

Aan College van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
t.a.v. Anne Koning
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Betreft: Rapportage Wonen in de Drechtsteden 2021

Geacht College van Gedeputeerde Staten,

Bijgaand treft u onze jaarlijkse rapportage Wonen in de Drechtsteden. Hiermee geven wij invulling aan uw verzoek in uw brief van 23 maart 2021 om jaarlijks te rapporteren over de voortgang op het gebied van Bouwen en Wonen in onze regio. Het regionaal afgestemde woningbouwprogramma is onderdeel van deze rapportage.

Het toevoegen van de juiste woning op de juiste plek is een belangrijk onderdeel in onze regionale Groeiagenda, waarmee wij de sociaal-economische disbalans in onze regio willen herstellen. Door het toevoegen van kwalitatief passende woningen ontstaat een nieuw evenwicht en geven we een impuls aan de brede welvaart voor de inwoners en ondernemers in de Drechtsteden.

U heeft in eerdere correspondentie en bestuurlijke overleggen kenbaar gemaakt dat de bouwproductie in onze regio omhoog moet. Daar zetten we vanuit de Bestuurlijke Werkgroep Bouwen en Wonen onze schouders onder. De Spoorzone Dordrecht-Zwijndrecht, onderdeel van de Woondeal en het Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad, is een cruciaal sleutelproject in de regio voor het herstel van de sociaal-economische balans in de regio en het oplossen van het bestaande woningtekort in de Zuidelijke Randstad. Dit project legt echter een zware claim op de plancapaciteit vanuit uw beleidskaders. Realiseren van de Spoorzone betekent daarmee feitelijk dat de rest van onze regio op slot zit voor nieuwe plannen. We zien de positieve kant van uw nieuwe sturingsprincipe, de zogenaamde 10%-pot, voor woningbouwplannen van groot provinciaal belang en verzoeken u de plannen in de Spoorzone die we de komende jaren versneld kunnen realiseren, mede door de Woningbouwimpuls van het Rijk, op te nemen in deze 10%-pot.

Verder werken we onverminderd door aan het realiseren van onze vastgestelde (harde) bestemmingsplannen, zodat we daadwerkelijk woningen toevoegen voor onze huidige en toekomstige inwoners.

BEHANDELD DOOR:
TELEFOON:
E-MAIL:

ONDERWERP: Rapportage Wonen in de
Drechtsteden 2021

DATUM: 08-12-2021
ONS KENMERK: DO/21/2620779
UW KENMERK: PZH-2021-769699335 DOS-
2017-0004230



We kijken daarbij ook nadrukkelijk naar de financiële middelen, die vanuit de provincie beschikbaar zijn gesteld en zullen die benutten waar mogelijk. Daarnaast willen we de triple helix samenwerking met bouwers en ontwikkelaars verstevigen en werken we samen met onze Economic Development Board aan een 'Bouwtafel' voor onze regio.

Met deze regionale en lokale inspanningen zijn wij ervan overtuigd dat we de woningbouwproductie in ons gebied omhoog krijgen, en een impuls kunnen geven aan de brede welvaart in de Drechtsteden.

Wij kijken uit naar uw reactie op onze plannen en betrekken u graag bij de verdere ruimtelijk-economische ontwikkelingen in Smart Delta Drechtsteden.

Hoogachtend,



G.K.C Baggerman
Voorzitter Bestuurlijke Werkgroep Bouwen



Alblasserdam • Dordrecht • Hardinxveld-Giessendam •
Hendrik-Ido-Ambacht • Papendrecht • Sliedrecht •
Zwijndrecht

POSTADRES
Postbus 8
3300 AA Dordrecht

BEZOEKADRES
Spuiboulevard 300
3311 GR Dordrecht

BANK
IBAN: NL88BNGH0285127748
BIC: BNGHNL2G

Bijlage 1: Inhoudelijke toelichting op het regionale woningbouwprogramma Drechtsteden 2020

Algemeen

Wij hebben uw regionaal woningbouwprogramma beoordeeld en aanvaarden deze onder een aantal voorwaarden en aandachtspunten. In deze bijlage leest u onze inhoudelijke overwegingen bij de aanvaarding van uw programma. Daarnaast willen wij u complimenteren met de uitgebreide rapportage Wonen in de Drechtsteden wat de voortgang beschrijft van de regionale woonvisie.

Woningbehoefte en realisatie

Uw regionaal woningbouwprogramma laat zien dat er voldoende woningbouwplannen zijn (rekening houdend met planuitval) in categorie 1 voor de komende tien jaar om in de regionale woningbehoefte te voorzien. Een aandachtspunt is het aandeel zachte plannen. Hierbij adviseren we u kritisch te kijken naar de plannen in categorie 1 om daarin zoveel mogelijk harde plancapaciteit op te nemen. In categorie 2 en 3 heeft u voldoende woningen staan, wat u de mogelijkheid biedt om planuitval op te vangen.

Het regionale woningbouwprogramma kent een hogere programmering dan de maximaal toegestane 130%. Zoals met u is besproken in een bestuurlijk overleg op 12 maart jl., is de aanvaarding van het regionaal woningbouwprogramma onder voorbehoud dat het nieuwe regionaal woningbouwprogramma van 2021 maximaal 130% van de nieuwe behoeftecijfers bedraagt. De provincie en regio zullen (ambtelijk) afstemming zoeken voor de indiening van het nieuwe regionaal woningbouwprogramma 2021 om er zorg voor te dragen dat deze past binnen de behoefteaming 2021.

Opmerking bij overprogrammering

Geconstateerd wordt dat de hogere overprogrammering een gevolg is van een technische fout in het opnemen van de plancapaciteit van 2020. De indiening van het regionaal woningbouwprogramma 2020 vond plaats op 1 december 2020 en de negatieve plancapaciteit is te verklaren doordat de regio op dit moment de afgeronde plannen uit 2020 uit de planmonitor heeft gehaald. De sloop van het jaar 2020 tegenover de resterende plannen per 1 december voor het jaar 2020 geeft een negatief getal. Dit zorgt voor ongeldige extra ruimte in het programma. Alle plancapaciteit van het jaar 2020 (met als peildatum 1 januari 2020) dient meegenomen te worden in het aanvaarden van het regionaal woningbouwprogramma, volgens het getal van de woningbehoefteaming (WBR) 2019, namelijk 7.740 woningen in de periode 2019 tot en met 2029. Door voor het huidige woningbouwprogramma uit te gaan van de realisatie voor 2020 (1.123 woningen, bron: CBS), is de berekening voor het passen van het regionaal woningbouwprogramma binnen de behoefte als volgt: realisatie 2019 + realisatie 2020 + plancapaciteit 2021-2029 = woningbehoefteaming (WBR) 2019. Dit geeft een overprogrammering van 149,50%, boven de gewenste overprogrammering van 130%. De aanvaarding van het huidige programma is onder voorbehoud dat het nieuwe regionale woningbouwprogramma 2021 maximaal 130% van de nieuwe behoeftecijfers bedraagt.

Juiste woning op de juiste plek

In uw programma is 93% gesitueerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Plekken rondom hoogwaardig openbaar vervoer lenen zich bij uitstek voor (verdere) verdichting om het openbaar vervoer beter te benutten. De meeste woningbouwlocaties zijn gunstig gesitueerd ten

opzichte van bestaande (hoogwaardig) openbaar vervoer- en fietsverbindingen; 77% van uw programma ligt binnen de invloedssfeer van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). Voor de minder gunstig ten opzichte van (H)OV gelegen transformatie- en verdichtingslocaties verdient het de aanbeveling om een breed scala aan (duurzame) mobiliteitsmaatregelen te treffen en de keuzevrijheid voor bewoners te vergroten. Dit kan bijvoorbeeld door het verbeteren van de regionale fietsinfrastructuur, het aanbieden van deelmobiliteit (als alternatief voor tweede autobezit) en het aanbieden van laadpunten voor elektrische fietsen en voertuigen bij publiekstrekkingen en werkgevers. Initiatieven en investeringen van gemeenten, provincie, regio en andere partijen kunnen de regionale samenhang tussen verstedelijking en mobiliteit versterken. De provincie gaat hierover graag het gesprek aan met de regio en de individuele gemeenten.

Sociale huurwoningen

In uw regionale woonvisie is een pas-op-de-plaats beleid afgesproken om de gesloopte en te slopen sociale huurwoningen te compenseren. Bij autonome groei dient het aantal sociale huurwoningen in 2031 gelijk te zijn aan het aantal op 1 januari 2016. Ook is afgesproken om de sociale huurwoningen gelijkmatiger over de regio te verdelen. In uw rapportage Wonen geeft u aan dat de voorraad van corporaties in de Drechtsteden per 1 januari 2020 is afgenomen met ruim 1.200 woningen ten opzichte van 2016. Ook geeft u aan dat een beperkte toename van de sociale huurvoorraad nodig is om de doelgroep te kunnen huisvesten. Wij vragen uw aandacht voor voldoende sociale huurwoningen en spreiding van de sociale voorraad in uw regio.

Doelgroepen

Vergunninghouders

Wij constateren dat de gemeenten in uw regio, op twee na, per 1 januari 2021 de achterstand bij het realiseren van de opgave hebben ingelopen. Vorig jaar stonden zes van de zeven gemeenten in uw regio op de bestuurlijke interventieladder. Nu zijn dat twee gemeenten. Wij waarderen uw inzet op dit onderwerp en vragen onverminderd aandacht voor het huisvesten van vergunninghouders gezien de verdubbelde taakstelling in 2021.

Arbeidsmigranten

Uw regio heeft maandelijks overleg over (huisvesting) arbeidsmigranten. Deze uitwisseling van kennis en ervaring juichen wij toe. Ook loopt momenteel het experiment arbeidsmigranten samen met Sliedrecht. Het doel hiervan om versneld te zoeken naar huisvesting voor arbeidsmigranten. In dit proces zijn de gemeente, werkgevers/inleners/uitzendbureaus en de provincie met elkaar aan het verkennen welke kansen en belemmeringen er zijn voor het realiseren van een locatie voor huisvesting van arbeidsmigranten. Ook komen randvoorwaarden aan de orde en worden mogelijke locaties gescoord op de geïnventariseerde randvoorwaarden.

Flexwonen

U geeft aan dat de regio Drechtsteden het van belang vindt om zicht te krijgen op de behoefte aan flexwonen voor diverse doelgroepen en dat eind mei 2020 een pilot is afgerond met het Expertisecentrum Flexwonen en Platform31 – met ondersteuning van de provincie Zuid-Holland, het Ministerie van BZK en cijfers van het Onderzoekscentrum Drechtsteden – met een locatiescan. Gemeenten onderzoeken momenteel de mogelijkheden tot flexwonen waarbij ook

wordt gekeken naar de Stimuleringsaanpak Flexwonen van het ministerie van BZK. Wij zien uit naar het resultaat hiervan en blijven graag betrokken.

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 in de woningmarktregio Drechtsteden.

Bijlage 2 Toelichting actualiseren van het regionaal woningbouwprogramma

Met deze toelichting vragen wij uw aandacht voor een aantal zaken die betrekking hebben op de indiening van het volgend regionaal woningbouwprogramma.

Zoals bekend is de indieningstermijn voor de regionale woningbouwprogramma's – in overleg met alle regio's - aangepast naar 15 september 2021 voor de periode van 10 jaar van 2021 tot en met 31 december 2030 met als peildatum 1 januari 2021.

De provincie Zuid-Holland hecht belang aan de actualiteit, juistheid en compleetheid van de gegevens over de woningbouwplannen in het regionale woningbouwprogramma. Daarom worden uitgangspunten meegegeven bij het indienen van het regionaal woningbouwprogramma.

Uitgangspunten

Het nieuwe regionale woningbouwprogramma 2021 zal de volgende onderdelen moeten bevatten:

- Realisatiecijfers per project afgelopen 2 jaar (2019 en 2020);
- Lijst met projecten en realisatie per jaar;
- Woonmilieu en ligging ten opzichte van HOV;
- Sociale huurwoningen;
- Middeldure woningen;
- Flexwoningen;
- Doelgroepen (arbeidsmigranten, vergunninghouders, ouderen).

In het proces naar het nieuwe regionaal woningbouwprogramma is het belangrijk om met elkaar in een vroeg stadium te bezien welke nieuwe locaties kunnen worden opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma met oog voor de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave. Oftewel de juiste woningen op het juiste moment op de juiste plekken in de juiste hoeveelheden. De regionale woningbouwprogramma's zullen hierin inzicht moeten bieden. In dat kader is het regionale woningbouwprogramma een nadere uitwerking van de regionale woonvisie. Bij de kwantitatieve kant van het regionale woningbouwprogramma is het belangrijk dat er inzicht is in de voorgenomen woningvoorraadtoename in de komende tien jaar, dus voor de periode 2021 tot en met 2030.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Nieuwe woningbehoeftecijfers

De provincie bepaalt de behoefte aan woningen (lees: gewenste woningvoorraadtoename) voor alle regio's periodiek, in beginsel om de drie jaar. Door de toenemende spanning op de woningmarkt willen wij een jaar eerder dan gebruikelijk, namelijk in het voorjaar van 2021, de gewenste woningvoorraadtoename aan de hand van een nieuwe huishoudensprognose opnieuw vaststellen. Deze nieuwe cijfers zijn voor de provincie uitgangspunt voor het gesprek en oordeel over de getalsmatige en kwalitatieve invulling van de regionale woningbouwprogramma's 2021. De provincie publiceert de (voorlopige) cijfers van de nieuwe ramingen naar verwachting in het voorjaar van 2021 op de Staat van Zuid-Holland

(https://staatvan.zuidholland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode/).



Woningvoorraad

Voor de kwantitatieve opgave is het belangrijk dat het regionale woningbouwprogramma inzicht geeft in de voorgenomen woningvoorraadtoename in de komende tien jaar, dus voor de periode 2021 tot en met 2030. Veel regio's en gemeenten geven een gedetailleerd inzicht in de woningbouwplannen, zoals aantal te bouwen woningen en te slopen woningen per jaar, maar ook woningtypen en prijsklassen. De provincie waardeert dit zeer, omdat ook het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hierom vraagt hierom om onder meer de Tweede Kamer te informeren over de beschikbare plancapaciteit in Nederland.

Nieuw is om apart verslag te doen van de uitvoering in het jaar 2020 van de woningbouwplannen uit het regionale woningbouwprogramma 2020. Per woningbouwplan moet worden aangegeven hoeveel woningen er zijn opgeleverd in het jaar 2020. Hierdoor wordt inzichtelijk welke voortgang er binnen het afgelopen jaar is geboekt in de realisatie van woningen. De cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek geven daarin geen volledig beeld voor het bepalen van de uiteindelijke woningproductie oftewel bereikte woningvoorraadtoename.

Daarnaast is de kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019 uitgangspunt voor het gesprek en het oordeel over de kwalitatieve invulling van de regionale woningbouwprogramma's. Dit onderzoek is in 2020 gepubliceerd op de Staat van Zuid-Holland (<https://staatvan.zuid-holland.nl/kwalitatieve-woningbehoefteverkenning/>). Ook de Woonbarometer 2020 die recent is verschenen kan hierbij worden betrokken (<https://staatvan.zuid-holland.nl/woonbarometer/>). Eén van de belangrijkste beelden uit deze verkenning is de verdere vergrijzing in de toekomst. Daarom is het belangrijk dat wordt nagedacht over het bouwen van een variatie aan vormen van toekomstbestendige woningen die geschikt en/of bestemd zijn voor de verschillende doelgroepen, zoals ouderen en alleenstaanden.

Beoordeling

Bij onze inhoudelijke beoordeling wordt expliciet gekeken naar:

1. Woningbehoefte en realisatie;
2. Programmaruimte van 130%;
3. Juiste woning op de juiste plek (vanwege investeringen in bereikbaarheid);
4. Sociale huurwoningen;
5. Middeldure woningen;
6. Doelgroepen (ouderen, arbeidsmigranten, vergunninghouders enz.);
7. Locatie specifieke opmerkingen.

Bij de beoordeling wordt uitgegaan van de nieuwe behoefteraming. Als het programma voor de komende tien jaar binnen de provinciale kaders blijft, wordt dit daarmee uitgangspunt voor de onderbouwing van de behoefte aan woningen in bestemmingsplannen als onderdeel van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast zullen wij deze naar u communiceren via onze ambtelijke contactpersonen.

Aandachtspunten

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

Flexwoningen

'Flexwoningen' mogen net als vorig jaar weer onder dezelfde voorwaarden boven op de maximale regionale programmaruimte komen.

Voorwaarden waaronder de provincie dan medewerking verleent aan specifieke ruimte voor 'flexwoningen' - los van het toegestane programma inclusief overprogrammering - zijn:

- Het gaat om nieuwe woningen, te weten (on)zelfstandige woningen of 'woonunits', die voor de duur van minimaal vijf jaar tijdelijk (= voor bepaalde duur) verhuurd worden conform de wettelijke regels;
- De gemeente heeft de afspraken met de eigenaar of exploitant over het voorgaande in een overeenkomst vastgelegd;
- De woningen moeten binnen 5 jaar opgeleverd worden (vanwege de actuele spanning op de woningmarkt);
- In de huisvestingsverordening moet bij het opleveren van de allereerste flexwoningen opgenomen zijn dat het bepaalde in artikel 11.a. en 11.b. van de huisvestingswet 2014 van toepassing is;
- De plannen voor 'flexwoningen' moeten in het regionale woningbouwprogramma dat bij de regionale woonvisie behoort, opgenomen worden (inclusief markering als 'flexwoning'), waarbij in een aanvullende projectbeschrijving ingegaan wordt op de wijze waarop aan bovenstaande voorwaarden is of wordt voldaan.
- Naast deze voorwaarden is het provinciale Omgevingsbeleid van toepassing.

Regionale woonvisie

Als de regionale woonvisie dit jaar wordt geactualiseerd, doen wij dit graag samen met u. De provincie vraagt in het bijzonder aandacht voor de realisatie van woningen, indien deze achterblijft bij de plannen. We voeren graag het gesprek met u over wat nodig is om de woningbouwproductie te verhogen en te versnellen.

Vertrouwelijkheid woningbouwplannen

Omdat wij een toename zien in het aantal verzoeken om gegevens te delen, geeft dit aanleiding tot een herijking. Wij hebben het voornemen om voortaan de gegevens uit de regionale woningbouwprogramma's aan provinciale collega's met specifieke vragen over bijvoorbeeld stikstof, verwachtingen van woningbouwontwikkelingen voor het mobiliteits- of elektriciteitsnetwerk op plan- of buurniveau voor intern gebruik (interne projecten) te verstrekken. Wij verbinden daar de voorwaarde aan dat deze gegevens niet verder mogen worden gedeeld of gepubliceerd op een gedetailleerder niveau dan gemeente of regio. De provincie is daarnaast voornemens gegevens met derden alleen op regionaal niveau te delen. Het kan echter voorkomen dat er omstandigheden zullen komen waarin informatieverstrekking over woningbouwplannen op gemeenteniveau logischer lijkt. Als uw regio of een gemeente uit uw regio hiertegen bezwaar heeft, horen wij dat graag bij de indiening van het regionale woningbouwprogramma. Ons advies is dan dat deze gemeente zelf actief geheimhoudingsbesluiten neemt voor het gebruik van specifieke plangegevens door derden of de

provincie anders dan het doel waarvoor het oorspronkelijk is verstrekt, en de provincie van dit besluit op de hoogte stelt.

Tot slot

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw regionale woningbouwprogramma 2021 met belangstelling tegemoet. Mochten er nog vragen en/of opmerkingen zijn, dan kan er contact worden opgenomen met onze ambtenaren.

DORDRECHT 

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas 



Ontvangst Scanstraat
16 DEC. 2021

Provincie Zuid - Holland
16 DEC. 2021
Datum Ontvangst

RX4CC #X830XDX#00#0000#