



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gemeente Hoeksche Waard
T.a.v. College van B&W
Postbus 2003
3260 EA Oud-Beijerland

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

Geacht college,

Wij stellen het zeer op prijs dat u uw woningbouwprogramma heeft geactualiseerd en het woningbouwprogramma 2021 op 30 november 2021 aan ons heeft toegestuurd.

Zoals bekend hebben we onlangs onze governance 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 governance in relatie tot het ingediende 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 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 governance is dat we eerder met elkaar in gesprek willen over regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma's. Zo komen we tot betere plannen. Waar we nu nog vooral reageren op het woningbouwprogramma, willen we deze met ingang van nu gezamenlijk actualiseren. Dit betekent dat we de regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma's dit jaar in principe ook gezamenlijk kunnen vaststellen. De ladder voor duurzame verstedelijking blijft hierbij uitgangspunt. Zo komen we tot regionale en gemeentelijke 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.

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

De woningbouwopgave is groot en uw woningbouwprogramma draagt bij aan het realiseren van voldoende woningen in Zuid-Holland. Er moeten maar liefst 220.000 nieuwe woningen worden



gebouwd voor 2031 in heel Zuid-Holland op de juiste plekken. Over de omvang van de woningbehoefte (3.300 woningen t/m 2030) van uw gemeente hebben wij u eerder bericht in onze brief van 22 juni 2021. Uitgaande van de woningbehoefteraming 2021 is het de bedoeling dat uw gemeente daaraan bijdraagt met goede plannen op de juiste plekken. Het huidige bouwtempo in de provincie ligt op zo'n 17.000 woningen per jaar, maar als we aan de behoefte willen voldoen moet het bouwtempo omhoog naar 22.000 woningen per jaar. Daarbij is het noodzakelijk om zachte plannen om te zetten naar harde plancapaciteit. Via onder andere de Vliegende Brigade ondersteunen wij u graag daarbij. Omdat u al bouwt conform de behoefte, verwachten wij dat u het huidige bouwtempo behoudt. Verder zullen voor de komende jaren tijdelijke woningen en/of tijdelijke plekken (flexwonen) nodig zijn om aan de hoge woningvraag tegemoet te komen.

Het is belangrijk dat er voor iedereen een woning is en dat op de juiste plekken gebouwd wordt. Om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen gerealiseerd worden, hechten we waarde aan voldoende plancapaciteit en daarom moedigen we regio's en gemeenten aan om 130% te programmeren, zodat rekening kan worden gehouden met planuitval. Om het proces van plan naar uitvoering te versnellen, hebben we dit jaar niet alleen gekeken naar de gemeentelijke behoefteonderbouwing. We hebben waar mogelijk en op basis van de huidige informatie ook een integrale quickscan uitgevoerd. Hiermee is inzichtelijk gemaakt welke plannen tegen de grenzen van ruimtelijk beleid aanlopen en daardoor risico lopen op vertraging. We gaan met de gemeente over deze plannen zo snel mogelijk in gesprek, zodat de uiteindelijke bestemmings-/omgevingsplantoetsing zo soepel en snel mogelijk verloopt.

Naast de gemeentelijke gewenste woningvoorraadtoename hebben wij ook een 'provinciale woningbehoeftepot'. In uw gemeente zijn er op dit moment geen projecten die hiervoor in aanmerking komen.

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) Juiste woning op de juiste plek;
- 4) Sociale huurwoningen;
- 5) Middeldure woningen;
- 6) Doelgroepen (zoals ouderen, arbeidsmigranten, vergunninghouders enz.).

Bouwen naar behoefte

Wij willen u in eerste instantie complimenteren met uw bouwtempo (349 woningen in 2021). Deze ligt boven de geraamde behoefte. De groei van de woningvoorraad door nieuwbouw was 1% in 2020.

U heeft plannen ingediend voor een totaal van 4.295 woningen. Conform ons beleid waar de provinciale behoeftecijfers leidend zijn is het positief te zien dat het planaanbod in uw gemeente voldoende (130%) is voor de periode 2021 t/m 2030. Zodoende wordt rekening gehouden met 30% planuitval.

Zoals u weet ligt de bevoegdheid over het vaststellen van geschiktheid van locaties groter dan drie hectare en gelegen buiten Bestaand stads- en dorpsgebied bij Provinciale Staten. U heeft momenteel één drie hectarelocatie binnen uw gemeente, het plan Stougjesdijk Oost. Wij verwachten dat u voor deze drie hectare kaartlocatie een aanzienlijke inspanning levert als het gaat om het realiseren van sociale huurwoningen en middeldure woningen. Het plan omvat circa 2.200 woningen, waarbij wordt gestreefd naar 26% sociaal en 36% betaalbaar en wordt gerealiseerd voor 2030. We willen u in overweging geven om gebruik te maken van de instrumenten die de provincie heeft ontwikkeld om een versnelling aan te brengen in de woningbouw, zoals de Vliegende Brigade.

Juiste plekken en de juiste woningen

Het aantal woningen dat is geprogrammeerd binnen Bestaand stads- en dorpsgebied is 45%. Dit is inclusief project Stougjesdijk Oost. Vooral bijzondere doelgroepen hebben baat bij wonen bij voorzieningen. Deze zijn vaak gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Het advies is om de nadruk te laten liggen bij inbreiding boven uitbreiding.

Sociaal en middelduur

Het aandeel sociale huurwoningen is 14%. Dit vinden wij te laag als wordt gekeken naar de opgave om de lage inkomensgroepen en bijzondere doelgroepen te huisvesten. Wij verwachten een extra inspanning in de planvorming voor de sociale huurvoorraad. Wij nodigen u uit om samen te bezien waar kansen zijn voor meer sociale huurwoningen bij projecten, zoals de drie hectarekaart locatie Stougjesdijk Oost.

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 gemeentelijke woningbouwprogramma betreft 1% een huurwoning met een huur tussen de huurprijsgrens en €1.000. Het aandeel goedkope koopwoningen met een koopprijs tot € 250.000 is 5%. Wij vragen u, mede op basis van onze Omgevingsvisie, extra aandacht te geven aan middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Doelgroepen

We hebben met interesse kennisgenomen van de Wonen-, Zorg- en Welzijnsvisie van november 2021. In deze visie schrijft u dat u wilt: "inzetten op een woonvoorraad met meer geschikte (levensloopbestendige) woningen en een levensloopbestendige woonomgeving, in het bijzonder de woonomgeving rond de basisvoorzieningen". Wij juichen het toe dat u wil inzetten op het mogelijk maken van tenminste één geclusterde of collectieve woonvorm in elk dorp, zowel door nieuwbouw als door transformatie van bestaand vastgoed. Het creëren van een passende woningvoorraad voor senioren bevordert de doorstroming op de woningmarkt en biedt op termijn kansen voor zowel starters als doorstromers.

Locatie specifieke aandachtspunten

We hebben een quickscan light op uw woningprogramma uitgevoerd, vooruitlopend op de systematiek van de quickscans die vanaf dit jaar wordt toegepast waarbij het woningbouwprogramma op een aantal aspecten (mobiliteit, groen, water etc.) zullen worden beoordeeld. Ten aanzien van uw woningbouwprogramma willen we u meegeven dat voor een aantal projecten we graag zouden zien dat het aantal woningen per hectare wordt uitgebreid. Daarnaast pleiten we voor het toevoegen van voldoende woningen in het sociale segment.

Voor de volgende projecten hebben we aandachtspunten:

- 's-Gravendeel - West, N217/Maasdamseweg/Molendijk: het betreft een 3 hectare locatie, van ca. 11 ha en ca. 279 woningen: we willen met u in gesprek over het woningbouwprogramma en de dichtheid;
- Numansdorp - Molenpolder 't Hooft & v. Prooijen: beoogd is herontwikkeling op huidige bedrijfsbestemming (met te saneren opstallen) van ca. 10 ha., we willen met u in gesprek over de dichtheid, de begrenzing en het woningbouwprogramma.

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. 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. We gaan graag met u in gesprek over flexwoningen in uw woningbouwprogrammering, omdat er geen flexwoningen in uw programma zijn opgenomen.

Planmonitor

Verder zien wij graag dat u vanaf dit jaar 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 u aangeeft waar en welke extra inspanning kan worden geleverd als het gaat om het realiseren van sociale huurwoningen en middeldure woningen, in bijzonder op de drie hectarekaart locatie Stougjesdijk Oost.

Tot slot, de urgentie is hoog

Zoals we hebben aangegeven, is de urgentie op de woningmarkt groot. Om samen te zorgen voor voldoende woningen op de juiste plekken willen we de samenwerking tussen gemeenten, gemeente en provincie intensiveren. Het is van belang om zachte plannen zo snel mogelijk om te



Ons kenmerk
PZH-2022-802400920
DOS-2017-004230

zetten naar harde plancapaciteit en het bouwtempo verder te verhogen. Als provincie helpen we u daar graag bij met onder meer expertise en subsidiemogelijkheden. Waar dat nodig is, zullen wij echter ook onze rol oppakken.

Door voortdurend met u in gesprek te zijn, verwachten we nog beter te kunnen samenwerken. Hiermee komen we om gezamenlijk tot de beste woningbouwprogramma's met de juiste woningen op de juiste locaties en kunnen we mogelijke knelpunten sneller ontdekken. We blijven gezamenlijk werken aan de woningbouwopgave in uw gemeente, en verwachten dat deze opgave ook een plek zal krijgen in het gemeentelijke coalitieakkoord. We staan immers schouder aan schouder voor deze opgave. Wij zien uit naar het volgende gesprek en 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.