

Bijlage 1: specifieke opmerkingen op het woningbouwprogramma van de woningmarktregio Haaglanden

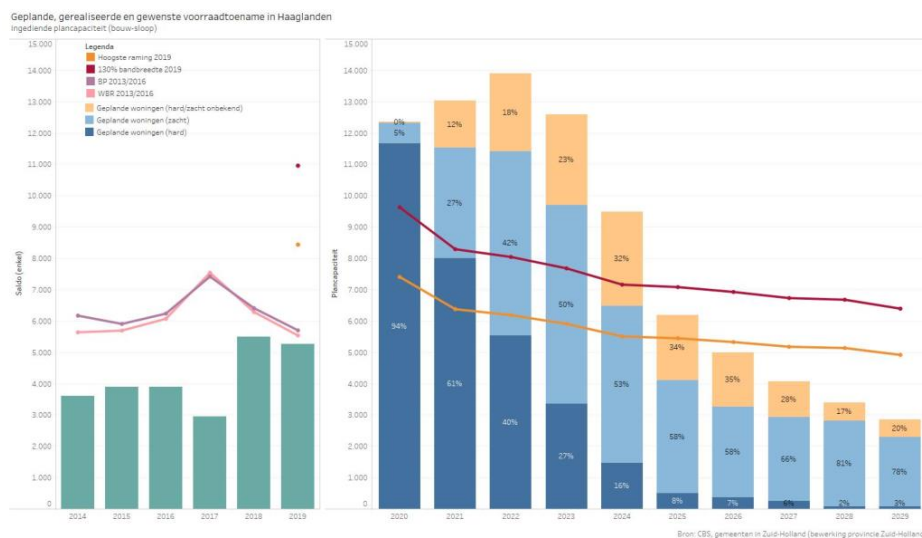
Algemeen

Wij danken en complimenteren u voor de tijdige en complete aanlevering van uw woningbouwprogrammering. In 2019 zijn er bruto 4.130 woningen aan de voorraad toegevoegd, wat lager is dan in 2017. Wij begrijpen dat er in 2019 meerdere beperkende factoren waren voor de woningbouw maar moedigen u desalniettemin aan om uw bouwtempo waar mogelijk te verhogen, zeker omdat het vanwege de coronacrisis en stikstofproblematiek het niet gemakkelijker zal worden.

Woningbouwprogramma

Ten opzichte van het woningbouwprogramma van het vorige jaar is het aantal woningen toegenomen met ongeveer 15.000. Wij zijn blij dat u uw plancapaciteit heeft kunnen verhogen. Daarnaast zien wij dat 80% van uw programma binnen de invloedssfeer van Hoogwaardig Openbaar Vervoer ligt en 90% binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied. Wij moedigen u aan deze percentages vast te houden.

Grafiek 1: Geplande, gerealiseerde en gewenste voorraadtoename in regio Haaglanden



In vergelijking met uw vorige woningbouwprogramma is te zien dat de zogenoemde 'boeggolf' is afgenomen. Wij complimenteren u dat uw regio de plancapaciteit beter heeft weten te spreiden over de komende jaren. Wij adviseren het spreiden van uw plannen over de komende jaren blijvend toe te passen. Wat verder opvalt dat een significant aantal plannen een onbekende termijn heeft. Wij vragen u dit tot een minimum te beperken.

Inventarisatiesysteem woningbouwplannen

Wanneer wij een regionaal woningbouwprogramma aanvaarden, vormt deze voor ons het kader voor de onderbouwing van de behoefte in bestemmingsplannen. Hiervoor is inzicht nodig in de planning en programmering van woningbouwplannen.

Voor het lopende regionale woningbouwprogramma 2019 heeft uw regio nog geen gebruik gemaakt van de Planmonitor Wonen, het provinciale informatiesysteem woningbouwplannen. Wij verzoeken u voor het komende jaar dit systeem wel te gebruiken. Zo kunnen zowel gemeenten als provincie altijd bij dezelfde plangegevens. Hiermee voorkomen we misverstanden tussen gemeenten en/of provincie door bijvoorbeeld het gebruik van verouderde plangegevens of verschillende versies.

De Planmonitor Wonen biedt al mogelijkheden om overzichten te maken. Op die manier kunnen gemeenten en provincie bijvoorbeeld inzicht krijgen in het geplande woningvoorraadtoename in verschillende perioden en dit vergelijken met de gewenste woningvoorraadtoename. De komende tijd onderzoekt de provincie de mogelijkheid om de regio's en gemeenten een gebruiksvriendelijker systeem aan te kunnen bieden dat meer mogelijkheden biedt.

Kwaliteit

Ook nu zal de nadruk liggen op de kwalitatieve kant. Het gaat dan vooral om zaken als beoogde woningdifferentiatie en woonmilieus. Wij zien uw regionale woningbouwprogramma als een nadere uitwerking van uw regionale woonvisie. Daarnaast is voor de provincie onder meer de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019 uitgangspunt voor het gesprek en haar oordeel over de kwalitatieve invulling van de regionale woningbouwprogramma's. Dit onderzoek is eerder dit jaar gepubliceerd op de Staat van Zuid-Holland (<https://staatvan.zuid-holland.nl/>).

Een van de belangrijke beelden in de verkenning betreft toename van vergrijzing de komende jaren, met een piek in 2040. Wij verwachten van regio's dat zij nadrukkelijk nadenken over het bouwen van gedifferentieerde vormen van toekomstbestendige woningen die geschikt en/of bestemd zijn voor ouderen.

Wij hechten belang aan de actualiteit, juistheid en compleetheid van de plangegevens die wij van u mogen ontvangen. Het gaat dan om de differentiatie van het aantal woningen naar eigendom, woningtype, prijsklasse, en woonmilieu, maar ook aantallen flexwoningen, zorgwoningen, studentenwoningen. Ook vragen wij aandacht te hebben voor actuele gegevens over de voortgang van bouwplannen en status van bestemmingsplannen.

Kwantiteit

Bij de kwantiteit gaat het om de gewenste woningvoorraadtoename voor de komende tien jaar. De provincie bepaalt deze cijfers periodiek. Door de dynamiek op de woningmarkt en vooral toegenomen spanning menen wij om al in het voorjaar van 2021 met nieuwe cijfers te moeten komen. Deze nieuwe cijfers zijn dan voor de provincie uitgangspunt voor het gesprek en oordeel over de getalsmatige invulling van de regionale woningbouwprogramma's 2021. Gemeenten moeten deze nieuwe cijfers gebruiken bij de onderbouwing van de behoefte aan woningen in hun regionale woningbouwprogramma's 2021. Ook zullen we cijfers voor de tien jaar erna bepalen.

Deze zijn door de gemeenten te zien als een voorlopige duiding van waar het naartoe gaat op langere termijn. De provincie publiceert de (voorlopige) cijfers van de nieuwe ramingen naar verwachting begin april 2021 op de Staat van Zuid-Holland (https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode/).

In 2019 hebben wij de programmeringssysteem aangepast. Zo is voortaan de hoogste uitkomst van de twee scenario's die de provincie doorrekent, binnenlands migratiesaldo nul enerzijds en trendmatig anderzijds, uitgangspunt voor de behoefte (lees: gewenste woningvoorraadtoename) en daarmee het regionale woningbouwprogramma. Daarbij staan wij met het oog op planvertraging en -uitval een maximale programmaruimte van 130% van de behoefte toe. Dit geldt ook voor de regionale woningbouwprogramma's 2021. 'Flexwoningen' mogen net als vorig jaar weer onder dezelfde voorwaarden boven op de maximale regionale programmaruimte komen.

Nieuw is dat wij van alle regio's vragen om in hun regionale woningbouwprogramma's 2021 naast de plannen voor de komende tien jaar, in dit geval de jaren 2021 tot en met 2030, ook de plannen voor de tien jaar erna, in dit geval de jaren 2031 tot en met 2040, op te nemen. Op die manier krijgen we beter in beeld of er ook op termijn voldoende plannen zijn om de woningbouwopgave aan te kunnen. Ook het Rijk vraagt ons hierin inzicht te geven. Verder zijn voor dossiers als verstedelijking, mobiliteit, geluidhinder en stikstofproblematiek gegevens over een langere periode dan tien jaar nodig. Daarnaast vragen andere partijen zoals investeerders in openbare nutsvoorzieningen ons om dit soort informatie.

Over het woningbouwprogramma voor de eerste tien jaar zullen we oordelen of dit voldoende aansluit op bij de regionale behoefte voor die periode. Als dit programmadeel binnen de provinciale kaders blijft, wordt het daarmee uitgangspunt voor de onderbouwing van de woningbehoefte in bestemmingsplannen als onderdeel van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Over het woningbouwprogramma voor de tweede tien jaar zullen we oordelen of dit voldoende aansluit bij de regionale behoefte voor die periode. We kijken dan vooral of er sprake kan zijn van onder- of overprogrammering. Tevens is dit programmadeel te gebruiken als indicatieve input voor bijvoorbeeld investeringsdossiers die op langere termijn spelen zoals bij verstedelijking en mobiliteit.

Vertrouwelijkheid woningbouwplannen

Sinds het in beginsel actief openbaar maken van alle besluiten van Gedeputeerde Staten leggen wij geen geheimhouding op het besluit over een regionaal woningbouwprogramma. De gegevens over het woningbouwprogramma en de woningbouwplannen die daarin zijn opgenomen, maken wij alleen passief openbaar. Omdat wij een toename zien in het aantal verzoeken om gegevens op planniveau te delen, zullen wij voortaan op verzoek van collega's en derden de plangegevens uit de regionale woningbouwprogramma's die aan Gedeputeerde Staten worden aangeboden, zonder nadere voorwaarden over het (weer te geven) aggregatieniveau met hen delen voor uitsluitend publieke doeleinden.

Als uw regio of een gemeente uit uw regio hiertegen bezwaar heeft, horen wij dat graag binnen zes weken na ontvangst van deze brief en in het vervolg bij de indiening van het regionale woningbouwprogramma. Ons advies in deze is dan dat deze gemeente zelf actief geheimhoudingsbesluiten neemt voor het gebruik van specifieke plangegevens door derden of de provincie anders dan het doel waarvoor het oorspronkelijk is verstrekt, en de provincie van dit besluit op de hoogte stelt.

Regionale woonvisie

Naast de zaken zoals wij die hebben benoemd in de hoofdbrief, vragen wij om en leggen de nadruk op:

- Realistische woningbouwambities die passen van de behoefte met een planhorizon van tien jaar;
- Hoe is uw woningmarktregio van plan om de realisatie van woningen verhogen en te versnellen.

Ook vragen wij, naast de sociale woningvoorraad waar u al afspraken over formuleert in de nieuwe woningmarkt afspraken expliciet aandacht te besteden aan:

- Betaalbare woningen;
- Flexwoningen (voor diverse doelgroepen waaronder spoedzoekers);
- Huisvesting arbeidsmigranten;
- Huisvesting vergunninghouders;
- Knelpunteninventarisatie.

Opvangplekken asielzoekers en huisvesting vergunninghouders

Wij vragen uw aandacht voor het realiseren van opvangplekken voor asielzoekers en voor de huisvesting van de vergunninghouders. Zoals u weet loopt het COA tegen de grenzen van de opvangcapaciteit aan. Wij vragen u om samen met het COA te onderzoeken of er binnen uw gemeentegrenzen een opvanglocatie kan worden gerealiseerd.

Wat betreft de huisvesting van vergunninghouders wijzen wij u er op dat veel vergunninghouders te lang op huisvesting moeten wachten en daarmee een opvangplek benutten van de toch al schaarse opvangplekken. Vaak gaat het dan om referenten, die wachten op hun gezin dat nareist. Wij vragen u juist voor deze referenten woonruimten ter beschikking te stellen, bijvoorbeeld in de vorm van een doorstroomwoning of in een Flexwonenproject. Dit heeft als voordeel dat er opvangcapaciteit vrij komt en dat de referent al met inburgeren kan beginnen. de taakstelling voor het eerste helft van 2021 iets meer dan 2 maal de huidige taakstelling zal zijn. Daarom roepen wij u op om nu al alles op alles te zetten om dit half jaar zonder achterstand af te sluiten.

Flexwonen

Wij hebben kennis genomen van het feit dat uw woningbouwprogramma voorziet in Flexwonenprojecten. Wij merken daarbij wel op dat het aantal woningen dat als Flexwonen wordt voorzien aan de lage kant is. Wij roepen u expliciet op om meer Flexwonenprojecten te ontwikkelen. Deze projecten helpen namelijk te voorzien in woonruimten voor spoedzoekers, zoals vergunninghouders, gescheiden mensen, dak- en thuislozen en arbeidsmigranten. Het

aantal dak- en thuislozen neemt schrikbarend toe en Flexwonen biedt een oplossing om dakloosheid te verminderen en te voorkomen. Ook kan Flexwonen helpen bij het sneller realiseren van woonruimte door gebruikt te maken van verplaatsbare woningen. Daarnaast vragen we u waar mogelijk combinaties te zoeken tussen Flexwonen en de opgave rond flexibilisering van de asielketen.

Mobiliteit

De meeste woningbouwlocaties – zeker de binnenstedelijke – zijn gunstig gesitueerd ten opzichte van bestaande (Hoogwaardig) Openbaar Vervoer- en fietsverbindingen. Voor de minder gunstig ten opzichte van (H)OV gelegen transformatie- en verdichtingslocaties verdient het aanbeveling om een breed scala aan (duurzame) mobiliteitsmaatregelen te treffen en de keuzevrijheid voor bewoners te vergroten. Dit kan bijvoorbeeld door het verbeteren van de regionale fietsinfrastructuur, het aanbieden van deelmobiliteit (als alternatief voor tweede autobezit) en het aanbieden van laadpunten voor elektrische fietsen en voertuigen bij publiekstrekkers en werkgevers. Initiatieven en investeringen van gemeente(n), provincie, MRDH en andere partijen kunnen de regionale samenhang tussen verstedelijking en mobiliteit versterken. De provincie gaat hierover graag het gesprek aan met de regio en de individuele gemeenten.

Locatiespecifieke opmerkingen:

Er zijn meerdere locaties in uw lijst opgenomen waarbij het totaal aantal woningen op 0 staat. Wij vragen u kritisch naar deze plannen te kijken of deze daadwerkelijk op de lijst dienen te staan. Vooralsnog kunnen wij deze daarom nog niet aanvaarden. Ook zijn er meerdere locaties die op bedrijventerreinen liggen: indien een deel hiervan getransformeerd wordt zal waarschijnlijk compensatie van het verloren areaal bedrijventerreinen aan de orde zijn. Bij een bestemmingsplanwijziging voor deze locaties zullen wij deze toetsen conform onze Omgevingsverordening.

Westland, De Hak

Deze locatie ligt buiten BSD en wordt vooralsnog beschouwd als courant glastuinbouwgebied, daarom kunnen wij deze locatie niet aanvaarden. Graag gaan wij het gesprek aan met u over deze locatie.

Westland, Monster Noord en Watergat

Deze locaties zijn van oudsher bestemd voor topmilieus. Westland kent een grote bouwopgave waarbij er met name een grote opgave is met betrekking tot sociale woningbouw en de huisvesting van arbeidsmigranten. Binnen de gemeente zijn er op dit moment een beperkt aantal locaties voor verdichting en de locaties buiten BSD zijn daarom vooralsnog de enige locaties waar een intensiever bouwprogramma gerealiseerd kan worden. De provincie wil daarom onderzoeken hoe deze locaties ook voor andere woonmilieus toegankelijk gemaakt kunnen worden ter invulling van de grote woningbouwopgave.