigingen in uw regionale woningbouwprogramma. Na opheffing van de Stadsregio Rotterdam heeft u de werkwijze met subregionale tafels doorgezet. Daarnaast organiseert u jaarlijks 3 regiotafels Wonen waaraan alle 14 portefeuillehouders wonen deelnemen. In dit verband draagt u zorg voor de voortgang en de monitoring van de regionale woningmarktafspraken.

Wij hechten aan goede afstemming van woningbouwplannen en woonbeleid in de regio. De regionale woonvisie is een gremium waarin deze afstemming plaatsvindt. Om deze up-to-date te houden, vragen wij u deze conform de Visie Ruimte en Mobiliteit driejaarlijks te actualiseren op basis van nieuw behoefteonderzoek, zo ook vóór 1 juli 2017. Met deze brief informeren wij u over de aandachtspunten vanuit de provincie daarbij, in het licht van de wijzigingen in ons beleid voor wonen die zijn opgenomen in de ontwerp Visie Ruimte en Mobiliteit.

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.

### Monitoring: de trends in de woningmarkt van Zuid-Holland

De monitoring van de regio's in Zuid-Holland bevestigt dat de woningmarkt weer aantrekt. In uw regio is dat ook het geval. Uw woningbouwprogramma speelt hierop in met een stijging van de geplande opleveringen de komende tien jaar. Dit hangt samen met een vergroting van het woningbouwprogramma in de subregio Zuidrand en het naar voren halen van woningbouwprogramma in de subregio's Noord en Oost (met name vanuit de gemeente Rotterdam).

Deze wijzigingen sluiten aan bij de grote opgave om de stedelijke woonvraag te accommoderen in de Zuidelijke Randstad. De opgave om de stedelijke woonvraag te accommoderen blijft groot. Dit is een opgave van zo'n 70.000 woningen tot 2030 in de stedelijke regio's waar nog geen concrete plannen voor zijn of uitgesteld zijn, naast een kwalitatieve mismatch in de gevraagde woonmilieus en het planaanbod. Deze verstedelijkingsopgave willen we met de partners van het Netwerk Zuidelijke Randstad realiseren op een manier die bijdraagt aan de economische



concurrentiepositie en de agglomeratiekracht van de Zuidelijke Randstad. De geactualiseerde verstedelijkingsstrategie vormt hiervoor een gezamenlijke agenda.

Geschikte plekken om stedelijke woonmilieus te realiseren zijn locaties die multimodaal zijn ontsloten, in nabijheid van stedelijke voorzieningen. De inrichting van een gebied is van belang om daadwerkelijk een stedelijk woonmilieu te realiseren. De provincie past daarom de handreiking Transit Oriented Development toe bij het gesprek over het gewenste woonmilieu voor dit type locaties als uitwerking van de regionale woonvisies. Deze handreiking is tot stand gekomen in het kader van het MIRT-onderzoek Stimuleren Stedelijk Wonen.

Ook de afspraken die de gemeente Rotterdam heeft gemaakt met projectontwikkelaars, corporaties en vastgoedeigenaren om de komende jaren 450.000 m<sup>2</sup> leegstaande kantoorruimte te transformeren tot woonruimte kunnen aan deze opgave bijdragen.

In Zuid-Holland neemt de druk op de sociale huurwoningmarkt toe. In uw regio is dit ook het geval. U neemt zich voor hier aandacht aan te besteden bij de actualisering van uw regionale woonvisie in 2017. Uw uitgangspunt blijft een betere spreiding van sociale voorraad over de regio, waarbij de gemeenten minimaal voorzien in de eigen demografische behoefte. Wij steunen u in het voornemen om dit onderwerp te betrekken bij de actualisering van de regionale woonvisie. Ons inziens is het noodzakelijk dat u in de regio samen het gesprek voert over hoe u inspelt op ontwikkelingen in sociale sector in de regio. De provincie heeft formeel weinig instrumentarium op dit vlak, maar wij zijn bereid u in het afstemmen van deze gezamenlijke opgave te ondersteunen waar wij die mogelijkheid hebben.

Wij hebben geen zwaarwegende opmerkingen op het door u aangeleverde woningbouwprogramma. Dit betekent dat deze geldt als onderbouwing van de eerste trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De bestemmingsplannen worden nog op de overige treden van de Ladder en overig provinciaal beleid beoordeeld in de RO-procedure.

#### **Actualisering 2017**

Voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod moeten we niet alleen met elkaar in gesprek over *hoeveel* woningen er gebouwd worden, maar vooral ook over *welke* woningen. Wij hebben geconstateerd dat dit laatste, de kwalitatieve kant van de woningvraag, in ons beleid onderbelicht is gebleven. Hierdoor blijven soms goede nieuwe plannen op de plank liggen, omdat plannen die (nog) niet lopen de kwantitatieve ruimte opsouperen. Terwijl een nieuw plan kwalitatief kan voorzien in woningen in een woonmilieu of prijsklasse waaraan juist behoefte is. Om deze reden willen wij de weg vrij maken voor een kwalitatiever gesprek over woningbouwplannen, tussen gemeenten onderling en met de provincie in het kader van de regionale woonvisie. Dit is geland in de wijziging voor wonen in de ontwerp Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Deze heeft tot en met 14 juli ter inzage gelegen. Naar verwachting stellen Provinciale Staten in december de geactualiseerde VRM vast.

Bij deze informeren wij u over wat deze wijziging betekent voor aanvaarding van de actualisering van uw regionale woonvisie medio 2017. Mocht de ontwerp tekst voor de vaststelling dusdanig



wijzigen dat dit voor de actualisering van uw regionale woonvisie relevant is dan zullen wij u hierover aanvullend informeren.

*Uitgangspunten regionale woonvisie blijven gelijk*

De basis voor aanvaarding van een regionale woonvisie blijft het doorlopen van de eerste trede van de Ladder: gemeenten geven in regionaal verband een onderbouwing van de woningbehoefte en stemmen daarop woningbouwplannen af. Daarmee beoordeelt de provincie dit aspect niet meer per plan, maar voor het regionale woningbouwprogramma als geheel.

Wij aanvaarden een regionale woonvisie als kader voor de onderbouwing van de woningbehoefte in bestemmingsplannen, wanneer deze voldoet aan onderstaande punten:

1. een realistisch kwalitatief en kwantitatief onderbouwd woningbouwprogramma;
2. een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid;
3. een kader voor de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in bestemmingsplannen;

Onderstaand lichten wij deze punten en de aanstaande wijzigingen t.o.v. voorheen verder toe.

*Een realistisch kwalitatief en kwantitatief onderbouwd woningbouwprogramma*

Bij ons oordeel over de actualisering in 2017 zal net als vorige jaren gekeken worden naar zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve kant van het woningbouwprogramma. Daarbij zal de nadruk meer dan voorheen op de kwalitatieve kant liggen. Bij de totstandkoming van de regionale woonvisies is begonnen met het afstemmen van de kwantiteit: bouwen niet te veel of juist te weinig? In het vigerende beleid is de bandbreedte tussen de Woningbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP) hiervoor het uitgangspunt. Daarnaast wordt, vooral met een adviserende insteek, gekeken naar de balans tussen vraag en aanbod in woonmilieus.

Met de ontwerpvisie Ruimte en Mobiliteit wordt de Woningmarktverkenning Zuid-Holland leidraad voor aanvaarding van een regionale woonvisie, in plaats van de bandbreedte tussen WBR en BP. De Woningmarktverkenning geeft inzicht in kwalitatieve aspecten van de woningbehoefte zoals woonmilieus en prijsklassen. Dit hoeft niet de enige bron van informatie te zijn. Veel gemeenten en regio's hebben zelf ook onderzoeken die op lokaal of regionaal niveau inzicht in geven. Deze onderzoeken kunnen ook worden gebruikt als aanvulling en/of nuancering. Wanneer wij het aannemelijk achten dat lokaal of regionaal onderzoek beter inzicht geeft in (onderdelen) van de vraag dan de Woningmarktverkenning zullen wij bij een tegenstrijdigheid met de Woningmarktverkenning kiezen om lokaal of regionaal onderzoek te volgen bij beoordeling van een regionale woonvisie.

De Woningmarktverkenning is een onderzoek dat de provincie iedere drie jaar laat uitvoeren op basis van het Woon Onderzoek Nederland (WoON). Uit het WoON blijkt dat de grote vraag naar stedelijke woonmilieus doorzet. Verder wordt geconstateerd dat het aandeel huurwoningen in de lagere prijsklassen daalt sinds 2009. De verschuivingen in de huursector zijn de resultante van huurharmonisatie, extra huurstijgingen, sloop en verkoop. De totale groep huurders met een laag inkomen groeide, onder meer door inkomensdaling. Ook eigenaar-bewoners zagen hun inkomen de afgelopen zes jaar dalen, maar in mindere mate dan huurders. Hieruit valt af te leiden dat er een opgave ligt om de vraag niet alleen aan de bovenkant van de markt te zoeken, en dat dit

nogal wat vraagt nu herstructurering uitblijft. De Woningmarktverkenning Zuid-Holland zal meer inzicht geven in de specifieke vraag in Zuid-Holland. De Woningmarktverkenning is op dit moment in de afrondende fase. Zodra het onderzoek is afgerond, zal het worden gepubliceerd op de Staat van Zuid-Holland (<http://staatvan.zuid-holland.nl>).

*Een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid*

Net als voorheen vragen wij u om inzichtelijk te maken hoe u met woningbouwplannen en woonbeleid zorg draagt voor een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid in de regio. Een belangrijk instrument hiervoor zijn de prestatieafspraken die gemeenten maken met woningcorporaties over voorraadontwikkeling door huurprijsbeleid, sloop, nieuwbouw, verkoop en aankoop.

Wij wijzen nadrukkelijk op de passages in de toelichting betreffende passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid van het rijk. In uw woonvisie dient de effectiviteit van (indien van toepassing) de Huisvestingsverordening, het effect van prestatieafspraken, alsook de woonvraag van arbeidsmigranten, van mensen die zorg ontvangen en verlenen en van vergunninghouders te worden behandeld.

Vanwege onze toezichtsrol willen we u nog wijzen op de huisvesting van vergunninghouders. Deze zijn vaak aangewezen op woonruimten in de sociale woningvoorraad. Daarom hebben wij alle gemeenten gevraagd een plan van aanpak met betrekking tot de huisvesting van vergunninghouders tot 1 juli 2017 in te dienen. Veel gemeenten noemen maatregelen die betrekking hebben op het gebruik en het uitbreiden van die sociale voorraad. Gemeenten maken veelal afspraken met de corporaties over het gebruik van de sociale voorraad voor het huisvesten van vergunninghouders (het beschikbaar stellen van woningen voor deze doelgroep), waarbij in een aantal gevallen de gemeenten aanvullende afspraken maken over het kamergewijs verhuren van de woningen, of het uit de verkoop halen van corporatiebezit.

In veel gemeenten omvatten de plannen van aanpak ook maatregelen gericht op transformatie van leegstaand vastgoed of het aanbieden van tijdelijke woonruimten.

Naast maatregelen gericht op de sociale voorraad wordt ook regelmatig het instrumentarium van het bestuursakkoord (het gemeentelijk versnellingsarrangement en de huisvestingsvoorzieningen) genoemd als maatregel. Tot slot wordt de regionale samenwerking ook veelvuldig genoemd.

Ten slotte doen wij hier het verzoek aan de gemeenten in uw regio, zeker aan hen die zich in een fase van de bestuurlijke interventieladder bevinden, om de maatregelen concreet en operationeel te maken, zodat u kunt inschatten wanneer hoeveel vergunninghouders gehuisvest kunnen worden. Dit omdat met een dergelijke inschatting ook meteen duidelijk wordt of de maatregelen voldoende effect hebben om de taakstelling te realiseren.

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

Wanneer wij een regionale woonvisie aanvaarden, vormt deze voor ons het kader voor de onderbouwing van de woningbehoefte in bestemmingsplannen. Hiervoor is inzicht in de planning van de woningbouwprojecten nodig: uw regionale woningbouwprogramma.



U heeft dit jaar voor het eerst gebruik gemaakt van de provinciale planmonitor wonen. Hiermee heeft u gekozen voor een planoverzicht wat door iedere gemeenten zelf kan worden bijgehouden in hetzelfde bestand, waarmee wordt voorkomen dat er misverstanden ontstaan tussen gemeenten en/of de provincie door verschillende versies of verouderde gegevens.

De planmonitor biedt veel mogelijkheden om overzichten te maken die inzicht geven in het planaanbod, bijv. door de behoefte te vergelijken met het planaanbod over verschillende perioden. De komende tijd werkt de provincie eraan om deze toepassingen ook direct voor gemeenten en regio's toegankelijk te maken.

**Flexibiliteit voor woningen onder de liberalisatiegrens en transformatie naar wonen**

Het regionale woningbouwprogramma is niet in beton gegoten; u kunt bij de jaarlijkse monitoring, of via tussentijdse afstemming het programma wijzigen conform de werkafspraken die wij daarover hebben gemaakt. Daarmee kunt u inspelen op ontwikkelingen in de markt. Aanvullend hierop willen we het makkelijker maken om initiatieven te realiseren voor woningen onder de liberalisatiegrens en voor transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen.

Voor woningen onder de liberalisatiegrens geldt dat de behoefte voor de provincie per definitie is aangetoond, ongeacht of het project reeds in de regionale woonvisie is opgenomen. In principe is dit een voortzetting van onze beleid waarover wij gemeenten per brief informeerden in december 2015 (PZH-2015-535886518), alleen moet deze anders worden onderbouwd, omdat in de nieuwe behoefteonderzoeken de grotere asielinstroom is meegenomen waar dat voorheen niet het geval was. Wanneer transformatie van gebouwen binnen bestaand stads- of dorpsgebied naar woningen mogelijk wordt gemaakt via een omgevingsvergunning, vervalt met de ontwerp VRM de verplichting om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. In de tweede bijlage is dit beleid voor de sociale sector en transformatie verder toegelicht.

Wij willen niet onvermeld laten dat bij de in te dienen woonvisie eigen aanvullend onderzoek, alsook de relatie met de regionale kantorenvisie en overig provinciaal en regionaal beleid ondersteunend kan zijn.

**Tot slot**

Met elkaar en met andere partijen werken wij er samen aan om vraag en aanbod op de woningmarkt beter in balans te krijgen. De regionale woonvisie is een van de instrumenten die ons hierin ondersteunen. Wij vertrouwen erop u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd over onze aandachtspunten bij de actualisering van uw regionale woonvisie en wij zijn graag bereid over de uitwerking in uw regio met u mee te denken.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

plv. voorzitter,



drs. J.H. de Baas



drs. R.A.M. van der Sande

**Bijlagen:**

1. monitor regionale woningbouwprogramma bij regionale woonvisies Zuid-Holland 2016
2. toelichting aanvaarding actualisering regionale woonvisie 2017
3. toelichting flexibiliteit voor woningen onder de liberalisatiegrens en transformatie naar wonen

Onderwerp

**toelichting aanvaarding actualisering regionale woonvisie 2017**

Aan de regio's is gevraagd voor 1 juli 2017 de regionale woonvisies te actualiseren op basis van nieuw behoefte onderzoek. Met de voorgenomen wijzing van de Visie Ruimte en Mobiliteit krijgen de *kwantitatieve* kenmerken van de woningbouwprogramma's daarbij meer aandacht dan voorheen. De Woningmarktverkenning Zuid-Holland wordt hierbij door de provincie als leidraad gebruikt, in ieder geval de aspecten woonmilieus en prijsklassen. Veel gemeenten en regio's hebben zelf ook onderzoeken die op lokaal of regionaal niveau inzicht geven. Deze onderzoeken kunnen ook worden gebruikt.

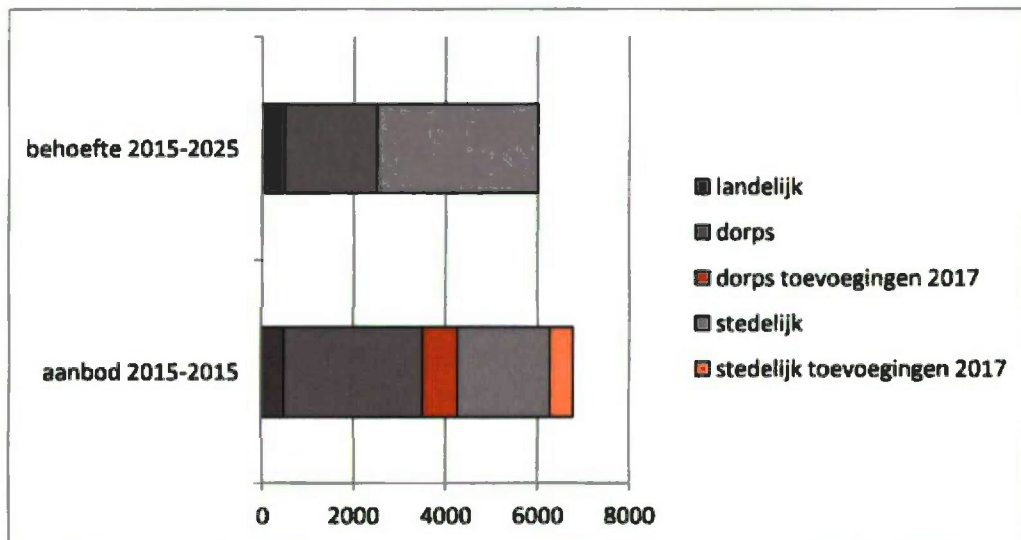
**Voorbeeld**

In de regio X is de komende 10 jaar volgens de Woningmarktverkenning een behoefte aan zo'n 6000 extra woningen<sup>1</sup> (zie figuur 1). Daarvan is de meeste vraag naar woningen in stedelijke woonmilieus, maar de regio heeft de meeste plannen in dorpse woonmilieus. In totaal is het planaanbod wat ruimer dan de geschatte vraag. Aan het woningbouwprogramma van 2017 is t.o.v. 2016 een aantal woningbouwprojecten toegevoegd, deels in dorpse en deels in stedelijke woonmilieus.

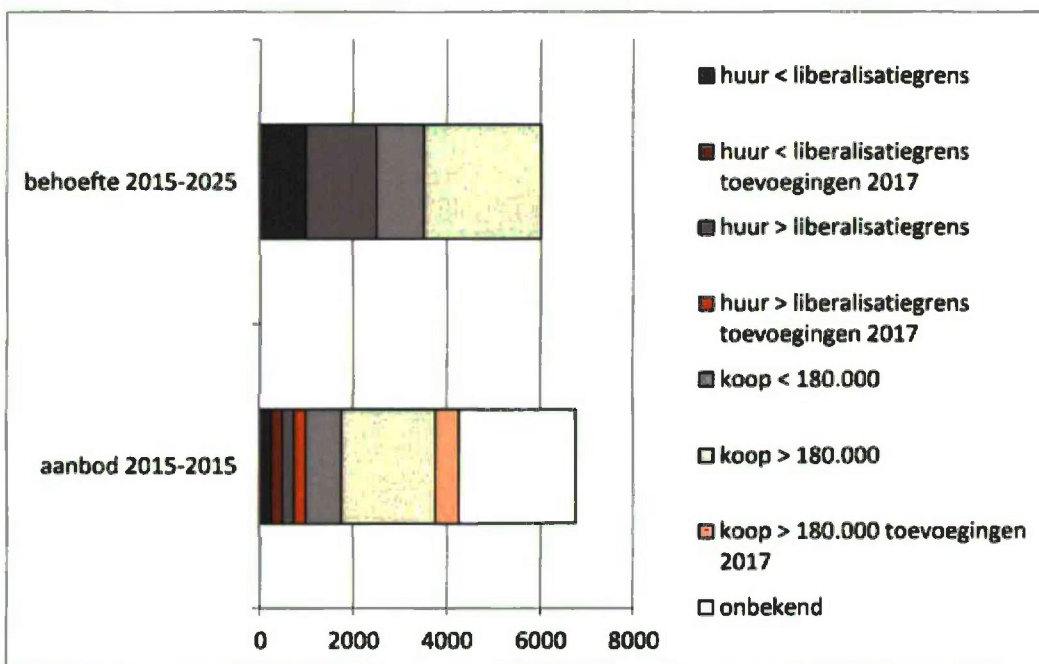
Als we in regio X naar prijsklassen kijken (figuur 2) moeten we er rekening mee houden dat van een groot deel van de woningbouwplannen nog onduidelijk is in welke prijscategoriën gebouwd zal worden. Voor zover het bekend is, valt op dat het aanbod aan huurwoningen in verhouding tot de vraag klein lijkt te zijn en het aanbod aan koopwoningen juist groot. De toegevoegde projecten zijn deels huur en deels koop.

---

<sup>1</sup> De Woningmarktverkenning geeft een inschatting van de behoefte aan woonmilieus en prijsklassen. De input daarvoor is de provinciale Bevolkingsprognose (BP) 2016. Dit getal is indicatief en zegt iets over de marktkans van bouwprogramma's vanuit demografie. De provincie past dit toe op (sub)regionaal niveau. De provinciale Woningbehoefteraming (WBR) is daarnaast desgewenst te gebruiken als inschatting van de woningbehoefte van de eigen bevolking van een gemeente.



Figuur 1: vergelijking van het aanbod en de behoefte op basis van woonmilieus.



Figuur 2: vergelijking van het aanbod en de behoefte op basis van prijsklassen

In de toelichting op het regionale woningbouwprogramma gaat regio X in op het totaalbeeld van de prestatieafspraken die gemeenten hebben gemaakt met corporaties uit de regio. De regio beschrijft dat de corporaties voldoende kunnen bouwen om te voorzien in de volkshuisvestelijke opgave. Via huurprijsbeleid worden prijzen voor huurders met hoge inkomens verhoogd om scheefwonen te ontmoedigen. Tegelijkertijd overleggen de gemeenten met ontwikkelaars over het toevoegen van middeldure huur, zodat er geen gat valt tussen de sociale sector huur en de koop.



**Aandachtspunten van de provincie bij dit voorbeeld:**

- Met name in de dorpse woonmilieus lijkt er een aanbod overschot. Dit kan betekenen dat realisatie wat zal vertragen. In de stedelijke milieus is er juist wel extra behoefte.
- De nieuwe initiatieven in stedelijke milieus zijn welkome toevoegingen. Ook toevoegingen van huurwoningen in dorpse milieus zijn te onderbouwen, vanuit de extra behoefte aan huurwoningen in deze regio.
- Een toevoeging van koopwoningen in een dorps milieu is in deze regio lastig te onderbouwen.
- Het totale aanbod is wat groter dan de vraag. Dit hoeft niet direct een probleem te zijn, mits de regio met juridisch harde plancapaciteit ruim onder de geschatte behoefte zit, aangezien het dan lastig wordt om de onderbouwing van de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking bij de Raad van State overeind te houden.

**Regionaal maatwerk**

Verdere afwegingen bij programmeringen kunnen door de (sub)regio's worden uitgewerkt; per (sub)regio verschilt de opgave immers sterk. De Drechtsteden willen bijvoorbeeld woningbouwprojecten aan het programma toevoegen die onderscheidende kwaliteit bieden t.o.v. het huidige aanbod, in aansluiting bij de regionale ontwikkeling als maritieme topregio. De subregio Voorne-Putten heeft een woonvisie opgesteld, en werkt nu aan een kwalitatief afweegkader om voor nadere prioritering van bestaande plannen en de afweging over nieuwe plannen. Als dit aan de orde is, overlegt de provincie graag over de doorwerking van een (sub)regionale uitwerking bij de beoordeling van het regionale woningbouwprogramma en de werkwijze rondom de bestemmingsplannen.

**Gevraagde inhoud actualisering regionale woonvisie 2017**

Om de actualisering van de regionale woonvisie goed te kunnen beoordelen en te kunnen aanvaarden is in ieder geval nodig:

- Een actueel regionaal woningbouwprogramma, op basis van woningbouwprojecten.
  - > De perioden die we hanteren zijn 2017 tot 2023 en 2023 tot 2027. Dit om aan te sluiten bij de 10-jaarsperiode voor bestemmingplannen en om daarbinnen onderscheid te maken tussen korte en wat langere termijn. Indien mogelijk kan de regio ook inzicht geven in de periode vanaf 2027.
  - > De provincie heeft inzicht nodig in de woningbouwprojecten. Dit vanwege de relatie met de planprocedure, die eenvoudiger wordt voor de plannen waarvoor de behoefte met de regionale woonvisie is onderbouwd. Indien gewenst kan dit inzicht onderhands ambtelijk door de regio worden gegeven. Per project wordt een inschatting gegeven van het jaar van start bouw en het jaar van oplevering.
  - > Inzicht in de woonmilieus waar het woningbouwprogramma in voorziet, bij voorkeur op projectniveau. De provincie gaat uit van de ABF-indeling van woonmilieus, conform de

Woningmarktverkenning Zuid-Holland. De regio kan een eigen woonmilieuindeling hanteren.

> Inzicht in de prijsklassen waar het woningbouwprogramma in voorziet, bij voorkeur op projectniveau en voor zover dit al bekend is. Bij de beoordeling gaat de provincie uit van de prijsklassen die gehanteerd worden in het WoON en de Woningmarktverkenning Zuid-Holland, te weten: huur<aftoppingsgrens; huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens; huur boven liberalisatiegrens; koop<180.000 euro, koop tussen 180.000 en 280.000 euro; koop>280.000 euro. Indien in de regio andere indelingen voor prijsklassen worden gehanteerd kunnen deze worden toegepast.

> de aanlevering is vormvrij, maar het liefst via de Planmonitor wonen. De voordelen hiervan zijn toegelicht in de brief.

- Een onderbouwing van het regionale woningbouwprogramma in relatie tot de behoefte.
  - > Het regionale woningbouwprogramma wordt vergeleken met de behoefte naar woonmilieus en prijsklassen. Een vergelijking met andere kwalitatieve aspecten kan van toegevoegde waarde zijn, maar is niet noodzakelijk.
  - > De regio trekt conclusies m.b.t. de vraag-aanbod verhouding.
- Een beschrijving van de wijze waarop in de regio wordt gezorgd voor een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid van het Rijk.
  - > Regionale prestatieafspraken of een inschatting van het regionale effect van de lokale prestatie afspraken in relatie tot de omvang van de doelgroep van het huurbeleid van het Rijk.
  - > Een beschrijving van de regionale opgave en inzet m.b.t. de huisvesting van vergunninghouders, arbeidsmigranten en mensen die zorg ontvangen.
  - > Indien een Huisvestingsverordening wordt toegepast, wordt beschreven hoe de schaarste van woningen onder de liberalisatiegrens wordt beperkt en op welke termijn.
  - > Het kan van toegevoegde waarde zijn om onderzoek te laten doen, maar het is niet noodzakelijk. Een regionaal beeld op basis van de beschikbare informatie volstaat.

Niet verplicht, maar wel aanbevolen zijn:

- Een beschrijving van de relatie met de regionale kantorenvisie. Bijv. de inzet en resultaten m.b.t. transformatie van leegstaand vastgoed en/of de mogelijkheden om plannen voor werklocaties om te vormen tot woonlocatie wanneer aan de betreffende werklocatie geen behoefte meer is.
- De regionale woonvisie gaat over wonen, maar bestemmingsplannen zullen vanzelfsprekend ook aan het overige provinciale beleid moeten voldoen. Aanbevolen wordt om daar in de regionale woonvisie al aandacht aan te besteden.
- Inzet op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad (via lokaal danwel regionaal beleid).

- Indien van toepassing: inzet m.b.t. het duurzaam realiseren van de woningbouwopgave op zettingsgevoelige veen/kleigronden en/of voor het omgaan met wegzakkende bestaande gebouwen en openbare ruimte (via lokaal danwel regionaal beleid).

#### **Proces vanuit de provincie**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Voortraject        | De provincie is graag bereid om met de regio mee te denken bij de totstandkoming van de actualisering.<br>Hoe het besluitvormingsproces in de regio verloopt kan per regio worden ingevuld. |
| Vóór 1 juli 2017   | De regio zendt de actualisering toe aan GS  |
| Zomer 2017         | De provincie bereidt ambtelijk een advies voor over aanvaarding van de actualisering  |
| Direct na de zomer | GS nemen een conceptbesluit   |
| Oktober 2017       | De Staten zijn in de gelegenheid hierover te debatteren en adviseren  |
| November 2017      | GS nemen een definitief besluit over aanvaarding <sup>2</sup> .   |

Indien de actualisering van de regionale woonvisie vóór 1 juli is ingediend, loopt aanvaarding op basis van de vigerende regionale visies door tot op het moment dat GS definitief besluit over aanvaarding van de geactualiseerde visies.

---

<sup>2</sup> GS kunnen een regionale woonvisie aanvaarden als kader voor de onderbouwing van de woningbehoefte in bestemmingsplannen. Deze onderbouwing is een onderdeel (trede 1) van de Ladder voor duurzame verstedelijking, die verplicht is gesteld voor alle stedelijke ontwikkeling in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk en in de provinciale Verordening ruimte 2014.

Voor de woningbouwplannen die onderdeel uitmaken van het regionale woningbouwprogramma dat is onderbouwd met een aanvaarde regionale woonvisie, beoordeelt de provincie niet langer individuele bestemmingsplannen op dit punt (de eerste trede van de Ladder). Deze beoordeling is immers voor het gehele programma gedaan in het kader van aanvaarding van de regionale woonvisie



Onderwerp

flexibiliteit voor woningen onder de liberalisatiegrens en transformatie naar wonen

Toevoegen van woningen onder de liberalisatiegrens

GS hebben per brief [PZH-2015-535886518] in december jl. gesteld dat indien een gemeente een project wil starten om extra woningen in de sociale sector te realiseren, voor die woningen de behoefte is aangetoond, ongeacht of het project in de regionale woonvisie is opgenomen. Dit geldt ook voor goedkope woonruimten binnen een huisvestingsvoorziening.

Dit heeft tot nu toe een positief effect gehad. In de monitoring van afgelopen jaar zien we in veel regio's dat er inderdaad extra projecten tot stand zijn gekomen. Initiatieven voor meer sociale woningbouw –al dan niet bedoeld voor vergunninghouders- zijn vaak lastig te realiseren, maar door vooraf de behoefteonderbouwing te regelen is de planprocedure is voor dit onderdeel makkelijker geworden.

Ook met de toevoegingen die nu worden gedaan, blijft er in veel regio's een tekort bestaan in dit segment van de woningmarkt. Daarom wil de provincie een soortgelijke werkwijze doorzetten. Bij de huidige werkwijze wordt de extra behoefte nog *kwantitatief* onderbouwd; in de behoeferamingen van 2013 was het effect van de grotere asielinstroom nog niet meegerekend; de raming was daardoor te laag. In het nieuwe behoefteonderzoek (2016) is deze extra behoefte wel meegenomen.

Met de ontwerp Visie Ruimte en Mobiliteit wordt een switch gemaakt naar een kwalitatievere benadering voor woningbouwprogrammering, waarbij de Woningmarktverkenning wordt gebruikt voor de onderbouwing van de woningbehoefte, in plaats een primair getalsmatige onderbouwing. De extra behoefte aan woningen onder de liberalisatiegrens kan op basis hiervan *kwalitatief* worden onderbouwd.

In de meeste Zuid-Hollandse regio's is de behoefte aan woningen onder de liberalisatiegrens groter dan het aanbod; de behoefte is op basis daarvan aantoonbaar. In de regio's waar dit niet geldt, wordt netto zeer weinig toegevoegd in dit segment (er zijn wel (sloop-nieuwbouw) projecten, maar het absolute aantal neemt niet of nauwelijks toe). Ook in die regio's is het wenselijk dat projecten voor woningen onder de liberalisatiegrens zondermeer doorgang kunnen vinden, omwille van kwaliteitsverbetering van de voorraad.

Wanneer een gemeente een extra project introduceert om meer sociale woningen te realiseren, hoeft dit project niet tussentijds regionaal afgestemd te worden en is voor de woningen onder de liberalisatiegrens de behoefte voor de provincie aangetoond, ongeacht of het project in de regionale woonvisie is opgenomen. In het bestemmingsplan dient wel een onderbouwing van de behoefte te worden opgenomen, wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder voor duurzame verstedelijking wel van toepassing is.

Plannen voor sociale woningbouw kunnen *niet* buiten de vergelijking met de behoeferamingen worden gehouden. Dat zou een risico vormen voor de Ladderonderbouwing voor het gehele programma: immers in de meest recente ramingen is de extra woningbehoefte vanwege immigratie verwerkt. Wanneer de regio aan de provincie inzichtelijk maakt dat een verhoging van het regionale woningbouwprogramma te herleiden is naar extra woningen in de sociale sector, zal dat voor de provincie aanvaardbaar zijn (zie het eerder in deze toelichting uitgewerkte voorbeeld).

#### Transformatie leegstaand vastgoed naar wonen

Transformatie van leegstaand vastgoed naar wonen vindt in veel gemeenten al volop plaats. Dit is een gewenste ontwikkeling, gezien de nadelige effecten van leegstand. In steden bieden leegstaande kantoren kansen om woningen toe te voegen in stedelijke woonmilieus, waar een grote vraag naar is. Transformatie kan slechts in een beperkt deel van die vraag voorzien, maar de maatschappelijke waarde van de transformatie van leegstaand vastgoed is groot. Daarom wil de provincie in beleid ondersteunen dat kansen voor transformatie zo veel mogelijk worden benut.

In de ontwerp Visie Ruimte en Mobiliteit wordt de toepassing van de Verordening ruimte op de kruimelregeling ingeperkt. Op grond van de kruimelregeling kan voor omgevingsvergunningen via een korte procedure van een bestemmingsplan worden afgeweken. Op de kruimelregeling is de landelijke Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing, maar de Verordening ruimte (incl de provinciale Ladder) wel. Dit wordt met de actualisering van de VRM ingeperkt voor een aantal onderdelen, waaronder transformatie naar wonen binnen BSD. Daarmee is transformatie naar wonen binnen BSD in principe niet meer Ladderplichtig.

#### Wel monitoring

Voor dit type plannen heeft de provincie het voornemen om op basis van kwaliteit meer flexibiliteit te bieden. Die flexibiliteit ligt erin dat de onderbouwing voor de eerste trede van de Ladder per definitie akkoord is (sociale sector) of niet meer nodig is (transformatie van bestaand vastgoed naar wonen binnen BSD). Wel vraagt de provincie deze projecten op te nemen in de jaarlijkse monitoring van het woningbouwprogramma, opdat daar het totale programma in beeld blijft.



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## **Monitor regionale woningbouwprogramma bij de regionale woonvisies Zuid-Holland 2016**

J.P. van Loon  
A.C. Hatzman  
M. Tragter

augustus 2016  
Provincie Zuid-Holland



## **Inhoudsopgave**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2. De markt trekt aan</b>                               | <b>4</b>  |
| <b>3. Realisatie blijft achter</b>                         | <b>5</b>  |
| <b>4. Planontwikkeling speelt in op aantrekkende markt</b> | <b>7</b>  |
| <b>5. Druk op de sociale huur sector neemt toe</b>         | <b>14</b> |
| <b>6. Begrippenlijst</b>                                   | <b>16</b> |
| <b>7. Leeswijzer figuren</b>                               |           |

## **1. Inleiding**

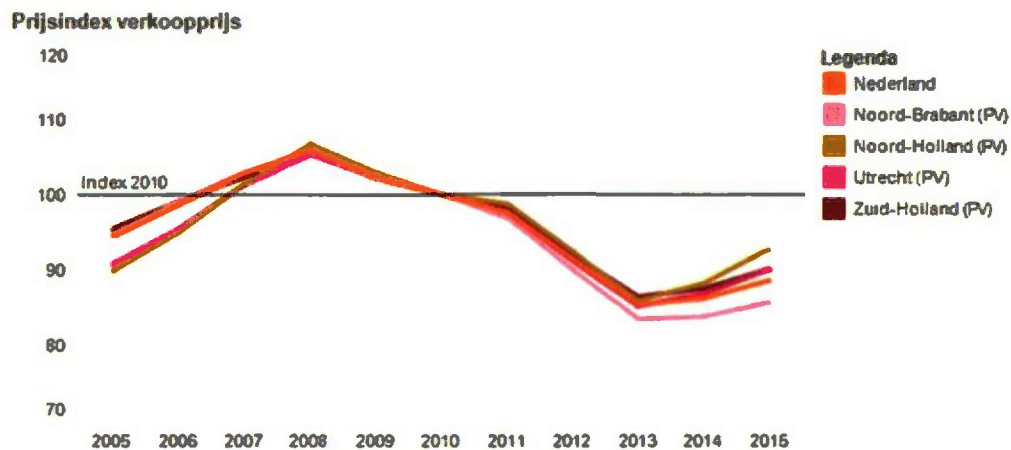
In deze rapportage bericht de provincie Zuid-Holland over het totaalbeeld voor de provincie n.a.v. de monitoring van de regio's van hun regionale woonvisies in 2016. Met een regionale woonvisie zorgen gemeenten voor regionale onderbouwing en kwantitatieve en kwalitatieve afstemming van hun woningbouwprogramma. De provincie heeft deze regionale visies aanvaard als kader voor de onderbouwing van de woningbehoefte in bestemmingsplannen. De provincie hoeft dan niet meer per afzonderlijk bestemmingsplan te kijken naar de onderbouwing van de woningbehoefte.

De regionale woonvisies worden jaarlijks gemonitord en eens per drie jaar geactualiseerd op basis van nieuw behoefte onderzoek. Alle regio's hebben de provincie afgelopen zomer geïnformeerd over de voortgang van de regionale woningbouwprogramma's. Vóór 1 juli 2017 actualiseren de regio's hun regionale woonvisie aan de hand van nieuw behoefteonderzoek. GS zullen dan opnieuw besluiten over aanvaarding.

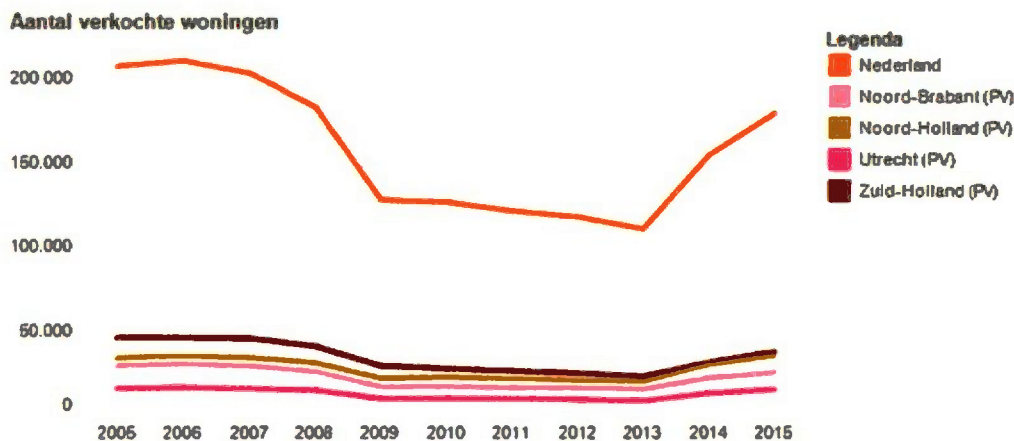
Uit de monitoring van dit jaar blijkt dat de markt aantrekt en dat regio's plannen naar voren hebben gehaald, of nieuwe plannen hebben ontwikkeld om de stedelijke woonvraag te accommoderen. Tegelijkertijd blijft realisatie van nieuwe woningen nog steeds achter. Dit onderstreept de urgentie voor gezamenlijk inzet om de stedelijke woonvraag te accommoderen. Daarnaast heeft de sociale sector woningmarkt te maken met forse veranderingen: er is nieuwe wet- en regelgeving in werking getreden en er is een toename van woningzoekenden in de doelgroep. Dit heeft tot gevolg dat de druk op de sociale voorraad in Zuid-Holland toeneemt, zo blijkt ook uit de monitor. Het verschilt per regio of en in welke mate dit tot knelpunten leidt.

## 2. De markt trekt aan

In Zuid-Holland trekt de woningmarkt weer aan, net als in grote delen van Nederland. Zowel het aantal verkochte woningen als de prijs per verkochte woning is in 2015, net als in 2014 gestegen (figuren 1 en 2). De stijging was in 2014 forser dan in 2015. In Zuid-Holland zien we dezelfde trend i.r.t. de economische crisis als in Nederland en andere provincies in de Randstad. De afgelopen jaren klimt de verkoopprijs in Noord-Holland en Utrecht echter sneller dan die in Zuid-Holland. In Zuid-Holland werden voor de crisis de meeste woningen verkocht, wat aansluit bij het gegeven dat de woningvoorraad in Zuid-Holland groter is dan in de andere provincies. Het is dan ook opvallend dat de laatste jaren in Noord-Holland ongeveer evenveel woningen worden verkocht als in Zuid-Holland. Hieruit kan worden afgeleid dat op de Zuid-Hollandse koopwoningmarkt minder druk staat dan in de Noordvleugel van de Randstad.



Figuur 1 \_ Prijsindex verkoopprijs koopwoningen provincies in de Randstad en Nederland



Figuur 2 \_ Aantal verkochte woningen provincies in de Randstad en Nederland



### 3. Realisatie blijft achter

Wat opvalt is dat de realisatie achterblijft bij de verwachte woningbehoefte. In Zuid-Holland waren in 2015 zo'n 14.500 woningen nodig voor de verwachte huishoudensgroei, maar er zijn netto maar 9.765 woningen toegevoegd aan de voorraad. (figuur 3). Dit aantal is een optelsom van de realisatie door nieuwbouw en overige toevoegingen (transformatie en woningsplitsing) minus het aantal woningen dat gesloopt is (herstructurering door corporaties) en overige onttrekkingen (bijv. door samenvoegen).

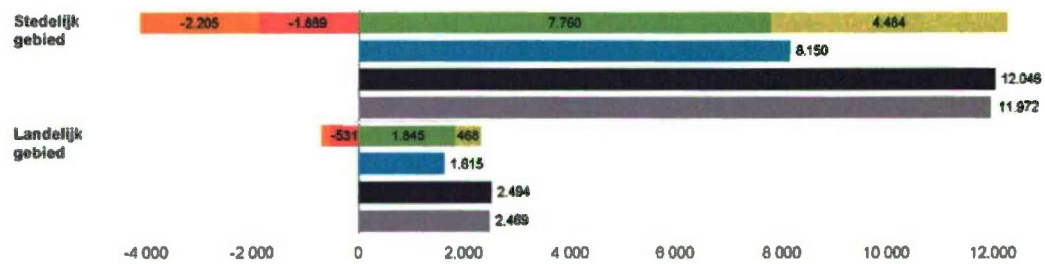
Realisatie blijft al een aantal jaren achter (figuur 4). De figuur laat zien dat het aantal nieuwbouwwoningen in Zuid-Holland de afgelopen jaren schommelde rond de 10.000. Voor de economische crisis werden jaarlijks in Zuid-Holland zo'n 15.000 nieuwbouwwoningen gebouwd. Ook de beoogde kwaliteitsverbetering door sloop/nieuwbouw blijft achter. Dit heeft te maken met de verandering in de sociale sector, waar in paragraaf 5 van deze rapportage verder op wordt ingegaan.

Naast nieuwbouwwoningen worden ook woningen aan de voorraad toegevoegd door transformatie of splitsen (overige toevoegingen). Dat dit aandeel relatief hoog is (circa 1/3 van de nieuwe woningen kwam door overige toevoegingen) sluit aan bij het beeld dat de afgelopen jaren veel leegstaand vastgoed is getransformeerd naar wonen en dat in stadswijken de woningdichtheid is toegenomen door splitsingen. Echter deze cijfers zijn ten gevolge van het invoeren van een nieuw registratiesysteem (BAG) beïnvloed. Dit geeft vooral voor 'overige toevoegingen' een vertekenend effect<sup>1</sup>.

Het aantrekken van de markt is dus nog niet direct terug te zien in een opleving van het aantal gerealiseerde woningen. Wel neemt het aantal afgegeven bouwvergunningen in Zuid-Holland weer toe (figuur 5). De verwachting is daarom dat het opleven van de markt met vertraging wel zal doorzetten naar meer nieuwe woningen. Om woningen gerealiseerd te krijgen is het van belang is dat nieuwbouwplannen niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief aansluit bij de behoefte: niet alleen *hoeveel* maar ook *welke* woningen. Het demografisch beeld van Zuid-Holland is dat de komende jaren het aantal tweeverdieners niet meer toeneemt. Er zullen relatief veel huishoudens met een kleinere portemonnee bij komen (o.a. eenpersoonshuishoudens en ouderen). Dit terwijl de woningvoorraad in de sociale sector afneemt en gemiddelde huurprijzen stijgen, zo blijkt uit o.a. het Woon Onderzoek Nederland 2015 (WoON 2015). Ook zoeken relatief veel huishoudens een woning in een stedelijk woonmilieu, terwijl de meeste woningbouwprojecten zijn gepland in een groenstedelijk of suburbaan woonmilieu.

---

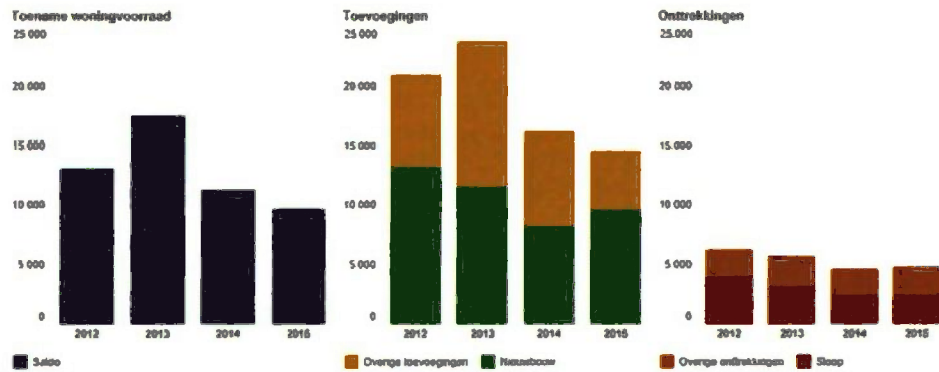
<sup>1</sup> <http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/Factsheets/Woningvoorraad-zuid-holland.aspx>



**Legenda**

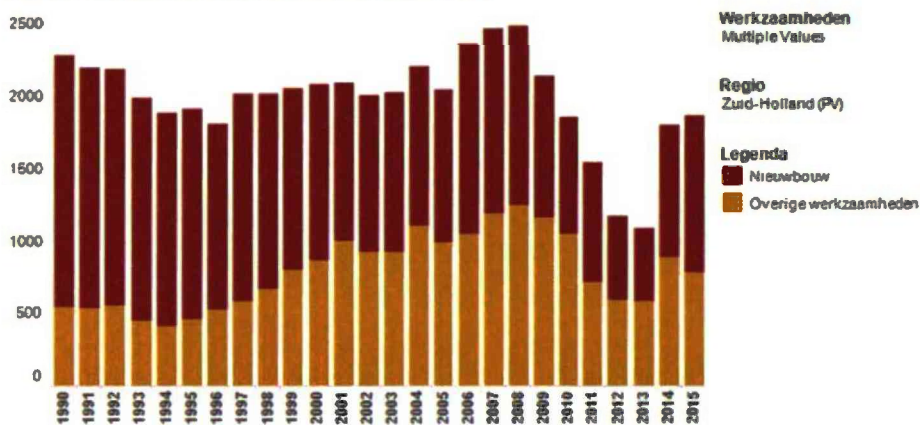
- BP, 2013
- WBR 2013
- Realisatie saldo, Woningvoorraadtoename
- Realisatie, Nieuwbouw
- Realisatie, Overige omtrekkingen
- Realisatie, Nieuwbouw
- Realisatie, Overige toevoegingen

**Figuur 3 \_ Realisatie t.o.v. WBR en BP in 2015**



**Figuur 4 \_ Ontwikkeling woningvoorraad 2012-2016 o.b.v. Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) (bewerking PZH)**

**Ontwikkeling aantal bouwvergunningen in Zuid-Holland**



**Figuur 5 \_ Ontwikkeling aantal bouwvergunningen in Zuid-Holland**

#### **4. Planontwikkeling speelt in op aantrekkende markt**

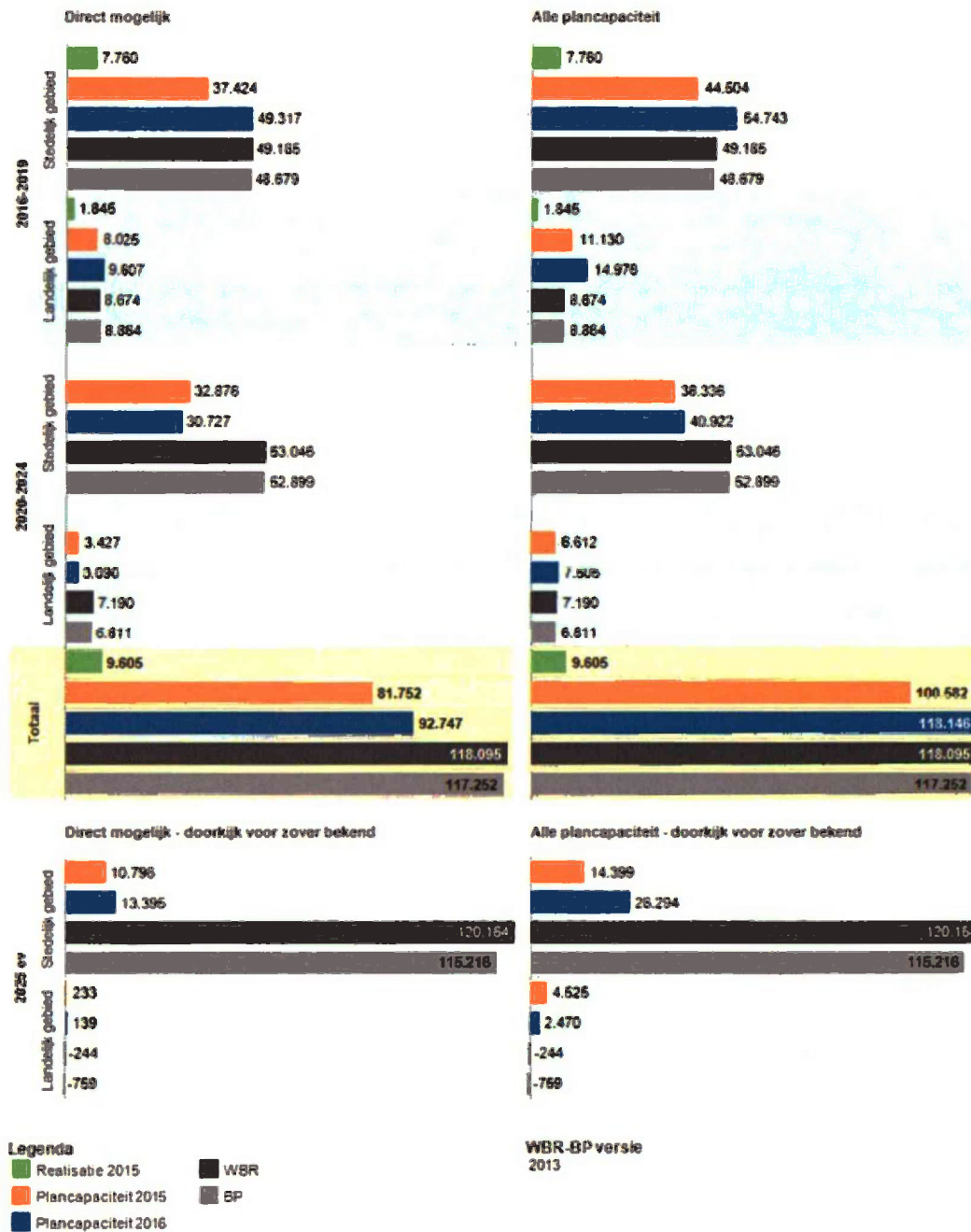
In de monitoring van de regio's is te zien dat er programma in de tijd naar voren is geschoven t.o.v. het programma in 2015 (figuur 6). Dat geldt zowel voor 'stedelijke regio's' waar de directe invloedssfeer van de steden bepalend is voor de woningmarkt, als voor 'landelijke regio's' waarbij dat niet zo is. Er zijn in beide gevallen minder woningen gepland voor de periode 2020-2024 dan vorig jaar. In de periode tot 2020 zijn er juist meer woningen gepland.

Dit lijkt een reactie te zijn van de regio's op de aantrekkende markt: er worden voorbereidingen getroffen om meer projecten op korte termijn te starten. Ook speelt mee dat de realisatie van nieuwbouwwoningen minder groot was dan verwacht, waardoor een deel van de projecten die voor 2015 gepland waren, vooruit is geschoven. Daarnaast is er in veel regio's sprake van nieuwe initiatieven. Dit zijn meestal binnenstedelijke locaties van beperkte omvang, onder meer om in te spelen op de extra behoefte in de sociale sector, waarop in paragraaf 5 verder wordt ingegaan.

Wanneer we doorkijken naar de lange termijn, na 2025, dan zien we dat er weinig plannen zijn om de woningbehoefte op te vangen (figuur 6). Naar verwachting blijft de woningbehoefte in Zuid-Holland ook tegen die tijd aanhouden. Hierin zit wel een verschil tussen stedelijke regio's waar de directe invloedssfeer van de steden bepalend is voor de woningmarkt en waar de vraag groot blijft en landelijke regio's, waarbij dat niet zo is en de woningbehoefte naar verwachting afvlakt of waar zelfs een woningoverschot zou kunnen ontstaan. In stedelijke regio's ontstaat zelfs vanaf 2020 – of soms al eerder – een tekort aan uitvoerbare plannen.

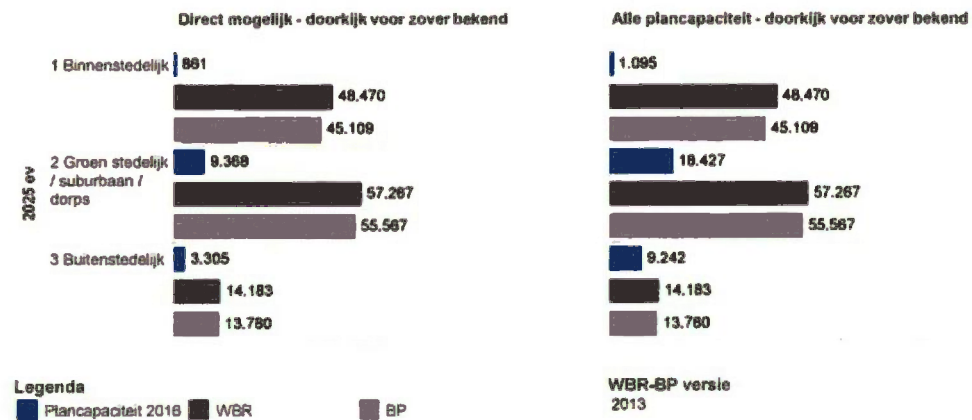
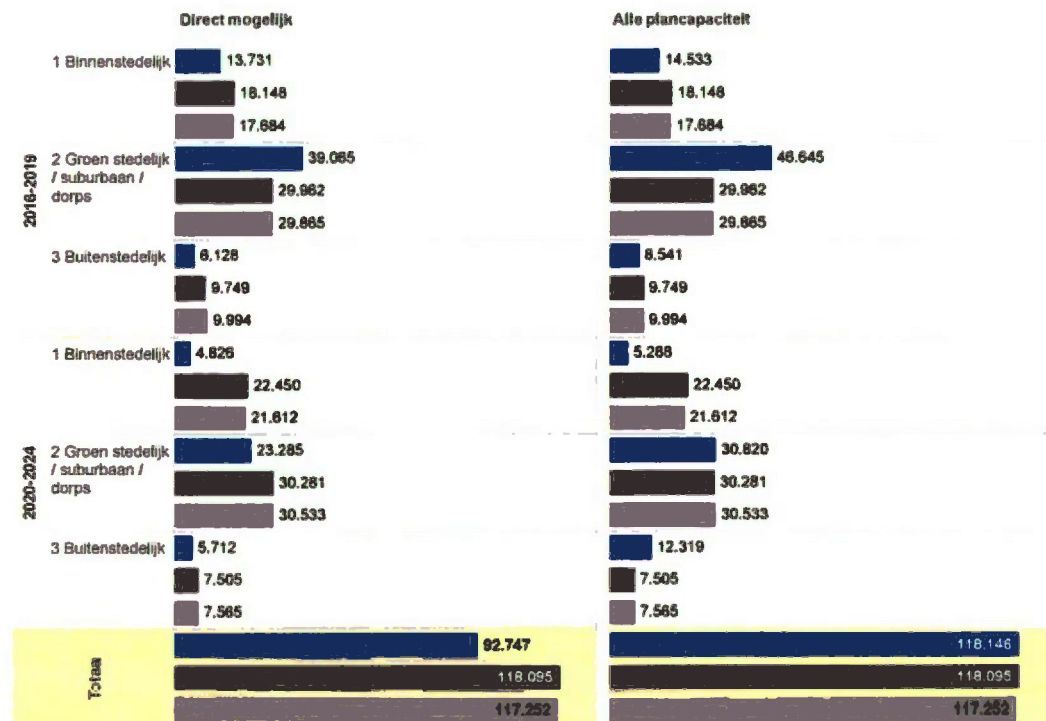
In het algemeen is er een tekort is aan binnenstedelijke milieus en een overschot aan groenstedelijke (suburbane) milieus (figuur 7 en 8). Vooral in de stedelijke milieus is de woningbehoefte groter dan het planaanbod. Dit beeld is t.o.v. vorig jaar niet sterk veranderd. Regio's werken aan het verbeteren van de balans tussen vraag en aanbod. Soms kan het daarbij gaan om het aanpassen of herbestemmen van plannen wanneer er (aan dat type ontwikkeling c.q. op die plek) geen behoefte meer is. Aan de andere kant gaat het ook om het versnellen van realisatie of het zoeken van nieuwe woningbouwlocaties in stedelijke regio's waar de vraag groot is. In beide gevallen is dit niet van de ene op de andere dag gebeurd.





**Figuur 6 \_ Realisatie t.o.v. plancapaciteit in 2015 en 2016 en bandbreedte WBR-BP in twee perioden**

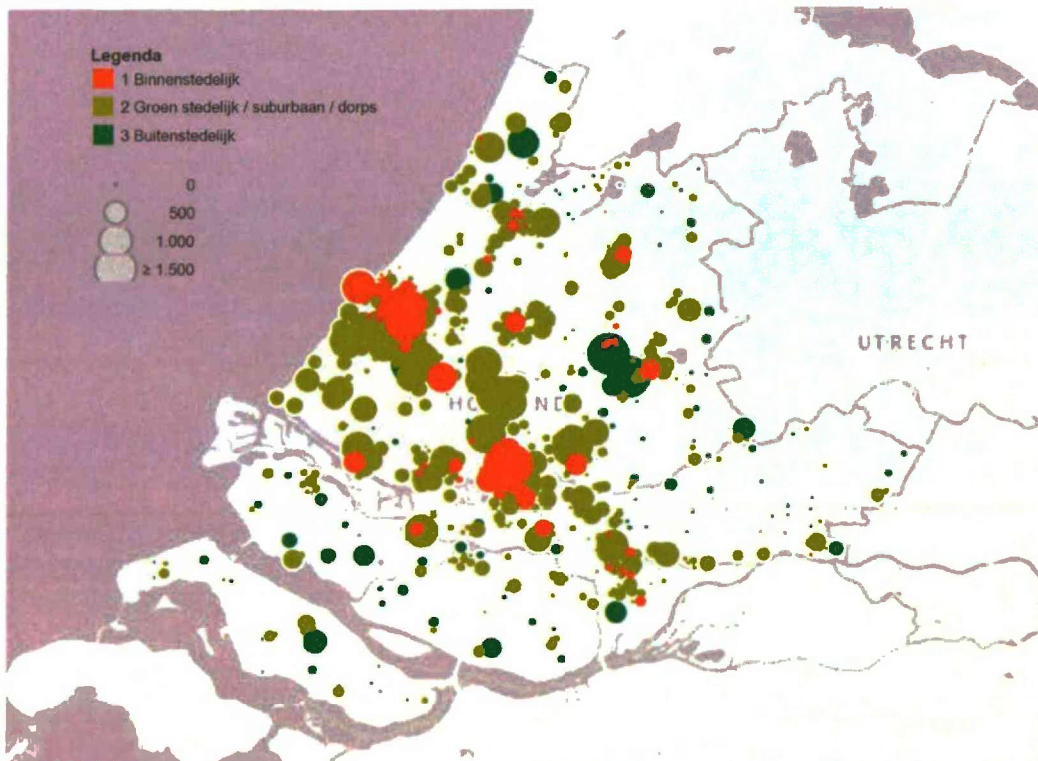
Bron: Gegevens als vermeld in planlijsten bij regionale woonvisies



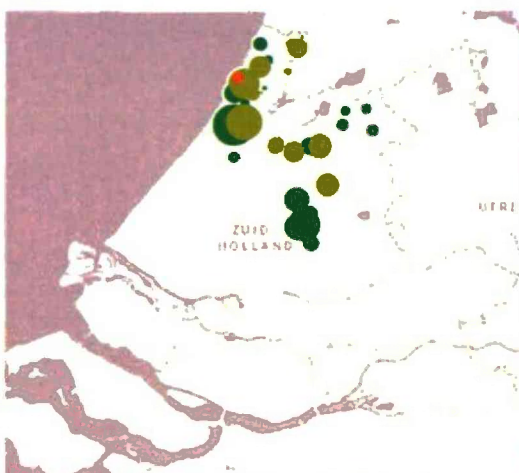
**Figuur 7\_ Plancapaciteit 2016 t.o.v. bandbreedte WBR-BP per woonmilieu met doorkijk voor zover bekend**

Bron: Gegevens als vermeld in planlijsten bij regionale woonvisies

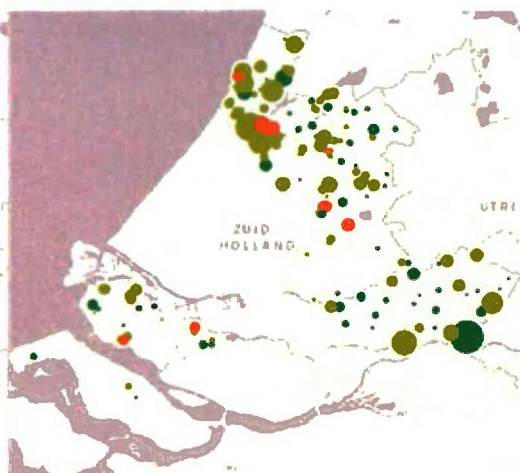
Direct uitvoerbaar 2016-2024



Bestuurlijke afspraak 2016-2024



Reserve 2016-2024



Figuur 6 \_ Plancapaciteit 2016 op kaart

Bron: Gegevens als vermeld in planlijsten bij regionale woonvisies



### *Stedelijke woonvraag – inzet regio's Netwerk Zuidelijke Randstad*

Vooraf in stedelijke regio's kan de realisatie van nieuwe woningen de vraag moeilijk bijbenen (figuur 6). Ook de plancapaciteit in met name de stedelijke milieus blijft achter (figuur 7). Redenen hiervoor zijn de grote vraag, maar beperkte ruimte en de vaak lastige businesscases en ontwikkelprocessen waar het gaat om gebiedstransformatie.

Transformatie van gebouwen heeft de afgelopen jaren een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van meer stedelijke woningen. De verwachting is dat dit aantal de komende jaren zal teruglopen, aangezien het meest geschikte vastgoed inmiddels is getransformeerd.

De monitoring van de regionale woningbouwprogramma's van dit jaar laat zien dat stedelijke regio's inzetten op het accommoderen van de vraag naar stedelijk wonen. Stedelijke regio's hebben, o.a. als reactie op het aantrekken van de markt en de grotere behoefte in de sociale sector, nieuwe projecten aan het woningbouwprogramma toegevoegd of plannen naar voren geschoven.

In Haaglanden is het een opgave om de grote vraag naar woningen bij te benen met de oplevering van nieuwe woningen. Transformatie van leegstaande kantoren in met name Den Haag heeft daar het afgelopen jaar aan bijgedragen, maar kan bij lange na niet in de vraag voorzien. Naast verdichting en transformatie zijn aanvullende locaties nodig voor woningbouw, naast de geplande (in ontwikkeling zijnde) woningbouwlocaties in de regio, zoals Laakhaven, Rijswijk Buiten, en Delft Spoorzone.

De Rotterdamse regio ziet kans om bijna de gehele woonvraag (meer dan 90%) binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Ook is er een goed fijnmazige OV-netwerk van metro- en tramlijnen. Daarmee biedt de regio kansen voor het accommoderen van de stedelijke woonvraag. Dat kan bijvoorbeeld door transformatie van (voormalige) havengebieden, hoewel hier vaak sprake is van complexe gebiedsontwikkeling. Ook heeft deze regio relatief veel leegstaand vastgoed met transformatiepotentie. De gemeente Rotterdam heeft met projectontwikkelaars, corporaties en vastgoedeigenaren afspraken gemaakt om de komende jaren 450.000 m<sup>2</sup> leegstaande kantooruimte te transformeren tot woonruimte. Het verschil in mogelijk te realiseren binnen de verschillende subregio's blijft wel een aandachtspunt.

In Holland Rijnland is er, met name in de Leidse regio, sprake van een grote druk op de woningmarkt. Het is van belang om stedelijke woonvraag te accommoderen in combinatie met behoud van de onderscheidende kwaliteiten van de kernen. Ook het versterken van recreatieve gebruikswaarde van het landschap is nodig om verdere verstedelijking zonder aan kwaliteit van leefomgeving in te boeten. In de subregio's Noord en Oost is echter wel aandacht nodig voor de realistische uitvoerbaarheid van het totaal aantal plannen, inclusief bestuurlijke afspraken, voor zowel de groenstedelijke/suburbane als buitenstedelijke woonmilieus.

De Drechtsteden werken aan het verstevigen van het profiel als Maritieme Topregio. Dit betekent dat een kwaliteitsslag in het woningaanbod gewenst is. De regio wil onderscheidende woonmilieus bieden, enerzijds voor de doorstroming en het behoud van de huidige bewoners en

anderzijds om nieuwe bewoners, vooral die met schaarse vakkennis, te verleiden zich in de regio te vestigen. Kansrijke locaties hiervoor zijn de schil rondom de binnenstad van Dordrecht, en oeverlocaties. Daarnaast is aandacht nodig voor aanpassing van de plannen naar het gevraagde woonmilieu; een betere bereikbaarheid helpt daarbij.

Midden-Holland draagt bij aan een krachtige Zuidelijke Randstad met een aanbod aan diverse woonmilieus; van landelijke en dorpse woonmilieus tot (centrum) stedelijke milieus in Gouda. Om te voorzien in de stedelijke woonopgave is het zaak om de realisatie in de stedelijke milieus te versnellen en kansen voor transformatie en verdichting te benutten.

#### *Regio's buiten de directe invloedssfeer van de stedelijke woningmarkt*

In de (sub)regio's buiten de directe invloedssfeer van de stedelijke woningmarkt staat de opgave centraal om in te spelen op demografische veranderingen en daarbij de leefbaarheid en economische vitaliteit op peil te houden. Het omkeren van demografische trends is niet realistisch. Wel het begeleiden van de gevolgen ervan en het beperken van ongewenste effecten. Demografische veranderingen zijn vaak langjarige trajecten. Deze trajecten vragen om nieuwe innovatieve aanpakken en vormen van samenwerking. Hiervoor zijn regionaal samenwerkende partijen primair verantwoordelijk: gemeenten, maatschappelijke organisaties, bewoners en bedrijven.

In de Hoeksche Waard is in de regionale woonvisie de aandacht verlegd naar de opgaven in de bestaande voorraad, in relatie tot de demografische transitie in de regio. Recent zijn regionale prestatieafspraken gemaakt tussen de gezamenlijke gemeenten, HW Wonen en het huurdersplatform. Daarmee wordt verder invulling gegeven aan de thema's uit de regionale woonvisie.

De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden werken niet alleen samen aan het afstemmen van nieuwbouwwoningen op de vraag, maar ook aan verduurzaming van de bestaande voorraad (samen met Drechtsteden en Hoeksche Waard) en aan het mogelijk maken van langer zelfstandig thuis wonen.

Goeree-Overflakkee heeft een visie vastgesteld waarmee een start wordt gemaakt met het uittrekken van plancapaciteit waar geen marktkans meer voor is. Op die manier ontstaat er weer ruimte voor meer kansrijke plannen.

### **5. Druk op de sociale huur sector neemt toe**

Uit regionale monitoring blijkt dat in Zuid-Holland de druk op de sociale huurwoningmarkt toeneemt. Dit hangt samen met een toename van het aantal woningzoekenden dat qua inkomen behoort tot de doelgroep van de sociale sector, in combinatie met een afname van het aantal sociale huurwoningen en huurprijsstijgingen.

De effecten op de regionale woningbouwprogramma's lopen uiteen. De regio's Drechtsteden, Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Hoeksche Waard en de gemeente Goeree-Overflakkee geven aan de toegenomen vraag naar goedkope woningen (vooralsnog) op te kunnen vangen in de bestaande woningvoorraad, al dan niet door sloopplannen uit te stellen of doordat corporaties minder woningen verkopen. Waar mogelijk/nodig worden de geplande projecten versneld.



In andere regio's starten gemeenten nieuwe projecten voor extra sociale woningbouw, of verhogen zij het aantal sociale huurwoningen in bestaande projecten. Dit is het geval in de regio's Holland Rijnland en Midden-Holland. Zij hebben deze plannen in het regionale woningbouwprogramma opgenomen.

De woningmarktregio Haaglanden geeft aan dat de druk op de sociale voorraad toeneemt. Het aandeel sociale woningen in de plannen is gelijk gebleven, maar het afgelopen jaar is de realisatie gekelderd. De regio blijft actief zoeken naar mogelijkheden om de productie van sociale woningen op te voeren.

De Rotterdamse woningmarktregio geeft aan dat de druk op de sociale voorraad toeneemt, maar geeft niet aan of dit gevolgen heeft voor het gevoerde beleid danwel het woningbouwprogramma. Wel geeft de regio aan dit onderwerp bij de actualisering van de regionale woonvisie in 2017 extra aandacht te geven.

#### *Huisvesting vergunninghouders*

De huisvesting van vergunninghouders is een wettelijke taak van gemeenten (Huisvestingswet). Het Rijk stelt de taakstelling halfjaarlijks vast per gemeente. Op basis van die taakstelling koppelt het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) de in het Asielzoekerscentrum (AZC) verblijvende vergunninghouder aan een gemeente. De gemeente dient vervolgens te voorzien in de huisvesting van de vergunninghouder. De provincie ziet erop toe (op basis van de Huisvestingswet) dat de gemeenten deze taak goed en adequaat uitvoeren. Het instrument daarbij is de interventieladder (bestaande uit 6 treden) met als uiteindelijke trede 6 het in de plaats treden.

De provincie heeft als toezichthouder op 1 juli getoetst of de gemeenten de taakstelling 2016-I hebben gerealiseerd. Op basis van de stand van zaken volgens de gegevens van het COA op 1 juli 2016 en de door de gemeenten gestuurde huurcontracten wordt geconstateerd dat:

- 26 gemeenten hun taakstelling 2016-I geheel hebben gerealiseerd.
- 24 gemeenten hun taakstelling 2016-I niet geheel hebben gerealiseerd en in de fase "signaleren" van de interventieladder blijven of komen.
- 10 gemeenten hun taakstelling 2016-I niet geheel hebben gerealiseerd en in de fase 'informatie opvragen en valideren' van de interventieladder blijven of komen.

De provincie heeft in zijn toezichtsbrief van 1 januari 2016 de gemeenten gevraagd voor 1 april 2016 een plan van aanpak tot 1 juli 2017 op te stellen.

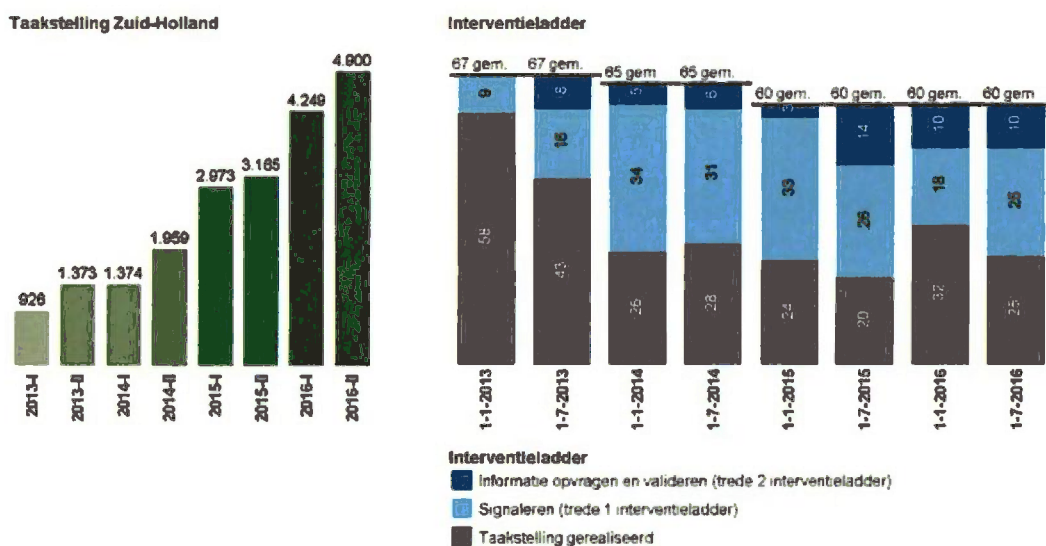
- Op dit moment (16 augustus 2016) is van 49 gemeenten de definitieve versie plannen van aanpak, die de gevraagde periode omvatten, ontvangen.
- Van 3 gemeenten is een concept ontvangen.
- Van 2 gemeenten is een plan van aanpak ontvangen, dat niet de gehele periode omvat.
- 6 gemeenten hebben nog geen gevolg gegeven aan het verzoek van de provincie om een plan van aanpak in te dienen. In de toezichtsbrief van 1 juli is aan deze gemeenten gevraagd om voor 1 oktober 2016 een plan van aanpak in te dienen.

Inhoudelijk kennen de plannen van aanpak een brede range aan maatregelen die de gemeenten willen inzetten om te voorzien in voldoende huisvestingsmogelijkheden voor vergunninghouders.



Gemiddeld genomen kent een plan van aanpak 5 maatregelen. Er is wel de nodige variatie in het aantal maatregelen per plan van aanpak. De in de plannen van aanpak genoemde maatregelen zijn in principe in te delen in de volgende categorieën: het inzetten van het corporatiebezit, het toevoegen van woonruimten, het gebruik maken van het instrumentarium uit het bestuursakkoord en overige maatregelen. In de categorie Overige maatregelen zijn de maatregelen als het maken van prestatieafspraken, regionale samenwerking en verevening, de huisvesting door particulieren en het aanbieden van woonruimte voor Alleenstaande Minderjarige Vergunninghouders (AMV) samengevat.

De conclusie is dat de plannen van aanpak over het algemeen (zeer) procesmatig zijn. Een inschatting van het effect van de maatregelen (hoeveel vergunninghouders kunnen met behulp van een maatregel gehuisvest worden en op welke termijn) wordt over het algemeen niet gemaakt. De effectiviteit van de plannen van aanpak is daarom voor de gemeenten en de provincie moeilijk in te schatten. De plannen van aanpak laten zien dat de gemeenten nadenken over de maatregelen die bijdragen aan realiseren van de taakstelling, maar ook dat de gemeenten over het algemeen nog niet de slag hebben gemaakt naar een programmatische aanpak van de opgave.



**Figuur 9 \_ Taakstelling vergunninghouders Zuid-Holland en stand van zaken op interventieladder**

## 6. Begrippenlijst

### **Aanvaarding**

Een besluit van GS om de regionale woonvisie te erkennen als kader voor de onderbouwing van de woningbehoefte in bestemmingsplannen, zoals bedoeld met trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **BAG**

Basisregistraties Adressen en Gebouwen: een bron voor basisgegevens over alle gebouwen en adressen in Nederland die wordt bijgehouden door gemeenten. Het CBS is per 1 januari 2012 overgestapt op gegevensverzameling via de BAG.

### **Binnenstedelijk woonmilieu**

Een (woon)wijk of gebied binnen een stad met stedelijke kenmerken zoals stedelijke voorzieningen, bovengemiddelde dichtheid en menging van functies.

Voor een nadere toelichting op de door de provincie gebruikte ABF-woonmilieu indeling zie:

[http://www.zuidvleugel.nl/sites/www.zuidvleugel.nl/files/documenten/deurenwaaier\\_woonmilieus\\_zuidvleugel.pdf](http://www.zuidvleugel.nl/sites/www.zuidvleugel.nl/files/documenten/deurenwaaier_woonmilieus_zuidvleugel.pdf)

### **Buitenstedelijk woonmilieu**

Een woonwijk in de nabijheid van een (stedelijk) centrum met weinig of geen stedelijke kenmerken zoals stedelijke voorzieningen, bovengemiddelde dichtheid en menging van functies.

Voor een nadere toelichting op de door de provincie gebruikte ABF-woonmilieu indeling zie:

[http://www.zuidvleugel.nl/sites/www.zuidvleugel.nl/files/documenten/deurenwaaier\\_woonmilieus\\_zuidvleugel.pdf](http://www.zuidvleugel.nl/sites/www.zuidvleugel.nl/files/documenten/deurenwaaier_woonmilieus_zuidvleugel.pdf)

### **BP**

Bevolkingsprognose: een Zuid-Hollandse prognose waarin een realistische ontwikkeling van de bevolking wordt voorspeld, op basis van verhuisbewegingen en woningbouwvooruitzichten. (zie ook <http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/Factsheets/Woningbehoefte.aspx>)

### **Groenstedelijk/suburbaan/dorps woonmilieu**

Een woonwijk in de nabijheid van de stedelijke voorzieningen, maar met een groen karakter.

Voor een nadere toelichting op de door de provincie gebruikte ABF-woonmilieu indeling zie:

[http://www.zuidvleugel.nl/sites/www.zuidvleugel.nl/files/documenten/deurenwaaier\\_woonmilieus\\_zuidvleugel.pdf](http://www.zuidvleugel.nl/sites/www.zuidvleugel.nl/files/documenten/deurenwaaier_woonmilieus_zuidvleugel.pdf)

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De motiveringsels voor stedelijke ontwikkeling die is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. De Ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

### **Overige toevoeging(en)**

Nieuwe woningen, die niet zijn ontstaan door nieuwbouw, maar door bijvoorbeeld het splitsen van panden of transformatie van kantoren.

**Transformatie**

Het veranderen van functie van vastgoed of gebieden. In deze notitie wordt specifiek bedoeld: het omvormen leegstaand vastgoed en in onbruik geraakt terrein tot woningbouw.

**Vergunninghouder**

Een persoon die als vluchteling een verblijfsvergunning heeft gekregen.

**WBR**

Woningbehoefteraming is een demografische prognose, waarbij (o.a.) wordt gerekend met "binnenlands migratiesaldo nul" per gemeente. Er wordt gerekend met evenveel vertrekkers als nieuwe bewoners van en naar andere Nederlandse gemeenten. (zie ook <http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/Factsheets/Woningbehoefte.aspx>)

**Woningmarktregio**

In het algemeen: een gebied met in principe meerdere gemeenten waartussen zich relatief veel verhuisbewegingen voordoen. In het kader van de Woningwet 2015: een gebied wat betrekking heeft op het werkgebied van de corporaties. Gemeenten kunnen de Minister verzoeken een woningmarktregio aan te wijzen.



## 7. Leeswijzer figuren

**Figuur 5\_ Realisatie t.o.v. plancapaciteit in 2015 en 2016 en bandbreedte WBR-BP in twee perioden**

De oranje en blauwe balken laten het totale aantal woningen zien waarvoor plannen zijn opgenomen in de woningbouwprogramma's behorende bij de in de regionale woonvisies van respectievelijk 2015 (oranje) en 2016 (blauw). Dat kunnen vastgestelde bestemmingsplannen zijn of zachte plannen, die bijvoorbeeld alleen nog in een structuurvisie zijn opgenomen. In groen is de realisatie van nieuwbouwwoningen in 2015 weergegeven. In grijs zijn de twee provinciale prognoses WBR en BP weergegeven die een inschatting geven van de woningbehoefte. Er is gekozen om de prognoses van 2013 weer te geven, omdat de regionale woonvisies daarop zijn gebaseerd.

Bij de plancapaciteit in 2015 (oranje) is weergegeven wat toen gepland was voor 2016-2019. De (delen van) projecten waarvoor in het woningbouwprogramma van 2015 oplevering gepland stond voor datzelfde jaar, zijn niet meegenomen in dit overzicht. Op die manier is een vergelijking te maken met de plannen van het woningbouwprogramma van 2016 c.q. de monitoring van dit jaar.

Links is te zien hoeveel woningen zijn opgenomen in plannen die 'direct mogelijk' zijn. Rechts is te zien hoeveel woningen er in het totale woningbouwprogramma zijn opgenomen. Plannen die niet direct mogelijk zijn, zijn bijvoorbeeld projecten die nog in de initiatieffase verkeren, of waarbij er financiële of ruimtelijke knelpunten zijn. Ook kan het gaan om plannen waar geen aantoonbare behoefte voor is, omdat er te veel woningbouwprojecten zijn voor de vraag.

Er is in de figuur onderscheid gemaakt tussen (sub)regio's waar de directe invloedssfeer van de steden bepalend is voor de woningmarkt ('stedelijke regio's') en (sub) regio's waar dat niet zo is ('landelijke regio's'). Onder 'stedelijke regio's' zijn de woningbouwplannen opgenomen van Holland Rijnland West en Noord; Haaglanden; de Rotterdamse regio (exl. Voorne-Putten); Midden-Holland (exl. Krimpenerwaard) en Drechtsteden. Onder 'landelijke regio's' de woningbouwplannen van de (sub)regio's Holland Rijnland Oost (Rijnstreek); Krimpenerwaard; Alblasserwaard-Vijfheerenlanden; Hoeksche Waard; Voorne-Putten en Goeree-Overflakkee.

**Figuur 7 \_ Plancapaciteit 2016 t.o.v. bandbreedte WBR-BP per woonmilieu met doorkijk voor zover bekend**

De blauwe balken laten het totale aantal woningen zien waarvoor plannen zijn opgenomen in de woningbouwprogramma's van 2016 behorende bij de in de regionale woonvisies. Dat kunnen vastgestelde bestemmingsplannen zijn of zachte plannen, die bijvoorbeeld alleen nog in een structuurvisie zijn opgenomen. In grijs zijn de twee provinciale prognoses WBR en BP weergegeven die een inschatting geven van de woningbehoefte. Er is gekozen om de prognoses van 2013 weer te geven, omdat de regionale woonvisies daarop zijn gebaseerd.

Links is te zien hoeveel woningen zijn opgenomen in plannen die 'direct mogelijk' zijn. Rechts is te zien hoeveel woningen er in het totale woningbouwprogramma zijn opgenomen. Plannen die niet direct mogelijk zijn, zijn bijvoorbeeld projecten die nog in de initiatieffase verkeren, of waarbij er financiële of ruimtelijke knelpunten zijn. Ook kan het gaan om plannen waar geen aantoonbare behoefte voor is, omdat er te veel woningbouwprojecten zijn voor de vraag.

De figuur maakt onderscheid tussen drie (groepen) woonmilieus. Een binnenstedelijk woonmilieu is een (woon)wijk of gebied binnen een stad met stedelijke kenmerken zoals stedelijke voorzieningen, bovengemiddelde dichtheid en menging van functies. Een groenstedelijk/suburbaan/dorps woonmilieu is een woonwijk in de nabijheid van de stedelijke voorzieningen, maar met een groen karakter. Een buitenstedelijk woonmilieu is wonen op afstand van dorp of stad en bijbehorende voorzieningen.

#### **Figuur 8 \_ Plancapaciteit 2016 op kaart**

De figuur maakt onderscheid tussen drie (groepen) woonmilieus. Een binnenstedelijk woonmilieu is een (woon)wijk of gebied binnen een stad met stedelijke kenmerken zoals stedelijke voorzieningen, bovengemiddelde dichtheid en menging van functies. Een groenstedelijk/suburbaan/dorps woonmilieu is een woonwijk in de nabijheid van de stedelijke voorzieningen, maar met een groen karakter. Een buitenstedelijk woonmilieu is wonen op afstand van dorp of stad en bijbehorende voorzieningen.

De grote kaart laat zien welke plannen 'direct mogelijk' zijn. Rechts onder is te zien hoeveel woningen er daarnaast nog in het totale woningbouwprogramma zijn opgenomen, oftewel 'reserve' plannen. Plannen die niet direct mogelijk zijn, zijn bijvoorbeeld projecten die nog in de initiële fase verkeren, of waarbij er financiële of ruimtelijke knelpunten zijn. Ook kan het gaan om plannen waar geen aantoonbare behoefte voor is, omdat er te veel woningbouwprojecten zijn voor de vraag.

Projecten waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt zijn op de kaart linksonder apart in beeld gebracht. Dit zijn o.a. Valkenburg, Zuidplaspolder en locaties die behoren bij de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer Bollenstreek en de Oude Rijnzone.

#### **Figuur 9 \_ Taakstelling vergunninghouders Zuid-Holland en stand van zaken op interventieladder**

In de linke figuur is het aantal vergunninghouders (zie begrippenlijst) te zien dat gehuisvest moet worden. De interventieladder kent 6 treden, waarbij de laatste trede bestaat uit indeplaatsstelling van de gemeente. In dat geval wordt de verantwoordelijkheid van de gemeente overgenomen om te zorgen dat de mensen gehuisvest worden. Dit gebeurt op kosten van de gemeente (bijvoorbeeld door hotelkamers te huren).

In grijs staat het aantal gemeenten aangegeven dat de taakstelling heeft weten te realiseren, in lichtblauw het aantal gemeenten dat op de eerste trede staat en in donkerblauw het aantal gemeenten dat op de tweede trede van de interventieladder staat. De stappen van de interventieladder zijn: signaleren; informatie opvragen en valideren; afspraken maken over acties en termijnen; vooraankondiging juridische interventie, waarschuwing, besluit tot indeplaatsstelling; sanctie.