

Bijlage 1: Inhoudelijke toelichting op het woningbouwprogramma Goeree-Overflakkee 2020

Algemeen

Wij hebben uw woningbouwprogramma beoordeeld en aanvaarden deze onder een aantal voorwaarden en met aandachtspunten. In deze bijlage leest de inhoudelijke overwegingen bij de aanvaarding van het woningbouwprogramma. Het betreft de volgende punten:

1. Woningbehoefte en realisatie
2. Juiste woning op de juiste plek
3. Sociale huurwoningen
4. Middendure woningen
5. Doelgroepen
6. Locatie specifieke opmerkingen

1. Woningbouwprogramma en realisatie

In de brief is aangegeven dat de aanbeveling is om bij de volgende actualisatie van het programma (15 september 2021) te voorzien van :

- een nadere indicatie van prijsklassen, omdat deze nu grotendeels ontbreekt;
- een motivering van het aantal sociale huurwoningen, omdat het percentage van 15% als laag word geacht.

2. Juiste woning op de juiste plek

Van het aantal plannen ligt 75% binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De aandacht op het bouwen binnen BSD blijft belangrijk. Van het planaanbod ligt 56% binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). Dat is een stijging van 4% ten opzichte van het vorige woningbouwprogramma. Daar willen wij u mee complimenteren en hopen dat erin wordt geslaagd om dit percentage verder te verhogen. Mocht dit niet voor alle locaties mogelijk zijn, dan ligt het voor de hand om in lijn met de provinciale uitgangspunten ten aanzien van verstedelijking ligt het voor de hand om nieuwe plannen die niet in de nabijheid van HOV liggen vorm te geven bij bestaande weg- en fietsinfrastructuur. Ook is uw blijvende aandacht voor energieneutraal en klimaatadaptief bouwen nodig.

3. Sociale huurwoningen

In onze vorige brief op het woningbouwprogramma vroegen wij om een ambtelijk vervolggesprek met de gemeente en de corporatie om meer inzicht te geven in de sociale huurvoorraad na de fusie van vier woningcorporaties tot één woningcorporatie, Oost West Wonen. Dit gesprek heeft vorig jaar plaatsgevonden in een prettig sfeer. In dit gesprek is een goed bezit en de ambities van de woningcorporatie weergegeven. Tevens is het positief dat Oost West Wonen in samenwerking met de gemeente de mogelijkheid onderzoekt naar flexwonen.

Middendure woningen

Op dit moment is het lastig om een oordeel te geven over het aandeel middendure woningen, omdat niet alle prijsklassen voor koop en huur niet zijn gedefinieerd. Daarom verwachten wij bij de volgende indiening van het woningbouwprogramma een nadere indicatie van prijsklassen van de woningbouwplannen.

4. Doelgroepen

Vergunninghouders

Op dit moment staat de gemeente bij de taakstelling huisvesting vergunninghouders per 1 januari 2021 op trede Signaleren van de interventieladder. Wij onderkennen dat meer bijzondere doelgroepen aanspraak maken op dezelfde sociale woningen. Toch is aandacht nodig voor het huisvesten van vergunninghouders, zeker gezien de verdubbelde taakstelling voor 2021. Wellicht dat het in 2019 opgestelde plan van aanpak hierbij van dienst kan zijn. Daarnaast kan flexwonen mogelijk een uitkomst bieden. Tijdelijke huisvesting binnen de gemeente van bijvoorbeeld alleenstaande vergunninghouders telt al mee voor de taakstelling en zo kan direct met inburgering begonnen worden.

Arbeidsmigranten

In de afgelopen periode is de gemeente actief bezig geweest met het onderwerp arbeidsmigranten. U heeft diverse onderzoeken naar arbeidsmigranten gedaan, ook in het kader van ons programma huisvesting arbeidsmigranten. De provincie heeft in dat kader deze kennis gedeeld met andere gemeenten. Het is positief dat er aan de slag is gegaan met het opstellen van een beleidsplan voor de huisvesting van arbeidsmigranten en wij kijken uit naar het resultaat.

Recreatieparken

Op dit moment vinden er tussen gemeente en provincie ambtelijke gesprekken plaats over de gevolgen van een eventuele functieomzetting van recreatiepark van recreatieve voorziening naar een woonfunctie. De betekenis en mogelijke inpassing van een dergelijke functiewijziging voor de woningbouwprogrammering maakt ook onderdeel uit van dit gesprek, welke op dit moment ook met enkele andere gemeenten met soortgelijke cases in de provincie loopt.

5. Locatie specifieke opmerkingen:

Kleine Boezem

Locatie Kleine Boezem is nog niet opgenomen in het provinciale Omgevingsbeleid. U heeft een verzoek bij Provinciale Staten ingediend om deze locatie op de 3-hectarekaart toe te voegen. Indien Provinciale Staten akkoord gaan met deze toevoeging en indien deze locatie voldoet aan ons provinciaal omgevingsbeleid, kan deze locatie worden ontwikkeld.

Spreeuwenstein

Ten aanzien van de woningen nabij kasteel Spreeuwenstein merken wij op dat wij in kwantitatieve zin kunnen instemmen met deze woningen, maar dat bij de situering van deze woningen de regels van de Omgevingsverordening in acht moeten worden genomen. De in het voorontwerp bestemmingsplan Spreeuwenstein voorgestelde locatie voldoet daar niet aan. Wij verwijzen hiervoor naar de vooroverlegreactie die wij ten aanzien van dit voorontwerp bestemmingsplan hebben ingediend (d.d. 27 december 2017).

Tot slot

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