

Bijlage 1: Specifieke opmerkingen over het woningbouwprogramma Goeree-Overflakkee 2019

Realisatie

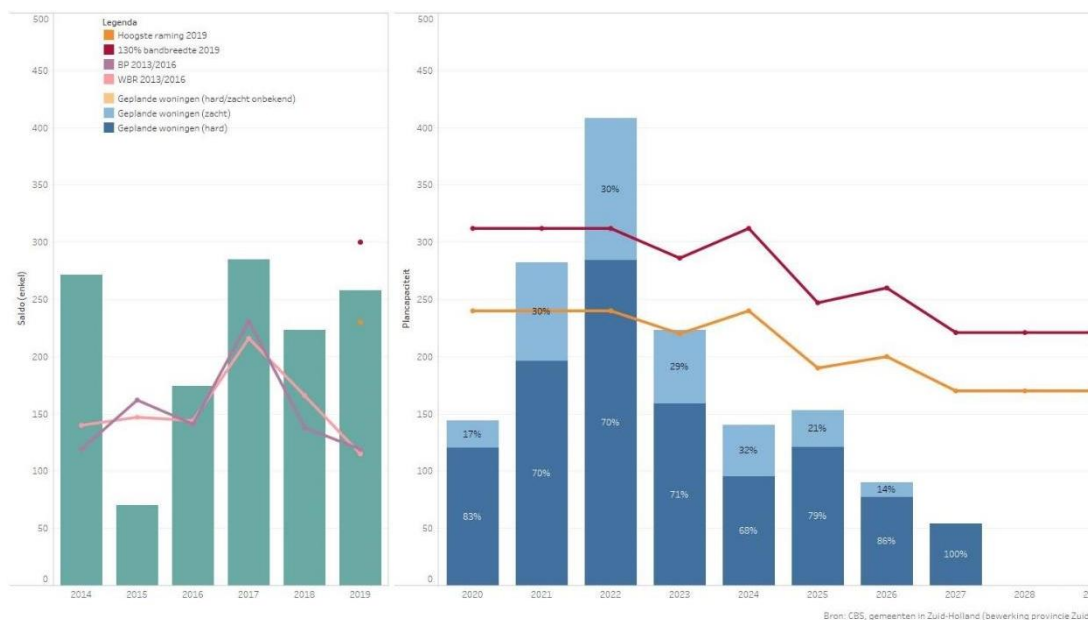
Het aantal gerealiseerde woningen op Goeree-Overflakkee was in 2019 247 woningen. Netto zijn er 223 woningen bijgekomen. Dat het netto aantal minder is dan de nieuwbouw heeft te maken met sloop en overige onttrekkingen. Wij geven onze complimenten voor de continue bouwstroom die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. U heeft de afgelopen vier jaar conform dan wel boven de behoeftecijfers gebouwd. De gerealiseerde woningvoorraadtoename lag in 2018 zelfs 34,3% boven de maximaal gewenste regionale woningvoorraadtoename voor dat jaar. Figuur 1 laat dit zien. Dit heeft wellicht te maken met het effect van de visie 'sanering woningbouwlocaties bestemmingsplannen gemeente Goeree-Overflakkee' die in 2017 door de raad is vastgesteld. De opstelling van de visie was onderdeel van het actieprogramma "Slim Ruimtegebruik". De doelstelling van dit plan was om over te gaan tot sanering van plannen met een planologische status die niet tot ontwikkeling kwamen en in de tussentijd kansrijke plannen in procedure te brengen. De vaststelling van de visie was noodzakelijk om planschade te voorkomen wanneer tot uitvoering van de saneringsplannen wordt overgegaan. De visie heeft klaarblijkelijk een positieve uitwerking gehad op het realiseren van woningbouwplannen op korte termijn.

Als we kijken naar de periode tot 2030, zien we dat de nadruk in uw programmering ligt op de eerste vijf jaar. Wij vragen daarom uw aandacht voor de periode na 2025, ook vanwege de gestegen behoeftecijfers.

Verder zien wij dat 76% van de door u ingediende plannen ligt binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Dit is gelijk aan voorgaand jaar. Wel zijn er relatief gezien meer woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied gebouwd dan in andere regio's en daarom vragen wij uw aandacht voor het realiseren van woningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

Van het planaanbod ligt 52% binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer. 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.

Figuur 1: Geplande, gerealiseerde en gewenste voorraadtoename op Goeree-Overflakkee



Sociale huursector

In onze vorige brief vroegen wij inzicht te geven in de toevoegingen van de sociale voorraad in uw gemeente ten opzichte van de behoefte aan sociale huurwoningen. Conform ons verzoek heeft er op ambtelijk niveau een constructief gesprek plaatsgevonden met uw gemeente, de woningcorporatie en de provincie. Aandachtspunten voor Goeree-Overflakkee zijn de huisvesting van ouderen en het realiseren van flexwonen voor spoedzoekers. In dit gesprek is tevens aangegeven dat er een onderzoek komt naar de portfolio van het bezit van de woningcorporatie, omdat per 1 juli 2019 de vier woningcorporaties van Goeree-Overflakkee zijn gefuseerd naar één woningcorporatie. Volgens afspraak worden de resultaten in een vervolggesprek met de provincie gedeeld.

Onze Woonbarometer 2019 geeft aan dat in 2017 in Goeree-Overflakkee de meeste sociale huurwoningen per doelgroep huishouden beschikbaar waren ten opzichte van de andere regio's in Zuid-Holland (Bron: provincie Zuid-Holland, 2019). Er zijn in 2019 ten opzichte van 2018 223 sociale huurwoningen bijgekomen. Het aandeel actief woningzoekenden per verhuur sociale huurwoning is in Goeree-Overflakkee bij het laagst van Zuid-Holland.

Wij vragen u om blijvend aandacht te behouden voor de sociale huurvoorraad vanwege de (absolute) groei van het aandeel lage-inkomensgroepen. Wij kijken met belangstelling uit naar ons volgend gesprek met u en de corporatie dat dit jaar zal plaatsvinden.

Vergunninghouders

Op basis van de stand van zaken per 1 januari 2020 hebben wij geconstateerd dat uw gemeente, als rekening wordt gehouden met de door u toegestuurde huurcontracten, precies voldoende vergunninghouders heeft gehuisvest. Dit betekent dat wij uw gemeente hebben ingedeeld in de categorie "taakstelling gerealiseerd". Wij hopen dat u ook dit half jaar voldoende vergunninghouders huisvest om in deze categorie gemeenten te blijven. Het plan van aanpak, dat u in 2019 heeft opgesteld, kan daarbij behulpzaam zijn.

Arbeidsmigranten

U bent inmiddels in het kader van het provinciale programma huisvesting arbeidsmigranten gestart met het uitvoeren van een analyse van de woon- en werksituatie van arbeidsmigranten in relatie tot de woningmarkt, de arbeidsmarkt en recreatiemarkt. De inzichten uit deze analyse kunnen zowel uw gemeente als ook andere gemeenten helpen bij het ontwikkelen van een integraal beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Wij houden in dat kader graag nauw contact met u over de voortgang en (tussentijdse) resultaten van deze analyse.

Recreatieparken

Wij kennen uw Kadernota Revitalisering van Recreatieparken en uw gewenste beleidsuitgangspunten over verblijfsrecreatie. Op dit moment is conform ons beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, recreatie en toerisme permanente bewoning van recreatiewoningen niet toegestaan.

Locatiespecifieke opmerkingen:

Nieuwe Marke

De ontwikkellocatie Nieuwe Marke is onderdeel van een breder gebiedsprogramma waarin gebiedspartijen Wereld Natuur Fonds, Natuurmonumenten, provincie Zuid-Holland en de gemeente Goeree-Overflakkee samenwerken aan ontwikkeling van de Noordrand van Goeree-Overflakkee aan het Haringvliet. De doelstelling is het tussen Stellendam en Middelharnis

realiseren van een aantrekkelijke en beleefbare land-waterovergang met ruimte voor deltanatuur, recreatie, wonen, landbouw, watervoorziening en duurzame ontwikkeling van energie. Het plan "Wonen in de Natuur" is een gebiedsontwikkeling van ruim 27 hectare met daarbinnen een terp van circa vijf hectare waarbinnen 2,6 hectare netto uitgeefbaar voor woningbouw om mede de aanleg van de natuur te bekostigen.

Echter om het plan daadwerkelijk te ontwikkelen vraagt u om het posteaantal woningen te verhogen naar maximaal 50 woningen. Wij kunnen hiermee instemmen onder de absolute voorwaarde dat de woningen landschappelijk worden ingepast conform onze ruimtelijke kwalitatieve uitgangspunten. Wij willen daarbij ook aan de voorkant van het concreet inrichtingsontwerp betrokken zijn om zo na te kunnen gaan of de hogere dichtheid past binnen onze kwalitatieve uitgangspunten. Als gevolg van de gewenste aanpassing dient er daarnaast nog een formele procedure tot wijziging van het provinciale Omgevingsbeleid te worden gevolgd. Deze wijziging dient door Provinciale Staten te worden bekrachtigd.

Tot slot is ons opgevallen dat in het woningbouwprogramma voor Nieuwe Marke 52 woningen zijn opgenomen, terwijl dit 50 moet zijn conform de bestuurlijk afspraak die is gemaakt tijdens de stuurgroep gebiedsontwikkeling Goeree-Overflakkee op 5 december 2019.

Kleine Boezem

U heeft een klein aantal plannen toegevoegd aan de planlijst 2019 ten opzichte van vorig jaar, zoals Kleine Boezem te Dirksland. Dit plan voorziet in de bouw van 131 woningen (overigens staat dit plan in de planlijst met 132 woningen). Omdat deze locatie niet is opgenomen in het provinciale Omgevingsbeleid, kunnen wij deze locatie op dit moment niet aanvaarden.

Daarnaast wijzen wij u erop dat wij kijken naar de behoefte tot 2030. Wij nemen deze termijn, omdat hoe verder in de toekomst hoe onzekerder de prognoses. Behoeft- en migratiecijfers kunnen dus in de loop van de tijd weer worden bijgesteld. Vooralsnog zijn er voldoende plannen voor de komende vijf jaar om in de behoeftcijfers te voorzien. Wij werken graag met u samen om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn ten aanzien van planontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

Wij willen graag samen met u de verhuisbewegingen en de realisatie van de woningbouwplannen op Goeree-Overflakkee monitoren. Bij het verschijnen van nieuwe woningbouwbehoeftecijfers in 2022 willen wij met u de noodzaak, het gewenste termijn en de omvang van nieuwe plannen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bezien.