



provincie **HOLLAND**
ZUID

Regio Drechtsteden

Postbus 8
3300 AA DORDRECHT

Gedeputeerde Staten

Contact

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

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2022-802400920

DOS-2017-004230

Uw kenmerk

Z-17-79167/160376

Bijlagen

-

Onderwerp

Reactie op het woningbouwprogramma 2021

Geachte

Wij stellen het zeer op prijs dat u uw woningbouwprogramma heeft geactualiseerd en het woningbouwprogramma 2021, inclusief de monitor, aan ons heeft toegestuurd op 15 december 2021.

Zoals bekend hebben we onlangs onze werkwijze ingericht op een nog betere samenwerking, gericht op het snel en slim, toekomstbestendig bouwen van geschikte woningen op de juiste plekken voor iedereen. De provincie blijft daarbij op (boven)regionaal niveau sturen. Wij kijken integraal en gezamenlijk met u naar de beste locaties binnen de provincie. Samen zorgen we voor voldoende sociale en betaalbare woningen: een thuis voor iedereen.

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

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.



Samen werken we aan een gedragen woningbouwprogramma

Onderdeel van de werkwijze is dat we eerder met gemeenten in gesprek willen over de woningbouwprogramma's. Zo komen we tot betere plannen. Waar we tot nu toe nog vooral reageren op het woningbouwprogramma, willen we deze met ingang van nu gezamenlijk actualiseren. Dit betekent dat we de regionale woningbouwprogramma's vanaf 2022 in principe ook gezamenlijk kunnen vaststellen. De ladder voor duurzame verstedelijking blijft hierbij uitgangspunt. Zo komen we tot regionale woningbouwprogramma's die snel worden omgezet in concrete betaalbare en toekomstbestendige woningen. Daarbij mag u van ons verwachten dat wij nog integraler kijken, denken en doen. Door aan de voorkant samen te werken kunnen we ook helpen bij de opgave, in de vorm van subsidies, inzet menskracht en ons ruimtelijk instrumentarium.

Gezamenlijk gaan we voor de realisatie van voldoende woningen op de juiste plekken

De woningbouwopgave is groot en de ruimtelijke ambities in uw regio dragen bij aan het realiseren van voldoende woningen in Zuid-Holland. De plannen voor de spoorzone Dordrecht-Zwijndrecht en de woningbouwprojecten binnen de pijler 'dynamische oevers' van de regiodeal zijn daarvan goede voorbeelden. Via de gecombineerde inzet van instrumenten als de subsidieregeling Vliegende Brigade en inzet van expertise, een gezamenlijke lobby richting het Rijk, maar ook extra investeringen werken we samen aan projecten die passen binnen het provinciale omgevingsbeleid en Verstedelijkingsstrategie en dragen we 'op maat' bij aan het versnellen en realiseren van die projecten. In onze brief 'samenwerken aan de Groeiagenda Drechtsteden' die aan Provinciale Staten is toegezegd tijdens de Statenvergadering van 2 februari 2022 hebben we aan PS toegelicht hoe wij met u samenwerken aan de ambities uit het Bestuursakkoord Drechtsteden Maritieme Topregio en uw 'Groeagenda Drechtsteden'. We werken op veel vlakken met u samen, ook op het gebied van woningbouw. De richting van de ambities omarmt ook dit GS, alhoewel de kwantitatieve streefwaarde om voor 2030 25.000 nieuwe woningen te bouwen buiten bereik ligt van wat op basis van de huidige provinciale behoefteramingen mogelijk is. Om tempo te blijven houden willen wij met u focussen op realisatie van de grote opgave aan woningen die binnen bestaande plannen al mogelijk is en ons niet laten afleiden door het maken van nieuwe plannen. Op basis van de bestaande plannen is de opgave al om 30% meer woningen te programmeren dan de woningbehoefte-raming opgeeft. Daarmee ontstaat ruimte voor verdere versnelling van de voorraadgroei. Overigens is een hogere realisatie ook van invloed op de uitkomst van toekomstige behoefteramingen: die zal dan hoger zijn.

Over de omvang van de woningbehoefte (6.800 woningen voor de periode 2021 – 2030) in uw regio hebben wij u eerder bericht in onze brief (PZH-2021-778572456) van 22 juni 2021. De woningbehoefte-raming van de provincie is leidend vanwege de relatie met de laddertoets. Wat betreft uw kwalitatieve ambitie constateren wij dat er vooral behoefte is aan betaalbare en sociale woningen. Uitgaande van de provinciale woningbehoefte-raming 2021 is het de bedoeling dat de gemeenten in uw regio bijdragen met goede plannen. Daarbij is het noodzakelijk om zachte plannen om te zetten naar harde plancapaciteit. Via onder andere de Vliegende Brigade ondersteunen wij u graag daarbij.

Wat ons opviel bij het woningbouwprogramma 2021

Bij de beoordeling van het woningbouwprogramma hebben wij zoals aangegeven in onze uitvraag expliciet gekeken naar:

- 1) Woningbehoefte en realisatie;
- 2) Programmaruimte van 130%;
- 3) Provinciale pot
- 4) Juiste woning op de juiste plek;
- 5) Sociaal en middelduur;
- 6) Bijzondere doelgroepen (zoals ouderen, arbeidsmigranten, vergunninghouders enz.).

Ad 1. Bouwen naar behoefte

Wij willen u in eerste instantie complimenteren met uw bouwtempo voor het jaar 2020. Met de realisatie van netto 1.123 woningen in 2020 is dit boven de geraamde behoefte voor dat jaar. In de voorgaande jaren bleef het aantal gerealiseerde woningen sterk achter bij het aantal woningen

dat wenselijk was om te bouwen (gemiddeld 479 woningen per jaar, terwijl er 680 woningen gebouwd moesten worden). De groei van de woningvoorraad door nieuwbouw was 0,7%% in 2020. Wij verwachten dat u blijft bouwen in dit bouwtempo opdat de woningvoorraad volgens behoefte uitbreidt. Het toevoegen van meer woningen heeft een positief effect op de groei van de bevolking en dit heeft uiteindelijk doorwerking in de woningbouwprognose.

Ad 2. Programmaruimte van 130%

In onze reactiebrief op het door u ingediende woningbouwprogramma 2020 van 23 maart 2021 (PZH 2021-769699335) hebben wij geconstateerd dat uw regio een overprogrammering had van 149,5%, waar de gewenste overprogrammering 130% is. Het woningbouwprogramma 2020 is aanvaard met de opmerking dat het nieuwe regionale woningbouwprogramma 2021 maximaal 130% van de nieuwe behoeftecijfers zou mogen bedragen. We hebben destijds ook aangegeven waarom een overprogrammering van meer dan de toegestane 130% juridisch risicovol is.

We kunnen instemmen met de woningbouwplannen in het door u ingediende woningbouwprogramma volgens de door u gehanteerde categorie 1 en de projecten in de Spoorzone Dordrecht – Zwijndrecht uit categorie 2. Het betreft plannen voor in totaal 7.335 woningen uit categorie 1 en 3.193 woningen uit de Spoorzone vallend in categorie 2. Dit betekent dat wij, met uitzondering van de plannen in de spoorzone, niet kunnen instemmen met de plannen die vallen binnen de door u gehanteerde categorie 2 en de plannen binnen categorie 3.

We zien geen toekomst voor de ontwikkeling van de projecten 'Het Oog fase twee' en Sliedrecht-Noord, mede omdat de financiële middelen voor de benodigde mobiliteitsmaatregelen ontbreken. We gaan met de betreffende gemeenten in overleg over de bezwaren ten aanzien van deze plannen.

Ad 3. Provinciale woningbehoeftepot

Naast de regionale toegestane woningvoorraadtoename hebben wij ook een 'provinciale woningbehoeftepot'. Bij de indiening van het woningbouwprogramma doet u ook een verzoek om een aantal plannen in de Drechtsteden die tot de Spoorzone Dordrecht - Zwijndrecht behoren te plaatsen in de provinciale pot. We ondersteunen de projecten binnen de Spoorzone kwalitatief, via de versnellingsaanpak binnen de Verstedelijkingsalliantie en de steunverklaring voor verschillende gehonoreerde tranches van de Woningbouwimpuls van het Rijk, en via de Vliegende Brigade (inmiddels in drie van de regiodealgemeenten actief). We constateren dat een deel van deze projecten vallen binnen categorie 1, (totaal 1.257 woningen) waarmee wij al instemmen. We kunnen ook instemmen met de projecten in de Spoorzone uit categorie 2, voor een totaal van 3.193 woningen. Een deel van deze projecten in de Spoorzone uit categorie 2 (1.405 woningen) past binnen de regionale woningbehoefte van 130% (8.840 woningen) en een deel niet. Daarom willen we de overige woningen in de Spoorzone uit categorie 2 programmatisch mogelijk maken via de provinciale woningbehoeftepot. Het gaat om 1.688 woningen.

Ad 4. Juiste plekken en de juiste woningen

We willen u complimenteren met het hoge aantal woningen dat is geprogrammeerd binnen Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Voorzieningen, maar ook goede openbaar vervoer-

verbindingen zijn vaak gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied en daarom is het belangrijk dat voor bepaalde doelgroepen zoals ouderen voldoende geschikte woningen worden gebouwd bij deze voorzieningen en openbaar vervoer. Dit past bij de doelstelling van de provincie om de nadruk te laten liggen bij inbreiding boven uitbreiding.

Ad 5, Sociale huursector en middelduur

Het aandeel sociale huurwoningen in het regionale woningprogramma van Drechtsteden is 12%. Dit vinden wij te laag als wordt gekeken naar de opgave om de groeiende groep lage inkomensgroepen en bijzondere doelgroepen te huisvesten.

In uw voortgangsrapportage woonvisie 2017 – 2031 geeft u aan dat in uw pas-op-de-plaats beleid is afgesproken om de gesloopte en te slopen sociale huurwoningen te compenseren en dat bij autonome groei het aantal sociale huurwoningen in 2031 gelijk dient te zijn aan het aantal op 1-1-2016. Naast het pas-op-de-plaats beleid is er ook de afspraak gemaakt dat, vanwege de verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente, er een meer evenwichtige spreiding moet worden gerealiseerd. Uit uw voortgangsrapportage constateren wij dat in de periode 2016 – 2020 de voorraad sociale huurwoningen met 900 woningen is gedaald. Hiermee is niet voldaan aan het compenseren van sociale huurwoningen en daarmee de afspraken in uw woonvisie. Bovendien is de wachttijd voor een sociale huurwoning gestegen van 22 maanden (1,8 jaar) in 2016 naar ruim 32 maanden (2,7 jaar) in 2020. Daarnaast zien wij dat het percentage sociale huurwoningen per gemeente sterk wisselt.

In de recent vastgestelde Provinciale omgevingsverordening is onder artikel 6.10, tweede lid opgenomen dat: *"Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale visie"*.

In de herziening 2021 Omgevingsbeleid is verder opgenomen: *"Als er geen regionale woonvisie is of als Gedeputeerde Staten die niet hebben aanvaard, kunnen Gedeputeerde Staten op basis van de actuele provinciale woningbehoefteverkenning, eventueel gedifferentieerd naar regio of gemeente, aangeven welk aandeel sociale huurwoningen voldoende is. Gedeputeerde Staten zullen het bestemmingsplan hierop beoordelen en zo nodig gebruik maken van hun bevoegdheid, zoals het indienen van een zienswijze of het geven van een reactieve aanwijzing"*. We constateren dat uw huidige woonvisie onvoldoende rekening houdt met het realiseren van een voldoende percentage sociale huurwoningen en willen het initiatief nemen om samen met u te werken aan een actualisatie van uw woonvisie uit 2017.

We verwijzen hiervoor ook naar het nieuwe coalitieakkoord van het kabinet waarin is opgenomen dat er een enorme behoefte is aan betaalbare woningen. Het ministerie van BZK heeft de intentie dat binnen elke gemeente ten minste 30% van de bestaande woningvoorraad een sociale huurwoning is en dat van de nieuwbouw een derde door corporaties zal worden gebouwd, naast een derde voor middensegment, koop en huur. Dit telt op tot twee derde betaalbaar. Wij verwachten dat alle gemeenten in de regio, in lijn met deze agenda, 30% sociale huurwoningen bouwen tot en met 2030.

Voor mensen die vanwege hun inkomen doorgaans niet in aanmerking kunnen komen voor een sociale woning is het aanbod van middeldure woningen van groot belang. In het regionale woningbouwprogramma betreft 10% een huurwoning met een huur tussen de (sociale)

huurprijsgrens en €1.000. Het aandeel goedkope koopwoningen met een koopprijs tot € 250.000 is 9%. Wij vragen u, mede op basis van onze Omgevingsvisie, extra aandacht te geven aan de realisatie van middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het gaat om een goede mix van woningen in het regionaal woningbouwprogramma voor alle doelgroepen, evenwichtig verspreid over alle gemeenten in regio Drechtsteden.

Ad 6, Bijzondere doelgroepen

In uw rapportage 'wonen in de Drechtsteden 2021' geeft u aan dat u samen met andere partijen (zorginstellingen en corporaties) werkt aan een agenda Huisvesting Kwetsbare groepen en het vastleggen van de contingent afspraken in de prestatieafspraken ten aanzien van uitstroomwoningen. Juist voor deze kwetsbare groepen is het belangrijk dat er voldoende uitstroomwoningen met begeleiding beschikbaar zijn. Naar aanleiding van de brief die door de provincie in december naar de corporaties in uw regio is gestuurd over mogelijke knelpunten bij het huisvesten van zorgdoelgroepen is een gesprek gevoerd met corporatie Trivire. In dat gesprek werd als knelpunt genoemd: de disbalans tussen gemeenten in de realisatie van voldoende uitstroomwoningen. Daardoor wordt, volgens de corporaties, de regionale opgave van huisvesting zorgdoelgroepen onvoldoende opgepakt. Wij zien graag de uitwerking van de agenda tegemoet waarin ook aandacht wordt besteed aan het realiseren van voldoende uitstroomwoningen.

Flexwonen

Tijdelijke woonvormen (tijdelijke huurcontracten, tijdelijk beschikbare grond/vastgoed, verplaatsbare wooneenheden) worden in toenemende mate ingezet om snel goedkoop aanbod te creëren voor zogenaamde spoedzoekers. Binnen uw regio is het Leerpark 2f een voorbeeld van een flexwonenlocatie. Voor bouwlocaties die op middellange of lange termijn aan bod komen en voor leegstaand vastgoed is tijdelijk gebruik voor wonen (flexwonen) een optie. Uiteraard indien passend binnen het ruimtelijk beleid en niet belemmerend voor later permanent gebruik van de locatie. Vanwege het tijdelijke karakter tellen wij flexwoningen niet mee bij de programmaruimte van 130% van de berekende woningbehoefte. Uit uw woonagenda blijkt dat u al een locatiescan heeft laten verrichten naar potentiële locaties. We gaan graag met u in gesprek over het toevoegen van meer flexwoningen in uw woningbouwprogrammering.

Planmonitor

Verder zien wij graag dat u vanaf begin 2022 gebruik gaat maken van het nieuwe Woonregistratiesysteem, dat de oude planmonitor vervangt, zodat alle locaties ingetekend kunnen worden. Wij gaan vertrouwelijk om met de door u verstrekte informatie over plannen en zullen deze niet zonder u in kennis te stellen delen met derden. Indien u wenst dat plannen geheim worden gehouden vragen wij u dit expliciet aan te geven en te voorzien van een besluit tot geheimhouding van B&W.

Vervolg naar een volgende actualisatie

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

- Meer daadkracht in het toevoegen van voldoende sociale huurwoningen in de regio zodat de huidige voorraad op peil blijft, waarbij rekening wordt gehouden met een evenwichtige spreiding over alle regiogemeenten;

- Continuering van het omzetten van 'zachte' plannen naar harde plancapaciteit;
- Vasthouden van het huidige bouwtempo.

Landelijke ontwikkelingen

Het ministerie van BZK heeft recent in de nationale Bouw- en Woonagenda aangekondigd dat het met provincies in de periode tot 1 juni 2022 in gesprek gaat om de nationale opgave op het gebied van woningbouw indicatief in beeld te brengen. Rond 1 oktober worden definitieve afspraken gemaakt. In januari 2023 moeten de nationale opgaven vervolgens zijn doorvertaald naar lokale of regionale afspraken.

Tot slot, de urgentie is hoog

Om samen te zorgen voor voldoende woningen - en voldoende betaalbaar op de juiste plekken - willen we de samenwerking tussen gemeenten, regio en provincie intensiveren. Door voortdurend in gesprek te zijn verwachten we dat we samen tot de beste woningbouwprogramma's met de juiste woningen en de beste locaties komen en mogelijke knelpunten sneller ontdekken. Ons gezamenlijk doel is om woningen te realiseren en de provincie zal niet schromen haar rol te pakken als dat nodig is. Samenwerking om tot realisatie te komen heeft de voorkeur, maar de provincie zal haar (ruimtelijk) instrumentarium inzetten als de samenwerking niet tot tijdige realisatie leidt. We blijven gezamenlijk werken aan de woningbouwopgave in uw regio, en verwachten dat deze opgave ook een plek zal krijgen in de gemeentelijke coalitieakkoorden. Het is van belang om zachte plannen zo snel mogelijk om te zetten naar harde plancapaciteit en het bouwtempo verder te verhogen. Wij blijven daarover graag met u in gesprek en willen, indien nodig, een nadere toelichting geven op de brief. Wij kijken uit naar een goede samenwerking.

Met hartelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

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