

Regio Midden-Holland

Addendum op Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019

Inleiding

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland heeft in een brief van 5 november 2019 voorlopig ingestemd met de *Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019* (RAW) maar heeft daarbij de Regio Midden-Holland gevraagd om de RAW op een aantal punten te verduidelijken of aan te vullen. De punten zijn benoemd in de bijlage van genoemde brief (*Bijlage 1: specifieke opmerkingen over de Regionale Agenda Wonen*).

Om te voldoen aan het verzoek van GS heeft het Bestuurlijk Overleg Ruimte Wonen van de regio dit addendum op de RAW opgesteld. De regio verzoekt GS op basis van dit addendum de voorlopige instemming met de RAW om te zetten in een definitieve instemming. In dit addendum volgen wij de opzet van bijlage 1 van de brief van GS van 5 november 2019.

Algemeen

De Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 bevat vijf thema's die de gemeenten - in samenwerking met diverse maatschappelijke organisaties – hebben benoemd als gemeenschappelijke opgaven. Bij de gemeenschappelijke opgaven op het gebied van wonen is ook gekeken naar de samenhang met opgaven in andere portefeuilles zoals ruimte, economie, duurzaamheid en mobiliteit. Deze samenhang blijkt duidelijk uit de nieuwe *Strategische Agenda Midden-Holland De kracht van Midden-Holland, regio van verbinding* zoals die op dit moment aan de gemeentebesturen ter besluitvorming is aangeboden. In deze strategische agenda worden vier overkoepelende opgaven voor Midden-Holland beschreven met de koers van de regio bij deze opgaven:

1. Op weg naar 2050: regio Midden-Holland energie- en klimaatneutraal: de inzet is hierbij onder meer om het gebied, in het bijzonder de (historische) steden en dorpen, klimaatbestendig te maken en in het totale gebied de bodemdaling te beperken.
2. Vitale regio en bereikbare woon- en werklocaties: het is van belang dat bestaande én nieuwe woon- en werklocaties goed bereikbaar zijn en blijven. Daartoe zetten we in op het efficiënt verbinden van verschillende vervoerssystemen via openbaar vervoer, auto en fiets.
3. Toekomstbestendige economie: dit vraagt onder meer om een aantrekkelijk vestigings-, ondernemers- en kennisklimaat, de benodigde aandacht voor innovatie en goede samenwerkingsverbanden binnen en tussen de private en publieke sectoren.
4. Voldoende en passende woningen van goede kwaliteit: met behoud van de unieke landschappelijke kwaliteiten van het Groene Hart ziet de regio kansen om een substantiële bijdrage te leveren aan de regionale, maar ook bovenregionale woningbouwopgave in Zuid-Holland. Daarbij wordt ingezet op de bouw van passende woningen binnen een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en een goed voorzieningenniveau passend bij de diversiteit en kwaliteit van de dorpen en steden in de regio.

De RAW sluit naadloos aan op de Strategische agenda Regio Midden-Holland en werkt met name de vierde opgave verder uit, rekening houdend met de eerste drie.

In de bijlage geeft GS aan de RAW te zien als 'de stip op de horizon' maar graag een concretere vertaling te willen zien van de geschetste uitdagingen in acties per gemeente. De RAW is tot stand gekomen vanuit de netwerksamenwerking tussen de gemeenten in Midden-Holland. De gemeenteraden bepalen het lokale woonbeleid en stellen de lokale woonvisie vast. De RAW beschrijft de gezamenlijke (regionale) ambities rond diverse thema's. Daarmee ontstaat een duidelijke samenhang tussen de RAW en de gemeentelijke woonvisies. De RAW schetst de bovenlokale opgaven die in de gemeentelijke woonvisies lokaal worden ingevuld. Omgekeerd blijkt uit de lokale woonvisies welke opgaven een duidelijk bovenlokaal karakter hebben en dus regionale afstemming verdienen via de RAW en andere regionale beleidsdocumenten. Concrete acties als vervolg op de RAW, te denken valt aan aanpassing

van woningbouwprogramma's aan de ambities van de RAW, krijgen dus een plaats in (de uitvoering van) het lokale woonbeleid en de lokale woonvisies.

De ambitie van de regio - de 'stip op de horizon' - is om de kracht van het wonen in de regio te behouden en te versterken. We zetten in op diversiteit in kwaliteit en eigen identiteit van de woonprofielen van de gemeenten in Midden-Holland. Deels is dat een meer stedelijk profiel voor Gouda, deels een suburbaan of dorps/landelijk woonmilieu elders in de regio. In de overwegingen en keuzes betrekken wij de bijzondere omstandigheden in dit gebied zoals bodemdaling, en de gevolgen van klimaatverandering, daarbij steeds aansluitend op de kernkwaliteiten van Midden-Holland. Zoals eerder aangegeven sluit de RAW in dit opzicht naadloos aan op de Strategische agenda Regio Midden-Holland. De ambitie van de regio geldt voor de lange termijn (2030 en verder); de wijze waarop die ambitie wordt gerealiseerd, kan echter veranderen onder invloed van de omstandigheden, bijvoorbeeld veranderingen in de woningmarkt. Om deze reden zal de regio de RAW regelmatig evalueren. Zijn de geschetste opgaven en de in te zetten beleidsinstrumenten nog actueel? Wij voeren iedere twee jaar een beknopte tussentijdse evaluatie uit, voor het eerst medio 2021. Afhankelijk van de uitkomst hiervan kan besloten worden tot een meer of minder uitgebreide aanpassing van de RAW.

Bij de uitvoering werken de gemeenten samen met marktpartijen, woningcorporaties, zorgpartijen en huurdersorganisaties. Deze partijen zijn voortdurend betrokken geweest bij de totstandkoming van de RAW, waarbij onder meer is gesproken over een mogelijke bijdrage door die organisaties aan de uitvoering van één of meer thema's van de RAW. De resultaten van de gesprekken zijn geland in de RAW en waar mogelijk concreet beschreven. De mate van concretisering verschilt per thema en per opgave en wordt vooral ook lokaal bepaald

Wij constateren een nog steeds stijgende spanning op de woningmarkt en een daardoor toenemende druk op de vraag naar woningen in onder andere Midden-Holland. Om bij te dragen in het oplossen van de grote vraag naar woningen overleggen wij via de regio intensief en in goed overleg hoe tot oplossingen te komen. Daarbij zien wij de provincie als partner om bijvoorbeeld via versnelde procedures en/aanjaagteams de geplande woningbouwaantallen tot productie te brengen.

Bouwambitie

GS vraagt in de bijlage om in de voortgangsrapportage van het woningbouwprogramma aan te geven, hoe, waar en wanneer de in de RAW genoemde bouwambitie concreet wordt ingevuld. In de RPW 2019, aangeboden aan GS per brief van 28 november 2019, hebben wij een eerste aanzet daartoe gedaan. Wij zijn ons er van bewust dat daarin nog niet geheel de in de RAW aangegeven verdeling over de woningmarktsegmenten (2.500 woningen sociale huur, 1.000 woningen middeldure huur en 6.500 woningen dure huur of koop) is terug te vinden. Aanpassing van lopende woningbouwprogramma's kost echter tijd. Wij sturen op aanpassing van programma's in de richting van de in de RAW aangegeven verdeling. In de komende jaren zal in de RPW deze ontwikkeling zichtbaar worden.

Om een betere kwalitatieve discussie te kunnen voeren over de gemeentelijke woningbouwprogramma's en hun onderlinge samenhang werken wij, samen met de regionaal opererende woningcorporaties in Midden-Holland, aan een regionale woningmarktanalyse op basis van onder meer de uitkomsten van WoON2018, De Grote Omgevingstest en de woonbarometer van de provincie. Met uitkomsten van die analyse en de resultaten van de provinciale kwalitatieve woningbehoefteverkenning gaan wij graag in gesprek met de provincie over (de nadere uitwerking van) de kwalitatieve woonopgave in onze regio en de gemeenten daarbinnen. Dit kan leiden tot aanpassing van de eerder genoemde verdeling over de woningmarktsegmenten uit de RAW, te denken valt aan een hogere aandeel sociale huur of het opnemen van een aandeel betaalbare koop.

Hoofdstuk 2: Woonambities'

Bij de totstandkoming en uitvoering van de RAW vindt integrale afstemming plaats met de koers vanuit de portefeuilles Verkeer en Vervoer (Regionaal Verkeers- en Vervoersplan en de projectmatige uitwerking daarvan), Duurzaamheid en Ruimte. Deze afstemming komt duidelijk tot uiting in de Strategische agenda Regio Midden-Holland, waarin de overkoepelende opgaven en de koers van regio zijn geschetst.

- Mobiliteit

Voor de vitaliteit is het van belang dat bestaande én nieuwe woon- en werklocaties goed bereikbaar zijn en blijven, inclusief hun voorzieningen. Daartoe zetten we in op het efficiënt verbinden van verschillende vervoerssystemen via openbaar vervoer, auto en fiets. Daarvoor zijn investeringen nodig, bijvoorbeeld in openbaar vervoer, dat voor iedereen toegankelijk moet zijn. We willen de goede infrastructuur van auto, OV en fiets en bundeling van voorzieningen beter benutten en onze onderlinge verbondenheid onder andere in ons mobiliteitsnetwerk in de Randstad verder te versterken. In de Strategische agenda is de opgave en de koers op dit gebied geschetst. Dit wordt verder uitgewerkt in een in ontwikkeling zijnde Strategische Agenda verstedelijking en mobiliteit van de regio, waarin de relatie tussen verstedelijking en mobiliteit centraal staat.

- Betaalbaarheid en toegankelijkheid

Het betaalbaarheidsprobleem raakt grote groepen op de woningmarkt. In de RAW signaleren we dit als gemeenschappelijke opgave. Gezamenlijk optreden met een qua vorm en inhoud nog nader te bepalen lobby kan bijdragen aan verdere agendering en specificatie van het vraagstuk en mogelijke oplossingsrichtingen. Als onderwerpen voor de lobby denken wij aan het vergroten van de mogelijkheden voor corporaties voor het bouwen van middeldure huurwoningen, het verlagen of afschaffen van de verhuurdersheffing en het verbeteren van de toewijzing van betaalbare koopwoningen en van de mogelijkheden om deze woningen ook voor volgende bewoners betaalbaar te houden. Wij gaan graag met de provincie in overleg over het gezamenlijk optrekken in deze.

In hoofdstuk 3 van de RAW is aangegeven dat iedere gemeente voorziet in de eigen opgave voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De exacte invulling van deze opgave kan verschillen, omdat deze sterk afhankelijk is van de lokale situatie (bijvoorbeeld doordat er duidelijke verschillen tussen gemeenten zijn in de branches waarin de arbeidsmigranten in de gemeente werkzaam zijn). De regio onderkent het belang om regionaal naar dit vraagstuk te kijken. Om tot een verdere invulling van de opgave rond de huisvesting van arbeidsmigranten te komen, spreken de gemeenten daarom de ambitie uit om een regionale visie voor de huisvesting van arbeidsmigranten op te stellen.

De toenemende druk op de sociale huursector, die ook GS signaleert, heeft geresulteerd in de ambitie om in de komende tien jaar 2.500 van de 10.000 nieuw te bouwen woningen (ofwel 25% van het regionale woningbouwprogramma) in de sociale huursector te realiseren. Zoals onder bouwambitie al is aangegeven, kan de in uitvoering zijnde regionale woningmarktanalyse leiden tot bijstelling van dit percentage.

- Beschikbaarheid

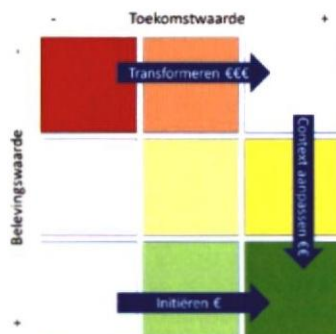
Wij aanvaarden graag het aanbod van de provincie om nadere afspraken te maken gericht op het verbeteren en flexibiliseren van de woningbouwprogrammering in de regio.

Hoofdstuk 3: Agenda

- Woon- en leefklimaat

In hoofdstuk 3 van de RAW is via een kleurcodering aangegeven welke woonmilieus per gemeente het meest kansrijk zijn. De kleurcodering is afkomstig uit het Marktonderzoek Regio Midden-Holland (Fakton, 2017). Uw reactie laat zien dat deze indeling nadere uitleg behoeft en dat de RAW op dit punt tekort schiet.

De aangegeven kleuren geven een combinatie van toekomstwaarde en belevingswaarde, zie onderstaande figuur. De toekomstwaarde wordt bepaald door de mate waarin in de toekomst, gezien de demografische en economische ontwikkeling vraag blijft naar dit woonmilieu. De belevingswaarde geeft aan hoe het woonmilieu nu wordt ervaren en gaat daarmee vooral over de huidige marktwaardering.



De kleurtabel in de RAW geven aan in welke woonmilieus toevoegingen het beste kunnen plaatsvinden. Zoals hiervoor vermeld zetten we in op het versterken van de diversiteit in kwaliteit en eigen identiteit van de woonprofielen van de gemeenten in Midden-Holland. Bij de kwalitatieve discussie over woningbouwprogramma's - genoemd onder 'bouwambitie' – wordt getoetst in hoeverre het programma van een gemeente aansluit bij de in de kleurtabel aangegeven meest kansrijke woonmilieus. De vraag hoe een passend en onderscheidend aanbod in deze woonmilieus wordt gecreëerd is een centrale vraag binnen het lokale woonbeleid. In Krimpenerwaard is en in Bodegraven-Reeuwijk wordt bijvoorbeeld het woonbeleid uitgewerkt naar dorpen/kernen.

Het gesprek over woon- en leefklimaat vindt regionaal plaats bij woningbouwplannen met aandacht voor kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. Momenteel werken de gemeenten aan nieuwe afspraken over de regionale programmeringsmethodiek. Doel daarbij is om bij nieuwbouwplannen te toetsen of en hoe deze bijdragen aan de ambitie van de regio om de kracht van het wonen in de regio te behouden en te versterken. Daarbij hanteren de gemeenten het standpunt om de RPW de cijfermatige weergave te doen zijn van de beleidsmatige uitgangspunten in de RAW.

- Zuidplaspolder

De opmerkingen die GS hier maakt, raken aan de discussie over de Trendraming, waarover wij graag nader met de provincie in gesprek willen. In het bijzonder willen wij hierbij betrekken de toedeling zoals de provincie die op voorhand maakt om 4.000 woningen op basis van eerdere afspraken toe te delen aan de Zuidplaspolder (wat is de betekenis hiervan voor de te bouwen woningen in Krimpenerwaard en Bodegraven-Reeuwijk en wat betekent dit voor de vitaliteit van die gemeenten?) en de 1.000 woningen in het stationsgebied Gouda. Het tekstvoorstel dat de provincie heeft aangeleverd voor de actualisatie van de Zuidplaspolderafspraken onderstreept nog eens het belang van dit gesprek.

- Duurzaamheid

In alle gemeenten wordt gewerkt aan een TransitieVisie Warmte. Bij het opstellen hiervan speelt de Regionale Energiestrategie van de regio een belangrijke rol. De verdere uitwerking hiervan gebeurt via het bestuurlijk overleg Duurzaamheid.

In het kader van het *Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie* hebben alle gemeenten een stresstest laten uitvoeren. Bodemdaling wordt daarin vanzelfsprekend meegewogen. De uitkomsten van deze testen worden vertaald naar beleid en maatregelen in de bebouwde en onbebouwde omgeving. Daarover vindt ook regelmatig overleg plaats met de provincie en andere ketenpartners zoals de waterschappen, GGD en de Veiligheidsregio.

Midden-Holland is bij uitstek de regio die ervaring heeft met het bouwen op slappe bodem en weet wat de gevolgen zijn van onzorgvuldig bouw- en woonrijp maken. Het is bovendien de regio die het thema bodemdaling op nationaal niveau heeft geagendeerd. In de doelstelling van de Regio Midden-Holland is opgenomen dat de gemeenten de kansen van bodemdaling willen benutten en dat de regio proeftuin is voor bodemdalingsbestendig bouwen. Met het Platform Slappe Bodem en het *Nationaal Kennisprogramma Bodemdaling* wordt gewerkt aan kennis en (doorwerking van) maatregelen om de gevolgen van bodemdaling te beperken. Alle gemeenten in Midden-Holland zijn hierbij aangesloten. Tot slot hebben alle gemeenten in overweging om aan te sluiten bij het *Convenant Klimaatadaptief Bouwen*. Dit zal in de loop van 2020 tot besluitvorming leiden.

- **Sociale voorraad**

Wij delen de visie dat woningcorporaties een onmisbare partner zijn voor gemeenten. Daarom zijn de in de regio werkzame corporaties ook nauw betrokken bij het opstellen van de RAW. De ambitie om in de regio 2.500 sociale huurwoningen toe te voegen, komt hier mede uit voort. De gemeenten en de corporaties werken op lokaal niveau nauw samen bij de invulling van deze ambitie. De voortgang van de realisatie van deze ambitie zullen we nauwkeurig monitoren via de jaarlijks actualisatie van de Regionale Projectenlijst Woningbouw, waarin onderscheid wordt gemaakt naar de diverse huurprijsklassen (sociale, middeldure en dure huur). In de regionale woningmarktanalyse, die thans in uitvoering is, wordt zoals eerder aangegeven, nagegaan of er reden is tot bijstelling van de ambitie op het gebied van sociale huurwoningen. Overigens maken wij ons wel zorgen of de corporaties in de regio de nieuwbouwpoging financieel aan kunnen in het licht van hun totale opgave en het beslag op hun middelen dat door belastingmaatregelen (verhuurdersheffing en meer) wordt gelegd.