



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## Gedeputeerde Staten

### Contact

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

### Datum

Zie verzenddatum linksonder  
Ons kenmerk  
PZH-2019-692433522  
DOS-2017-0004228  
Uw kenmerk

### Bijlagen

Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden  
Voorzitter portefeuillehoudersoverleg wonen  
De heer R.P. van Doesburg  
Postbus 119  
4200 AC GORINCHEM

### Onderwerp

Reactie monitor 2017 Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Geachte heer Van Doesburg,

Samen met u staan wij voor een realistisch en actueel kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma. U hebt ons met uw brief van 18 oktober 2018 geïnformeerd over uw monitor regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2017. Wij danken u daarvoor. De monitor geeft inzicht in hoe u binnen uw regio vorm geeft aan de uitgangspunten van uw regionale woonvisie.

### Grenzeloos samenwerken

Per 1 januari 2019 zijn de gemeenten Leerdam en Zederik gefuseerd met de gemeente Vianen en behoren nu samen als één gemeente Vijfheerenlanden tot de provincie Utrecht. Tot 2021 valt het voormalige Zuid-Hollandse deel van die gemeente nog onder het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Met het oog op de toekomst willen wij graag met u dit jaar de regionale afstemmingsmethodiek voor vraaggerichte invulling van de behoefte evalueren. Daarmee sluiten wij volgens ons aan bij uw wens om te bezien hoe de samenwerking tussen partijen het beste kan worden vormgegeven om te werken aan het regionaal en provinciaal woonbeleid, ook na 2021.

### 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.

Wij menen dat het behouden en versterken van de in Gorinchem geconcentreerde regionale voorzieningen van groot belang is voor de vitaliteit van de regio. Daarbij gaat het onder meer om voorzieningen op het gebied van onderwijs, werkgelegenheid, zorg, cultuur en winkelaanbod. Woonontwikkelingen in de gemeente Gorinchem moeten bijdragen aan het behouden en versterken van deze functies. De meer landelijke woonmilieus van de gemeente Molenlanden kunnen daar complementair aan zijn.



### **Naar een planmonitor voor woningbouwplannen**

De provincie wil samen met u een goede afweging kunnen maken tussen woningbouwlocaties en andere keuzes in het ruimtelijke domein. Helaas hebben wij onvoldoende informatie om dat goed in te vullen. Wij beschikken op dit moment alleen over een lijst met korte termijnplannen. In de andere regio's voert de provincie het gesprek over de woningbouwprogrammering aan de hand van de provinciale planmonitor. Ook de provincie Utrecht benut de planmonitor en de gemeente Vijfheerenlanden werkt inmiddels met de planmonitor. Wij willen daarom graag met u het gesprek voeren om te komen tot goede, werkbare afspraken over het werken met de provinciale planmonitor voor de gemeenten in de Alblasserwaard.

### **Omgevingsvisie**

In de provinciale Omgevingsvisie (april 2019) is opgenomen dat de provincie als uitgangspunt de realisatie van de juiste woning op de juiste plek (op het juiste moment) hanteert. Dit betekent op regionaal niveau voorzien in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat, gelet op de woningbehoefte en de maatschappelijke opgaven en transities, de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer.

Bij de beoordeling van woningbouwplannen kijken we dan ook meer dan in het verleden naar de scoring op deze aspecten. In de toekomst zal deze meer kwalitatieve blik op de regionale woningbouwprogramma's nog belangrijker worden. In dit kader zal de provincie dit jaar, aan de hand van de in april 2019 beschikbaar gekomen data van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2018 en de data van de Grote Omgevings Test (GOT) Zuid-Holland 2018, een kwalitatieve woningbehoefteverkenning uitvoeren. Deze verkenning zal inzicht geven in de gewenste woningdifferentiatie voor de beoogde regionale woningproductie en in de verwachte ontwikkeling van verschillende inkomensgroepen en hun huisvestings situatie. De opbrengst van deze kwalitatieve woningbehoefteverkenning zal de provincie benutten in het gesprek over de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's.

### **Versnellen**

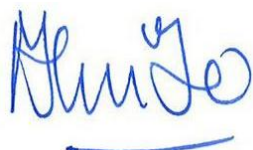
De afgelopen jaren is de productie in Zuid-Holland achtergebleven bij de becijferde behoefte. Het gaat om de daadwerkelijke realisatie van woningen. Als provincie willen wij de realisatie van woningbouw versnellen. Wij zijn van mening dat dit goed is voor zowel de woningmarkt als voor de economie. Daarom hebben wij de afgelopen periode onderzocht welke knelpunten onze partners ervaren bij de realisatie van woningen. De door de provincie gehanteerde programmeringssysteematiek is hierbij als knelpunt genoemd. Naar aanleiding hiervan hebben wij besloten onze programmeringssysteematiek te verruimen (30% meer programmeerruimte voor het regionale programma). Hiermee houden we rekening met planuitval en daardoor biedt de programmeringssysteematiek ruimschoots de mogelijkheid om te voorzien in de woningbehoefte (zie bijlage). Mocht u bij de realisatie van woningbouwontwikkelingen andere specifieke knelpunten ervaren, dan horen wij deze graag. Samen met u bezien wij dan of wij deze kunnen wegnemen.

Wij waarderen onze samenwerking en willen deze ook graag de komende periode met u voortzetten. Wij willen met u in gesprek over de mogelijkheden voor het benutten van de planmonitor en evalueren wij ook graag met u het systeem van regionale afstemming van de woningbouw. Daarbij willen wij verder in gesprek blijven over thema's die samenhangen met de regionale woonvisie, zoals flexwonen en arbeidsmigranten.

In de bijlage gaan wij verder in op de opgaven die uw regio heeft op het gebied van wonen en op de nieuwe programmeringsystematiek. Wij willen graag met u streven naar een regionaal woningbouwprogramma, dat u ons voor 1 december 2019 kan aanbieden.

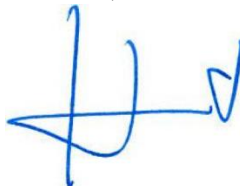
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,



drs. H.M.M. Koek

voorzitter,



drs. J. Smit

## **Bijlage 1 'Aanvullende opmerkingen'**

### **Aanpassing programmeringssysteem**

Eind vorig jaar is in het Actieplan Woningbouw een onderzoek naar vereenvoudiging van de woningbouwprogrammering aangekondigd. De aanleiding voor vereenvoudiging van de programmering is meerledig. In het in opdracht van de provincie uitgevoerde onderzoek "Katalyseren woningbouw Zuid-Holland" (Fakton, 2018) werden vraagtekens gezet bij de actualiteit van de provinciale prognoses en de regels over hoe de prognoses te hanteren bij woningbouwprogrammering. Hiernaast constateerden wij dat de woningvoorraadgroei in de periode 2014 tot 2018 achter bleef bij de berekende behoefte voor die periode. Bovendien constateerden wij dat binnen het huidige systeem woningbouwprogramma's dusdanig werden ingevuld dat er onvoldoende programmaruimte overbleef om nieuwe kansrijke woningbouwinitiatieven mogelijk te maken.

Bij de bepaling van de behoefte aan een voorgenomen woningbouwontwikkeling die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (12 of meer nieuwe woningen) behelst, gaat het volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking om de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. Ook als alleen een oordeel nodig is of een plan in overeenstemming met goede ruimtelijke ordening is, moet volgens het Besluit ruimtelijke ordening beoordeeld en onderbouwd worden of de mogelijke woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte (binnen een planperiode van in beginsel tien jaar). De provincie kan aanwijzingen geven welke behoefteeraming daarvoor gebruikt moet worden. De provincie Zuid-Holland stelt driejaarlijks behoefteeramingen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte aan woningen te bepalen. Het gaat dan om de gewenste woningvoorraadgroei.

Bij de vereenvoudigde woningbouwprogrammering wordt bij de bepaling van de behoefte (gewenste woningvoorraadgroei) gewerkt met twee demografisch gestuurde ramingen: 'binnenlands migratiesaldo nul' (WBR) en 'binnenlands migratiesaldo trendmatig' (TR). De provincie stelt eens in de drie jaren het hoogste aantal woningen per regio vast als standaard voor de onderbouwing van de woningbehoefte. Hierdoor is er, in plaats van de tot nu gehanteerde bandbreedte, vanaf nu één richtgetal per regio. In de praktijk betekent deze regel dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is. De WBR en TR voor uw regio, evenals een nadere toelichting op de WBR en TR, vindt u via: <https://tinyurl.com/WBR2019>.

Vervolgens mag het regionale programma 30% groter zijn dan dit regionale richtgetal (vanwege planuitval en –vertraging). Daarbij dient de harde plancapaciteit bij voorkeur niet meer dan 100% te bedragen van het richtgetal om voldoende ruimte en flexibiliteit te kunnen bieden aan nieuwe kansrijke woningbouwinitiatieven in de regio. Het is in gemeenschappelijk belang om betrouwbare en deelbare gegevens te hebben met betrekking tot de plancapaciteit, planstatus, planlocatie en nadere gegevens over het programma. De gegevens zijn onmisbaar om te komen tot inzicht en overzicht in het totaal aan nieuwe regionale woonontwikkelingen, fasering en kwaliteiten van deze ontwikkelingen. Hierom is het nodig dat alle gemeenten binnen uw regio, voor het komende

woningbouwprogramma, de (provinciale) planmonitor benutten. Partijen kunnen aan de hand van deze gegevens knelpunten in realisatie signaleren en mogelijkheden om te versnellen uitwerken. Vanuit dit kader wijzen wij u er ook op dat niet Ladderplichtige woningbouwplannen (tot 12 woningen) ook in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen. Elke gerealiseerde woning geeft immers invulling aan woningbehoefte. In de planmonitor kunt u ook de kleine plannen opnemen. Eventueel kunt u ervoor kiezen om een geraamd aantal woningen op te nemen voor de gezamenlijk opgetelde kleine plannen.

Naast het hiervoor genoemde willen wij als experiment, gelet op de actuele spanning op de woningmarkt, extra programmaruimte bieden voor initiatieven met 'flexwoningen'. Dit met het doel om te bezien of het bieden van specifieke (programma)ruimte hiervoor ook daadwerkelijk gaat leiden tot extra 'flexwoningen'. Voorwaarden waaronder de provincie dan medewerking verleent aan specifieke ruimte voor 'flexwoningen' - los van het toegestane programma inclusief overprogrammering - zijn:

- Het gaat om nieuwe woningen, te weten (on)zelfstandige woningen of 'woonunits', die voor de duur van minimaal vijf jaar tijdelijk (= voor bepaalde duur) verhuurd worden conform de wettelijke regels;
- De gemeente heeft de afspraken met de eigenaar of exploitant over het voorgaande in een overeenkomst vastgelegd;
- De woningen moeten binnen 5 jaar opgeleverd worden (vanwege de actuele spanning op de woningmarkt);
- In de huisvestingsverordening moet bij het opleveren van de allereerste flexwoningen opgenomen zijn dat het bepaalde in artikel 11.a. en 11.b. van de huisvestingswet 2014 van toepassing is;
- De plannen voor 'flexwoningen' moeten in het regionale woningbouwprogramma dat bij de regionale woonvisie behoort, opgenomen worden (inclusief markering als 'flexwoning'), waarbij in een aanvullende projectbeschrijving ingegaan wordt op de wijze waarop aan bovenstaande voorwaarden is of wordt voldaan.

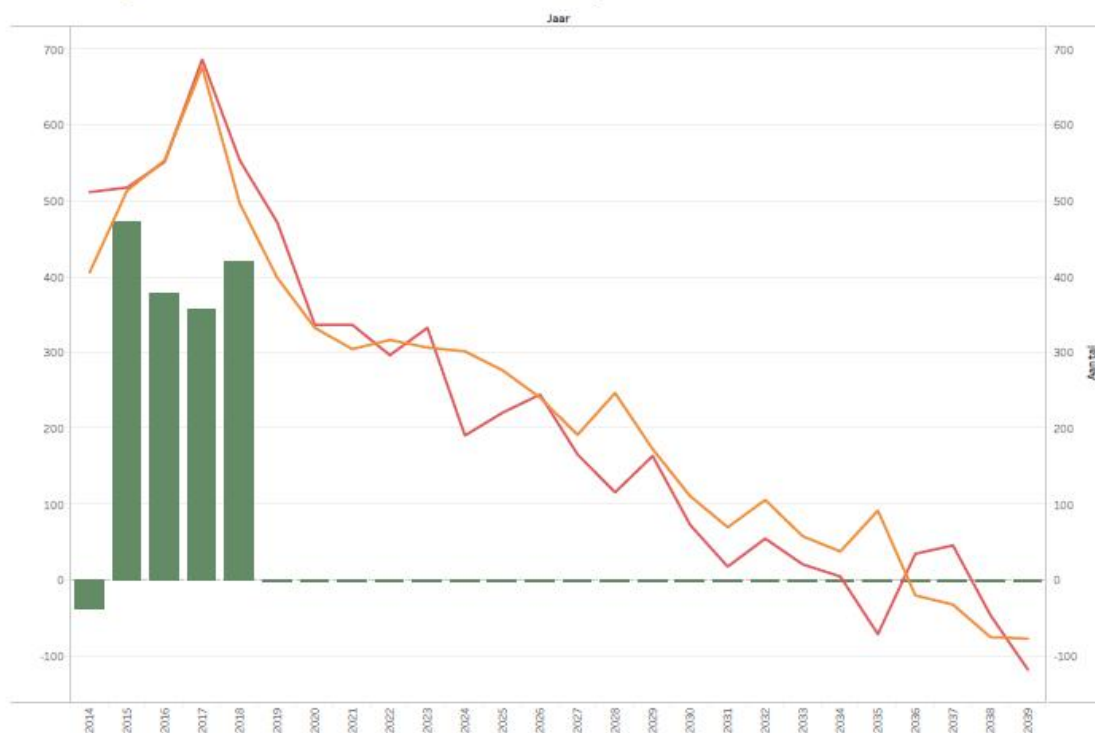
Naast deze voorwaarden is het provinciale Omgevingsbeleid van toepassing.

### **Realisatie**

Op de volgende pagina treft u de figuur aan waarin de toegevoegde woningen zijn vergeleken met de berekende behoefte aan woningen in uw regio.

Grafiek 1: Saldo woningvoorraadtoename afgezet tegen de Woningbehoefteraming (WBR) en de bevolkingsprognose (BP)<sup>1</sup>

Saldo woningvoorraadtoename VS WBR & BP in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden



### Naar een planmonitor voor woningbouwplannen

Wij beschikken op dit moment alleen over een lijst met korte termijnplannen als benoemd op pagina 8 van de monitor 2017. Wij kunnen daardoor voor de middellange en langere termijn geen analyse maken in hoeverre woningbouwplannen aansluiten op de opgaven en ambities uit uw woonvisie en of deze bijdragen aan de ambities van de provincie. Ook de provincie Utrecht benut de planmonitor en werkt de gemeente Vijfheerenlanden inmiddels ook met de planmonitor. Wij willen daarom graag met u het gesprek voeren over de provinciale planmonitor voor de gemeenten in de Alblasserwaard.

<sup>1</sup> De cijfers die wij hebben opgenomen in deze grafiek voor 2018 zijn gebaseerd op basis van de laatste cijfers van het CBS.

### **Samenwerken aan de vitaliteit van de regio**

U geeft aan in uw brief dat u graag met de provincie wilt samenwerken voor het behouden van een gezonde en vitale regio. Die handschoen pakt de provincie graag met de regio op in de samenwerking in de verschillende onderdelen van de Regionale Maatschappelijke Agenda. De acties uit deze agenda dragen bij aan de vitaliteit van de regio en de afzonderlijke kernen door regionale economische ontwikkeling zoals kennis en innovatie en andere provinciale opgaven op het gebied van mobiliteit, energietransitie, slim ruimtegebruik, ontwikkeling en behoud van groen biodiversiteit en cultureel erfgoed. Woningbouw is hierbinnen een belangrijk, maar niet het enige element.

### **Sociale woningbouw**

Het beheren en verhuren van huurwoningen voor mensen met een laag inkomen is de kerntaak van woningcorporaties. Zij zijn ook de aangewezen partij om betaalbare woningen nieuw te bouwen voor deze doelgroep. Voor bepalen van de omvang van de sociale voorraad en realiseren van een nieuwbouwprogramma in het sociale segment zijn gemeenten en woningcorporaties nauw op elkaar aangewezen.

In de regio was in 2017 geen sprake van een overspannen sociale huurwoningenmarkt. Woningzoekenden vinden binnen korte termijn een woning. Wel is er sprake van een toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden. Wij adviseren de sociale huurwoningenmarkt te blijven monitoren zodat u indien nodig gepaste maatregelen kunt treffen.

Gezien het beleidskader woonwageng- en standplaatsen van het rijk vragen wij u in een volgende actualisatie van uw regionale woonvisie een paragraaf op te nemen waarin u ingaat op de behoefte aan woonwageng- en standplaatsen in uw regio en hoe u in deze behoefte wil voorzien.

### **Wonen en zorg**

De regio wil ook voor mensen die zorg en meer ondersteuning nodig hebben een aantrekkelijk woongebied zijn. U doet onderzoek naar de verschillende aspecten van zorgbehoefte en huisvesting voor mensen met een zorgbehoefte. U gebruikt daarvoor de woonzorgwijzer. Graag willen wij de ingezette ambtelijke gesprekken met u op dit thema ook dit jaar voortzetten.

### **Vergunninghouders**

U constateert dat de gezamenlijke gemeenten voldoende vergunninghouders hebben gehuisvest om per 1 juli 2018 geen achterstand op de taakstelling te hebben. Verder geeft u aan dat de huisvestingsdruk is afgenomen, maar dat wel de wachttijd voor een woning (onder meer voor het huisvesten van grote gezinnen) is opgelopen. Dit vraagt volgens u de komende tijd om extra aandacht. Wij kunnen ons vinden in deze constatering.

### **Arbeidsmigranten en flexwonen**

In uw monitor refereert u aan uw onderzoek arbeidsmigranten uit 2014 en de pilot in het kader van het programma Flexwonen 2018. Wij zijn verheugd dat uw regio aan deze pilot heeft deelgenomen. Door de pilot heeft u meer inzicht in uw opgave voor flexwonen in het algemeen en in het aantal arbeidsmigranten dat in uw regio verblijft. De pilot laat zien dat flexwonen in uw regio, een regio met een meer landelijk karakter, vraagt om specifieke oplossingen. De pilot heeft geleid tot het inzicht dat voor een groep van ruim 800 kort verblijvende arbeidsmigranten voldoende logiesvoorzieningen gerealiseerd moeten worden. Daarnaast moet er voor circa 500 middellang verblijvende arbeidsmigranten tijdelijke woonruimte beschikbaar komen.

Wij onderzoeken op dit moment in het kader van het programma arbeidsmigranten of een vervolgpilot mogelijk is. Ambtelijk wordt eveneens verkend of er mogelijkheden zijn om u te helpen bij het realiseren van flexwonenconcepten voor (onder andere) arbeidsmigranten. In dit kader wijzen wij u ook op de handreiking 'Aan de slag met Flexwonen'.

### **Huisvestingsverordening**

Wij hebben kennisgenomen van het proces om te komen tot het opnieuw vaststellen van een huisvestingsverordening. Wij hebben waardering voor dit proces waarin u in overleg met partijen een verordening heeft opgesteld.

Wij constateren dat u in deze (concept)verordening categorieën woningzoekenden benoemd die met voorrang woonruimte toegewezen kunnen worden. Uw verordening richt zich dus niet op het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Inhoudelijk geeft uw (concept)verordening ons geen reden tot het maken van opmerkingen.