



provincie **HOLLAND**
ZUID

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

Onderwerp
Reactie op het woningbouwprogramma 2021

Geacht college,

Wij stellen het zeer op prijs dat u uw woningbouwprogramma heeft geactualiseerd en het woningbouwprogramma 2021 aan ons heeft toegestuurd.

Zoals bekend hebben we onlangs onze governance aangepast om samen met de Zuid-Hollandse gemeenten de woningbouw te versnellen. Samen met u zoeken we graag naar kansen om snel, slim en toekomstbestendig geschikte woningen te bouwen op de juiste plek en voor iedereen. De provincie denkt daarbij graag in een zo vroeg mogelijk stadium over mee. Hierbij kijken wij integraal en samen met u naar de beste locaties binnen de provincie. Samen zorgen we voor voldoende sociale en betaalbare woningen: een thuis voor iedereen.

In deze brief gaan wij allereerst in op de governance in relatie tot het ingediende woningbouwprogramma en ontwikkelingen die wij van belang achten vanwege de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt. Vervolgens geven wij de belangrijkste uitkomsten uit de inhoudelijke beoordeling van uw woningbouwprogramma. Hierbij hebben wij geluisterd naar uw eerdere reacties. Deze hebben wij betrokken bij de inhoudelijke beoordeling.

Samen werken we aan een gedragen woningbouwprogramma

Onderdeel van onze nieuwe werkwijze is dat we eerder met elkaar in gesprek willen gaan over regionale woningbouwprogramma's. Zo komen we gezamenlijk tot betere plannen. Waar we nu nog vooral reageren op het woningbouwprogramma, willen we deze met ingang van nu gezamenlijk actualiseren. Dit betekent dat we de regionale woningbouwprogramma's vanaf 2022 in principe ook gezamenlijk kunnen vaststellen. De ladder voor duurzame verstedelijking blijft hierbij uitgangspunt. Zo komen we tot regionale woningbouwprogramma's die snel worden omgezet in concrete betaalbare en toekomstbestendige woningen. Daarbij mag u van ons verwachten dat wij nog integraler kijken, denken en doen.

Gedeputeerde Staten

Contact

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

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2021-789906684
DOS-2017-004230

Uw kenmerk

Z-17-79167/160376

Bijlagen

geen

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.



Gezamenlijk gaan we voor de realisatie van voldoende woningen op de juiste plekken

De woningbouwopgave is groot en uw woningbouwprogramma draagt bij aan het realiseren van voldoende woningen in Zuid-Holland. Er moeten maar liefst 220.000 nieuwe woningen worden gebouwd voor 2031 in heel Zuid-Holland op de juiste plekken. Over de omvang van de woningbehoefte van uw regio (2.500 woningen) hebben wij u eerder bericht in onze brief van 22 juni 2021. Uitgaande van de woningbehoefteraming 2021 is het de bedoeling dat uw gemeente daaraan bijdraagt met goede plannen. Het huidige bouwtempo in de provincie ligt op zo'n 17.000 woningen per jaar, maar als we aan de behoefte willen voldoen moet het bouwtempo omhoog naar 22.000 woningen per jaar. Daarbij is het noodzakelijk om zachte plannen om te zetten naar harde plancapaciteit. Via onder andere de Vliegende Brigade ondersteunen wij u daar graag bij. Omdat u al bouwt conform de behoefte, verwachten wij dat u het huidige bouwtempo behoudt. Verder zullen voor de komende jaren tijdelijke woningen en/of tijdelijke plekken (flexwonen) nodig zijn om aan de hoge woningvraag tegemoet te komen.

Het is belangrijk dat er voor iedereen een woning is en dat er op de juiste plekken gebouwd wordt. Om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen gerealiseerd worden, hechten we waarde aan voldoende plancapaciteit en daarom moedigen we u aan om 130% te programmeren, zodat rekening kan worden gehouden met planuitval. Om het proces van plan naar uitvoering te versnellen, hebben we dit jaar niet alleen gekeken naar de regionale behoefteonderbouwing. We hebben waar mogelijk en op basis van de huidige informatie ook een integrale quickscan uitgevoerd. Hiermee is inzichtelijk gemaakt welke plannen tegen de grenzen van ruimtelijk beleid aanlopen en daardoor risico lopen op vertraging. We gaan graag met u in gesprek over deze plannen, zodat de uiteindelijke bestemmings-/omgevingsplantoetsing zo soepel en snel mogelijk verloopt.

Naast de regionale gewenste woningvoorraadtoename hebben wij ook een 'provinciale woningbehoeftepot'. In uw gemeente zijn er op dit moment geen projecten die hiervoor in aanmerking komen.

Wat ons opviel bij het woningbouwprogramma 2021

Bij de beoordeling van het woningbouwprogramma hebben wij zoals aangegeven in onze uitvraag expliciet gekeken naar:

- 1) Woningbehoefte en realisatie;
- 2) Programmaruimte van 130%;
- 3) Juiste woning op de juiste plek;
- 4) Sociale huurwoningen;
- 5) Middeldure woningen;
- 6) Doelgroepen (zoals ouderen, arbeidsmigranten, vergunninghouders enz.).

Bouwen naar behoefte

Wij willen u in eerste instantie complimenteren met uw bouwtempo. Dit is voor het vijfde jaar op rij boven de geraamde behoefte. De groei van de woningvoorraad door nieuwbouw was 1,1% in 2020.

Het woningbouwprogramma omvat minder dan de geraamde behoefte (netto 62%). Het gaat om 1.665 woningen terwijl de behoefte in uw gemeente 2.500 woningen is. In het bestuurlijk gesprek van 3 juni 2021 is aan de orde gekomen dat u een drietal extra drie hectarelocaties wenst. Het gaat om Schaapsweg in Den Bommel, Langeweg in Stellendam, en Kleine Boezem in Dirksland. Zoals u weet ligt de bevoegdheid over het vaststellen van geschiktheid van locaties groter dan drie hectare en gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bij Provinciale Staten. Wij verwachten dat u voor deze drie hectare kaartlocaties een aanzienlijke inspanning levert als het gaat om het realiseren van sociale huurwoningen en middeldure woningen. Op dit moment staan er op deze drie hectarekaartlocaties een in onze ogen te laag aantal sociale huurwoningen en woningen voor de middeninkomensgroep geprogrammeerd. Gedeputeerde Staten nemen na aanpassing van het programma vervolgens in overweging om deze locaties voor te stellen aan Provinciale Staten bij de volgende herziening van het provinciaal omgevingsbeleid. Om deze locaties mee te nemen in de volgende herziening (de module Wonen en Ruimte) is het nodig voor 15 december 2021 overeenstemming te hebben over de aandachtspunten. Ambtelijk zijn wij daarover al in overleg.

Juiste plekken en de juiste woningen

Het aantal woningen dat is geprogrammeerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied is 70%. Met het accorderen van extra drie hectare locaties zal dit percentage dalen. Vooral bijzondere doelgroepen hebben baat bij wonen bij voorzieningen. Deze zijn vaak gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Het advies is om de nadruk te laten leggen op inbreiding boven uitbreiding.

Sociaal en middelduur

Het aandeel sociale huurwoningen is 14%. Dit vinden wij te laag als wordt gekeken naar de opgave om de lage inkomensgroepen en bijzondere doelgroepen te huisvesten. Wij verwachten een extra inspanning in de planvorming voor de sociale huurvoorraad. Graag gaan we met u in gesprek om samen te bezien waar kansen liggen voor meer sociale huurwoningen bij projecten, zoals de (nieuwe) drie hectarekaart locaties.

Voor mensen die vanwege hun inkomen doorgaans niet in aanmerking kunnen komen voor een sociale woning is het aanbod van middeldure woningen van groot belang. In het regionale woningbouwprogramma betreft 10% een huurwoning met een huur tussen de huurprijsgrens en € 1.000. Het aandeel goedkope koopwoningen met een koopprijs tot € 250.000 is 9%. Wij vragen u, mede op basis van onze Omgevingsvisie, extra aandacht te geven aan middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Doelgroepen

Goeree-Overflakkee kent een sterke vergrijzing. Het aandeel 65-plus is momenteel 33%. Dit stijgt naar verwachting naar 38% in 2030 en 43% in 2040. Verder neemt het aandeel gezinnen licht af na 2025 en stijgt het aandeel alleenstaanden al jaar op jaar. In het woningbouwprogramma zijn relatief veel eengezinswoningen opgenomen. We vragen u om hiermee rekening te houden in uw plannen en dat u meer woningen gaat bouwen voor ouderen en eenpersoonshuishoudens.

In het programma en de toelichting door de gemeente zijn verder geen gegevens opgenomen over het huisvesten van arbeidsmigranten, woonwageneigenaren, kwetsbare doelgroepen en statushouders. Graag zien wij in de kwalitatieve doorvertaling van uw volgend woningbouwprogramma welke projecten hieraan bijdragen.

Locatie specifieke aandachtspunten

Ten aanzien van de woningen nabij kasteel Spreeuwenstein merken wij op dat wij in kwantitatieve zin kunnen instemmen met deze woningen, maar dat bij de situering van deze woningen de regels van de Omgevingsverordening in acht moeten worden genomen. De in het voorontwerp bestemmingsplan Spreeuwenstein voorgestelde locatie voldoet daar niet aan. Wij verwijzen hiervoor naar de vooroverlegreactie die wij ten aanzien van dit voorontwerp bestemmingsplan hebben ingediend (d.d. 27 december 2017).

Verder heeft u Havenstadt fase 4 en 5 ingediend. Deze plannen zijn echter niet in een categorie opgenomen.

Daarnaast heeft u ons benaderd om de locaties Schaapsweg in Den Bommel van 5 hectare, t.b.v. voorzieningen en woningbouw, Langeweg in Stellendam van 4,5 hectare t.b.v. voorzieningen en woningbouw en Kleine Boezem in Dirksland met 4,1 ha waarvan 2 hectare al een woonbestemming heeft en nog 2,1 hectare resteert voor woningen, op te nemen op de 3 hectare kaart. Wij stellen het zeer op prijs dat u zo een bijdrage wilt leveren aan het woningtekort in Zuid-Holland. Inhoudelijk hebben wij twee aandachtspunten bij deze ontwikkelingen. Voor nieuwe plannen streven wij naar het verhogen van de dichtheid van het aantal woningen per hectare gezien de druk op de ruimte in Zuid-Holland. Verder vinden wij het van belang dat er voldoende sociale- en betaalbare woningbouw wordt gerealiseerd waarmee ook recht wordt gedaan aan de vele woningzoekenden in uw gemeente die op zoek zijn naar een betaalbare woning. De provincie zoekt graag samen met u naar mogelijkheden om meer woningzoekenden te helpen een betaalbare woning te vinden. Hierover zijn wij ambtelijk al in gesprek.

Wij hebben er vertrouwen in dat het lukt om voor 15 december tegemoet te komen aan deze aandachtspunten en ons daar schriftelijk over te informeren. Dat is de uiterste datum dat uw verzoek kan worden meegenomen met de aanpassing van de module ruimte en wonen van het omgevingsbeleid 2022, waar aanpassing van de 3 hectare kaart onderdeel van uitmaakt. Mocht dat niet lukken, dan zullen we bij de actualisatie van ons omgevingsbeleid 2023 de locatie opnieuw afwegen.

Flexwonen

Tijdelijke woonvormen (tijdelijke huurcontracten, tijdelijk beschikbare grond/vastgoed, verplaatsbare wooneenheden) worden in toenemende mate ingezet om snel goedkoop aanbod te creëren voor zogenaamde spoedzoekers. Voor bouwlocaties die op middellange of lange termijn aan bod komen en voor leegstaand vastgoed is tijdelijk gebruik voor wonen (flexwonen) een optie. Uiteraard indien passend binnen het ruimtelijk beleid en niet belemmerend voor later permanent gebruik van de locatie.

Vanwege het tijdelijke karakter tellen wij flexwoningen momenteel niet mee bij de programmaruimte van 130% van de berekende woningbehoefte. We gaan graag met u in gesprek over flexwoningen in uw woningbouwprogrammering, omdat er geen flexwoningen in uw programma zijn opgenomen.

Planmonitor

Verder zien wij graag dat u vanaf begin 2022 gebruik gaat maken van het nieuwe Woonregistratiesysteem, dat de oude planmonitor vervangt, zodat alle locaties ingetekend kunnen worden. De provincie Zuid-Holland werkt samen met andere provincies aan een vernieuwd registratiesysteem voor woningbouwprojecten. Zodra het nieuwe systeem gereed is voor gebruik (planning begin 2022) ontvangt u hiervan bericht en wordt er een aparte sessie met gebruikersinstructie gepland. Wij vragen u om vanaf dan gebruik te maken van het nieuwe systeem voor het aanleveren van de planlijsten. Definities en indelingen van het nieuwe systeem worden waar mogelijk in IPO verband afgestemd.

Wij gaan vertrouwelijk om met de door u verstrekte informatie over plannen en zullen deze niet zonder u in kennis te stellen delen met derden. Indien u wenst dat plannen geheim worden gehouden vragen wij u dit expliciet aan te geven en te voorzien van een besluit tot geheimhouding van B&W.

Vervolg naar een volgende actualisatie

Samengevat verwachten wij dat voor de volgende actualisatie van het woningbouwprogramma:

- u aangeeft welke extra inspanning kan worden geleverd als het gaat om sociale huurwoningen en middeldure woningen, in bijzonder op de nieuwe drie hectarekaart locaties;
- Havenstadt fase 4 en 5 worden opgenomen in een categorie in het woningbouwprogramma;
- Spreeuwenstein niet kan worden vastgesteld, omdat deze locatie strijdig met het provinciaal omgevingsbeleid.
- er spoedig een afspraak komt over plannen waarbij aandachtspunten zijn, zodat de uiteindelijke bestemmings-/omgevingsplantoetsing zo soepel en snel mogelijk verloopt, en over flexwonen.

Tot slot, de urgentie is hoog

Zoals we hebben aangegeven, is de urgentie op de woningmarkt groot. Om samen te zorgen voor voldoende woningen op de juiste plekken willen we de samenwerking tussen gemeenten, regio en provincie intensiveren. Het is van belang om zachte plannen zo snel mogelijk om te zetten naar harde plancapaciteit en het bouwtempo verder te verhogen. Als provincie helpen we u daar graag bij met onder meer expertise en subsidiemogelijkheden. Waar dat nodig is, zullen wij ook onze rol oppakken.

Door voortdurend met u in gesprek te zijn, verwachten we nog beter te kunnen samenwerken. Hiermee komen we gezamenlijk tot de beste woningbouwprogramma's met de juiste woningen op de juiste locaties en kunnen we mogelijke knelpunten sneller ontdekken. We staan immers schouder aan schouder voor deze opgave. Wij zien uit naar het volgende gesprek en een goede samenwerking.

Met hartelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

--

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

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