

Bijlage 1: Inhoudelijke toelichting op het regionale woningbouwprogramma Drechtsteden 2020

Algemeen

Wij hebben uw regionaal woningbouwprogramma beoordeeld en aanvaardt deze onder een aantal voorwaarden en aandachtspunten. In deze bijlage leest u onze inhoudelijke overwegingen bij de aanvaarding van uw programma. Daarnaast willen wij u complimenteren met de uitgebreide rapportage Wonen in de Drechtsteden wat de voortgang beschrijft van de regionale woonvisie.

Woningbehoefte en realisatie

Uw regionaal woningbouwprogramma laat zien dat er voldoende woningbouwplannen zijn (rekening houdend met planuitval) in categorie 1 voor de komende tien jaar om in de regionale woningbehoefte te voorzien. Een aandachtspunt is het aandeel zachte plannen. Hierbij adviseren we u kritisch te kijken naar de plannen in categorie 1 om daarin zoveel mogelijk harde plancapaciteit op te nemen. In categorie 2 en 3 heeft u voldoende woningen staan, wat u de mogelijkheid biedt om planuitval op te vangen.

Het regionale woningbouwprogramma kent een hogere programmering dan de maximaal toegestane 130%. Zoals met u is besproken in een bestuurlijk overleg op 12 maart jl., is de aanvaarding van het regionaal woningbouwprogramma onder voorbehoud dat het nieuwe regionaal woningbouwprogramma van 2021 maximaal 130% van de nieuwe behoeftecijfers bedraagt. De provincie en regio zullen (ambtelijk) afstemming zoeken voor de indiening van het nieuwe regionaal woningbouwprogramma 2021 om er zorg voor te dragen dat deze past binnen de behoeftecijfers 2021.

Opmerking bij overprogrammering

Geconstateerd wordt dat de hogere overprogrammering een gevolg is van een technische fout in het opnemen van de plancapaciteit van 2020. De indiening van het regionaal woningbouwprogramma 2020 vond plaats op 1 december 2020 en de negatieve plancapaciteit is te verklaren doordat de regio op dit moment de afgeronde plannen uit 2020 uit de planmonitor heeft gehaald. De sloop van het jaar 2020 tegenover de resterende plannen per 1 december voor het jaar 2020 geeft een negatief getal. Dit zorgt voor ongeldige extra ruimte in het programma. Alle plancapaciteit van het jaar 2020 (met als peildatum 1 januari 2020) dient meegenomen te worden in het aanvaarden van het regionaal woningbouwprogramma, volgens het getal van de woningbehoeftecijfers (WBR) 2019, namelijk 7.740 woningen in de periode 2019 tot en met 2029. Door voor het huidige woningbouwprogramma uit te gaan van de realisatie voor 2020 (1.123 woningen, bron: CBS), is de berekening voor het passen van het regionaal woningbouwprogramma binnen de behoefte als volgt: realisatie 2019 + realisatie 2020 + plancapaciteit 2021-2029 = woningbehoeftecijfers (WBR) 2019. Dit geeft een overprogrammering van 149,50%, boven de gewenste overprogrammering van 130%. De aanvaarding van het huidige programma is onder voorbehoud dat het nieuwe regionale woningbouwprogramma 2021 maximaal 130% van de nieuwe behoeftecijfers bedraagt.

Juiste woning op de juiste plek

In uw programma is 93% gesitueerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Plekken rondom hoogwaardig openbaar vervoer lenen zich bij uitstek voor (verdere) verdichting om het openbaar vervoer beter te benutten. De meeste woningbouwlocaties zijn gunstig gesitueerd ten

opzichte van bestaande (hoogwaardig) openbaar vervoer- en fietsverbindingen; 77% van uw programma ligt binnen de invloedssfeer van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). Voor de minder gunstig ten opzichte van (H)OV gelegen transformatie- en verdichtingslocaties verdient het de 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 publiekstrekkingen en werkgevers. Initiatieven en investeringen van gemeenten, provincie, regio 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.

Sociale huurwoningen

In uw regionale woonvisie is een pas-op-de-plaats beleid afgesproken om de gesloopte en te slopen sociale huurwoningen te compenseren. Bij autonome groei dient het aantal sociale huurwoningen in 2031 gelijk te zijn aan het aantal op 1 januari 2016. Ook is afgesproken om de sociale huurwoningen gelijkmatiger over de regio te verdelen. In uw rapportage Wonen geeft u aan dat de voorraad van corporaties in de Drechtsteden per 1 januari 2020 is afgenomen met ruim 1.200 woningen ten opzichte van 2016. Ook geeft u aan dat een beperkte toename van de sociale huurvoorraad nodig is om de doelgroep te kunnen huisvesten. Wij vragen uw aandacht voor voldoende sociale huurwoningen en spreiding van de sociale voorraad in uw regio.

Doelgroepen

Vergunninghouders

Wij constateren dat de gemeenten in uw regio, op twee na, per 1 januari 2021 de achterstand bij het realiseren van de opgave hebben ingelopen. Vorig jaar stonden zes van de zeven gemeenten in uw regio op de bestuurlijke interventieladder. Nu zijn dat twee gemeenten. Wij waarderen uw inzet op dit onderwerp en vragen onverminderd aandacht voor het huisvesten van vergunninghouders gezien de verdubbelde taakstelling in 2021.

Arbeidsmigranten

Uw regio heeft maandelijks overleg over (huisvesting) arbeidsmigranten. Deze uitwisseling van kennis en ervaring juichen wij toe. Ook loopt momenteel het experiment arbeidsmigranten samen met Sliedrecht. Het doel hiervan om versneld te zoeken naar huisvesting voor arbeidsmigranten. In dit proces zijn de gemeente, werkgevers/inleners/uitzendbureaus en de provincie met elkaar aan het verkennen welke kansen en belemmeringen er zijn voor het realiseren van een locatie voor huisvesting van arbeidsmigranten. Ook komen randvoorwaarden aan de orde en worden mogelijke locaties gescoord op de geïnventariseerde randvoorwaarden.

Flexwonen

U geeft aan dat de regio Drechtsteden het van belang vindt om zicht te krijgen op de behoefte aan flexwonen voor diverse doelgroepen en dat eind mei 2020 een pilot is afgerond met het Expertisecentrum Flexwonen en Platform31 – met ondersteuning van de provincie Zuid-Holland, het Ministerie van BZK en cijfers van het Onderzoekscentrum Drechtsteden – met een locatiescan. Gemeenten onderzoeken momenteel de mogelijkheden tot flexwonen waarbij ook

wordt gekeken naar de Stimuleringsaanpak Flexwonen van het ministerie van BZK. Wij zien uit naar het resultaat hiervan en blijven graag betrokken.

Tot slot

Op basis van bovenstaande inhoudelijke overwegingen gaan wij graag met u in gesprek om te komen tot een uitwerking van het regionaal woningbouwprogramma 2020. U kunt verder aan de slag met het realiseren van de woningbehoefte. Het volgend woningbouwprogramma verwachten wij voor 15 september 2021 waarin de genoemde aandachtspunten zijn meegenomen. We vertrouwen erop dat wij in goede sfeer blijven werken aan de gezamenlijke woningbouwopgave in de woningmarktregio Drechtsteden.