

Bijlage 1: Specifieke opmerkingen over het regionale woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2019

Algemeen

Wij danken u voor de aanlevering van uw woningbouwprogramma 2019. Wij willen u complimenteren met uw eerste woningbouwprogramma na de totstandkoming van de gemeente Hoeksche Waard. Wij zijn blij met de door u aangebrachte categorie-indeling en dat u uw plannen tot 2025 heeft uitgesplitst naar jaartal. In categorie 1 worden de harde plannen opgenomen, in categorie 2 worden de zachte plannen opgenomen en in categorie 3 zitten de reserve plannen. Voor de provincie is het woningbouwprogramma een belangrijk middel om de woningbouwplannen te kunnen monitoren en als fundament te gebruiken om samen met uw woningmarktregio de benodigde woningen voor alle doelgroepen te realiseren.

Bij het in procedure brengen van de bestemmingsplannen worden deze nog op de overige treden van de Ladder en het provinciaal Omgevingsbeleid, waaronder locatie en ruimtelijke kwaliteit, beoordeeld. Hierbij geldt dat elke woningbouwlocatie groter dan drie hectare (gelegen buiten Bestaand stads- en dorpsgebied en wanneer deze wordt vastgelegd in een bestemmingsplan) moet zijn opgenomen in het provinciale Omgevingsbeleid.

Kwalitatief woningbouwprogramma

Wij vragen uw aandacht voor de omstandigheid dat bij een deel van de geplande woningen geen kwalitatieve informatie is ingevuld in de planmonitor. Bij ongeveer 500 van de 2500 geplande woningen is niet aangegeven wat de verwachte prijsklassen en/of woningtypen zijn, bijvoorbeeld bij de plannen “Stougjesdijk - oost”, “Goudswaard - noordoost” en “Poortwijk III”.

In uw brief geeft u aan dat de kwalitatieve opgave van 23 procent van uw programma nog nader moet worden bepaald. Ook geeft u aan dat u ernaar streeft om het aandeel middeldure huur te laten groeien. Wij zien graag in uw volgende programma een verdere uitwerking hiervan. Daarbij vragen wij ook aandacht voor de verwachte toename van het aantal éénpersoonshuishoudens in relatie tot uw woningbouwprogramma. Tevens valt het ons op dat meer dan de helft van uw programma buiten Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) wordt gerealiseerd. Wij verzoeken u om meer in te zetten op verdichting in de kernen om zo een groter deel van uw programma binnen BSD te realiseren. Graag denken wij daarover met u mee.

Realisatie

U hebt 2.568 woningen gepland tot 2030 in categorie 1 en 2, waar de behoefte raming 2.340 is voor uw gemeente. Het is goed dat u van de mogelijkheid tot overprogrammering gebruik maakt aangezien de huidige tekorten op de woningmarkt groot zijn. Ongeveer de helft van de door u ingediende plannen kunnen gedefinieerd worden als ‘hard’ en 42% van de door u ingediende plannen liggen binnen Bestaand stads- en dorpsgebied. 50% van de door u ingediende plannen liggen in de invloedssfeer van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). In lijn met onze uitgangspunten ten aanzien van verstedelijking verzoeken wij gemeenten om nieuwe plannen die niet in de nabijheid van HOV liggen, vorm te geven bij bestaande weg- en fietsinfrastructuur. Ook blijven wij uw aandacht vragen voor energieneutraal en klimaatadaptief bouwen.

Als we kijken naar de periode tot 2030, zoals wij hebben uitgevraagd, zien we in uw programma terug dat u alle woningen heeft geprogrammeerd voor de periode tot 2025 en geen woningen heeft geprogrammeerd voor de periode 2025-2030. Figuur 1 laat dit duidelijk zien. Wij begrijpen dat u meer woningen in de eerste periode programmeert, omdat er sprake is van een teruglopende behoefte op de langere termijn, maar aangezien het percentage harde plannen rond de 42 procent is, is het de vraag in hoeverre het reëel is dat deze plannen allemaal in de eerste periode worden gerealiseerd. Wij begrijpen dat voor plannen verder in de toekomst het lastig is om exact in te schatten wanneer een project wordt opgeleverd, maar om inzicht te krijgen in de toekomst van uw regionale woningmarkt verzoeken wij u om bij de volgende actualisatie van uw programma, deze verder te specificeren en meer spreiding in het programma aan te brengen.

Vergunninghouders

Wij constateren dat uw gemeente sinds 1 januari 2019 een achterstand heeft en dat uw gemeente op de bestuurlijke interventieladder in de fase “informatie opvragen en valideren” staat. Wij vragen u actie te ondernemen om meer en sneller vergunninghouders te huisvesten. Dit is niet alleen in het belang van de vergunninghouders, maar het huisvesten betekent ook dat er opvangplekken vrijkomen.

Figuur 1: Geplande, gerealiseerde en gewenste voorraadtoename in woonregio Hoeksche Waard

