



provincie **HOLLAND**
ZUID

Woningmarktregio Haaglanden
T.a.v. de voorzitter
P/A Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Gedeputeerde Staten

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum links onder
Ons kenmerk
PZH-2021-769699335
DOS-2017-0004230-
Uw kenmerk

Bijlagen
-

Onderwerp
Actualisatie regionaal woningbouwprogramma 2021

Geachte voorzitter,

Met deze brief vragen we u om voor 15 september 2021 het regionale woningbouwprogramma 2021 voor de regio Haaglanden in te dienen.

Jaarlijks stellen de regio's in overleg met de provincie een haalbaar en uitvoerbaar woningbouwprogramma op en zenden deze naar de provincie voor aanvaarding. 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 vindt het belangrijk om in een zo vroeg mogelijk stadium informatie met elkaar delen over de locaties en het realiseren van woningen. Actualiteit, juistheid en compleetheid van de gegevens over de woningbouwplannen in het regionale woningbouwprogramma zijn daarbij van belang. Daarom worden in deze brief uitgangspunten en aandachtspunten meegegeven.

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;
- Middendure 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.

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.



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.

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. Onder meer om de Tweede Kamer te informeren over de beschikbare plancapaciteit in Nederland. Mocht dit nog niet worden geleverd, dan verwachten wij dit bij het komend woningbouwprogramma.

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. Middendure woningen;
6. Doelgroepen (ouderen, arbeidsmigranten, vergunninghouders enz.);
7. Locatie specifieke opmerkingen.

Bij de beoordeling wordt uitgegaan van de nieuwe behoefteaming. 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. 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/). Daarnaast zullen wij deze naar u communiceren via onze ambtelijke contactpersonen.

Voortgang nieuwe woningmarktafspraken

Momenteel is uw regio, gezamenlijk met de Sociale Verhuurders Haaglanden, de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden en de provincie, de nieuwe woningmarktafspraken aan het vormgeven. De kern van deze afspraken is dat er voldoende woningbouw is voor de gehele regio, met speciale aandacht voor voldoende sociale woningbouw die beter gespreid wordt over de woningmarktregio Haaglanden. Het proces voor het maken van de nieuwe woningmarktafspraken zal mogelijk nog lopen wanneer het woningbouwprogramma 2021 wordt opgesteld. Indien deze woningmarktafspraken gereed zijn verwacht de provincie dat deze in het ingediende programma verwerkt zijn. Anders dienen tenminste de cijfers uit de tweede ronde met gemeentelijke biedingen meegenomen te worden in het ingediende programma.

Aandachtspunten

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

Flexwoningen

Wij hebben u in onze reactiebrief op het regionale woningbouwprogramma 2020 (PZH-2020-758970682 dd. 01-12-2020) expliciet opgeroepen om meer Flexwonenprojecten te ontwikkelen. Deze projecten helpen namelijk te voorzien in woonruimte 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 voorkomen. Flexwonen draagt niet alleen bij aan versnelling van de woningbouw (snel en opschaalbaar), maar helpt ook bij kwalitatieve opgaven (inclusief, betaalbaar, circulaire bouw). Een goed overleg tussen gemeenten, corporaties, bouwers en beheerders op lokaal en regionaal niveau is van groot belang. Om hierbij te helpen ontwikkelt de provincie in 2021 de Strategie Flexwonen gericht op stimuleren, kennis delen en het wegnemen van juridische en

procesmatige belemmeringen. U kunt de ambtenaren flexwonen ook benaderen voor ondersteuning.

'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

Voor het lopende regionale woningbouwprogramma 2020 heeft uw regio nog geen gebruik gemaakt van de Planmonitor Wonen, het provinciale informatiesysteem woningbouwplannen. De provincie verwacht dat de Planmonitor Wonen komend jaar wel gebruikt wordt. Zo beschikken zowel gemeenten als provincie altijd over 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 mogelijkheden voor u om overzichten te maken. Op die manier kunnen gemeenten en provincie bijvoorbeeld inzicht krijgen in de 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 systeem aan te kunnen bieden met meer toepassingsmogelijkheden.

Regionale woonvisie

Een actuele Regionale Woonvisie is een vereiste voor de behoefteonderbouwing van woningbouwplannen, conform het Omgevingsbeleid. De provincie denkt graag met u mee in dit proces en is benieuwd naar de voortgang.

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 buurniveau 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 hechten grote waarde aan een goede en collegiale samenwerking met uw regio Haaglanden om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Daarom gaan wij graag – zoals elk jaar - met u aan de slag om te komen tot een realistisch geactualiseerd regionaal woningbouwprogramma, waarbij het zwaartepunt ligt bij de juiste woning op de juiste plek, de realisatie van de sociale huurvoorraad en het middensegment. Uiteraard bieden wij u onze hulp aan om dit te bereiken zoals met de subsidieregelingen Knelpuntenpot, Vliegende Brigade en de subsidieregeling sociale woningbouw. Wij vertrouwen erop dat wij in een goede sfeer blijven werken aan de grote (sociale) woningbouwopgave in de woningmarktregio Haaglanden.

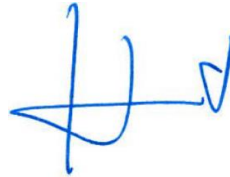
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



drs. H.M.M. Koek

voorzitter,



drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.