



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gemeente Hoeksche Waard
College van B en W
Postbus 2003
3260 EA, Oud-Beijerland

Onderwerp
Woningbouwprogramma 2019

Geacht college,

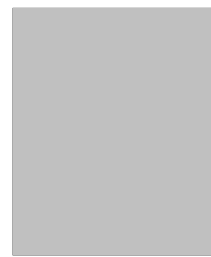
In onze brief van 17 april 2018 met kenmerk PZH-2018-645220747 hebben wij het samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard geïnformeerd dat wij in verband met de gemeentelijke herindeling in 2019 een geactualiseerd woningbouwprogramma voor de gemeente Hoeksche Waard verwachten. In deze brief informeren wij u over het kader voor het woningbouwprogramma 2019 en de aanpassing van de programmeringssystematiek. Graag zetten wij op basis hiervan de samenwerking met u voort.

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.

Gedeputeerde Staten



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

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.



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.

Tot slot

Wij waarderen onze samenwerking en willen deze ook graag de komende periode met u voortzetten. Wij vragen u om uw geactualiseerde woningbouwprogramma voor 1 december 2019 aan ons aan te bieden.

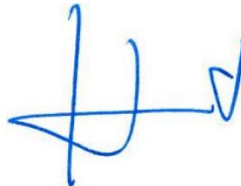
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



drs. H.M.M. Koek

voorzitter,



drs. J. Smit

Bijlage 1: Toelichting 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 behoefte daarvoor gebruikt moet worden. De provincie Zuid-Holland stelt driejaarlijks behoefte-ramingen 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 toegevoegde 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 (netto toename).

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.