

# Woonvisie 2011 - 2020

Provincie Zuid-Holland



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

Vastgesteld door PS op 12 oktober 2011



# Woonvisie 2011 - 2020

Provincie Zuid-Holland

Vastgesteld door PS op 12 oktober 2011

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Analyse woningmarkt Zuid-Holland</b>	<b>6</b>
2.1	Zuid-Holland	7
<b>3</b>	<b>Krachtenveld en sturingsfilosofie</b>	<b>12</b>
3.1	Wonen wordt op iedere schaal door andere partners ingevuld	13
3.2	Sturingsfilosofie: wie doet wat	13
3.3	Sturingsmogelijkheden wonen	16
<b>4</b>	<b>Ambities van de provincie Zuid-Holland</b>	<b>21</b>
4.1	Passend woningaanbod voor iedereen (kwantiteit)	21
4.2	Niet meer woningen plannen dan nodig zijn	23
4.3	Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid (kwaliteit)	23
4.4	Kaders stellen, waardoor innovatie mogelijk wordt	25
<b>5</b>	<b>Uitvoeringsprogramma wonen</b>	<b>26</b>
5.1	Nadere invulling van het instrumentarium	26
5.2	(Lange termijn) visie en ambitie 2030	28
5.3	Verbeteren kwaliteit van de voorraad en woonomgeving (“meer passend maken”)	28
5.4	Effecten van de crisis op de woningmarkt	30
	<b>Bijlage 1: Informatiebronnen</b>	<b>31</b>
	<b>Bijlage 2: Definities</b>	<b>32</b>
	<b>Bijlage 3: Demografische ontwikkelingen Zuid-Holland</b>	<b>33</b>
	<b>Bijlage 4: Woningmarktprognose Zuid-Holland</b>	<b>34</b>

# 1 Inleiding

## Een nieuwe visie in economisch andere omstandigheden

De provincie Zuid-Holland werkt aan een aantrekkelijke leefomgeving in de dichtstbevolkte provincie van Nederland. Een leefomgeving waarin ruimte voor wonen, werken, reizen en recreëren in balans is. De provincie weegt wensen en belangen, verbindt partijen en geeft ruimte. Voor de provincie hoort bij zo'n leefomgeving een deskundig geordende ruimte met kwaliteit. Daar draagt zij aan bij door haar Provinciale Structuurvisie in overleg met anderen actueel te houden en te realiseren. De Woonvisie 2011-2020 sluit naadloos aan op deze structuurvisie.

Leefomgeving en wonen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De leefomgeving bepaalt voor inwoners van Zuid-Holland een aanzienlijk deel van hun dagelijkse welbevinden. Indirect is die omgeving en de verbinding tussen stad en platteland daarmee voorwaarde voor een sterke economische regio, die in zichzelf weer aantrekkingskracht heeft om er te wonen. De provincie wil dat binnen de woningmarkt vraag en aanbod in balans zijn. Zij wil ook balans tussen steden onderling en tussen stedelijk en landelijk gebied.

Sinds 2008 is het beleidsveld wonen sterk in beweging. De woningmarkt en daarmee ook de noodzakelijke doorstroming is nagenoeg tot stilstand gekomen. Woningen staan langer te koop en prijzen dalen. Ondanks de crisis is tot 2010 doorgebouwd; daarna is de nieuwbouw gestagneerd.

### *Structurele veranderingen vragen om ander beleid*

De crisis op de woningmarkt is niet in zijn geheel te wijten aan de economische recessie. Onderzoek toont aan dat de woningmarkt structureel is veranderd. Aan de vraagkant is kwaliteit belangrijker geworden. Ook veranderen demografische voorspellingen. In sommige landelijke regio's van Zuid-Holland daalt de bevolkingsomvang. Anticiperend beleid is nodig evenals een verbreding van de focus van alle woonpartners: van alleen woningen bouwen naar verbeteren van de leefomgeving.

Ook het bestuurlijke krachtenveld beweegt stevig. De decentralisatie van verantwoordelijkheden door het kabinet Rutte is aanleiding geweest om ook de provinciale rol kritisch bij te stellen. Vanuit alle overheidslagen zijn er minder middelen beschikbaar om de directe woonomgeving te verbeteren. Hiervoor moeten overheden, markt en bewoners gezamenlijk op zoek naar nieuwe coalities. Dat vergt visie van bestuurders, ook voor de middellange termijn.

Deze veranderingen zijn voor de provincie aanleiding om haar provinciale woonvisie te herzien, waarin de visie en ambities van Zuid-Holland zijn verwoord. Tijdens een interactief proces, waarin bestuurders en ambtenaren van andere overheden, marktpartijen, brancheverenigingen en onderzoeksinstituten zijn betrokken is deze visie tot

stand gekomen. Parallel aan het schrijven van deze woonvisie, is het rijk ook bezig met het opstellen van een woonvisie en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De **analyse** (hoofdstuk 2) beschouwt de context van wonen, de nieuwbouwplannen in Zuid-Holland, de kwaliteit van de bestaande voorraad en de balans tussen vraag en aanbod. Het **krachtenveld en Sturingsfilosofie** (hoofdstuk 3) is een reflectie van de visie op de verhouding tussen provincie en betrokken partijen en de vastlegging van afspraken. De analyse en sturingsfilosofie zijn basis voor de **ambities** (hoofdstuk 4) van de provincie op het gebied van wonen: iedereen in Zuid-Holland moet kunnen beschikken over een woning passend bij zijn of haar sociaaleconomische situatie in een daarbij passend woonmilieu. Dat geldt niet alleen voor nu, maar ook voor de toekomst. Hieruit volgt een **uitvoeringsprogramma wonen** (hoofdstuk 5) met acties voor Zuid-Holland.

### De huidige situatie in Zuid-Holland: cijfers en feiten

Op 1 januari 2010 telde Zuid-Holland 3,5 miljoen inwoners en 1,6 miljoen woningen. Daarmee heeft Zuid-Holland verreweg de meeste inwoners en woningen van alle provincies: 21 procent van de nationale bevolking en 22 procent van de woningvoorraad. Het aantal huishoudens komt globaal overeen met het aantal woningen. Een deel van de huishoudens woont in een niet-woning, zoals een studentenflat, verzorgingshuis of woonwagen.

Onderwerp	CBS 2000	CBS 2010	Socrates 2020	Groei 2000-10	Groei 2010-20
<b>Bevolking</b>					
0-19 jaar	828.652	830.709	805.560	2.057	-25.149
20-39 jaar	1.030.624	934.998	944.218	-95.626	9.220
40-59 jaar	904.956	1.001.366	973.349	96.410	-28.017
60-79 jaar	495.646	597.678	729.852	102.032	132.174
80 jaar en ouder	118.636	140.860	165.949	22.224	25.089
<b>Totaal</b>	<b>3.378.514</b>	<b>3.505.611</b>	<b>3.618.928</b>	<b>127.097</b>	<b>113.317</b>
<b>Groote huishoudens</b>					
1 (zonder kinderen)	546.624	611.924	668.998	65.300	57.074
1 (met kinderen)	96.437	121.404	138.377	24.967	16.973
2 (zonder kinderen)	416.744	428.245	460.765	11.501	32.520
2 (met kinderen)	423.483	418.671	420.944	-4.812	2.273
Overig	10.990	14.552	13.508	3.562	-1.044
<b>Totaal</b>	<b>1.494.278</b>	<b>1.594.796</b>	<b>1.702.592</b>	<b>100.518</b>	<b>107.796</b>
<b>Woningvoorraad (meergezinswoning = appartement)</b>					
Huur eengezinswoning	262.000	260.000	263.000	-2.000	3.000
Huur meergezinswoning	553.000	503.000	492.000	-50.000	-11.000
Koop eengezinswoning	494.000	584.000	679.000	90.000	95.000
Koop meergezinswoning	145.000	221.000	256.000	76.000	35.000
<b>Totaal</b>	<b>1.453.735</b>	<b>1.568.159</b>	<b>1.689.419</b>	<b>114.424</b>	<b>121.260</b>

Tussen 2000 en 2010 groeide het aantal inwoners van Zuid-Holland met 127.000. Er kwamen vooral 40-plussers bij. Voor de komende tien jaar is een bevolkingsgroei van 113.000 personen berekend, vrijwel uitsluitend 60-plussers (Socratesprognose). De groei van het aantal huishoudens in het afgelopen decennium betrof voor 90 procent alleenstaanden en éénouderhuishoudens. Tot 2020 neemt ook het aantal (oudere) paren zonder kinderen toe. De gemiddelde huishoudengrootte daalt steeds verder, van 2,26 in 2000, via 2,20 in 2010 tot 2,13 in 2020.

Bron: Socratesprognose september 2010

## 2 Analyse woningmarkt Zuid-Holland

### Welke ontwikkelingen hebben een structurele invloed op wonen?

Dit hoofdstuk beschrijft trends die invloed hebben op wonen en de woningmarkt. Vervolgens wordt ingezoomd op Zuid-Holland.

#### *Economische ontwikkelingen*

Door de economische crisis is de woningmarkt gestagneerd. Door terughoudendheid van projectontwikkelaars, commerciële beleggers, ontwikkelaars en corporaties zijn gemeenten genoodzaakt de planning van de woningbouw bij te stellen. Jarenlang werd het als vanzelfsprekend ervaren dat gemeenten opbrengsten konden genereren uit de verkoop van grond. De grondexploitatie was daarmee een van de voornaamste inkomstenbronnen om de openbare ruimte te financieren. Daarnaast zijn financiers terughoudend in leningen verstrekken, zowel aan potentiële kopers die in de nieuwbouw nodig zijn om een voorverkoop te garanderen, als aan commerciële partijen om bouwkosten voor te financieren.

#### *Politiek-bestuurlijke ontwikkelingen*

Ten gevolge van decentralisatie is de rolverdeling tussen rijk, provincie en gemeenten duidelijker. Provincies zijn verantwoordelijk voor de woningbouwprogrammering. Vanuit het rijk wordt meer gestuurd op leefbaarheid (niet alleen de woning, maar juist de woonomgeving) en zijn stappen gezet om de woningmarkt weer op gang te brengen, zoals de (tijdelijke) verlaging van de overdrachtsbelasting en de strengere regels voor het aflossen van een hypotheek. De verantwoordelijkheid voor een leefbare woonomgeving wordt meer bij de burger zelf neergelegd. De beschikbare middelen vanuit overheden worden minder. Vanuit de Europese Commissie is per 1 januari verplicht gesteld dat corporaties minimaal 90% moeten bouwen voor en toewijzen aan hun doelgroep.

#### *Demografische ontwikkelingen*

In delen van Zuid-Holland vindt nu al bevolkingskrimp plaats. De trek van het platteland naar de steden blijft aanhouden. De verwachte toename van het aantal huishoudens bestaat voor het grootste gedeelte uit eenpersoonshuishoudens. Vergrijzing heeft nog niet tot gevolg dat het aantal verhuizingen binnen deze doelgroep toeneemt, maar leidt op termijn tot verandering in de vraag naar zorg en welzijn op korte afstand van de woning. Een andere bevolkingsgroep die niet of nauwelijks beweegt op de woningmarkt zijn 50-plussers met uitwonende kinderen ("emptynesters"). Deze groep heeft vaak zeer lage of geen hypotheeklasten en bindt zich daarom zo lang mogelijk aan de huidige woning en woonomgeving.

Studenten, mensen met een beperking, starters op de woningmarkt en arbeidsmigranten zijn aandachtsgroepen. Ondanks diverse initiatieven (binnen en buiten provincie Zuid-Holland) is er momenteel nog weinig gecoördineerd/structureel beleid om deze doelgroepen van goede huisvesting te voorzien.

### *Technische ontwikkelingen*

Het aantal te slopen woningen is lager dan verwacht; veel woningen worden in plaats daarvan opgeknapt. Hierdoor verandert ook het nieuwbouwprogramma. Grote (technische) innovaties in de woningbouwmarkt blijven vooralsnog uit. De voornaamste ontwikkeling vindt plaats op het gebied van energiebesparing. In het kader van klimaatbestendig bouwen ontstaan enerzijds nieuwe mogelijkheden (bijvoorbeeld wonen op water) en zal kritisch worden gekeken naar bouwen in gebieden waar klimaatsverandering mogelijk meer impact heeft (bijvoorbeeld buitendijks).

## **2.1 Zuid-Holland**

### **2.1.1 Niet overal is balans op de woningmarkt**

Anders dan een aantal jaren geleden geldt voor een groter gedeelte van de Zuid-Hollandse woningmarkt – in lijn met de nationale woningmarkt – dat het een vraagmarkt aan het worden is. Dit geldt niet voor twee specifieke doelgroepen:

- De sociale doelgroep: huishoudens met een jaarinkomen onder modaal (€ 33.000,- in 2011, bron: CBS);
- Lage middeninkomens: huishoudens met een jaarinkomen tussen modaal en € 43.000,-. Voor deze twee doelgroepen blijft het een aanbodmarkt.

Een derde specifiek aandachtsveld is het topmilieu wonen. Niet het inkomen, maar de voorkeur voor locatie is voor dit woonmilieu leidend. Deze vraag heeft een bovenregionaal karakter en is van direct provinciaal belang omdat het noodzakelijk is voor een aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel in Zuid-Holland. Het betreft woningen duurder dan € 600.000,- en maximaal 5 à 10 woningen per hectare. Aangewezen locaties zijn Valkenburg, Rode Waterparel Westlandse Zoom en Dordrecht.

*Sociale woningbouw: door 'scheefwonen' is de sociale voorraad onvoldoende beschikbaar voor de doelgroep*

Een deel van de sociale woningvoorraad wordt bewoond door huishoudens voor wie de woningen niet bestemd zijn; vaak omdat er geen andere woning beschikbaar is die past bij de economische situatie van de bewoner(s). Deze groep wordt 'scheefwoners' genoemd. Onze definitie van scheefwonen is: 'een sociale woning bewonen en bovenmodaal verdienen.' Een gevolg van scheefwonen is dat er te weinig sociale woningen beschikbaar zijn voor de sociale doelgroep, terwijl de voorraad sociale woningen groter is dan de doelgroep (zie tabel op volgende bladzijde). Een positief effect van scheefwonen is dat huishoudens met een inkomen hoger dan modaal kunnen bijdragen aan een betere huishoudenmix en de leefbaarheid van de wijk en/of buurt.

## Verdeling van huishoudens naar inkomen over de (sociale) woningvoorraad in Zuid-Holland in 2009

Regio	Totale voorraad	Sociale voorraad	Doelgroep	% sociaal/ voorraad	% doelgroep in sociale voorraad
Drechtsteden	114.209	70.697	44.436	62%	80%
Holland-Rijnland	221.783	97.031	89.197	44%	65%
Stadsregio Rotterdam	525.435	364.238	253.094	69%	81%
Midden-Holland	96.733	50.199	36.009	52%	78%
Stadsgewest Haaglanden	456.839	278.996	214.487	61%	77%
Goeree Overflakkee	18.843	10.417	7.459	55%	81%
Alblasserwaard/ Vijfheerenlanden	51.020	26.835	20.757	53%	76%
Hoeksche Waard	35.302	18.265	9.686	52%	82%
<b>Zuid-Holland</b>	<b>1.520.164</b>	<b>916.678</b>	<b>675.125</b>	<b>60%</b>	<b>77%</b>

Bron: WoON2009, bewerkt door Explica

### *Een beperkt aanbod voor de lage middeninkomens stagneert de doorstroming*

Lage middeninkomens hebben een beperkt aanbod in de woningmarkt. Koopwoningen zijn voor deze inkomensgroep in Zuid-Holland over het algemeen te duur. De groep mag niet langer een corporatiewoning toegewezen krijgen en is over het algemeen niet in staat een eigen woning te kopen omdat de maandlasten van een sociale woning en een koopwoning nog te veel verschillen. Voor deze doelgroep is een koopwoning tussen € 130.000 en € 175.000<sup>1</sup> bereikbaar. Woningen binnen deze prijsklasse zijn vooral te vinden binnen de bestaande voorraad. In woningmarkten met hoge koopprijzen is dit een zeer gewild product, dus is er krapte. Marktpartijen geven aan dat bouwen in dit segment niet eenvoudig is omdat de bouwkosten hoger zijn dan de marktwaarde. Corporaties kunnen, doordat ze maximaal 10% mogen bouwen buiten hun doelgroep, niet substantieel bijdragen aan een vergroting van het aanbod. Resultaat is dat lage middeninkomens die nu een corporatiewoning bewonen door de geringe mogelijkheden niet snel zullen bewegen.

### *Financieringsruimte daalt, terwijl de kosten gelijk blijven*

De betaalbaarheid van wonen staat onder druk, doordat financiers, in overleg met het rijk, kiezen voor aangescherpte regels, voornamelijk voor de inkomenscategorie rondom modaal. Doordat sociale woningen (huur en koop) vaak een onrendabele top kennen of in een geborgde constructie zijn verkocht (zoals 'Koopgarant'), is er beperkt inzicht in de werkelijke prijs van het wonen. Ook zal in toenemende mate de prijs voor het energiegebruik bepalend worden voor de woonlasten.

### *Afspraken over nieuwbouw voor het topmilieu wonen komen niet van de grond*

Uitbreiden van de voorraad voor het topmilieu in Zuid-Holland gaat langzaam.

<sup>1</sup> Voor de berekening van het aantal sociale woningen in de provincie was uitgangspunt de bestaande definitie (sociale koop tot € 215.000). Nieuwe financieringsregels en koppeling van de NHG-normering aan de koopkrachtstijging leiden echter tot een beperking van de mogelijkheden. Provincie Zuid-Holland sluit aan bij de benadering van het rijk, zoals verwoord in de toelichting op de woonvisie (1 juli 2011), dat € 130.000 - € 175.000 bereikbaar is voor de doelgroep met een jaarinkomen tot € 43.000,-.

Dat ligt niet aan de hoeveelheid ruimte die daarvoor is gereserveerd, die is gebaseerd op een toevoeging van 5.000 woningen. De huidige raming is dat er maximaal vraag is naar 2.500 woningen in dit woonmilieu. Ook dit aantal wordt momenteel niet gerealiseerd.

### **2.1.2 Er is meer plancapaciteit voor nieuwbouwwoningen dan nodig**

*Er worden minder woningen gesloopt dan verwacht*

De huidige woningmarktverkenning Zuid-Holland (september 2010) veronderstelt sloop van 56.000 woningen tot 2020. Hiervoor komt in veel gevallen nieuwbouw terug. Deze voorgenomen sloop zou vooral plaatsvinden in de sociale woningbouw (over het algemeen corporatiebezit.) Momenteel verkopen corporaties weinig woningen, waardoor hun investeringscapaciteit structureel kleiner wordt. Met het oog op waardebehoud van de bestaande voorraad zetten de corporaties hun beperkte middelen in op kwaliteitsbehoud (renovatie) in plaats van te investeren in (sloop en) nieuwbouw. De verwachting is dan ook een substantiële terugval van de hoeveelheid te slopen woningen. Dit is niet in de verstedelijkingsopgave voor de Zuidvleugel (mei 2010) opgenomen. Gevolg is dat er minder kwalitatief slechte sociale woningen verdwijnen dan verondersteld is en dat er daarom in het stedelijke gebied minder nieuwe, kwalitatief betere, woningen ter vervanging voor dat deel gerealiseerd worden.

#### **Samenhang woningbehoefte, woningbouwprogramma's en realisatie**

1. Uitgangspunt voor woningbouwprogramma's is de provinciale woningbehoefteraming, zoals vastgesteld in de WBR2010: 130.000 extra woningen moeten worden gebouwd om aan de behoefte te voldoen tussen 2010 en 2020. Deze raming gaat uit van een evenwicht tussen vertrek en vestiging.
2. Op basis van WBR2004 zijn programma's ontwikkeld voor de Zuidvleugel (115.000 uitbreiding, naast 56.000 sloop en vervanging en als opdracht van het rijk 5.000 extra voor opvang Haarlemmermeer). WBR2010 berekent voor de Zuidvleugel een identieke behoeftegroei: 115.000 woningen. Deze worden mogelijk anders over de regio's in de Zuidvleugel verdeeld.
3. Voor het Groene Hart en de Zuid-Hollandse Delta zijn programma's vastgesteld voor 2004-2019. De productie in die regio's is sterk achtergebleven bij het toegestane programma. WBR2010 berekent een behoeftegroei van 15.000 woningen. De PSV biedt op basis van het vastgestelde programma ruimte aan 18.750 woningen voor de periode 2010-2019 op basis van WBR2004 en uitgaande van migratiesaldo 0. Op basis van trendmigratie is berekend dat de reële vraag niet meer bedraagt dan 8.600, terwijl er een plancapaciteit is van 20.000 woningen.
4. Op provinciaal niveau is er in 2009 en 2010 een positief binnenlands migratiesaldo. Echter: die winst wordt waarschijnlijk door de crisis veroorzaakt. De vestiging van studenten en arbeidsmigranten in de Zuidvleugel ondervindt weinig hinder van de crisis (kamerhuur of huurwoningen), terwijl het vertrek uit Zuid-Holland van gezinnen met kinderen stagneert door problemen met de verkoop van de bestaande woning. Verwacht wordt dat binnen enkele jaren het vroegere migratiepatroon terugkeert, waarbij structureel verlies wordt geleden door gezinsmigratie.
5. De relatie tussen migratiesaldo nul en de bouwproductie is complex. Behoefteberekeningen en daarop gebaseerde woningbouwprogramma's worden meestal niet gehaald. Vooral buiten de Zuidvleugel lijkt dat structureel geworden.

### 2.1.3 De kwaliteit van de bestaande voorraad is niet altijd voldoende

De kwaliteit van bestaande woningen ('bestaande voorraad') is opgebouwd uit veel factoren. Op hoofdlijnen is er onderscheid te maken tussen factoren die betrekking hebben op de woning zelf en locatiefactoren. De voornaamste aspecten met betrekking tot de woning hebben te maken met het energiegebruik. Voor individuele woningen is geen beleid geformuleerd, al wordt benadrukt dat waarde wordt gehecht aan een toekomstige benadering op basis van het totaalpakket (kosten woningen en variabele lasten). Op wijk of buurtniveau is het doel om meer duurzame warmte in te zetten (zie ook paragraaf 4.4). Het benutten van restwarmte voor de woningbouw en het gebruik van smartgrids is wenselijk. Echter het stimuleren van particuliere projecten, bijvoorbeeld door subsidie, is geen provinciale taak.

*Locatiefactoren zijn bepalend voor de waardering (ook financieel) door bewoners*

Werkelijk bepalend of iemand ergens wil wonen zijn de locatiefactoren, waaronder het imago van een buurt/wijk/stad of dorp, aanwezigheid van voldoende voorzieningen, bereikbaarheid, nabijheid van groen en kwaliteit van de openbare ruimte. Al deze factoren samen bepalen de leefbaarheid. Op verschillende plaatsen in Zuid-Holland staat die leefbaarheid in meer of mindere mate onder druk: in de voormalige Krachtwijken. In Zuid-Holland liggen 16 van de 40 aandachtswijken. Zo is Rotterdam Zuid inmiddels door het Kabinet Rutte aangewezen tot nationaal programma 'Kwaliteitssprong Rotterdam Zuid'. Van een andere aard, maar niet minder relevant, is de leefbaarheid in de landelijke gebieden (waaronder Groene Hart, Hoeksche Waard, Goeree-Overflakkee en Voorne-Putten). Deze gebieden zijn aangewezen als 'anticipeergebieden': gebieden waar de komende decennia naar verwachting bevolkingskrimp plaatsvindt, waardoor de leefbaarheid en daarmee sociaaleconomische vitaliteit onder druk komen te staan.

### 2.1.4 Er wordt nog onvoldoende ingespeeld op nieuwe vraagstukken

De innovatiekracht op het gebied van wonen is nog beperkt en er zijn maar beperkt mogelijkheden en middelen om innovatie te stimuleren. Om een completer beeld te schetsen van de vraagstukken die spelen in de samenleving op het gebied van wonen is hieronder een aantal thema's benoemd. Vaak hebben deze vraagstukken niet direct een probleemeigenaar:

- *Ouderen: vergrijzing leidt tot vraag naar zorg en welzijn op korte afstand:* Vergrijzing van de bevolking leidt op termijn tot verandering in de vraag. Vergrijzing heeft nog niet tot gevolg dat het aantal verhuizingen binnen deze doelgroep toeneemt. De vraag naar nultredewoningen is dan ook lager dan gedacht doordat ouderen vooral vragen naar aanpassingen in de huidige woning, met zorg en welzijnsvoorzieningen op afroep en/of in de directe omgeving.
- *'Tijdelijke huisvesting' is vaak een oplossing voor een structureel probleem:* Studenten, mensen met een beperking, starters op de woningmarkt en arbeidsmigranten zijn naast ouderen aandachtsgroepen. Huisvestingsproblematiek voor deze doelgroepen wordt vaak als tijdelijke problematiek beschouwd met navenante oplossing. Een structurele oplossing is echter wenselijk.
- *Wonen en werken:* De combinatie van wonen en werken (werken aan huis) is een goede impuls voor de waarde(ring) van een wijk/buurt gebleken (broedplaatsen). Zuid-Holland blijft achter bij deze ontwikkelingen en vooral de creatieve sector lijkt de Noordvleugel te verkiezen boven de Zuidvleugel.

- *Gebruik van kantoren voor tijdelijke of structurele huisvesting:* Ondanks de vele onderzoeken die (landelijk) zijn uitgevoerd, wordt nog weinig gebruik gemaakt van de mogelijkheden om leegstaande kantoren in te zetten ter bestrijding van de krapte op de woningmarkt, bijvoorbeeld bij studenten of arbeidsmigranten. Door verruiming van de wetgeving door het ministerie BZK in 2011 ontstaan meer mogelijkheden.
- *Klimaatbestendig en energiezuinig bouwen:* Voor gebieden met hoge bevolkingsdichtheden is slim bouwen essentieel. Innovatie vindt al wel plaats, maar vaak op beperkte schaal.
- *Duurzame gebiedsontwikkeling:* In bijna alle ruimtelijke structuurvisies van rijk tot gemeenten ligt een accent op verbetering van de fysieke leefomgeving door toevoeging van kwaliteiten op het gebied van People, Planet en Prosperity (Profit). Voor het optimaal benutten van kansen en wegnemen van knelpunten is het van belang dat alle kwaliteitsaspecten vroegtijdig, evenwichtig en met een zekere ambitie worden ingebracht bij ontwikkeling, revitalisering en herstructurering. Innovatieve ruimtelijke planprocessen op verschillende schaalniveaus proberen 'duurzame gebiedsontwikkeling' verdergaand te operationaliseren.

# 3 Krachtenveld en sturingsfilosofie

## Rollen, taken en verantwoordelijkheden provincie en partners op het gebied van wonen

Dit hoofdstuk beschrijft het krachtenveld op het gebied van wonen in Zuid-Holland.

Wonen heeft betrekking op de woning zelf en de leefomgeving. Goed wonen is afhankelijk van veel partijen die op verschillende schaalniveaus invloed hebben op de kwaliteit van het wonen. De samenhang en samenwerking tussen overheden en marktpartijen wordt steeds van groter belang. Ontwikkelingen rondom StedenbaanPlus en het verbinden van stad en platteland zijn daarvan voorbeelden. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de provinciale rol met betrekking tot wonen en de leefomgeving en schetst een beeld van de manier waarop andere overheden hun rol kunnen/moeten invullen.

### *“Je gaat erover...*

- Bovenregionaal afstemmen en prioriteren van vraag en aanbod van het door gemeenten af te stemmen woningaanbod, zowel kwalitatief als kwantitatief (woningbouwprogrammering). Voor de Zuidvleugel geldt dat het rijk wordt geïnformeerd over de programmering.
- Strategische visievorming wonen:
  - De woonvisie + actieprogramma;
  - De Zuidvleugelstrategie en de strategieën wonen Groene Hart en Delta;
  - Visievorming m.b.t. wonen na 2020
- Toezicht op de uitvoering van de Huisvestingswet: de provincie ziet toe op de afstemming van lokale en regionale huisvestingsregelgeving, waarbij ernaar wordt gestreefd dat deze regelgeving zoveel mogelijk aansluit op de provinciale woon- en structuurvisie. Daar hoort ook bij het toezicht op de huisvesting van statushouders (verblijfsgerechtigden). Waar nodig wordt in de plaats getreden van de gemeenten.
- Bekijken of wij een rol hebben in de verbetering van de kwaliteit van de bestaande voorraad en leefomgeving (ook in krimpgebieden) en bevorderen stedelijke vernieuwing door gemeenten. Indien er een rol is, dan wordt een invulling daarvan nader uitgewerkt;

### *...of niet”*

- Er is ook een aantal taken die we van belang achten, maar waarvoor geen middelen of instrumentarium zijn. Wel wordt graag meegedacht over oplossingen indien provinciale regelgeving innovaties belemmert.

Hier gaan we niet over:

- Innovaties op de woningmarkt, zoals wonen in kantoren
- Energiebesparing op individuele woningen
- De huisvesting van arbeidsmigranten, waaronder MOE-landers (Midden en Oost-Europeanen), is niet onze taak. Deze taak ligt primair bij gemeenten of regio's.

Uitgangspunt voor de taak- en rolopvatting en de daarbij behorende verantwoordelijkheden zijn de uitgangspunten: “Je gaat er over, of niet” en “Maximaal twee overheden op één onderwerp”. Vanuit de verantwoordelijkheid voor Ruimtelijke Ordening en Wonen gaat de provincie “er over”. Die verantwoordelijkheden is vertaald in vier taken voor wonen.

*“Maximaal twee overheden”*

Basis voor de sturing en de uitwerking van de provinciale woonvisie is de doorwerking in het gemeentelijke beleid voor wonen en de vertaling daarvan in lokale ruimtelijke plannen. Gemeenten kunnen in sterke of minder sterke mate kiezen voor regionale samenwerking. Het beleid voor wonen wordt afgestemd met de regionaal samenwerkende gemeenten via een regionale woonvisie.

### **3.1 Wonen wordt op iedere schaal door andere partners ingevuld**

‘Wonen’ is te onderscheiden in meerdere ‘markten’: de woningmarkt, woningbouwmarkt en een derde – niet echt een markt te noemen – de woonomgeving of leefbaarheid. Bij wonen zijn veel verschillende partijen betrokken: overheden (rijk, provincies, regio’s en gemeenten), marktpartijen (ondermeer financiers, ontwikkelaars, beleggers, bouwers, ontwerpers, adviseurs, portefeuillemanagers en vastgoedbeheerders) en het belangrijkste: de gebruiker.

Als wordt gesproken over de **woningmarkt** dan gaat het over vraag en aanbod in een bepaald gebied. Zuid-Holland kent niet één woningmarkt, maar meerdere. Verhuisbewegingen binnen de provincie vinden vaak plaats binnen een straal van 15 kilometer van de eigen woning, dus binnen de eigen woningmarkt.

De **woningbouwmarkt** is het geheel van partijen die betrokken zijn bij de daadwerkelijke totstandkoming van woningen, door nieuwbouw of transformatie – (de bouw). Afhankelijk van de markt (vraag- of aanbod gestuurd) is de gebruiker de centrale persoon: zijn wensen zijn bepalend.

De **woonomgeving** (leefbaarheid) gaat zowel over de fysieke kwaliteit van de ruimte in de directe omgeving van een woning (zoals bereikbaarheid van voorzieningen en groen, maar ook de luchtkwaliteit) als over de sociale componenten in een woonomgeving. De verantwoordelijkheid voor een kwalitatief goede invulling van die omgeving is voornamelijk een lokale opgave. Maar ook de provincie heeft vanuit haar verantwoordelijkheden een (gedeelde) rol in de invulling van een aantal componenten, waaronder mobiliteit, bereikbaarheid groen, water en luchtkwaliteit. Ook het optimaal benutten en koppelen van de kwaliteiten van stad en platteland, door stad en land goed te verbinden staan wij voor. Voor de sociale component worden waar mogelijk kennisinstituten als Tympan en JSO benut.

### **3.2 Sturingsfilosofie: wie doet wat**

Zoals hierboven weergegeven hebben niet alle partijen invloed op alle ‘markten’. In het navolgende overzicht is een onderscheid gemaakt in de markten en de betrokkenheid van de drie overheidslagen. Onderstreept wordt dat alle betrokken partijen in meer of mindere mate een verantwoordelijkheid hebben voor de kwaliteit van het wonen. Duidelijkheid en vertrouwen in elkaar zijn daarom randvoorwaarden.

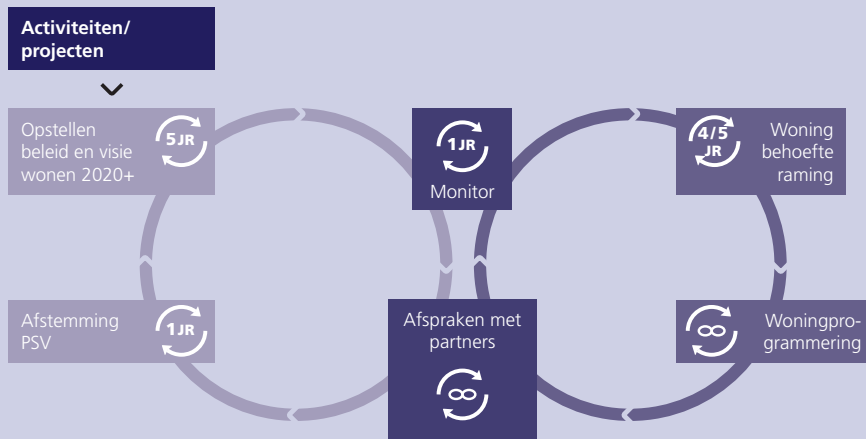
In de bestuursovereenkomst tussen rijk, IPO, Unie van Waterschappen en VNG is de verantwoordelijkheid voor het bovenregionale beleid voor wonen gedecentraliseerd naar de provincies.

Regio/gemeenten	
Woningbouwmarkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Prestatieafspraken tussen de bouwende partijen en de gemeenten</li> <li>■ Subsidies voor bijvoorbeeld energiezuinigheid</li> </ul>
Woningmarkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Lokale opgave, af te stemmen in regionaal verband</li> <li>■ Afspraken over te bouwen hoeveelheden voor doelgroepen</li> </ul>
Woonomgeving	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Opstellen bestemmingsplannen</li> <li>■ Verlenen van vergunningen</li> <li>■ Beheren en inrichten woonomgeving (openbare ruimte)</li> <li>■ Handhaven van de sociale veiligheid</li> </ul>
Rijk	
Woningbouwmarkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Opstellen en handhaven bouwbesluit</li> <li>■ Subsidies voor bijvoorbeeld energiezuinigheid</li> </ul>
Woningmarkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Prijssturing door inkomenspolitiek, ondermeer huurtoeslag, hypotheek-renteaftrek en overdrachtsbelasting (per 15/6/2011 naar 2% ipv 6%)</li> <li>■ Handhaving Huisvestingswet</li> </ul>
Woonomgeving	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ In het kader van o.a. onorthodoxe maatregelen: kennis en ervaring delen</li> </ul>
Provincie	
Woningbouwmarkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Subsidies voor bv ISV en CPO</li> </ul>
Woningmarkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verantwoordelijk voor balans tussen vraag en aanbod: afspraken met regio's over te bouwen aantallen</li> <li>■ Op grond van de Huisvestingswet ziet de provincie toe op de afstemming van lokale en regionale huisvestingsregelgeving, waaronder de huisvesting van statushouders</li> </ul>
Woonomgeving	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Integrale woningbouwprogrammering: meenemen andere sectoren in ruimtelijke beslissingen</li> <li>■ Kaders voor kwaliteit wonen (woonmilieus) ontwikkelen en daarover afspraken maken met regio's</li> <li>■ Kaders voor kwaliteit ruimte (contouren en in de toekomst gebieds-profielen)</li> <li>■ Proactief / reactief zienswijzen en inpassingplannen</li> </ul>

### 3.2.1 Wat doet de provincie Zuid-Holland?

In het kader op de volgende pagina is de beleidscyclus voor wonen schematisch in kaart gebracht en zijn de activiteiten toegelicht. Een aantal activiteiten/ projecten draagt bij aan het versterken van de cyclus en vormen de inbreng voor continue beleids- en visievorming. Door middel van monitoring van activiteiten en projecten kunnen de beoogde effecten gemeten worden en desgewenst leiden tot (tussentijdse) bijsturing. Het uitvoeringsprogramma wonen (hoofdstuk 5) beschrijft de activiteiten/ projecten die de komende jaren plaatsvinden op het gebied van wonen.

## Beleidscyclus Wonen



### *Woningbehoefteraming*

Iedere 4 à 5 jaar wordt een woningbehoefteraming (WBR) gemaakt, die demografische ontwikkelingen en woonwensen vertaalt in een behoefte-raming. De meest recente WBR is gebruikt voor kwantitatieve en kwalitatieve ramingen in deze visie. Een samenvatting van de WBR is terug te vinden als bijlage.

### *Woningbouw- en woonmilieuprogrammering*

Op basis van de woningbehoefte raming en de Monitor Wonen worden vraag en aanbod naast elkaar gehouden en per regio gekeken welke toevoegingen wenselijk zijn. Daarbij wordt ook gekeken naar factoren die naar verwachting bijdragen aan ontwikkelingen, zoals mobiliteit en ontwikkelingen van faciliteiten.

### *Afspraken met partners*

Vastleggen van afspraken in strategieën wonen Delta en Groene Hart en in verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel. De strategieën beschrijven de gezamenlijke ambitie en inzet van provincie en regio's op wonen en wonen-gerelateerde onderwerpen. Het betreft het programma voor woningbouw in combinatie met daaraan gerelateerde ontwikkelingen. De strategieën zijn onderdeel of uitwerking van de gebiedsagenda Zuidvleugel / Zuid-Holland en bieden de mogelijkheid tot afstemming en probleemoplossing met de rijksoverheid.

### *Monitor wonen*

Jaarlijks wordt de voortgang van de woningnieuwbouw in Zuid-Holland gemonitord en blikken we vooruit. De resultaten hiervan worden gepubliceerd in de Monitor Wonen (zie [www.zuid-holland.nl/wonen](http://www.zuid-holland.nl/wonen)). Bovenregionale aspecten, zoals de woonmilieubalans, het hebben van een regionale woonvisie en het Afwegingskader Woningbouw, liggen vast in de Provinciale Structuurvisie (PSV) en in de Verordening Ruimte (PVR). Ambities op het gebied van wonen worden grotendeels gerealiseerd door verankering in de PSV.

### *Opstellen beleid en visie wonen 2030*

Mede op basis van input uit activiteiten en projecten wordt het beleid voor wonen aangescherpt. Daarnaast komt er een visie voor de lange termijn (dus na de looptijd van deze visie)

### *Afstemming PSV*

In de jaarlijkse herziening van de PSV wordt de actuele data opgenomen. Deze kan daarmee afwijken van deze visie.

### 3.3 Sturingsmogelijkheden wonen

Er is een aantal mogelijkheden waarmee bestuurlijke keuzes tot uitvoering kunnen worden gebracht:

- door het maken van afspraken;
- door toepassing van de Huisvestingswet;
- door subsidiëring (looptijd t/m 2014);
- door toepassing van het ruimtelijke instrumentarium.

#### *Sturen op kwantiteit*

Sturing op de juiste kwantiteit is nodig om nieuwbouw daar plaats te laten vinden waar tekorten het grootst zijn, maar ook om te waken dat op de lange termijn niet meer woningen worden gebouwd dan nodig zijn. Bovenregionaal wordt dus balans in vraag en aanbod gebracht.

#### *Sturen op kwaliteit van de woon- en leefomgeving*

Woonkwaliteit wordt bepaald door veel factoren. Indien wordt gesproken over kwaliteit, dan gaat het over de waardering door bewoners van die vele factoren. Hoe meer omgevingsfactoren voldoen aan de vraag van de bewoners, hoe hoger de kwaliteit van de woonomgeving. Verschillende woonpartners zijn verantwoordelijk en/of kunnen invloed uitoefenen op de omgevingsfactoren. Alle betrokkenen moeten daarin verantwoordelijkheid nemen. Door op regionaal niveau woonmilieus te hanteren, is communicatie over kwaliteit mogelijk. Momenteel heeft een aantal regio's al een eigen woonmilieutaal ontwikkeld of is daar mee bezig. De indicatoren die de op provinciaal niveau van belang zijn en de indicatoren die verschillende regio's gebruiken, zijn vaak nog verschillend.

Een andere manier om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren ligt in duidelijkheid en consistentie vanuit de overheid. Dat betekent ondermeer dat er een helder doorzicht moet zijn (kaders) juist voor na de looptijd van deze woonvisie, dus voor de periode na 2020. Deze kaders zijn onderdeel van de visie 2030 (zie ook hoofdstuk 5).

#### 3.3.1 Afspraken maken

Met verschillende partners worden afspraken gemaakt over de gezamenlijke (wonen) ambitie, inzet en mogelijk uitvoering van onderwerpen. Ons uitgangspunt is daarbij de PSV en de Provinciale Woonvisie, voor andere partijen hun eigen visies. Er is geen strak afgebakende grens tussen 'wonen' en 'ruimte': de fysieke component van het wonen (waar bouw je wat en wanneer) heeft veel impact op ruimtelijke ordening en andere sectoren, ondermeer mobiliteit, en vice versa (zie ook paragraaf 3.3.4)

## De (bestuurlijke) indeling van de samenwerkende gemeenten (regio's) en samenwerkende regio's.



### *Samenwerkingsagenda's*

Met regio's zijn er bestuurlijke afspraken over kwantiteit en kwaliteit. Daarmee wordt samen met de regio's (boven)regionaal beleid bepaald. De regio's maken in samenspraak met de gemeenten lokaal beleid. De afspraken tussen provincie en regio's komen terecht in de verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel (inclusief programma en regionale uitwerking) en in de strategieën wonen Groene Hart en Zuid-Hollandse delta. De verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel is vastgesteld. De strategieën wonen Groene Hart en Zuid-Hollandse delta zijn recent opgesteld en worden eind 2011 bekrachtigd. Voor het realiseren van de strategieën is samenwerking met het rijk op andere sectorale agenda's nodig.

De drie strategieën zijn onderdeel of uitwerking van de Gebiedsagenda Zuidvleugel / Zuid-Holland. In deze gebiedsagenda hebben rijk en de Zuidvleugelpartners (waarbij de provincie tevens de gebieden buiten de Zuidvleugel vertegenwoordigt) hun gezamenlijke ambities aangegeven voor de ruimtelijke inrichting van Zuid-Holland. Investerings in woonomgeving, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, landschap, water en energie vragen immers afstemming tussen sectoren en overheden en samenbundeling van hun bestuurlijke acties.

De gebiedsagenda, de bijbehorende verstedelijkingsstrategie en strategieën wonen en daarop gebaseerde (verstedelijkings)afspraken zijn documenten die regelmatig kunnen worden herzien als één van de partners daaraan behoefte heeft. Dat kan het geval zijn als de provincie, het rijk of een regio een actuele ruimtelijke structuurvisie of woonvisie ontwikkelt. Via herziening van de gebiedsagenda of de strategie komt periodiek vast te staan wat partners bindt en welk proces gekozen wordt om binnen redelijke termijn knelpunten op te lossen en zo nodig nieuwe afspraken te maken.

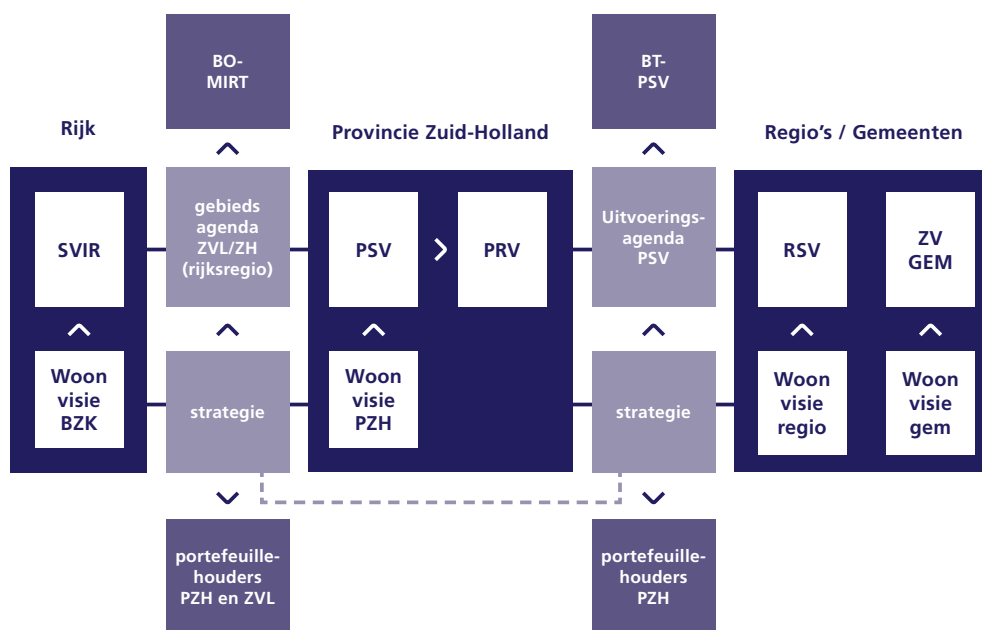
### *Bestuurlijke gremia*

Met regio's worden in het kader van de structuurvisie afspraken gemaakt over de ruimtelijke ordening en de fysieke component van het wonen. In dit verband is er twee maal per jaar bestuurlijk overleg met de regio's.

In het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO-MIRT) worden afspraken gemaakt met rijk en regio's. De gebiedsagenda is structurerend voor dit overleg.

Provincies hebben een coördinerende taak, zoals afstemming op gebiedsagenda en regionale uitvoeringsagenda's. Daarnaast wordt gezorgd voor de monitoring van de voortgang van afspraken. Net als onze partners, neemt de provincie initiatief in het aanvullen of bijstellen van afspraken naar aanleiding van nieuwe inzichten of ontwikkelingen.

Het figuur hieronder geeft aan hoe de verschillende beleidsdocumenten zich tot elkaar verhouden en waar voor de verschillende partners de beïnvloedingsmogelijkheden zitten.



### 3.3.2 Handhaving Huisvestingswet

Het is een provinciale taak om toezicht te houden op de vestigingsvrijheid. Dit om te komen tot zo open mogelijke woningmarkten met daarin voor woningzoekenden binnen de doelgroep gelijkwaardige kansen op de goedkopere woningvoorraad. Het woonruimteverdelingproces speelt zich op regionale niveau. Om tot een betere spreiding van de sociaaleconomische- en de leefbaarheidproblematiek te komen en om bij te dragen aan maximale doorstroming is afstemming op die regionale schaal van het lokale woonruimteverdelingbeleid noodzakelijk. In principe heeft iedere woningzoekende op grond van de Huisvestingswet het recht zich in iedere gemeente te vestigen. In landelijke en – in geringe mate – stedelijke regio's komen nog veel (soorten) vestigingsbeperkingen voor, zoals lokale voorrangscriteria en/of regionale toelatingscriteria om mensen uit de regio of gemeente met voorrang te kunnen huisvesten en zo verdringing van de plaatselijke bevolking door stedelingen tegen te gaan. Gezien het huidige ruimtelijke beleid (vrijheid binnen contouren) en stagnerende doorstroming in de woningmarkten dienen de huidige vestigingsbeperkingen binnen Zuid-Holland te worden afgebouwd en/of beëindigd. Alleen in uitzonderlijke omstandigheden is lokaal maatwerk mogelijk en dan alleen voor een bepaalde tijd. Ook bij de inwerkingtreding van de (ontwerp) Wet Revitalisering Generiek Toezicht en/of bij de inwerkingtreding van de (ontwerp) herziening Huisvestingswet (die beide naar verwachting in 2012 in werking treden) wordt zoveel mogelijk op de eerder vermelde punten toezicht gehouden. Periodiek zal worden getoetst of het lokale en regionale woonruimteverdelingbeleid spoort met de (nieuwe) Huisvestingswet en met deze woonvisie.

*De provincie ziet toe op goede huisvesting van statushouders*

Provincies hebben volgens de Huisvestingswet de taak erop toe te zien dat gemeenten hun plichten met betrekking tot huisvesten van statushouders nakomen.

De wettelijke taakstellingen vereisen inzet van gemeenten, waarbij het nodig kan zijn dat gemeenten woningen aanpassen, door bijvoorbeeld splitsing of juist samenvoeging. Wij zien erop toe dat de gemeenten hun wettelijke taakstellingen nakomen. Conform de Huisvestingswet wordt met iedere gemeente die op de peildata 1 januari en 1 juli een achterstand heeft, nog in datzelfde jaar overleg gevoerd. In dat overleg krijgt de gemeente een termijn van een halfjaar om de achterstand weg te werken. Is dit na het halfjaar niet gelukt, dan wordt dit op kosten van de gemeente door de provincie gedaan.

### **3.3.3 Subsiëring**

Er zijn twee subsidieprogramma's om de binnenstedelijke kwaliteit te verbeteren, Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en een programma Collectief Particulier opdrachtgeverschap (CPO). ISV eindigt in 2014. Voor CPO zijn inmiddels meer aanvragen ingediend dan het beschikbare budget, dus naar verwachting is het totale budget in 2012 besteed. Vooralsnog komt er na 2014 geen nieuw subsidieprogramma. Er is geen plan om fondsen te starten of in fondsen te participeren die de woningmarkt stimuleren.

### **3.3.4 Toepassing van het ruimtelijke instrumentarium**

*Verplichting tot een actuele regionale woonvisie*

In de PVR is opgenomen dat actuele regionale woonvisies verplicht zijn. In de PSV is vervolgens benoemd over welke thema's een uitspraak op regionaal niveau moet worden gedaan. Gemaakte afspraken worden vastgelegd in een regionale woonvisie. Het voordeel voor de regionaal samenwerkende gemeenten is dat in lokale bestemmingsplannen voor de verantwoording van de beoogde woningaantallen en het woonmilieu naar de regionale woonvisie kan worden verwezen. Het provinciale belang is na instemming met een regionale woonvisie gewaarborgd. In gemeentelijke bestemmingsplannen moet vervolgens worden benoemd of een bestemmingsplan valt binnen de kaders van de actuele regionale woonvisie. Indien dat het geval is, is er geen aanleiding om vanuit de optiek wonen een bestemmingsplan te toetsen. Dat is anders als gemeenten niet tot regionale afstemming komen. De gemeente zal dan per plan de noodzaak voor de beoogde toevoeging moeten verantwoorden. De verantwoording wordt beoordeeld op basis van de algemene indicatoren voor een regionale woonmilieubalans in de provinciale woonvisie. Uitgangspunt zal dan ook 30% sociale woningbouw zijn.

*Bebouwingscontouren*

Verstedelijking moet zoveel mogelijk in Bestaand Stads en Dorpsgebied (BSD) worden geconcentreerd. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in Zuid-Holland zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen, werken en overige verstedelijking weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken, rekening houdend met plannen waar al mee is ingestemd en waarbinnen de woningbouwopgave tot 2020 kan worden geacommodeerd (zie ook kaart 1 van de PVR).

In het stedelijke gebied is het mogelijk om binnen deze contouren 20 procent woningbouw te realiseren buiten BSD. Dat is conform de afspraak met de regio's in de Zuid-vleugel om 80% binnen BSD te bouwen. In het Groene Hart en Zuid-Hollandse delta blijkt dat de contouren ten opzichte van de huidige vraag ruim zijn. Ter voorkoming van verlies van kwaliteit rond dorpskernen en landelijke gebied wil de provincie erop toezien dat bestemmingsplannen binnen deze soms ruime contouren worden ontwikkeld aansluitend op BSD (geldt niet voor landelijk wonen).

### *Migratiesaldo*

Met de regio's zijn per gebied, afspraken gemaakt over de verstedelijkingsopgaven voor de Zuidvleugel, het Groene Hart en de Zuid-Hollandse delta. De bestuurlijke regionale indeling wijkt iets af van de indeling stedelijk netwerk. De woningproductie voor de Zuidvleugel voor 2010-2020 bedraagt netto 115.000 toe te voegen woningen en voor iedere gesloopte woning, één nieuwe. Tot nu toe was het uitgangspunt dat 56.000 woningen gesloopt zouden worden. Deze aanname is niet langer reëel; er zal substantieel minder worden gesloopt. Het programma gaat uit van minimaal migratiesaldo nul voor de Zuidvleugel. Hierdoor vindt verdergaande concentratie van verstedelijking in de Zuidvleugel plaats. Voor het gebied buiten de Zuidvleugel is het uitgangspunt een bovengrens van maximaal migratiesaldo nul. Op deze manier wordt via verstedelijkingsafspraken gestuurd op bundeling in de Zuidvleugel.

### *Bouwen in BSD en in uitleggebieden*

Binnen de bebouwingscontouren zijn gebieden waar nog gebouwd kan worden en gebieden waar nog geen ontwikkelingsplannen voor zijn. Dit zijn uitleggebieden. Het binnenstedelijke gebied binnen de contour is aangeduid als BSD 2010. Dit bevat de al bebouwde gebieden. In de PSV is als verstedelijkingstrategie voor de Zuidvleugel vastgesteld dat als ambitie geldt dat 80 procent van de nieuwbouw binnen BSD 2010 plaatsvindt. Dit is inclusief vervangende nieuwbouw. De overige 20 procent vindt plaats in uitleggebieden, maar binnen de bebouwingscontour.

Voor de kernen buiten de Zuidvleugel hanteert de provincie de ambitie dat 50 procent van de nieuwbouw binnen (BSD2010) en 50 procent in uitleggebieden, maar binnen de bebouwingscontour, plaatsvindt. Vervangende nieuwbouw vindt ook hier voor 100 procent binnen BSD plaats. Gezien de voorziene demografische ontwikkelingen bieden deze bebouwingscontouren voldoende ruimte voor de opvang van stedelijke ontwikkelingen in de planperiode.

### *Afwegingskader Woningbouw is de basis voor ruimtelijke beslissingen m.b.t. woningbouw*

De keuze voor herstructureringslocaties en woningbouwlocaties is gestructureerd in het "Afwegingskader Woningbouw" (een vorm van SER-ladder). Het afwegingskader wordt gebruikt om te beslissen hoe de vraagkant van de woningmarkt moet worden ingevuld. Uitgangspunt is 'kwaliteit boven kwantiteit'. Vanuit ruimtelijke optiek (contouren) is het afwegingskader een verplichting. Voor regionale keuzes voor lokalisering van het programma binnen de contouren woningbouwlocaties is het wenselijk om de stappen 1-4 te volgen. De onderstaande stappen zijn een beschrijving van de te ondernemen stappen om een antwoord te formuleren op relokalisering van de woningbehoefte en gaan tevens in op de ruimtelijke vraag. De laatste stap, 'wijzig de contouren', is in principe niet aan de orde.

1. **Benut de bestaande voorraad.** Te allen tijde moet worden gekeken of een oplossing voor een woningvraag kan worden gevonden in de bestaande voorraad. Daarbij moet ook worden gekeken naar oplossingen in monumenten en leegstaande kantoren;
2. **Transformeer de bestaande voorraad**, waardoor woonmilieus beter in balans raken;
3. **Voeg nieuwbouw toe**, waardoor **woonmilieus beter in balans** raken, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden (Bouwen binnen bestaande stedelijk en dorps gebied: 80-20 binnen de Zuidvleugel en 50-50 in overig Zuid-Holland. Binnen de Zuidvleugel is gekozen is om deze woningen in hoge dichtheid rondom StedenbaanPlus locaties te concentreren.);
4. Voeg nieuwbouw toe als **aanvulling van kritische massa** in stedelijk gebied in de Zuidvleugel, of als aanvulling van kritische massa (i.e. aan de bestaande bebouwing/kern) met het oog op behoud van voorzieningen in het landelijke gebied, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden;
5. **Wijzig de contouren.**

## 4 Ambities van de provincie Zuid-Holland

### Vraag naar en aanbod van woningen in Zuid-Holland in balans

De analyse en de rol- en taakdefinitie zijn aanleiding om een vijftal ambities voor wonen te formuleren. Uitgangspunt is dat goed wonen en een goede woonomgeving essentieel zijn voor een krachtige provincie: een *'Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel'*, een *'Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie'*, een *'Divers en samenhangend stedelijk netwerk'*, een *'Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap'* en *'Stad en land verbonden'*. De kracht van Zuid-Holland zit voor een groot deel in de verscheidenheid in regio's. Stedelijke en landelijke gebieden versterken elkaar. Een actuele regionale woonvisie maakt het mogelijk om regio specifieke kwaliteiten te versterken. In landelijke gebieden gaat dat ook over opvangen van de gevolgen van krimp, bijvoorbeeld door te onderzoeken hoe tweede woningen een positieve bijdrage aan de leefbaarheid kunnen leveren. In het stedelijke gebied gaat het ondermeer over het vergroten van de leefbaarheid door een integrale benadering van wonen, werken, mobiliteit en recreatie.

De voornaamste ambitie op het gebied van wonen is dat woningen passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen. Passend betekent dat:

- Voldoende woningen aansluiten bij de sociaaleconomische situatie van bewoners, zo mogelijk ook voor een volgende levensfase (levensloopbestendig);
- Woonmilieus passen bij de wensen van bewoners, bijvoorbeeld qua bereikbaarheid, voorzieningen, levensloopbestendigheid, dichtheid, relatie met groen;
- Woningen en woonmilieus duurzaam (People, Planet, Profit) zijn, nu en in de toekomst;
- Woonmilieus passen binnen de ruimtelijke visie.

Met dat uitgangspunt in het achterhoofd zijn vijf ambities geformuleerd:

- Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
- Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
- Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

#### 4.1 Passend woningaanbod voor iedereen (kwantiteit)

Een goede doorstroming is essentieel om vraag en aanbod beter in balans te krijgen. In concreto betekent dat voor de huishoudens met een inkomen tussen modaal en circa € 43.000,- meer woningen beschikbaar moeten komen die passend zijn bij de economische situatie van deze groep. Marktpartijen geven aan dat bouwen voor dit segment echter nog weinig renderend is. Het vinden van een oplossing/product dat wel

rendeert zou prioriteit moeten hebben bij alle woonpartners. Het niet meer overal van toepassing verklaren van de verplichting tot 30 procent sociale nieuwbouw en het bieden van een platform voor overleg/vernieuwing voor de inkomensgroep modaal – € 43.000,- (indien daar vraag naar is) draagt bij aan de oplossing.

*Sociale woningbouw: naar een benadering vanuit de voorraad*

Het percentage te bouwen sociale woningbouw is afhankelijk van het percentage sociale woningbouw in de bestaande voorraad. Doelstelling is om doelgroep en voorraad in balans te hebben. Per regio kunnen afspraken worden gemaakt over het percentage te bouwen sociale woningen. De gemaakte afspraken vormen onderdeel van de regionale woonvisie en moeten een antwoord kunnen bieden op de vragen:

- Op welke wijze de regio stuurt op de voorraad in relatie tot de doelgroepen en hoe monitoring plaatsvindt;
- Of er voldoende spreiding is van de voorraad binnen de regio;

Indien de gemeenten binnen een regio niet tot gezamenlijke afspraken kunnen komen is het uitgangspunt dat per regio 30 procent van de woningproductie sociale woningbouw is.

**Verdeling van huishoudens naar inkomen over de (sociale) woonruimtevoorraad in Zuid-Holland 2009**

Inkomen in €				
Woning	< 33.000	33-43.000	>43.000	Totaal
huur, tot liberalisering	440.000	81.000	112.000	633.000
huur, boven lib.grens	28.000	11.000	33.000	72.000
Koop	157.000	98.000	561.000	816.000
Niet-woning	50.000	2.000	5.000	57.000
<b>Totaal</b>	<b>675.000</b>	<b>192.000</b>	<b>711.000</b>	<b>1.578.000*</b>
*Betreft 1.520.164 van tabel in paragraaf 3.1 met toevoeging van aantal 'Niet-woning'				

Bron: WoON2009

*Zuid-Holland heeft te weinig woningen in het topmilieu wonen*

Voldoende aanbod in het topmilieu is prioriteit om een beter vestigingsklimaat te scheppen voor bedrijven en instellingen die de internationale concurrentiepositie van Zuid-Holland kunnen verbeteren. De eenzijdige voorraad in sommige regio's wordt op deze manier aangevuld. Deze ambitie is afgesproken in Zuidvleugelverband, waarbij binnen elke regio een specifieke locatie is aangewezen voor topmilieus. In 2003 werd op basis van het WoON 2001 een programma van 5.000 woningen in het topmilieu reëel geacht. Op basis van de huidige woningvraag (WoON2009) zou op een zelfde manier een ruimte reservering voor maximaal 2.500 woningen nodig zijn. Een reservering is echter geen garantie voor de afzet.

Aangezien het aantal te bouwen woningen voor het topmilieu beperkt is, maar daarmee niet minder van belang voor de concurrentiepositie van Zuid-Holland, is heroverweging van de ruimtelijke reserveringen op bovenregionaal niveau nodig. Deze vindt plaats voor 2012.

*Goede huisvesting voor arbeidsmigranten*

De hoeveelheid arbeidsmigranten is de laatste jaren toegenomen. Een gedeelte van de arbeidsmigranten zal zich naar verwachting permanent vestigen. Daarnaast zullen er op middellange termijn andere arbeidsmigranten komen, ondermeer om te werken in de zorg. Er zijn dus altijd tijdelijke arbeidsmigranten, waardoor er dus continu behoefte is aan kwalitatief goede tijdelijke woningen.

Ook tijdelijke huisvesting dient in orde te zijn en is een opmaat naar permanente, kwalitatief goede, vestigingsmogelijkheid voor een deel van de arbeidsmigranten. De verantwoordelijkheid voor deze huisvesting ligt bij de gemeenten.

## 4.2 Niet meer woningen plannen dan nodig zijn

Kwantitatieve ramingen worden beïnvloed door 3 factoren:

- Demografie: op termijn krimp in delen van de provincie;
- In plaats van sloop-nieuwbouw vindt veel renovatie plaats;
- Lage omloopsnelheid ten gevolge van de economische situatie.

*Nu al rekening houden met krimp (zie ook hoofdstuk 5, actie 6 en bijlage 3)*

Uit onderzoek blijkt steeds duidelijker dat ook Zuid-Holland als geheel op termijn (na 2030) te maken krijgt met bevolkingsdaling. In delen van Zuid-Holland (Voorne-Putten, Hoeksche Waard en delen van het Groene Hart) daalt de bevolkingsomvang nu al. Bevolkingsdaling treft niet alleen Zuid-Holland: in andere delen van Nederland heeft krimp nu al ingezet. De aantrekkingskracht van steden tegenover landelijk gebied maakt dat Zuid-Holland, wellicht het meest verstedelijkte gebied van Nederland, relatief laat de effecten van bevolkingsdaling zal merken.

*Deze omstandigheden leiden tot een herziene benadering van de kwantitatieve raming tot 2020.*

- Voor de Zuidvleugel verandert er niets in de behoefte. Ook uit recente ramingen blijkt dat er tot 2020 een behoefte is aan een netto toevoeging van 115.000 woningen. De beoogde sloop-nieuwbouw zal echter lager uitvallen dan de geraamde 56.000. Uitgangspunt voor de nieuwbouwafspraken tot 2020 is daarom voor de Zuidvleugel: *115.000 woningen plus één nieuwbouwwoning voor iedere gesloopte woning;*
- Voor de Zuid-Hollandse Delta worden in 2011 nieuwe afspraken gemaakt tussen regio's en provincie. Deze worden verwoord in de *Strategie wonen Delta*. Uitgangspunt van de provincie is, op basis van de Socratesraming, een toevoeging van 2.100 woningen. Inzet is maximaal WBR2010, dit is 3.200 woningen (zie verder hoofdstuk 5, actie 4).
- Voor het Groene Hart worden in 2011 nieuwe afspraken gemaakt tussen regio's en provincie. Deze worden verwoord in de *Strategie wonen Groene Hart*. Uitgangspunt van de provincie is, op basis van de Socratesraming, een toevoeging van 6.500 woningen. Inzet is maximaal WBR2010, dit is 12.100 woningen (zie verder hoofdstuk 5, actie 4).

## 4.3 Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid (kwaliteit)

De woningmarkt in balans betekent vraag en aanbod in balans en de woonmilieus in balans (de juiste mix in woningvoorraad). Doelstelling is om de opbouw van wijken en/of woonmilieus evenwichtiger te maken en beter te laten aansluiten bij de wensen van (toekomstige) bewoners. De woonmilieubalans is daarvoor een geschikt instrument. Doordat op middellange termijn het aantal toevoegingen afneemt is in de toekomst verbetering van de kwaliteit van de voorraad het voornaamste aandachtspunt.

*Kwaliteitsimpulsen in kaart*

De kwaliteit van de bestaande voorraad kan worden uitgedrukt door de waardering van bewoners. De Leefbaarometer is een landelijk instrument dat die waardering inzichtelijk maakt. Door de juiste impulsen te geven kan worden gestuurd op waarde (belevingswaarde, financiële waarde, toekomstwaarde). In stedelijke gebieden zal het gaan over waardevergroting, in het landelijke gebied vooral over waardebewoud. Dit is voor-

namelijk een taak voor gemeenten. Onderzocht wordt of samenwerking tussen rijk, IPO en VNG mogelijk is voor het in kaart brengen van de mogelijke impulsen. Een voorbeeld van samenwerking in Zuid-Holland zijn de samenwerkingsovereenkomsten tussen de provincie en de vijf regionale uitvoeringsdiensten (in oprichting). Op basis van een faciliteringsprogramma Ruimte en Milieu 2010-2013 (ter bevordering van duurzame gebiedsontwikkeling) wordt invulling gegeven aan het optimaliseren van (milieu)kwaliteiten, zodat deze standaard en dus structureel onderdeel (gaan) uitmaken van alle ruimtelijke planprocessen in Zuid-Holland. (Zie: [www.zuid-holland.nl/kwaliteitsimpuls](http://www.zuid-holland.nl/kwaliteitsimpuls)).

#### *De juiste woning op de juiste plaats*

Het Afwegingskader Woningbouw structureert de keuze voor woningbouwlocaties. Uitgangspunt voor het afwegingskader is 'kwaliteit boven kwantiteit'. Een groot deel van de woningbouwproductie moet worden gerealiseerd op binnenstedelijke locaties. Voor vrijwel alle potentiële locaties in binnenstedelijk gebied geldt dat ze een zekere mate van inventiviteit en innovatie vereisen. Vaak zijn deze locaties kleinschalig(er) dan de vroegere uitleglocaties.

#### *Gebruik woonmilieus om kwaliteit uit te drukken*

Het gebruik van woonmilieus maakt het mogelijk dat regionaal over woonkwaliteit gesproken kan worden en dat alle woonpartners hun eigen bijdrage kunnen leveren aan het verbeteren van de leefomgeving.

#### *Daartoe zijn twee ambities gedefinieerd:*

1. Iedere regio heeft een "taal" (een eigen manier van aanduiden) waarmee communicatie tussen overheid, bouwers, ontwikkelaars en bewoners vereenvoudigd wordt;
2. Vergroten van de balans tussen vraag en aanbod, en daarmee de kwaliteit van de leefomgeving, door gebruik van een **provinciale woonmilieubalans**. Voor ieder schaalniveau horen daar sturingsmiddelen bij, uitgedrukt in indicatoren. Op provinciaal niveau is het aantal indicatoren beperkt.

Op dit moment is reeds een woonmilieubalans opgesteld voor de Zuidvleugel. Hierin zijn vraag en aanbod vergeleken en is de (dis)balans uitgerekend. De vraag is gebaseerd op het Nationale woningbehoefte onderzoek (WoON). Dit onderzoek heeft een onderverdeling in vijf woonmilieus te weten: centrumstedelijk, buitencentrum, groenstedelijk, dorps en landelijk. Het overzicht van het aanbod komt uit het monitorsysteem woningbouwplannen van de provincie. Regio's kunnen zelf opgeven welke nieuwbouwplannen in welk milieu vallen.

#### *Eén taal*

Recent hebben in iedere regio workshops plaatsgevonden waarmee het denken in woonmilieus een impuls heeft gekregen. Inmiddels is een aantal regio's bezig met de uitwerking van een eigen taal of heeft het deze al afgerond. De Rosettamethodiek van de Stadsregio Rotterdam is een goed voorbeeld van een eigen taal die werkt.

#### *Een gedeelde woonmilieubalans*

De objectiviteit van de huidige raming is nog gering, doordat de regionale woonmilieus nog niet 1-op-1 zijn te vertalen naar de provinciale woonmilieus. De voorlopige tabel voor de Zuidvleugel geeft echter wel een duidelijke tendens weer: er is een tekort in het nieuwbouwprogramma aan centrumstedelijke en landelijke woonmilieus. De huidige tabel wordt aangescherpt (voor concretisering zie hoofdstuk 5, actie 2). De ambitie is om uiteindelijk maximale ruimte te kunnen geven aan de regio.

Voorwaarden voor maximale ruimte zijn afspraken tussen provincie en regio over koppeling tussen de regionale en provinciale woonmilieus, op basis van een beperkt aantal overeenkomende indicatoren. Regionaal kan invulling worden gegeven door toevoeging van eigen indicatoren.

#### **4.4 Kaders stellen, waardoor innovatie mogelijk wordt**

Er zijn weinig directe middelen om innovatie te stimuleren. Wat wel mogelijk is, is duidelijkheid verschaffen en indien mogelijk regelgeving vereenvoudigen. Hierdoor kunnen ontwikkelingen en financieringsvormen die nu nog onmogelijk zijn, mogelijk worden en kunnen nieuwe coalities ontstaan.

Zowel vanuit de markt als vanuit medeoverheden is de uitgesproken dat kaders nodig zijn over wat waar gebouwd wordt. De bestaande kaders reiken tot 2020. In de visie 2030 komen kaders voor de lange termijn. Centraal hierin zal de kwaliteit van de leefomgeving komen te staan, wat op het raakvlak ligt van wonen en ruimtelijke ordening.

Waar mogelijk wordt meegedacht over innovaties. Niet over specifieke projecten of op bestemmingsplanniveau, maar wel over de ontwikkeling van ideeën die los staan van een specifieke locatie. Indien provinciale regelgeving vernieuwing in de weg staat, wordt meegedacht of en hoe die regelgeving kan worden vereenvoudigd. Denk daarbij aan het zoeken van nieuwe of slimme combinaties, zoals woonzorg en werken in de wijk.

##### *Inzet duurzame warmte*

Er zijn kansen om het aandeel van duurzame verwarming te verhogen en daarmee de CO<sub>2</sub> emissie te beperken. Het aandeel duurzame warmte in Zuid-Holland is nu minder dan 1procent. In de zogenoemde Green Deal worden met het rijk afspraken gemaakt om het aandeel duurzame warmte te verhogen naar 14 procent in 2020. Verduurzaming van de bestaande stadsverwarming via inzet van aardwarmte en industriële restwarmte is hiertoe een belangrijke stap. Daarnaast wordt gestreefd naar nieuwe duurzame warmtenetten, gericht op herstructurering van bestaande woongebieden en nieuwbouw in relatief hoge dichtheden. Dit waar mogelijk in combinatie met warmtelevering aan utiliteitsbouw en glastuinbouw.

##### *Nieuwe coalities zijn in de maak*

Bouwers en ontwikkelaars zoeken, soms samen met overheden, naar alternatieven om de woningmarkt weer op gang te krijgen. Enerzijds door te kijken naar bijvoorbeeld ketensamenwerking en coalitievorming om faalkosten te reduceren, anderzijds door gebruik van gezamenlijke financieringsvormen als *revolving funds*, (fondsen waarin een deel van de opbrengst van nieuwbouwprojecten terugvloeiën) om nieuwe rentelasten te dekken. Zodoende wordt voor een regio/gebied waarbinnen participerende partners opereren de fasering van projecten eenvoudiger. De provincie ziet vooralsnog voor zichzelf hier geen rol.

# 5 Uitvoeringsprogramma wonen

## Inzet van de provincie om haar ambities te bereiken

De taken en ambities op het gebied van wonen krijgen een concrete invulling door uitvoering van activiteiten en door projecten.

Voor de komende jaren is een aantal projecten geformuleerd dat bij moet dragen aan de optimalisering van de continue activiteiten. Daarnaast zal worden gewerkt aan een duidelijker toekomstbeeld: hoe ziet 'wonen' er na 2020 uit en hoe maken we gezamenlijk – de maatschappij – dat beeld mogelijk.

*Het uitvoeringsprogramma wonen* beschrijft deze activiteiten. Alles wordt binnen de collegeperiode 2011-2015 afgerond. De projecten hebben betrekking op:

- nadere invulling van het instrumentarium;
- opstellen van een lange termijnvisie voor wonen in Zuid-Holland;
- verbeteren kwaliteit van de voorraad en leefbaarheid;
- afronden project impact van de economische crisis.

Monitoring van de resultaten en voortgang van deze activiteiten vindt plaats in de jaarlijkse monitor wonen.

### 5.1 Nadere invulling van het instrumentarium

In deze woonvisie en de PSV is een tweetal instrumenten benoemd dat nader uitgewerkt dan wel beter toegelicht moet worden. Uitwerking gebeurt gezamenlijk met onze regionale partners. Deze twee instrumenten zijn:

1. Regionale woonvisie
2. Woonmilieus

#### **Actie 1**

Vormvereisten van regionale woonvisies worden opgesteld in samenwerking met de regio's. Wij menen dat een regionale woonvisie minimaal de volgende elementen moet bevatten:

- Afwegingskader Woningbouw;
- Afspraken over bouwen voor doelgroepen, met specifieke aandacht voor ondermeer ouderen, studenten, mensen met een beperking, starters op de woningmarkt en arbeidsmigranten;
- Een aanpak om de leefbaarheid te vergroten, waarbij de bestaande voorraad en waardecreatie mogelijk onderwerpen zijn;

- Het te bouwen percentage sociale woningbouw, lage middeninkomens en topmilieus wonen;
- Het aantal te bouwen woningen en de daarbij behorende woonmilieus.

**Wanneer:** Start na vaststelling woonvisie 2011-2020 (september 2011) gereed maart 2012

**Wie:** Provincie Zuid-Holland in samenwerking regio's

**Penvoerder:** Provincie Zuid Holland

## Actie 2

Het gebruik van woonmilieus in de Zuid-Hollandse regio's stimuleren en de woonmilieus inzetten om de kwaliteit van de leefomgeving (leefbaarheid) te vergroten.

**Wanneer:** Start na vaststelling woonvisie 2011-2020 (september 2011) gereed 2012

**Wie:** provincie Zuid-Holland in samenwerking regio's

**Penvoerder:** provincie Zuid-Holland

**Risico's:** Met een aantal regio's is reeds overleg geweest over woonmilieus. Daarin zijn nog niet de indicatoren benoemd die op provinciaal niveau van belang zijn. Voor deze regio's betekent dat opnieuw naar de indicatoren zal worden gekeken.

Provincie Zuid-Holland beoogt om een actuele woonmilieubalans voor de hele provincie te maken. Onderstaand de voorlopige woonmilieublans voor de Zuidvleugel tot 2020. De waarden in deze balans wil de provincie echter aanscherpen. Enerzijds omdat de plancapaciteit voor nieuwbouwwoningen specifiek wordt: van 175.000 naar 115.000 plus voor iedere gesloopte woning één bijgebouwde woning, anderzijds omdat de regionale woonmilieutalen nog niet 1-op-1 vertaald kunnen worden naar de woonmilieus volgens ABF methodiek. Bovendien doorloopt actualisatie van de kwalitatieve woningbehoeftecijfers en dus de balans een korter cyclus dan dat van de woonvisie. Daarom wordt de woonmilieubalans jaarlijks herzien.

	Vraag	Aanbod	Balans
Centrumstedelijk	28.000	21.500	-6.500
Buiten centrum	70.800	75.300	4.400
Groenstedelijk	27.000	43.700	16.700
Dorps	33.200	43.900	10.300
Landelijk	16.000	13.300	-2.700
<b>Zuidvleugel</b>	<b>175.000</b>	<b>197.600</b>	<b>22.600</b>

Bron: VRAAG-deel: Socrates 2010 & AANBOD-deel: provincie Zuid-Holland, monitorsysteem woningbouwplannen-2010

De stappen die we daarvoor willen zetten zijn:

1. *De provinciale sectorale belangen in relatie tot woonmilieus onderzoeken en benoemen.*  
Te denken valt aan dichtheid, afstand tot groot landschappelijk groen en invloedsfeer StedenbaanPlus.
2. *Inzichtelijk maken welke indicatoren voor welke partner van belang zijn. En dus welke partner op welk indicator invloed kan uitoefenen.*
3. *Zorgdragen dat de regionale woonmilieus en de provinciale woonmilieus objectief meetbaar op elkaar aansluiten*
4. *Gezamenlijk sturen op woonmilieus*  
Uiteindelijk is een systeem beoogd waarin op provinciaal niveau met partners gezamenlijk sturing wordt gegeven aan meer balans in kwalitatieve vraag en aanbod. Daarvoor is helderheid nodig over de vraag hoe woonmilieus zijn opgebouwd en welke overheid waarvoor verantwoordelijk is.

## 5.2 (Lange termijn) visie en ambitie 2030

Provinciale kaders voor wonen zijn ook nodig voor de lange termijn. Deze kaders bieden ruimte voor ontwikkelingen en gesprekken over die ontwikkelingen met alle stakeholders. Trends op het gebied van wonen en woonomgeving krijgen in de visie 2030 een plaats krijgen, waaronder:

- Wonen en mobiliteit;
- Wonen en werken;
- Energievoorziening en besparing;
- Veranderende demografie, waaronder bevolkingsdaling en vergrijzing.

Leefbaarheid van het stedelijke gebied, het landelijke gebied en de verbinding daar tussen zal in de visie 2030 centraal staan.

Het resultaat is een visie (document) dat bovenop de woonvisie 2011-2020 kan komen te liggen en waarin een oplossingsrichting wordt geboden voor relevante woonthema's

### Actie 3

Opstellen lange termijnvisie wonen 2030

**Wanneer:** Start 2012, gereed 2013

**Wie:** Provincie Zuid Holland

**Penvoerder:** Provincie Zuid Holland

## 5.3 Verbeteren kwaliteit van de voorraad en woonomgeving ("meer passend maken")

Vraagstukken die voortkomen uit krimp ('anticipeergebieden'), die gaan over (binnen) stedelijke vernieuwing en die gaan over het verbeteren van de leefomgeving hebben drie dingen gemeen:

- ze gaan allemaal over waardevermeerdering danwel waardebehoud;
- vanuit de overheid zijn er niet of nauwelijks middelen beschikbaar. Ook de programma's voor stedelijke vernieuwing eindigen in 2014;
- ze vereisen een oplossing waarbij de belanghebbenden centraal (moeten) staan.

Vanuit verschillende bestuurslagen wordt momenteel gezocht hoe zonder financiële middelen toch gewerkt kan worden aan het verbeteren van de leefbaarheid. Deze vraag is ook relevant voor Zuid-Holland, vooral ook omdat door de grote diversiteit in Zuid-Holland (zie kader) de vraagstukken zeer uiteenlopend zijn.

### Zuid-Holland is uniek in diversiteit

- Provincie met het grootste aantal inwoners (3.527.453, januari 2011).
- Zuid-Holland kent de meeste 'Krachtwijken' (16 van de 40).
- Van de 10 Nederlandse gemeenten met de kleinste oppervlakte liggen er 6 in Zuid-Holland, waaronder de kleinste (Schoonhoven, 6.34 km<sup>2</sup>).
- Dichtstbevolkte provincie van Nederland (circa 1.250 inwoners/km<sup>2</sup>).
- Laagstgelegen gemeente van Nederland (Zuidplas, -6 meter NAP).
- Dichtstbevolkte gemeente van Nederland (Den Haag, circa 6.000 inwoners/km<sup>2</sup>).
- Een aantal regio's is aangewezen als anticipeerregio door het rijk in verband met bevolkingskrimp.
- Van de 30 grootste gemeenten liggen er 7 in Zuid-Holland.

Vanuit het rijk is een programma gestart voor krimp. In de rijkswoonvisie is verwoord dat het rijk een nieuwe aanpak voor stedelijke vernieuwing wil oppakken in gezamenlijkheid met IPO en VNG. Omdat er veel parallellen zitten tussen de problematiek en de aanpak, kan dit in één project dat zich richt op kwaliteit van de voorraad en de leefomgeving worden opgepakt. Centraal staat de vraag of de provincie daar een rol in heeft en zo ja, welke.

- *Anticiperen op Krimp*: impulsen en ontwikkelingsmogelijkheden gericht op behoud van kwaliteit en het benutten van kansen in een krimpsituatie worden gesteund. Krimpbestrijding niet. Voor het beleidsveld wonen is er op dit moment vooral een agenderende rol, maar deze zal worden verbreed door actief de te grote hoeveelheid plancapaciteit te reduceren (actie 4). Verder wordt de ontwikkeling van vraag en aanbod vergeleken in verschillende scenario's, worden nieuwe sturingsstrategieën in tijden van groei en krimp verkend en loopt er een onderzoek hoe krimp benut kan worden om kernen te profileren (experiment Groene Hart). Ook zal worden gekeken hoe tweede woningen een rol kunnen spelen in waardebehoud van het landelijke gebied (actie 5). Dit wordt opgepakt in samenwerking met recreatie.
- *Bestaande voorraad*: Met het wegvallen van de subsidieprogramma's voor stedelijke vernieuwing is er niet direct een rol meer voor provincies als het gaat om kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad. De problematiek is echter op veel plaatsen binnen Zuid-Holland gelijk en hebben ook raakvlakken met andere sectoren, zoals de combinatie van wonen/werken. Samenwerking met rijk en VNG in IPO-verband is een mogelijkheid.

#### **Actie 4**

Terugbrengen van teveel plancapaciteit voor woningbouw in het Groene Hart en Zuid-Hollandse delta naar maximaal het niveau voor eigen behoefte, uitgaande van de woningvraag. Het resulterende programma wordt aansluitend aan het bestaand stads en dorps gebied (BSD) ontwikkeld. Deze actie omvat drie stappen:

1. Voorkomen dat in nieuwe bestemmingsplannen meer plancapaciteit voor wonen wordt vastgesteld;
2. In overleg met de regionaal samenwerkende gemeenten reduceren van de bestaande plancapaciteit, die meer woningbouw beoogt dan voor de eigen behoefte in overeenstemming met WBR 2010, tot aan het programma voor eigen behoefte. Deze reductie bestaat uit twee fasen:
  - Reductie tot aan het restant van het bestuurlijk juridisch geldende programma;
  - Reductie tot het niveau van WBR2010.
3. Reductie tot het niveau dat in de Socratesraming wordt aangegeven. De regio's geven aan hoe zij door middel van concrete flankerende maatregelen kunnen bouwen voor eigen behoefte.

#### **Wanneer:**

1. Gelijktijdig met de vaststelling van PSV en woonvisie;
2. Gelijktijdig met de vaststelling van de woonvisie schriftelijk mededelen aan gemeenten en regio's. Juridische doorlooptijd circa 2 jaar;
3. De eerste aanzet: bepaling van het uitgangspunt obv Socrates is opgenomen in de strategieën wonen Groene Hart en Delta. De inzet op maximaal WBR2010 is eveneens in deze strategieën benoemd. Er is afgesproken dat regionaal samenwerkende gemeenten en provincie binnen een jaar bepalen welk programma tussen uitgangspunt en inzet zowel kwantitatief als kwalitatief reëel wordt geacht. De uitvoering van deze verdere reductie is afhankelijk van actie 2.

**Wie:** Provincie Zuid-Holland

**Risico's:** Het reduceren van de plancapaciteit gebeurt stapsgewijs, zodat het risico op planschadeclaims geminimaliseerd wordt.

### **Actie 5**

Opstellen visie op tweede woningen/recreatiewoning. Beoogd is om een pilotprogramma voor tweede woningen te starten in het landelijke gebied. Onderdeel daarvan is ook de relatie klein stedelijk wonen i.c.m. een buitenwoning (hoe wordt dat mogelijk, is het bijvoorbeeld mogelijk om een duo-pakket te kopen)

**Wanneer:** Start vierde kwartaal 2011 – medio 2012

**Wie:** Provincie Zuid-Holland ism regio Goeree-Overflakkee

**Penvoerder:** Provincie Zuid-Holland

### **Actie 6**

Samenwerking zoeken met rijk en VNG (mogelijk in IPO-verband) op het gebied van stedelijke vernieuwing na 2014

**Wanneer:** Vanaf derde kwartaal 2011

**Wie:** Provincie Zuid-Holland. Samenwerking met rijk, IPO en VNG

## **5.4 Effecten van de crisis op de woningmarkt**

Wij en de Zuidvleugelpartners zijn net als veel andere ketenspelers in de Zuid-Hollandse woningmarkt van mening het afgesproken programma herijkt moet worden. Begin 2011 is daarom gestart met een inventarisatie van de gevolgen van de crisis. Dit zal in de loop van 2011 mogelijk tot een herijking van de afspraken.

Samen met de Zuidvleugelpartners worden de gevolgen van de huidige crisis voor de woningmarkt in Zuid-Holland in kaart gebracht. De vraagkant is al bekend. Daarom wordt in overleg met regio's en marktpartijen gekeken naar de aanbodkant.

Het onderzoek is opgedeeld in drie onderdelen:

1. Topsegment (dun-duur);
2. Zuidvleugel;
3. Groene Hart en Zuid-Hollandse delta.

#### *Herijken van afspraken op (boven)regionaal niveau*

Zowel de resultaten uit de gezamenlijke aanpak van de crisis met de regio's als de reguliere beleidsontwikkeling op basis van de monitor en woonmilieubalans kunnen aanleiding zijn om afspraken te herzien. Bij een grote afwijking van bestaande verstedelijkingsafspraken is overleg over herijking nodig. De bestaande verstedelijkingsafspraken op Zuidvleugelniveau zijn opgenomen als bijlage. Bij de herijking is het Afwegingskader Woningbouw leidend.

De aanmerkelijke daling van de woningbehoefte in Groene Hart en Delta geeft aanleiding om met de betreffende regio's in gesprek te gaan over het nieuwbouwprogramma. De betreffende regio's zullen hun moeten woonvisies actualiseren.

### **Actie 7**

In kaart brengen effecten crisis woningmarkt

**Wanneer:** Gestart 2011 – afronding vierde kwartaal 2011 (rapportage mee in inzet BO-MIRT november 2011)

**Wie:** Provincie Zuid-Holland in samenwerking met Zuidvleugelregio's en overige regio's

**Penvoerder:** Provincie Zuid-Holland

## **Bijlage 1: Informatiebronnen**

Iedere vijf jaar wordt de provinciale woonvisie herzien. Afspraken maken en monitoring van de resultaten vindt echter continu plaats.

Jaarlijks publiceert provincie Zuid-Holland de monitor Wonen. De meest recente versie is te vinden op [www.zuid-holland.nl/wonen](http://www.zuid-holland.nl/wonen)

### *Afspraken*

Gemaakte afspraken tussen provincie Zuid-Holland en regio's, waaronder de verstedelijkingstrategie Zuidvleugel, strategie Groene Hart en strategie Delta zijn te vinden op [www.zuid-holland.nl/wonen](http://www.zuid-holland.nl/wonen)

## Bijlage 2: Definities

### Sociale woningbouw

De in de tabellen gebruikte uitgangspunten voor de sociale woningvoorraad zijn goedkope koopwoningen tot € 215.000 en huurwoningen tot de liberaliseringgrens (€ 648 per maand). De afbakening van de doelgroep is overeenkomstig de nieuwe EC-norm - jaarinkomen < modaal. De EC-norm inzake de benutting van de sociale voorraad werd per 1 januari 2011 van kracht. Zoals in de tekst reeds aangegeven is de bovengrens voor goedkope koopwoningen (€ 215.000) niet realistisch en sluit de provincie Zuid-Holland aan bij de benadering van het rijk, zoals verwoord in de toelichting op de woonvisie (1 juli 2011), dat € 130.000 - € 175.000 bereikbaar is voor de doelgroep met een jaarinkomen tot € 43.000.

De verhouding tussen de voorraad en de doelgroep was tot voor kort twee op één. De verhouding wordt nu gebaseerd op de nieuwe EC-norm voor de doelgroep en nieuwe normen voor de sociale voorraad (bron: WoON2009). Zowel de sociale voorraad als de doelgroep veranderen daardoor van absolute omvang en de verhouding. In Zuid-Holland wordt de verhouding anderhalf op één. Het percentage sociale woningen dat bewoond wordt door de doelgroep geeft de mate van druk op de voorraad aan en de mate van scheefwonen.

### Woonmilieus

Een woonmilieu bestaat zowel uit kwantitatieve gegevens zoals woningaantallen, dichtheid, aantallen banen, de aanwezigheid van voorzieningen én uit kwalitatieve gegevens zoals de kwaliteit en het type openbare ruimte, de aanwezigheid van groen, water of recreatief landschap, het type voorzieningen, de woningtypologie, de stedenbouwkundige bouwsteen en de omgang met parkeren. Dit geldt voor de nieuwbouw en voor de bestaande voorraad.

*De meerwaarde om beleid te voeren op basis van woonmilieus is dat de woningmarkt kwalitatief benaderd wordt. Daardoor kunnen vraag en aanbod op kwaliteit in balans worden gebracht en dus wordt beter aangesloten bij de vraag van de consument.*

### Indeling woonmilieus

De woonmilieutyperingen die nationaal gehanteerd worden zijn onderverdeeld in een globale indeling die vijf woonmilieus omvat, namelijk centrumstedelijk, stedelijk (buitencentrum), groen stedelijk, dorps en landelijk. Tevens is er een meer gedifferentieerde indeling die dertien woonmilieus omvat. Hieronder wordt weergegeven hoe de woonmilieus, uitgaande van de globale indeling, van elkaar worden onderscheiden.

Primair wordt er onderscheidt in woonmilieus gemaakt op basis van het aantal huishoudens. Het aantal huishoudens maakt onderscheid tussen steden en dorpen.

## Bijlage 3: Demografische ontwikkelingen Zuid-Holland

### Op termijn krimp

Nationaal en internationaal is de trend van afnemende bevolkingsgroei zichtbaar. Op Europese schaal is al de omslag gemaakt van afname van de groei naar afname van de bevolking. Ook in Nederland is afname van groei aan de orde. De nationale bevolkingsprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS, 2008) geeft aan dat 'na een te verwachten top van 17,5 miljoen inwoners in 2038, de nationale bevolkingsgroei zal omslaan in krimp'. Oorzaken voor bevolkingsdaling op gemeentelijke en regionale schaal zijn minder natuurlijke aanwas (geboortetekort of sterfteoverschot), negatief migratiesaldo buitenland en negatief migratiesaldo binnenland.

Regionaal bestaan echter grote verschillen. De groei zal zich voornamelijk concentreren in en rondom de Randstad, met een paar groeicentra daarbuiten. De bevolking van de Randstad neemt naar verwachting nog met circa 1,25 miljoen inwoners toe, de rest van Nederland levert 250.000 inwoners in. Bij landelijke gebieden zet de krimp eerder in dan in de steden. Steden met universiteiten blijven groeien.

Krimp in Zuid-Holland zal bescheiden van omvang zijn. Waar bevolkingsdaling optreedt, is die volgens de prognoses lokaal maximaal vijf procent en regionaal maximaal een procent over een periode van 20 jaar. Bevolkingsdaling is vooral voorzien in delen van het Groene Hart, Voorne-Putten, Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee. In de laatste drie gebieden daalt vanaf 2030 de eigen woningbehoefte.

## Bijlage 4: Woningmarktprognose Zuid-Holland

Zuid-Holland heeft de resultaten van het meest recente nationale woningmarktonderzoek (WoON2009) laten verwerken op basis van het Socratesmodel.

Over de uitkomsten van deze kwalitatieve inkleuring van het provinciale woningbouwprogramma is gerapporteerd in de 'Woningmarktverkenning Zuid-Holland' (2010).

Hieronder komen de belangrijkste thema's uit deze verkenning aan de orde. Voor meer informatie wordt verwezen naar het onderzoeksrapport.

Overigens wijken de totale woningbouwprogramma's af van de bepaalde aantallen.

Niet de kwantiteit is in deze raming van belang, maar vooral de kwalitatieve inkleuring.

### Woningtypen

In het Socratesmodel worden huur- en koopwoningen onderscheiden, in drie prijsklassen. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen. Door de woonwensen per huishoudcategorie (naar leeftijd/inkomen) te koppelen aan de verwachte aantallen huishoudens in 2010 en 2020 ontstaat een beeld van het gewenste nieuwbouw/sloopprogramma.

Tabel 1 – Gewenst nieuwbouw-, sloop en verkoopprogramma in Zuid-Holland 2010-2020

Woningtype	Netto nieuwbouw	Sloop (geraamd)	Nieuwbouw + vervangende nieuwbouw	Verkoop
Huur goedkoop (<348)	-25.000	-17.000	4.000	-12.000
Huur middelduur (348-535)	11.000	-17.000	44.000	-17.000
Huur duur (>535)	6.000	-3.000	25.000	-16.000
Koop goedkoop (<215.000)	36.000	-11.000	17.000	29.000
Koop middelduur (215.000-350.000)	57.000	-5.000	46.000	16.000
Koop duur (>350.000)	36.000	-3.000	39.000	0
Huur totaal	-9.000	-37.000	73.000	-45.000
Koop totaal	129.000	-19.000	102.000	45.000
<b>Totaal</b>	<b>120.000</b>	<b>-56.000</b>	<b>176.000</b>	<b>0</b>

Bron: Socrates, 2010

In de jaren tot 2020 daalt de behoefte aan huurwoningen (-9.000), terwijl de vraag naar koopwoningen fors groeit (+ 129.000). Toch moeten er nog 73.000 nieuwe huurwoningen gebouwd worden, om de afname door sloop en verkoop te compenseren.

### Sociale woningbouw

Tot de sociale sector wordt hier gerekend: goedkope en middeldure huur en goedkope koop. In totaal zouden er de komende 10 jaar 65.000 sociale woningen gebouwd moeten worden binnen een totaal nieuwbouwprogramma van 176.000 woningen. Dat betekent 36,9 procent. Als er alleen met de huurwoningen gerekend wordt, zou een aandeel van 27 procent nodig zijn. Dit hoge percentage sociale woningbouw valt te verklaren doordat sociale nieuwbouw nodig is om de sloop van de sociale voorraad te compenseren: 45.000 van de 65.000 woningen. Het aantal te slopen woning heeft dus een grote invloed op de nieuw te bouwen sociale woningen.

**Tabel 2 – Gewenst nieuwbouw-, sloop en verkoopprogramma in de sociale sector, Zuid-Holland 2010-2020**

Woningtype	Netto nieuwbouw	Sloop (geraamd)	Nieuwbouw + vervangende nieuwbouw	Verkoop
				huurwoning
Huur goedkoop	-25.000	-17.000	4.000	-12.000
Huur middelduur	11.000	-17.000	44.000	-17.000
Koop goedkoop	36.000	-11.000	17.000	29.000
Totaal sociaal	22.000	-45.000	65.000	0
Totaal nieuwbouwprogramma	120.000	-56.000	176.000	0
<b>% nieuwbouw sociaal:</b>	<b>18,3%</b>		<b>36,9%</b>	

Bron: Socrates, 2010

### Nuancering

In WoON2009 zijn woonwensen gemeten in 2009, toen de effecten van de kredietcrisis nog niet in volle omvang duidelijk waren. Intussen is een en ander veranderd op de woningmarkt, waardoor het de vraag is hoe realistisch de wensen zijn. Zo wensen meer mensen onder de 65 jaar met een laag inkomen een (vooral eengezins) koopwoning: +31.000 koopwoningen. Dit geldt ook voor mensen met een middeninkomen: +12.000 koopwoningen. Het is de vraag of dit realistische wensen betreft. Eengezinskoopwoningen zijn in Zuid-Holland meestal te duur voor eenverdieners, terwijl dat de snelst toenemende huishoudencategorie is. Ook stagneert de groei van het aantal tweeverdieners, de motor achter de duurdere woningproductie. Het door Socrates berekende woningbouwprogramma 2010-2020 moet naar verwachting worden genuanceerd naar meer huur, meer goedkoop, ten koste van de berekende aantallen (eengezins) koopwoningen.

## Colofon

Dit is een uitgave van de provincie Zuid-Holland.  
November 2011. Voor meer informatie zie website  
provincie of bel 070 441 60 24.

Provincie Zuid-Holland  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*Samenstelling en redactie*  
Bureau Vise Ontwerp Strategie, provincie Zuid-Holland

*Fotografie, productiebegeleiding en druk*  
Bureau Mediadiensten, provincie Zuid-Holland

*Ontwerp*  
OSAGE / communicatie en ontwerp, Utrecht

193545



