

Bijlage 1 Toelichting actualiseren van het regionaal woningbouwprogramma

Met deze toelichting vragen wij uw aandacht voor een aantal zaken die betrekking hebben op de indiening van het volgend regionaal woningbouwprogramma.

Zoals bekend is de indieningstermijn voor de regionale woningbouwprogramma's – in overleg met alle regio's - aangepast naar 15 september 2021 voor de periode van 10 jaar van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2030 met als peildatum 1 januari 2021.

De provincie Zuid-Holland hecht belang aan de actualiteit, juistheid en compleetheit van de gegevens over de woningbouwplannen in het regionale woningbouwprogramma. Daarom worden uitgangspunten meegegeven bij het indienen van het regionaal woningbouwprogramma.

Uitgangspunten

Het nieuwe regionale woningbouwprogramma 2021 zal de volgende onderdelen moeten bevatten:

- Realisatiecijfers per project afgelopen 2 jaar (2019 en 2020);
- Lijst met projecten en realisatie per jaar;
- Woonmilieu en ligging ten opzichte van HOV;
- Sociale huurwoningen;
- Middeldure woningen;
- Flexwoningen;
- Doelgroepen (arbeidsmigranten, vergunninghouders, ouderen).

In het proces naar het nieuwe regionaal woningbouwprogramma is het belangrijk om met elkaar in een vroeg stadium te bezien welke nieuwe locaties kunnen worden opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma met oog voor de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave. Oftewel de juiste woningen op het juiste moment op de juiste plekken in de juiste hoeveelheden. De regionale woningbouwprogramma's zullen hierin inzicht moeten bieden. In dat kader is het regionale woningbouwprogramma een nadere uitwerking van de regionale woonvisie. Bij de kwantitatieve kant van het regionale woningbouwprogramma is het belangrijk dat er inzicht is in de voorgenomen woningvoorraadtoename in de komende tien jaar, dus voor de periode 2021 tot en met 2030.

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.

Nieuwe woningbehoeftecijfers

De provincie bepaalt de behoefte aan woningen (lees: gewenste woningvoorraadtoename) voor alle regio's periodiek, in beginsel om de drie jaar. Door de toenemende spanning op de woningmarkt willen wij een jaar eerder dan gebruikelijk, namelijk in het voorjaar van 2021, de gewenste woningvoorraadtoename aan de hand van een nieuwe huishoudensprognose opnieuw vaststellen. Deze nieuwe cijfers zijn voor de provincie uitgangspunt voor het gesprek en oordeel over de getalsmatige en kwalitatieve invulling van de regionale woningbouwprogramma's 2021. De provincie publiceert de (voorlopige) cijfers van de nieuwe ramingen naar verwachting in het voorjaar van 2021 op de Staat van Zuid-Holland

(https://staatvan.zuidholland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode/).



Woningvoorraad

Voor de kwantitatieve opgave is het belangrijk dat het regionale woningbouwprogramma inzicht geeft in de voorgenomen woningvoorraadtoename in de komende tien jaar, dus voor de periode 2021 tot en met 2030. Veel regio's en gemeenten geven een gedetailleerd inzicht in de woningbouwplannen, zoals aantal te bouwen woningen en te slopen woningen per jaar, maar ook woningtypen en prijsklassen. De provincie waardeert dit zeer, omdat ook het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hierom vraagt hierom om onder meer de Tweede Kamer te informeren over de beschikbare plancapaciteit in Nederland.

Nieuw is om apart verslag te doen van de uitvoering in het jaar 2020 van de woningbouwplannen uit het regionale woningbouwprogramma 2020. Per woningbouwplan moet worden aangegeven hoeveel woningen er zijn opgeleverd in het jaar 2020. Hierdoor wordt inzichtelijk welke voortgang er binnen het afgelopen jaar is geboekt in de realisatie van woningen. De cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek geven daarin geen volledig beeld voor het bepalen van de uiteindelijke woningproductie oftewel bereikte woningvoorraadtoename.

Daarnaast is de kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019 uitgangspunt voor het gesprek en het oordeel over de kwalitatieve invulling van de regionale woningbouwprogramma's. Dit onderzoek is in 2020 gepubliceerd op de Staat van Zuid-Holland (<https://staatvan.zuid-holland.nl/kwalitatieve-woningbehoefteverkenning/>). Ook de Woonbarometer 2020 die recent is verschenen kan hierbij worden betrokken (<https://staatvan.zuid-holland.nl/woonbarometer/>). Eén van de belangrijkste beelden uit deze verkenning is de verdere vergrijzing in de toekomst. Daarom is het belangrijk dat wordt nagedacht over het bouwen van een variatie aan vormen van toekomstbestendige woningen die geschikt en/of bestemd zijn voor de verschillende doelgroepen, zoals ouderen en alleenstaanden.

Beoordeling

Bij onze inhoudelijke beoordeling wordt expliciet gekeken naar:

1. Woningbehoefte en realisatie;
2. Programmaruimte van 130%;
3. Juiste woning op de juiste plek (vanwege investeringen in bereikbaarheid);
4. Sociale huurwoningen;
5. Middeldure woningen;
6. Doelgroepen (ouderen, arbeidsmigranten, vergunninghouders enz.);
7. Locatie specifieke opmerkingen.

Bij de beoordeling wordt uitgegaan van de nieuwe behoefte-raming. Als het programma voor de komende tien jaar binnen de provinciale kaders blijft, wordt dit daarmee uitgangspunt voor de onderbouwing van de behoefte aan woningen in bestemmingsplannen als onderdeel van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast zullen wij deze naar u communiceren via onze ambtelijke contactpersonen.

Aandachtspunten

Hieronder volgt een aantal aandachtspunten en andere belangrijke zaken die het regionale woningbouwprogramma aangaat.

Flexwoningen

'Flexwoningen' mogen net als vorig jaar weer onder dezelfde voorwaarden boven op de maximale regionale programmaruimte komen.

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.

Inventarisatiesysteem woningbouwplannen

De Planmonitor Wonen biedt mogelijkheden voor u om overzichten te maken. De komende tijd onderzoekt de provincie de mogelijkheid om de regio's en gemeenten een systeem aan te kunnen bieden met meer toepassingsmogelijkheden.

Regionale woonvisie

Als de regionale woonvisie dit jaar wordt geactualiseerd, doen wij dit graag samen met u. De provincie vraagt in het bijzonder aandacht voor de realisatie van woningen, indien deze achterblijft bij de plannen. We voeren graag het gesprek met u over wat nodig is om de woningbouwproductie te verhogen en te versnellen.

Vertrouwelijkheid woningbouwplannen

Omdat wij een toename zien in het aantal verzoeken om gegevens te delen, geeft dit aanleiding tot een herijking. Wij hebben het voornemen om voortaan de gegevens uit de regionale woningbouwprogramma's aan provinciale collega's met specifieke vragen over bijvoorbeeld stikstof, verwachtingen van woningbouwontwikkelingen voor het mobiliteits- of elektriciteitsnetwerk op plan- of buurtniveau voor intern gebruik (interne projecten) te verstrekken. Wij verbinden daar de voorwaarde aan dat deze gegevens niet verder mogen worden gedeeld of gepubliceerd op een gedetailleerder niveau dan gemeente of regio. De provincie is daarnaast voornemens gegevens met derden alleen op regionaal niveau te delen. Het kan echter

voorkomen dat er omstandigheden zullen komen waarin informatieverstrekking over woningbouwplannen op gemeenteniveau logischer lijkt. Als uw regio of een gemeente uit uw regio hiertegen bezwaar heeft, horen wij dat graag bij de indiening van het regionale woningbouwprogramma. Ons advies 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.

Tot slot

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw regionale woningbouwprogramma 2021 met belangstelling tegemoet. Mochten er nog vragen en/of opmerkingen zijn, dan kan er contact worden opgenomen met onze ambtenaren.