

Bijlage 1: Specifieke opmerkingen over het regionale woningbouwprogramma Drechtsteden 2019

Algemeen

Wij danken u voor de aanlevering van uw woningbouwprogramma 2019 en uw Rapportage Wonen in de Drechtsteden 2019. Wij willen u complimenteren met de uitgebreide rapportage, waarin u de voortgang beschrijft over de Woonvisie Drechtsteden 2017-2031. Ten aanzien van het woningbouwprogramma zijn wij blij met de door u aangebrachte categorie-indeling en dat u uw plannen heeft uitgesplitst naar jaartal. In categorie 1 worden de plannen opgenomen, waarvan u zeker bent dat deze tot uitvoering komen. In categorie 2 worden de plannen opgenomen, die misschien tot uitvoering gaan komen. 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 zoveel mogelijk woningen voor alle doelgroepen te realiseren. Met een kwalitatief hoogwaardige lijst kunnen wij beter inschatten hoe wij uw regio verder kunnen ondersteunen in het realiseren van passende woningen voor alle doelgroepen.

De bestemmingsplannen worden nog op de overige treden van de Ladder, de Verordening ruimte en het provinciaal Omgevingsbeleid, waaronder locatie en ruimtelijke kwaliteit, beoordeeld in de RO-procedure. Hiervoor zal in het bestemmingsplan een aanvullende motivering moeten worden opgenomen. Daarnaast 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 Omgevingsbeleid.

Woningbouwprogramma en realisatie

U hebt 8.754 woningen gepland tot 2030 in categorie 1, waar de behoefteraming 7.740 is voor uw regio. Het is goed dat u van de mogelijkheid tot overprogrammering gebruik maakt aangezien de huidige tekorten op de woningmarkt groot zijn. Ongeveer 40 procent van de door u ingediende plannen in categorie 1 kunnen gedefinieerd worden als 'hard' en 92% van de door u ingediende plannen liggen binnen Bestaand stads- en dorpsgebied. 69% van de door u ingediende plannen liggen in de invloedssfeer van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). Het is goed om te zien dat u onze uitgangspunten met betrekking tot verstedelijking in de praktijk brengt. In lijn hiermee blijven wij gemeenten vragen 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.

Wij zijn blij dat de in categorie 1 opgenomen woningbouwprojecten kwantitatief leiden tot een programma dat binnen de gewenste woningvoorraadtoename voor uw regio blijft. Als we kijken naar de periode tot 2030, zoals wij hebben uitgevraagd, zien we dat de nadruk in uw programmering ligt op de eerste vijf jaar. Figuur 1 laat dit duidelijk zien. Wij begrijpen dat het voor plannen verder in de toekomst 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 de spreiding verder te specificeren bij de volgende actualisatie.

In Figuur 1 zien wij dat de gerealiseerde woningvoorraadtoename achterblijft ten opzichte van de gewenste woningvoorraadtoename. Ook zien we dat in uw programma het percentage harde plannen rond de 40 procent ligt. Het is voor ons daarom lastig om in te schatten hoe reëel het is

dat de gewenste woningvoorraadtoename wordt gerealiseerd. Wij verzoeken u om te werken aan de harde plancapaciteit met als doel om de realisatiekracht in uw regio te vergroten. Waar mogelijk willen wij u daarbij helpen. Tevens wijzen wij u op de mogelijkheid om flexwoningen te realiseren.

Tevens vragen wij uw aandacht voor de sociale voorraad in uw regio. In uw rapportage geeft u aan dat de sociale voorraad met 1.000 woningen is afgenomen ten opzichte van het peiljaar 2016. Dit is een verdere afname van 600 woningen in de sociale voorraad ten opzichte van uw rapportage 2018. In Zuid-Holland zien we grote behoefte aan betaalbare woningen voor zowel koop als huur (sociaal en middelduur). Voor de compensatie van de voorraad-afname en het zichtbaar maken van de spreiding van de sociale voorraad vragen wij u om toe te werken naar een vertaling in de te maken Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT) en dit zichtbaar te maken bij de actualisatie van het regionale woningbouwprogramma en de monitoring van de sociale voorraad.

Vergunninghouders

Wij constateren dat de gemeenten in uw regio, op één na, per 1 januari 2020 allemaal een achterstand hadden bij het realiseren van de opgave. Zes van de zeven gemeenten in uw regio staan op de bestuurlijke interventieladder. Wij vragen deze zes gemeenten 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 Drechtsteden

