



provincie **HOLLAND**
ZUID

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-2019-692433522
DOS-2017-0004228
Uw kenmerk

Bijlagen

Gemeente Goeree-Overflakkee
College van B en W
Postbus 1
3240 AA MIDDELHARNIS

Onderwerp

Reactie woningbouwprogrammering Goeree-Overflakkee

Geacht college,

Samen met u staan wij voor een realistisch en actueel kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma. Het door u per brief van 17 december j.l. aan ons aangeboden woningbouwprogramma en de stand van zaken omtrent uw regionale woonvisie bieden inzicht in hoe u binnen uw regio de woningbouwopgave vorm geeft. In deze brief lichten wij ons besluit over uw woningbouwprogramma toe.

Woningbouwprogramma

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 het regionale woningbouwprogramma 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 met uw regio over de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's.

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.



Het doet ons dan ook deugd dat u aan de slag bent gegaan om, met benutting van de mogelijkheden die de provinciale planmonitor biedt, tot een verbeterd woningbouwprogramma te komen. U hebt ten opzichte van het vorige programma in dit woningbouwprogramma de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de woningbouwplannen beter inzichtelijk gemaakt. Wij stemmen daarom in met de categorieën 1, 2 en 3 van uw woningbouwprogramma 2018 voor de periode tot 2030. Deze instemming geldt voor de kwantitatieve onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een volledige ruimtelijke beoordeling zal bij de nadere uitwerking van de plannen nog moeten plaatsvinden.

Sociale voorraad

In ons beleid is verankerd dat er voldoende woningen dienen te zijn voor alle doelgroepen en dat er een evenwichtige spreiding is. U hebt in uw brief aangegeven, dat u door de huisvesting van vergunninghouders grote druk ervaart op de sociale woningvoorraad. Het woningbouwprogramma geeft ons op dit moment onvoldoende inzicht hoe de toevoegingen van de sociale voorraad zich verhouden tot de behoefte aan sociale woningen in uw gemeente. Hierover willen wij met u samen met de corporatie van het eiland nader in gesprek.

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 programmeringssystematiek is hierbij als knelpunt genoemd. Naar aanleiding hiervan hebben wij besloten onze programmeringssystematiek te verruimen (30% meer programmeerruimte voor het regionale programma). Hiermee houden we rekening met planuitval en daardoor biedt de programmeringssystematiek 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 constateren dat u de afgelopen jaren voldoende woningen heeft gerealiseerd om in uw eigen behoefte te voorzien (zie figuur in de bijlage). Dit vinden wij positief.

Wij waarderen onze samenwerking en willen deze ook graag de komende periode met u voortzetten. Een aantal punten behoeft de nodige aandacht, zoals de sociale woningvoorraad, recreatieparken en de huisvesting van statushouders, waarover wij graag dit jaar met u (verder) in gesprek gaan. Wij vragen u de volgende actualisatie van uw woningbouwprogramma aan ons aan te bieden voor 1 december 2019. In de bijlage gaan wij verder in op de opgaven die uw regio heeft op het gebied van wonen en op de nieuwe programmeringssystematiek.

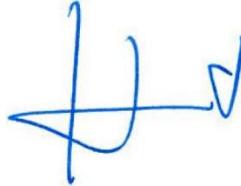
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



drs. H.M.M. Koek

voorzitter,



drs. J. Smit

Bijlage 1 'Aanvullende opmerkingen woningbouwprogramma'

Algemeen

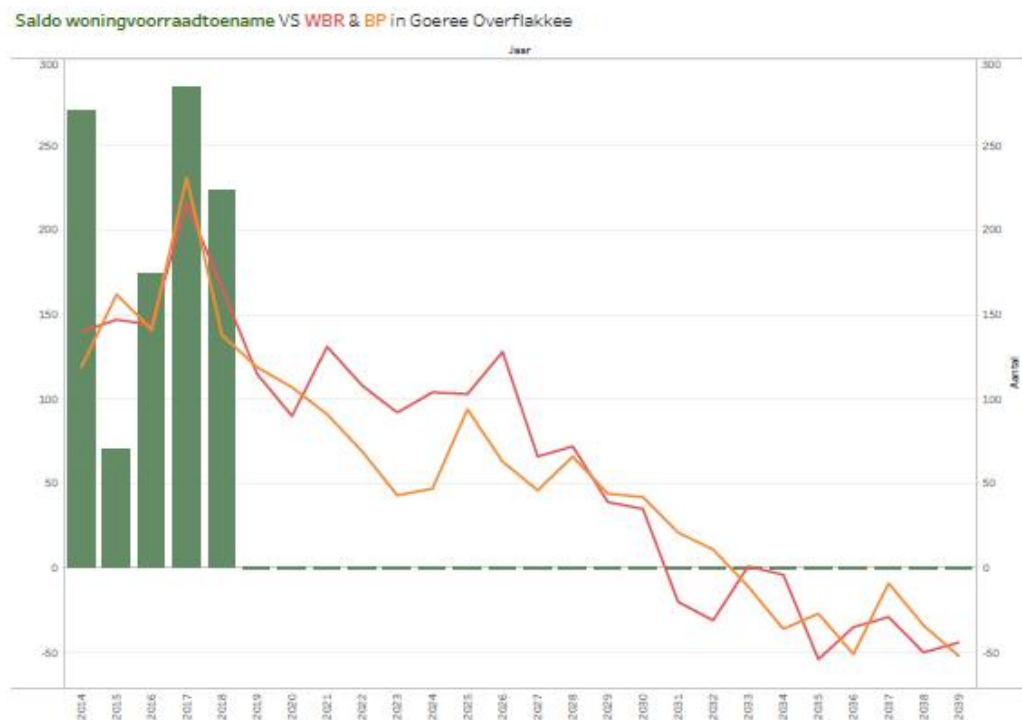
Wij danken u voor de aanlevering van de woningbouwprogrammering. Van het totale planaanbod is 52 procent gelegen binnen de invloedssfeer van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer. Van het planaanbod is 76 procent binnen bestaand stads- en dorpsgebied gelegen en 24 procent daarbuiten. Van het totale planaanbod is voor 90 procent onbekend in welke prijsklasse de woningen gaan bevinden. Dit is een punt van aandacht, ook in relatie met de door u in uw brief aangegeven opgave voor de sociale woningvoorraad.

Wij constateren dat er ten aanzien van de behoeftcijfers 2016 een kleine overschrijding is van de totale plancapaciteit van het woningbouwprogramma 2018. Aangezien de nieuwe behoeftcijfers 2019 hoger uitvallen voor uw gemeente vormt dit geen probleem. Wel vragen wij u voldoende flexibiliteit (goede verhouding van harde en zachte plannen) in het woningbouwprogramma in te bouwen en daar waar nodig plannen over de tijdsperiode tot 2030 te faseren. In uw woningbouwprogramma is immers een groot deel van de plannen gepland tot en met 2024, met nadruk op de periode 2020-2024. Indien u dit wenst kunnen wij u hierbij onze hulp aanbieden.

Realisatie

Hieronder 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)¹



Sociale voorraad

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.

Wij willen met u in gesprek samen met de woningcorporatie om dit jaar de opgave voor de sociale voorraad voor de gemeente beter in beeld te brengen. Wij ondersteunen uw gemeente hierbij graag.

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.

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

Vitaliteit

Wij willen met u samenwerken aan een gezonde en vitale gemeente in de vorm van het bestaande gebiedsprogramma Goeree-Overflakkee, dat bijdraagt aan de vitale regio 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. Belangrijke opgaven, die gezamenlijk bijdragen aan een vitale regio met vitale kernen. Daarnaast verkennen wij graag samen met u uw wens om de mogelijke invulling van vitaliteit naar een volgend niveau te brengen.

Recreatiewoningen

Voor Zuid-Holland zijn goede recreatieve verblijfsvoorzieningen belangrijk. De voorzieningen moeten passend zijn bij de vraag en ontwikkelvisie van marktregio's in deze sector. Afgelopen jaar heeft de provincie hiervoor een eerste marktverkenning met betrekking tot verblijfsrecreatie uitgevoerd. In het vervolgtraject daarop werkt de provincie aan instrumentarium dat bijdraagt aan een vitale sector. Hiervoor willen wij gemeenten, zoals Goeree-Overflakkee, waar diverse uitdagingen op het gebied van verblijfsrecreatie spelen actief betrekken in een participatief proces samen met andere belangrijke partners in deze sector.

Vergunninghouders

We hebben kennisgenomen van uw verwachting dat u eind 2018 geen achterstand meer zou hebben op de taakstelling, en als er al een achterstand zou zijn, dat deze in januari 2019 ingehaald zou zijn. Helaas is deze verwachting niet uitgekomen. U hebt op dit moment 12 vergunninghouders gekoppeld. Het betreft een eenpersoonshuishouden en een gezin van 11 personen. Wij begrijpen dat het huisvesten van een dergelijk groot gezin moeilijk is. Omdat dit gezin al meer dan twee jaar aan uw gemeente gekoppeld is, vragen wij extra aandacht voor het huisvesten van dit gezin.

Flexwonen en arbeidsmigranten

In uw brief gaat u in op de woningbehoefte van grote gezinnen, spoedzoekers en arbeidsmigranten. Gezien deze samenloop gaan wij graag het gesprek aan om de mogelijkheden voor een onderzoek naar de behoefte aan flexwonen en huisvesting van arbeidsmigranten in uw gemeente te verkennen. Dit is ook in het licht van het door ons op te zetten programma arbeidsmigranten.

Aanpassing programmeringsystematiek

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.