



provincie **HOLLAND**
ZUID

Regio Alblasserwaard

Postbus 119

4200 AC Gorinchem

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
Bureau Beleid
Contact

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk

PZH-2021-790755697
DOS-2017-0004230
Uw kenmerk

Bijlagen
-

Onderwerp

Woningbouwprogramma Regio Alblasserwaard

Geachte heer ,

Wij stellen het zeer op prijs dat u ons voor de eerste keer sinds 2014 het regionale woningbouwprogramma heeft toegestuurd met een uitgebreide toelichting hierop. Wij willen u hiervoor dan ook een compliment geven. Ook zijn wij verheugd dat u sinds kort de planmonitor gebruikt zodat de kwalitatieve aspecten van de plannen in beeld zijn.

In deze brief gaan wij allereerst in op onze governance in relatie tot het ingediende woningbouwprogramma en ontwikkelingen die wij van belang achten vanwege de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt. Vervolgens geven wij de belangrijkste uitkomsten uit de inhoudelijke beoordeling van uw woningbouwprogramma.

Samen werken aan een gedragen regionaal woningbouwprogramma

Zoals bekend hebben we onlangs onze governance aangepast om samen met de Zuid-Hollandse gemeenten om de woningbouw te versnellen. Samen met u zoeken wij graag kansen om snel, slim en toekomstbestendig geschikte woningen te bouwen op de juiste plek en voor iedereen. De provincie denkt daar graag in een zo vroeg mogelijk stadium over mee. Hierbij kijken wij integraal en gezamenlijk met u naar de beste locaties binnen de provincie. Samen zorgen we voor voldoende sociale en betaalbare woningen: een thuis voor iedereen.

Onderdeel van onze nieuwe werkwijze is dat we eerder met elkaar in gesprek willen over regionale woningbouwprogramma's. Zo komen we gezamenlijk tot betere plannen. Waar we nu nog vooral reageren op het woningbouwprogramma, willen we deze met ingang van nu gezamenlijk actualiseren. Dit betekent dat we de regionale woningbouwprogramma's vanaf 2022 in principe ook gezamenlijk kunnen vaststellen. Ons omgevingsbeleid, met daarin onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking, is ons uitgangspunt. Het is belangrijk dat er voor iedereen een woning is en dat op de juiste plekken wordt gebouwd. Zo komen we tot regionale woningbouwprogramma's die snel worden omgezet in

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.



concrete betaalbare en toekomstbestendige woningen. Daarbij mag u van ons verwachten dat wij nog integraler kijken, denken en doen.

Samen zorgen we voor realisatie van voldoende woningen

De woningbouwopgave is groot, maar liefst 220.000 nieuwe woningen die gebouwd moeten worden in Zuid-Holland voor 2030. Over de omvang van de woningbehoefte (27.450 woningen) van uw regio hebben wij u eerder bericht in onze brief van 22 juni 2021. Daarbij is het noodzakelijk om zachte plannen om te zetten naar harde plancapaciteit. Via onder andere de Vliegende Brigade ondersteunen wij u daarbij graag. Het huidige bouwtempo in de provincie ligt op zo'n 17.000 woningen per jaar, als we aan de behoefte willen voldoen moet het bouwtempo omhoog naar 22.000 woningen per jaar. Het bouwtempo in de regio Alblasserwaard was in 2020 iets hoger dan de behoefte (118%) en ligt dus goed op niveau.

Zeker voor de komende jaren zullen tijdelijke woningen en/of tijdelijke plekken (Flexwonen) nodig zijn om aan de hoge vraag tegemoet te komen. Met onze bouwagenda zetten we in op versnelling.

Inhoudelijke beoordeling woningbouwprogramma 2021

Bij de beoordeling van het woningbouwprogramma hebben wij expliciet gekeken naar:

- Woningbehoefte, plancapaciteit en realisatie;
- Juiste woning op de juiste plek;
- Sociale woningen;
- Middeldure woningen;
- Doelgroepen (zoals ouderen, arbeidsmigranten, vergunninghouders);
- Flexwonen.

Woningbehoefte, plancapaciteit en realisatie

Wij willen u in eerste instantie complimenteren met uw bouwtempo. Voor 2021 bedraagt uw netto bouwvolume 213 woningen.

Bij het beoordelen van dit regionale woningbouwprogramma is volgens ons beleid waar de provinciale behoeftecijfers leidend zijn het planaanbod in uw regio ruim voldoende (148%) voor de periode 2021 t/m 2030. Het gaat om 4.526 woningen inclusief de Vleugels van Gorinchem. Dit is niet conform ons provinciaal beleid en kan een juridisch risico vormen voor de gemeenten in uw regio. De cijfers worden immers gebruikt ter onderbouwing van de behoefte die verplicht is vanuit de Ladder onderbouwing voor duurzame verstedelijking.

Provinciale 'woningbehoeftepot'

Het is belangrijk dat er voor iedereen een woning is en dat deze op de juiste plek wordt gebouwd. De provincie stelt (driejaarlijks) de behoeftecijfers voor een periode van tien jaar per woonregio vast. Als onderdeel van de versterking van de governance wordt 10 procent van de provinciaal geraamde woningvoorraadgroei, gereserveerd voor geschikte woningbouwprojecten die hierdoor versneld tot uitvoering kunnen komen. Het gaat dan om locaties die tot en met 2030 realistisch uitvoerbaar zijn en passen binnen de provinciale verstedelijkingsstrategie en/of het provinciale omgevingsbeleid. De afwegingen maken we op provinciaal schaalniveau. Voor uw regio hebben Gedeputeerde Staten 595 woningen toegekend vanuit de provinciale woningbehoeftepot. Het betreft 500 woningen vanuit het project Vleugels van Gorinchem. Daar bovenop komen 95

recreatiewoningen uit de parken Giessenburg en Bilderhof. Deze laatste zijn door een afspraak met Provinciale Staten over permanente bewoning recreatiewoningen ook “ten laste” van de provinciale woningbehoeftepot gebracht. Daarmee komt de overprogrammering uit op 124%. Door het prioriteren van dit project onderstrepen wij een versnelde uitvoering van projecten op de juiste plek. Met deze projecten wordt de gewenste toegestane woningvoorraad in uw regio met 595 woningen verhoogd tot 3.645 woningen voor de periode 2021 t/m 2030.

Juiste plekken en de juiste woningen

Wij constateren dat slechts 53% van de woningen is geprogrammeerd binnen Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De aandacht op het bouwen binnen BSD blijft belangrijk. Mocht dit niet voor alle locaties mogelijk zijn, dan ligt het voor de hand om in lijn met de provinciale uitgangspunten ten aanzien van verstedelijking om nieuwe plannen die niet in de nabijheid van Hoogwaardig Openbaar Vervoer liggen vorm te geven bij bestaande weg- en fietsinfrastructuur.

3-hectarekaartlocaties

Zoals u weet ligt de bevoegdheid over het vaststellen van geschiktheid van locaties groter dan drie hectare en gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bij Provinciale Staten. Wij verwachten dat u voor deze drie hectare kaartlocaties een aanzienlijke inspanning levert als het gaat om het realiseren van sociale huurwoningen en middeldure woningen, maar ook woningen voor starters en senioren. Op dit moment staan er op deze drie hectarekaartlocaties een in onze ogen te laag aantal sociale huurwoningen en woningen voor de middeninkomensgroep geprogrammeerd. Gedeputeerde staten nemen na aanpassing van het programma vervolgens in overweging om deze locaties voor te stellen aan Provinciale Staten bij de volgende herziening van het provinciaal omgevingsbeleid.

Wij zien deze aanpassing graag voor 15 december tegemoet. Dat is de uiterste datum dat uw verzoek kan worden meegenomen met de aanpassing van de module ruimte en wonen van het omgevingsbeleid 2022, waar aanpassing van de 3-hectarekaart onderdeel van uitmaakt. Mocht dat niet lukken, dan zullen wij bij de actualisatie van ons omgevingsbeleid 2023 de locatie opnieuw afwegen.

Locaties Molenlanden

U heeft gevraagd of GS akkoord kunnen gaan met locaties Oud-Alblas zuid en Molenaarsgraaf zuid in Molenlanden. Voor beide locaties geldt dat de noodzaak en de omvang van de locaties nog onvoldoende is onderbouwd. Met de gemeente vinden constructieve gesprekken plaats, waarbij er een koppeling wordt gelegd met de uitwerking van de (eerste) regionale woningbouwprogrammering. Op dit moment positief dan wel negatief over de gevraagde locaties communiceren verstoort deze gesprekken. Voorstel is om de gemeente in het eerste kwartaal van 2022 te komen tot een nadere onderbouwing en daarmee de ambities uit ons woningbouw- en omgevingsbeleid beter te realiseren.

Sociaal en middeldure woningen

Het aandeel sociale huurwoningen van uw woningbouwprogramma is 5%. Dit vinden wij te laag als wordt gekeken naar de opgave om de lage inkomensgroepen en bijzondere doelgroepen te

huisvesten. Wij doen een dringend beroep voor een extra inspanning in de planvorming voor de sociale huurvoorraad. Wij nodigen u uit om samen te bezien waar kansen liggen voor meer sociale huurwoningen bij projecten, zoals de locaties Bleskensgraaf West en Oud Alblas Zuid. Voor mensen die vanwege hun inkomen doorgaans niet in aanmerking kunnen komen voor een sociale woning is het aanbod van middeldure woningen van groot belang. In het regionale woningbouwprogramma betreft 5% een huurwoning met een huur tussen de huurprijsgrens en €1.000. Het aandeel goedkope koopwoningen met een koopprijs tot € 250.000 is 9%. Wij vragen u, mede op basis van onze Omgevingsvisie, extra aandacht te geven aan middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Doelgroepen

In het woningbouwprogramma wordt veel aandacht besteed aan het huisvesten van diverse kwetsbare doelgroepen en uw regio neemt haar verantwoordelijkheid in het huisvesten van statushouders. Daarmee willen wij u complimenteren. U signaleert een toename van het aantal senioren in uw regio en anticipeert daarop door ruimte te bieden aan goed toegankelijke woningen, maar ook meergeneratiewoningen. Daarnaast wordt in het programma met name de huisvesting van arbeidsmigranten, kwetsbare doelgroepen en statushouders genoemd als belangrijke speerpunten.

Flexwonen

Tijdelijke woonvormen (tijdelijke huurcontracten, tijdelijk beschikbare grond/vastgoed, verplaatsbare wooneenheden) worden in toenemende mate ingezet om snel goedkoop aanbod te creëren voor zogenaamde spoedzoekers. Voor bouwlocaties die op middellange of lange termijn aan bod komen en voor leegstaand vastgoed is tijdelijk gebruik voor wonen (flexwonen) een optie. Uiteraard indien passend binnen het ruimtelijk beleid en niet belemmerend voor later permanent gebruik van de locatie. Vanwege het tijdelijke karakter tellen wij flexwoningen op dit moment niet mee bij de programmaruimte van 130% van de berekende woningbehoefte. Graag worden we op de hoogte gehouden over de twee experimenten die in de gemeente Gorinchem zullen worden gedaan met Tiny Houses, waarvoor een tijdelijke vergunning van tien jaar zal worden verleend.

Woonregistratiesysteem

Verder zien wij graag dat u vanaf begin 2022 gebruik gaat maken van het nieuwe Woonregistratiesysteem, dat de oude planmonitor vervangt, zodat alle locaties ingetekend kunnen worden. De provincie Zuid-Holland werkt samen met andere provincies aan een vernieuwd registratiesysteem voor woningbouwprojecten. Zodra het nieuwe systeem gereed is voor gebruik (planning begin 2022) ontvangt u hiervan bericht en wordt er een aparte sessie met gebruikersinstructie gepland. Wij vragen u om vanaf dan gebruik te maken van het nieuwe systeem voor het aanleveren van de planlijsten. Definities en indelingen van het nieuwe systeem worden waar mogelijk in IPO verband afgestemd.

Wij gaan vertrouwelijk om met de door u verstrekte informatie over plannen en zullen deze niet zonder u in kennis te stellen delen met derden. Indien u wenst dat plannen geheim worden gehouden vragen wij u dit expliciet aan te geven en te voorzien van een besluit tot geheimhouding van B&W.

Vervolg naar een volgende actualisatie

Samengevat verwachten wij dat voor de volgende actualisatie van het woningbouwprogramma:

- In 2022 zal worden gestart met het proces om te komen tot een quick scan voor de planvoorraad;
- De gesprekken met u over de aandachtspunten locaties in Molenlanden en nadere invulling Vleugels van de vleugels van Gorinchem worden vervolgd;
- Een extra inspanning op woningen in het sociale huur-en middensegment wordt geleverd;
- Het opnemen van de 95 recreatiewoningen in het regionaal woningbouwprogramma;
- Blijvende inzet wordt geleverd op de huisvesting van doelgroepen.

Tot slot, de urgentie is hoog

Zoals we hebben aangegeven, is de urgentie op de woningmarkt hoog. Om samen te zorgen voor voldoende woningen op de juiste plekken willen we de samenwerking tussen gemeenten, regio en provincie intensiveren. Het is van belang om zachte plannen zo snel mogelijk om te zetten naar harde plancapaciteit en het bouwtempo verder te verhogen. Als provincie helpen we u daar graag bij met onder meer expertise en subsidiemogelijkheden. Waar dat nodig is, zullen wij echter ook onze rol oppakken.

Door voortdurend met u in gesprek te zijn, verwachten we nog beter te kunnen samenwerken. Hiermee komen we om gezamenlijk tot de beste woningbouwprogramma's met de juiste woningen op de juiste locaties en kunnen we mogelijke knelpunten sneller ontdekken. We staan immers schouder aan schouder voor deze opgave. Wij zien uit naar het volgende gesprek en een goede samenwerking.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,

voorzitter,



drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

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