



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact
A.R. Stam
T 070 441 6792
ar.stam@pzh.nl

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2016-564133412
DOS-2014-0006307
Uw kenmerk
SOHW/20160113
Bijlagen
3

Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard
Waleplein 2
3291 CZ Strijen

Onderwerp
Actualisering regionale woonvisie 2017.

Geacht bestuur,

U heeft ons per brief (4 juli 2016, kenmerk: SOHW/20160113) geïnformeerd over de voortgang en wijzigingen in uw regionale woningbouwprogramma en de voortgang ten aanzien van de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard. Een belangrijke mijlpaal zijn de regionale prestatieafspraken tussen de gezamenlijke gemeenten, HW Wonen en het huurdersplatform die op 21 juni jl. zijn ondertekend.

Wij hechten aan goede afstemming van woningbouwplannen en woonbeleid in de regio. De regionale woonvisie is een gremium waarin deze afstemming plaatsvindt. Om deze up-to-date te houden, vragen wij u deze conform de Visie Ruimte en Mobiliteit driejaarlijks te actualiseren op basis van nieuw behoefteonderzoek, zo ook vóór 1 juli 2017. Met deze brief informeren wij u over de aandachtspunten vanuit de provincie daarbij, in het licht van de wijzigingen in ons beleid voor wonen die zijn opgenomen in de ontwerp Visie Ruimte en Mobiliteit.

Met uw regionale woonvisie heeft u ingezet op een accentverschuiving van nieuwbouw naar de bestaande woningvoorraad. De regionale prestatieafspraken geven hieraan een eerste concrete invulling. Deze wilt u in 2017 verder uitwerken.

Monitoring: de trends in de woningmarkt van Zuid-Holland

De monitoring van de regio's in Zuid-Holland bevestigt dat de woningmarkt weer aantrekt. Ook in uw regio is dat het geval. Uit uw monitor maken wij op dat in uw regio 136 nieuwe woningen opgeleverd in 2015, terwijl dat er in 2014 83 waren. Er zijn in 2015 diverse nieuwe projecten gestart.

In Zuid-Holland neemt de druk op de sociale huurwoningmarkt toe. In de Hoeksche Waard staat de betaalbaarheid onder druk, zo constateert u in uw regionale prestatieafspraken. Huurprijzen zijn gestegen, maar steeds meer inwoners zien een daling van hun inkomen door economische ontwikkelingen, bezuinigingen in de sociale zekerheid, pensionering of stijgende zorgkosten. U

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.



zet in op het verminderen van de druk op betaalbaarheid door afspraken over huurbeleid en energiebesparing. De invoering van de flink herziene Woningwet 2015 heeft gevolgen voor de ontwikkelingen in de woningmarkt onder de liberalisatiegrens. Passend toewijzen kan volgens u helpen om de woonlasten beheersbaar te houden.

U ziet op dit moment geen noodzaak om de omvang van het aantal sociale woningen in uw regio te vergroten. Wel is er een transformatieopgave: in sommige dorpen is er een tekort aan het ene woningtype en een overschot aan het andere woningtype. Ook zijn woningaanpassingen nodig om langer zelfstandig blijven wonen mogelijk te maken. De taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders kan in uw regio voorsnog worden opgevangen door het verminderen van verkopen van de corporatie.

Wij hebben geen zwaarwegende opmerkingen op het door u aangeleverde woningbouwprogramma. Dit betekent dat deze geldt als onderbouwing van de eerste trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De bestemmingsplannen worden nog op de overige treden van de Ladder en overig provinciaal beleid beoordeeld in de RO-procedure.

Actualisering 2017

Voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod moeten we niet alleen met elkaar in gesprek over *hoeveel* woningen er gebouwd worden, maar vooral ook over *welke* woningen. Wij hebben geconstateerd dat dit laatste, de kwalitatieve kant van de woningvraag, in ons beleid onderbelicht is gebleven. Hierdoor blijven soms goede nieuwe plannen op de plank liggen, omdat plannen die (nog) niet lopen de kwantitatieve ruimte opsouperen. Terwijl een nieuw plan kwalitatief kan voorzien in woningen in een woonmilieu of prijsklasse waaraan juist behoefte is. Om deze reden willen wij de weg vrij maken voor een kwalitatiever gesprek over woningbouwplannen, tussen gemeenten onderling en met de provincie in het kader van de regionale woonvisie. Dit is geland in de wijziging voor wonen in de ontwerp Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Deze heeft tot en met 14 juli ter inzage gelegen. Naar verwachting stellen Provinciale Staten in december de geactualiseerde VRM vast.

Bij deze informeren wij u over wat deze wijziging betekent voor aanvaarding van de actualisering van uw regionale woonvisie medio 2017. Mocht de ontwerp tekst voor de vaststelling dusdanig wijzigen dat dit voor de actualisering van uw regionale woonvisie relevant is dan zullen wij u hierover aanvullend informeren.

Uitgangspunten regionale woonvisie blijven gelijk

De basis voor aanvaarding van een regionale woonvisie blijft het doorlopen van de eerste trede van de Ladder: gemeenten geven in regionaal verband een onderbouwing van de woningbehoefte en stemmen daarop woningbouwplannen af. Daarmee beoordeelt de provincie dit aspect niet meer per plan, maar voor het regionale woningbouwprogramma als geheel.

Wij aanvaarden een regionale woonvisie als kader voor de onderbouwing van de woningbehoefte in bestemmingsplannen, wanneer deze voldoet aan onderstaande punten:

1. een realistisch kwalitatief en kwantitatief onderbouwd woningbouwprogramma;
2. een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid;

3. een kader voor de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in bestemmingsplannen;

Onderstaand lichten wij deze punten en de aanstaande wijzigingen t.o.v. voorheen verder toe.

Een realistisch kwalitatief en kwantitatief onderbouwd woningbouwprogramma

Bij ons oordeel over de actualisering in 2017 zal net als vorige jaren gekeken worden naar zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve kant van het woningbouwprogramma. Daarbij zal de nadruk meer dan voorheen op de kwalitatieve kant liggen. Bij de totstandkoming van de regionale woonvisies is begonnen met het afstemmen van de kwantiteit: bouwen niet te veel of juist te weinig? In het vigerende beleid is de bandbreedte tussen de Woningbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP) hiervoor het uitgangspunt. Daarnaast wordt, vooral met een adviserende insteek, gekeken naar de balans tussen vraag en aanbod in woonmilieus.

Met de ontwerpvisie Ruimte en Mobiliteit wordt de Woningmarktverkenning Zuid-Holland leidraad voor aanvaarding van een regionale woonvisie, in plaats van de bandbreedte tussen WBR en BP. De Woningmarktverkenning geeft inzicht in kwalitatieve aspecten van de woningbehoefte zoals woonmilieus en prijsklassen. Dit hoeft niet de enige bron van informatie te zijn. Veel gemeenten en regio's hebben zelf ook onderzoeken die op lokaal of regionaal niveau inzicht in geven. Deze onderzoeken kunnen ook worden gebruikt als aanvulling en/of nuancering. Wanneer wij het aannemelijk achten dat lokaal of regionaal onderzoek beter inzicht geeft in (onderdelen) van de vraag dan de Woningmarktverkenning zullen wij bij een tegenstrijdigheid met de Woningmarktverkenning kiezen om lokaal of regionaal onderzoek te volgen bij beoordeling van een regionale woonvisie.

De Woningmarktverkenning is een onderzoek dat de provincie iedere drie jaar laat uitvoeren op basis van het Woon Onderzoek Nederland (WoON). Uit het WoON blijkt dat de grote vraag naar stedelijke woonmilieus doorzet. Verder wordt geconstateerd dat het aandeel huurwoningen in de lagere prijsklassen daalt sinds 2009. De verschuivingen in de huursector zijn de resultante van huurharmonisatie, extra huurstijgingen, sloop en verkoop. De totale groep huurders met een laag inkomen groeide, onder meer door inkomensdaling. Ook eigenaar-bewoners zagen hun inkomen de afgelopen zes jaar dalen, maar in mindere mate dan huurders. Hieruit valt af te leiden dat er een opgave ligt om de vraag niet alleen aan de bovenkant van de markt te zoeken, en dat dit nogal wat vraagt nu herstructurering uitblijft. De Woningmarktverkenning Zuid-Holland zal meer inzicht geven in de specifieke vraag in Zuid-Holland. De Woningmarktverkenning is op dit moment in de afrondende fase. Zodra het onderzoek is afgerond, zal het worden gepubliceerd op de Staat van Zuid-Holland (<http://staatvan.zuid-holland.nl>).

Een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid

Net als voorheen vragen wij u om inzichtelijk te maken hoe u met woningbouwplannen en woonbeleid zorg draagt voor een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid in de regio. Een belangrijk instrument hiervoor zijn de prestatieafspraken die gemeenten maken met woningcorporaties over voorraadontwikkeling door huurprijsbeleid, sloop, nieuwbouw, verkoop en aankoop.

Wij wijzen nadrukkelijk op de passages in de toelichting betreffende passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid van het rijk. In uw woonvisie dient de effectiviteit van (indien van toepassing) de Huisvestingsverordening, het effect van prestatie-afspraken, alsook de woonvraag van arbeidsmigranten, van mensen die zorg ontvangen en verlenen en van vergunninghouders te worden behandeld.

Vanwege onze toezichtsrol willen we u nog wijzen op de huisvesting van vergunninghouders. Deze zijn vaak aangewezen op woonruimten in de sociale woningvoorraad. Daarom hebben wij alle gemeenten gevraagd een plan van aanpak met betrekking tot de huisvesting van vergunninghouders tot 1 juli 2017 in te dienen. Veel gemeenten noemen maatregelen die betrekking hebben op het gebruik en het uitbreiden van die sociale voorraad. Gemeenten maken veelal afspraken met de corporaties over het gebruik van de sociale voorraad voor het huisvesten van vergunninghouders (het beschikbaar stellen van woningen voor deze doelgroep), waarbij in een aantal gevallen de gemeenten aanvullende afspraken maken over het kamergewijs verhuren van de woningen, of het uit de verkoop halen van corporatiebezit. In veel gemeenten omvatten de plannen van aanpak ook maatregelen gericht op transformatie van leegstaand vastgoed of het aanbieden van tijdelijke woonruimten. Naast maatregelen gericht op de sociale voorraad wordt ook regelmatig het instrumentarium van het bestuursakkoord (het gemeentelijk versnellingsarrangement en de huisvestingsvoorzieningen) genoemd als maatregel. Tot slot wordt de regionale samenwerking ook veelvuldig genoemd.

Ten slotte doen wij hier het verzoek aan de gemeenten in uw regio, zeker aan hen die zich in een fase van de bestuurlijke interventieladder bevinden, om de maatregelen concreet en operationeel te maken, zodat u kunt inschatten wanneer hoeveel vergunninghouders gehuisvest kunnen worden. Dit omdat met een dergelijke inschatting ook meteen duidelijk wordt of de maatregelen voldoende effect hebben om de taakstelling te realiseren.

Een kader voor de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in bestemmingsplannen

Wanneer wij een regionale woonvisie aanvaarden, vormt deze voor ons het kader voor de onderbouwing van de woningbehoefte in bestemmingsplannen. Hiervoor is inzicht in de planning van de woningbouwprojecten nodig: uw regionale woningbouwprogramma.

U heeft dit jaar nog geen gebruik gemaakt van de provinciale planmonitor wonen. Dit is voor komend jaar wellicht wel een optie. Met de planmonitor houden gemeenten de plangegevens bij in hetzelfde bestand, waarmee wordt voorkomen dat er misverstanden ontstaan tussen gemeenten en/of de provincie door verschillende versies of verouderde gegevens.

De planmonitor biedt veel mogelijkheden om overzichten te maken die inzicht geven in het planaanbod, bijv. door de behoefte te vergelijken met het planaanbod over verschillende perioden. De komende tijd werkt de provincie eraan om deze toepassingen ook direct voor gemeenten en regio's toegankelijk te maken.

Flexibiliteit voor woningen onder de liberalisatiegrens en transformatie naar wonen

Het regionale woningbouwprogramma is niet in beton gegoten; u kunt bij de jaarlijkse monitoring, of via tussentijdse afstemming het programma wijzigen conform de werkafspraken die wij daarover hebben gemaakt. Daarmee kunt u inspelen op ontwikkelingen in de markt. Aanvullend hierop willen we het makkelijker maken om initiatieven te realiseren voor woningen onder de liberalisatiegrens en voor transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen.

Voor woningen onder de liberalisatiegrens geldt dat de behoefte voor de provincie per definitie is aangetoond, ongeacht of het project reeds in de regionale woonvisie is opgenomen. In principe is dit een voortzetting van onze beleid waarover wij gemeenten per brief informeerden in december 2015 (PZH-2015-535886518), alleen moet deze anders worden onderbouwd, omdat in de nieuwe behoefteonderzoeken de grotere asielinstroom is meegenomen waar dat voorheen niet het geval was. Wanneer transformatie van gebouwen binnen bestaand stads- of dorpsgebied naar woningen mogelijk wordt gemaakt via een omgevingsvergunning, vervalt met de ontwerp VRM de verplichting om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. In de tweede bijlage is dit beleid voor de sociale sector en transformatie verder toegelicht.

Wij willen niet onvermeld laten dat bij de in te dienen woonvisie eigen aanvullend onderzoek, alsook de relatie met de regionale kantorenvisie en overig provinciaal en regionaal beleid ondersteunend kan zijn.

Tot slot

Met elkaar en met andere partijen werken wij er samen aan om vraag en aanbod op de woningmarkt beter in balans te krijgen. De regionale woonvisie is een van de instrumenten die ons hierin ondersteunen. Wij vertrouwen erop u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd over onze aandachtspunten bij de actualisering van uw regionale woonvisie en wij zijn graag bereid over de uitwerking in uw regio met u mee te denken.

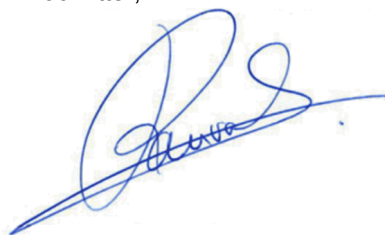
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

plv. voorzitter,



drs. J.H. de Baas



drs. R.A.M. van der Sande

Bijlagen:

1. monitor regionale woningbouwprogramma bij regionale woonvisies Zuid-Holland 2016
2. toelichting aanvaarding actualisering regionale woonvisie 2017
3. toelichting flexibiliteit voor woningen onder de liberalisatiegrens en transformatie naar wonen