



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

Bijlage 1: Specifieke opmerkingen over de Regionale Agenda Wonen

**Algemeen**

Wij danken u voor de aanlevering van de Regionale Agenda Wonen. Wij beseffen ons dat hier een langdurig proces in de regio aan vooraf is gegaan. Echter, zoals in onze brief PZH-2017-612580817 van 2 november 2017 te lezen was, hadden wij deze uiterlijk eind december 2017 willen ontvangen. Wij vinden het jammer dat uw actualisatie van de Regionale Agenda Wonen zo lang op zich heeft laten wachten.

Tegelijkertijd zien wij dat uw regio met deze Regionale Agenda Wonen een nieuwe richting wil ingaan waarbij flexibiliteit en gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het totale regionale woningbouwprogramma de uitgangspunten zijn. Wij juichen het toe dat u uw plannen doorlopend wilt aanpassen aan wat de voorraad nu en in de toekomst nodig heeft. Wij moedigen u aan om voortvarend aan de slag te gaan met deze nieuwe systematiek en wij denken graag mee bij de verdere implementatie hiervan.

In uw Regionale Agenda Wonen is terug te lezen dat u de woningbouwopgave in uw regio op een integrale manier wilt vormgeven. Dit is al tot uiting gekomen bij de totstandkoming van de Regionale Agenda Wonen aangezien u met belanghebbenden in gesprek bent gegaan om tot een breed gedragen document te komen. Wij willen u complimenteren hoe u externe partijen heeft betrokken bij de totstandkoming. Wel missen wij hoe u de input van marktpartijen en woningbouwcorporaties hebt meegenomen en –gewogen in de Regionale Agenda Wonen en welke rol zij de komende jaren zullen vervullen.

Aangezien de Regionale Agenda Wonen de ‘stip op de horizon’ is voor uw woonbeleid de komende jaren, willen wij graag inzichtelijk hebben waar de regio wil staan over bijvoorbeeld vijf jaar. Wij zien dat u de uitdagingen voor de komende jaren in kaart hebt gebracht, maar wij zouden graag een concretere vertaling zien van de geschetste uitdagingen in acties per gemeente. Hoofdstuk 3.3 ‘Wonen en Zorg’ is een goed voorbeeld waarin de uitdagingen helder in beeld worden gebracht en waaraan concrete doelen zijn gekoppeld. Deze opzet is niet gebruikt bij de andere uitdagingen van uw woningbouwopgave.

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.

**Bouwambitie**

U geeft meermaals aan dat er 10.000 woningen tot 2030 bij moeten komen<sup>1</sup>. Wij onderschrijven deze kwantitatieve opgave<sup>2</sup>, maar in de Regionale Agenda Wonen is alleen indirect af te leiden wat dit betekent voor de verschillende woningmarktsegmenten (2.500 woningen aan de sociale

<sup>1</sup> Op pagina 23 noemt u dezelfde ambitie maar dan gekoppeld aan 2025. Wij nemen aan dat dit een redactionele fout is.

<sup>2</sup> U geeft als onderbouwing het Marktonderzoek regio Midden-Holland van Fakton uit 2015. Wij willen u graag faciliteren bij een meer recentere onderbouwing en verwijzen u graag hiervoor naar onze Woningbehoefteraming (WBR) en Trendraming (TR). Voor uw regio is onze geraamde behoefte 14.260, inclusief het Zuidplaspolderprogramma. Zie voor een verdere beschouwing op uw woningbehoefte onze reactie op uw Regionale Projectenlijst Woningbouw van juli jongstleden.



voorraad, 1.000 aan het middensegment en 6.500 aan de dure huur en/of koop). Graag zouden wij zien dat bij de volgende voortgangsrapportage van uw woningbouwprogramma duidelijk is aangegeven hoe, waar en wanneer deze woningen worden toegevoegd tot en met 2030. Hiermee wordt het inzichtelijk wat uw plannen en ambities voor de regionale woningvoorraad betekenen.

Gelet op de samen met deze Regionale Agenda Wonen ingediende Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) Midden-Holland wijzen wij u graag op onze nieuwe programmeringssysteematiek zoals ook ambtelijk is toegelicht op 18 april jongstleden alsmede in onze brief van 16 juli jongstleden (PZH-2019-698632069).

Hieronder geven wij per hoofdstuk onze reactie (indien van toepassing).

## **Hoofdstuk 2: Woonambities**

- *Kracht van de regio*  
Zoals in eerder in deze brief gesteld, onderschrijven wij de door u opgestelde woningbehoefte van 10.000 toe te voegen woningen. Wij zien deze ambitie graag in uitgewerkte vorm in uw volgende RPW, waarbij duidelijk is hoe de beoogde productie verdeeld is per jaar, per woonmilieu en per gemeente (locatie).

### *Mobiliteit*

U geeft aan dat u de kansen voor verstedelijking wilt benutten middels de multimodale ontsluiting van de regio door Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV), de A12 en A20. In de Regionale Agenda Wonen wordt echter niet ingegaan op hoe de woningbouwambities zich verhouden tot de bereikbaarheidsuitdagingen die nu al spelen. Hierbij kunt u denken aan recent gerealiseerde uitleglocaties, maar ook voor de toekomstige ontwikkelingen. U bent namelijk voornemens om 10.000 woningen te realiseren tot 2030, hetgeen ook zijn weerslag zal hebben op de mobiliteitsstromen in de regio, waarbij het huidige netwerk op het maximum van haar capaciteit zit.

U geeft verderop in de Regionale Agenda Wonen aan dat om de regio aantrekkelijk en bereikbaar te houden het van belang is dat gemeenten, regio, provincie en Rijk zich met vereende kracht inzetten voor investeringen in de infrastructuur. Wij delen die opvatting, maar de provincie en het Rijk zullen mogelijk investeringen daar willen inzetten waar zij het meest efficiënt en doelmatig zijn. Dit kan betekenen dat uw regio mogelijk niet aanmerking komt voor nieuwe investeringen. Wij willen u daarom vragen om vanuit uw eigen kracht aan de slag te gaan met uw mobiliteitsuitdagingen en mogelijke oplossingen in kaart te brengen en uit te werken zonder dat deze (direct) afhankelijk zijn van financiering van het Rijk en/of provincie, met de kanttekening dat wij samen met u werken aan het uitvoeren van het Zuidplaspolderprogramma.

- *Duurzame ontwikkeling*  
Wij zijn benieuwd naar de verdere uitwerking hiervan. Voor inhoudelijke opmerking met betrekking tot het thema duurzaamheid verwijzen wij u graag naar onze reactie onder 'Duurzaamheid'.

- *Wonen met zorg*  
Wij onderschrijven uw ambities en delen uw constatering. Wel zijn wij benieuwd hoe u het passende aanbod beschikbaar gaat maken voor verschillende doelgroepen en levensfasen en hoe u hier als regio op gaat sturen.
- *Betaalbaarheid en toegankelijkheid*  
U geeft aan dat u een lobby wilt starten om het betaalbaarheidsprobleem te agenderen. Wij signaleren dezelfde problematiek maar zijn wel benieuwd hoe u deze lobby gaat vormgeven voor de door u genoemde knelpunten (pensioenen, inkomenspolitiek, woonlasten, zorg) en aan wie u deze lobby wilt richten.

U signaleert in deze paragraaf ook dat in de regio veel arbeidsmigranten werkzaam zijn met een diversiteit aan woonwensen. Ook houden de gemeenten rekening met de wensen van woonwagengebouwen en voorzien zij in voldoende standplaatsen. Voor de huisvesting van vergunninghouders is de regio naar eigen zeggen afhankelijk is van de uitstroomcijfers van het COA, de taakstelling<sup>3</sup> en dat de regio net als voor arbeidsmigranten en spoedzoekers op zoek gaat naar alternatieve woonconcepten zoals flexwonen. Het is goed dat u dit signaleert, maar wij zien geen concrete antwoorden op deze vraagstukken. De vragen hoeveel arbeidsmigranten er in de regio zijn en hoeveel huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten toegevoegd moeten worden om te voorzien in de behoefte worden niet beantwoord. Hetzelfde geldt voor de wijze waarop de regio wil bijdragen aan het realiseren van deze huisvestingsvoorzieningen.

U wilt stimuleren dat er nieuwe, goedkope en betaalbare zogenaamde Magic Mix-concepten<sup>4</sup> worden ontwikkeld waarbij een goed evenwicht tussen dragers en vragers wordt gevonden als het gaat om arbeidsmigranten en vergunninghouders. Wij zijn van mening dat maar een beperkt deel van deze beide groepen in de Magic Mix-concepten ondergebracht kunnen worden. Voor de kort in Nederland verblijvende arbeidsmigranten is dit concept niet geschikt vanwege de grote aantallen die gehuisvest moeten worden. Voor een groot deel van de vergunninghouders is structurele huisvesting gewenst, terwijl de Magic Mix-concepten veelal tijdelijke huisvesting betreft. Een uitzondering is de vergunninghouder die alleen naar Nederland is gekomen en in afwachting is van zijn gezinshereniging. Dit betekent dat de gemeenten voldoende woningen in het sociale segment moeten hebben, omdat daar vergunninghouders veelal gehuisvest worden, terwijl u ook stelt dat de druk op het sociale segment steeds groter wordt. Hier worden vervolgens geen acties aan gekoppeld.

Wij willen u daarom vragen om een regionale visie op de huisvesting van arbeidsmigranten die wij graag samen met de actualisatie van de woningbouwplannen ontvangen.

- *Beschikbaarheid*  
Wij willen u graag ondersteunen bij uw ambitie om gezamenlijk tot afspraken te komen over verbetering, flexibilisering en het meer toekomstbestendig maken van de woningbouwprogrammering.

---

<sup>3</sup> U geeft aan dat het om een provinciale taakstelling gaat maar het betreft hier een Rijkstaakstelling.

<sup>4</sup> Met Magix-Mix worden wooncomplexen bedoeld waar diverse, vaak urgente, doelgroepen gemengd wonen.

### Hoofdstuk 3: Agenda

- *Woon- en leefklimaat*

Het is goed dat u inzichtelijk hebt gemaakt per gemeente welke woonmilieus de hoogste toekomstwaarde hebben. Echter in de huidige vorm behoeft deze verdere uitleg. Het is voor ons niet duidelijk wat u met 'toekomstwaarde' bedoelt. Ook gaat u niet in wat de gevolgen zijn van het toewijzen van een kleur bij de milieus, omdat u deze bevindingen niet koppelt aan uw bouwplannen. Wij bieden u daarom aan om de provinciale kwalitatieve Woningmarktverkenning (WMV) te gebruiken om hier verder mee aan de slag te gaan in de toekomst (verwachte oplevermoment is eind 2019).

Daarnaast signaleren wij dat u in de Regionale Agenda Wonen de woonvoorraad per gemeente bestudeert, maar geen onderzoek heeft gedaan naar de regionale woningvoorraad. Er ontbreekt samenhang tussen de constatering per gemeente. Wij zijn van mening dat de regionale woningmarkt in Midden-Holland meer is dan de som der delen van de verschillende gemeenten, aangezien de woningmarkt niet ophoudt bij de gemeentegrenzen. Wij willen het gesprek met u aangaan over welk beleid u op regioniveau wat betreft woon- en leefklimaat voornemens bent.

#### *Bodegraven-Reeuwijk*

De beoogde toevoegingen aan de woningvoorraad zijn aannemelijk, maar wij zijn wel benieuwd hoe dit zich vertaalt naar de bouwambities voor Bodegraven-Reeuwijk. Hoe wil de gemeente zich gaan onderscheiden in deze woonmilieus ten opzichte van andere gemeenten?

#### *Gouda*

Wij zien dat veel van de voorraad gemiddeld scoort op belevingswaarde en toekomstwaarde. Wij vragen af of dit overeenkomt met uw ambitie. Wij adviseren u inzichtelijk te maken wat de mogelijke consequenties zouden zijn als de vraag naar deze woonmilieus vermindert omdat elders wordt voorzien in milieus met hogere belevings- en toekomstwaardes.

#### *Krimpenerwaard*

Krimpenerwaard meent veel toekomstwaarde in rustige stadswijken en woonwijken met laag en hoogbouw te zien. Hoogbouw lijkt niet bij te dragen aan het onderscheidend vermogen van de Krimpenerwaard aangezien zij de kans heeft zich te onderscheiden als meer landelijke gemeente en de daarbij horende woonmilieus. Wij zijn benieuwd naar uw onderbouwing hiervan en hoe u deze woningen wilt inpassen, zeker gezien de bouwambitie van 3.000 woningen en het lagere aantal dat in het meest recente regionale woningbouwprogramma is opgenomen.

#### *Waddinxveen*

De bevindingen bij Waddinxveen impliceren dat de huidige voorraad in balans is. Er wordt echter geen doorkijk gegeven naar de toekomst. Aangezien enkele grote nieuwbouwprojecten hun einde naderen de komende jaren, is nu een goed moment om ambities voor de woningvoorraad te formuleren. Wij zijn benieuwd naar de verdere uitwerking hiervan.

### *Zuidplas*

U geeft aan dat de lokale vraag naar nieuwbouwwoningen in Zuidplas beperkt is. Wij zijn benieuwd hoe deze constatering zich verhoudt tot het middengebied van de Zuidplaspolder en de uitbreiding aan de bestaande kernen en de hierbij beoogde woonmilieus.

Op pagina 15 benoemt u enkele bestuurlijke afspraken en ons is niet bekend op welke afspraak wordt gedoeld met betrekking tot het Intergemeentelijk Structuurplan (ISP) Zuidplaspolder. Het provinciale omgevingsbeleid gaat uit van een indicatief aantal van 7.000 woningen (inclusief 5.000 woningen in en tegen de bestaande kernen minus de al gerealiseerde woningen). Het bijbehorend Programma Ruimte biedt ruimte voor aanpassing van het programma om een actuele marktvrage te accommoderen. Wij zijn bereid om met de gemeente een woningbouwontwikkeling van 9.000 woningen te verkennen mits deze kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij de behoefte, de (OV) multimodale bereikbaarheid goed is en er aansluiting gezocht wordt met ambities op het gebied van economie, landschap, klimaatadaptatie en energietransitie. Uitwerking kan echter enkel plaatsvinden indien deze wordt onderbouwd door een regionaal afgestemde woonvisie en regionaal woningbouwprogramma en de locaties zijn opgenomen op de 3ha kaart. Dit is ook zo kenbaar gemaakt in een brief van Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten in november 2018 (PZH-2018-667582733).

Zoals in onze reactie op uw Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland is uiteengezet, moet ook het Zuidplaspolderprogramma in het regionale woningbouwprogramma worden opgenomen en regionaal worden afgestemd. In de Trendraming (TR) is de binnenlandse migratie namelijk meegewogen waardoor uw regionale programmeerruimte significant is toegenomen. Uw regio heeft daarom meer dan voldoende ruimte om de bestuurlijke afspraken en programmering aan de 'reguliere' behoeftecijfers te koppelen, mede gezien de extra ruimte voor overprogrammering voor zachte plancapaciteit.

Hierbij willen wij wel de opmerking plaatsen dat de provincie partner is in het Zuidplaspolderprogramma en dat wij verwachten dat de afgesproken woningbouwaantallen van dit programma ook daadwerkelijk in de gemeente Zuidplas gerealiseerd zullen worden gezien de bestuurlijke afspraken die zijn opgenomen in ons Omgevingsbeleid (zie voor verdere duiding onze brief aan PS). De provincie acht het dus niet wenselijk dat deze programmering elders in de regio wordt gerealiseerd. Wij gaan ervan uit dat uw regio hier voortvarend mee aan de slag gaat en zullen u indien nodig ondersteunen.

- *Duurzaamheid*

Zoals bij u bekend dienen gemeenten een TransitieVisie Warmte (TVW) te ontwikkelen. Dat is een plan dat onderdeel is van de omgevingsvisie en moet in 2021 klaar zijn. Daarin wordt bepaald wat de keuzes zijn voor alternatieve verwarmingsconcepten in de gebouwde omgeving in plaats van aardgas (of andere fossiele brandstoffen). Dit zal waarschijnlijk ook een aanpassing met zich meebrengen voor de kwaliteitsnormen van woningen. Graag zien wij een verdere uitwerking en onderbouwing hiervan en dat u rekening houdt met de TVW bij toekomstige woningbouwplannen.

Daarnaast vormt klimaatadaptie een grote uitdaging binnen uw regio. Bij de planvorming spelen vraagstukken rondom bodemdaling en klimaatadaptatie een steeds belangrijkere rol. Dit vindt zijn weerslag in locatiekeuzes, bij uitvoering van woningbouwprogramma's en bij keuzes over de levensduur en functionaliteit van woningen en gebouwen. Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie heeft de provincie vertaald in de ambitie om de leefomgeving in Zuid-Holland vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn aansluitend bij de groenblauwe structuur van Zuid-Holland. De provincie wil hierbij samen met de regio's tot maatwerk komen in de regionale woonvisies. Daarom vindt de provincie het van belang om bij de locatiekeuzes voor en het ontwikkelen van nieuwe woningbouwplannen, de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te nemen vanwege het toekomstig beheer van de woningbouw en woonomgeving. De potentieel hoge beheerskosten zijn voor ons extra reden om terughoudend te zijn ten aanzien van het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en in bodemdalingsgevoelige gebieden.

Bovenstaand vinden wij niet terug in uw Regionale Agenda Wonen. Wij vernemen graag op een concretere wijze hoe u klimaatadaptie meeneemt in uw bouwplannen, zeker gezien de uitdagingen in uw regio.

- *Wonen en zorg*  
Wij willen u complimenteren met uw integrale visie op het zorgdomein in uw regio. U hebt helder in kaart gebracht waar de uitdagingen liggen en hoe het speelveld er uit ziet. Wij wachten de uitwerking hiervan met interesse af. Ook zijn wij benieuwd welke effecten uw bouwambities hebben op het zorgdomein. Wij zijn daarom van mening dat monitoring hierbij essentieel is zodat tijdig bijgestuurd kan worden. Waar mogelijk willen wij u hierbij ondersteunen.
- *Betaalbaarheid en toegankelijkheid*  
Wij zijn blij dat u ingaat op het fenomeen flexwonen en de behoefte in de regio hieraan. Ook het feit dat de regio streeft om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om een deel van de doelgroepen in leegstaand zorg- of ander vastgoed tijdelijk te huisvesten, vinden wij een positieve ontwikkeling. Dit geldt ook voor uw ambitie dat de u randvoorwaarden wilt opstellen voor de minimale kwaliteitseisen van tijdelijke woonvoorzieningen. Wij zijn benieuwd hoe u hiermee aan de slag gaat en denken hierbij graag met u mee, zeker gezien de ruimte die wij voor flexwonen bieden in onze nieuwe programmeringssystematiek. Voor een verdere uitleg hierover verwijzen wij u naar bijlage 2. Gezien de urgentie van deze problematiek verwachten we de uitkomsten van het onderzoek naar de mogelijkheden van leegstand zorg- en of ander vastgoed zo spoedig mogelijk.

#### *Sociale voorraad*

In ons beleid is verankerd dat er voldoende woningen dienen te zijn voor alle doelgroepen (dus ook de huurtoeslaggerechtigde) en dat er evenwichtige spreiding is. 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 missen een visie hierop in de Regionale Agenda Wonen.

Aangezien u uitgaat van schaarste kunnen wij geen oordeel vormen over de door u voorgenumen toevoegingen aan de sociale woningvoorraad en hoe deze zich verhouden tot de behoefte aan sociale woningbouw in uw regio. Is de toevoeging van 2.500 woningen in de sociale sector voldoende om de schaarste weg te nemen? Wij kunnen daarom niet beoordelen of het aanbod en de vraag bij elkaar passen. Wij vragen u daarom om dit inzichtelijk te maken bij de monitoring van uw Regionale Agenda Wonen en de volgende actualisatie van de RPW, waarbij ook onderscheid wordt gemaakt tussen DAEB- en niet-DAEB-woningen en de voorraad van de woningbouwcorporaties.

- *Beschikbaarheid*

Wij wijzen u erop dat transformaties van leegstaande kantoren en voormalig zorgvastgoed inderdaad niet ladderplichtig zijn, maar mogelijk wel compensatieplichtig zijn gezien de verordening bij transformatie van bedrijventerreinen.

Aanvullend zien wij graag dat wonen en werken in balans blijven. Dat betekent dat bij het toevoegen van woningen ook ruimte moet komen voor extra werkgelegenheid. Hierbij is het van belang dat er voldoende ruimte blijft voor kantoren (dichtbij station Gouda) en bedrijventerreinen op de juiste plek.

Wat betreft de huisvestingsverordening zijn wij verheugd met het streven van de gemeenten naar eenduidigheid in de huisvestingsverordening en het woonverdeelsysteem zodat de genoemde schaarste wordt verminderd .