

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-2022-820296655
DOS-2020-0001473

Uw kenmerk

Bijlagen

Gemeente Goeree Overflakkee
Wethouder D. Markwat
Postbus 1
3240 AA Middelharnis

Onderwerp

Woningbouwprogramma gemeente Goeree Overflakkee

Geachte wethouder Markwat,

Met deze brief informeren wij u over het door u aangeleverde regionaal woningbouwprogramma 2022 en de Regionale Realisatieagenda 2022. In 2022 is daarvoor het nieuwe planregistratiesysteem gebruikt waardoor woningbouwplannen nog beter inzichtelijk zijn. U heeft daarvoor veel inzet gepleegd, waarvoor wij u bedanken. We merken op dat de Regionale Realisatieagenda's en de woningbouwprogramma's in de commissie Ruimte, Wonen & Economie naar verwachting op 8 februari worden besproken.

Gemeentelijk woningbouwprogramma 2022

Wij stellen uw gemeentelijk woningbouwprogramma 2022 vast.

De locaties waar wij mee kunnen instemmen zijn daarmee vastgelegd en hebben de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Daarbij is een quickscan uitgevoerd. Bij het in procedure brengen van de bestemmings- of omgevingsplannen zullen de vastgestelde locaties nog formeel worden beoordeeld op het provinciale omgevingsbeleid, waaronder locatie en ruimtelijke kwaliteit.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9. Vanaf station
Den Haag CS is het tien
minuten lopen. De
parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Het regionaal woningbouwprogramma 2022 vervult een aantal functies. In het provinciale Omgevingsbeleid is opgenomen dat de provincie samen met gemeenten en andere partijen op regionaal niveau voorziet in voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen. Daarbij is de actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland uitgangspunt voor het gesprek over de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarom stelt de provincie periodiek de gewenste woningvoorraadtoename per regio vast als uitkomst van het kwantitatieve deel van de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland. Bij de laatste vaststelling door GS in juni 2021 is ook in de brief opgenomen dat wij deze woningaantallen gebruiken als uitgangspunt bij de beoordeling van de onderbouwing van de behoefte aan nieuwe woningen (nut en noodzaak) in gemeentelijke bestemmingsplannen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking enerzijds, en in gemeentelijke woonvisies en woningbouwprogramma's

in het kader van het provinciale Omgevingsbeleid anderzijds. Met de vaststelling van het regionaal woningbouwprogramma 2022 heeft u dus voldaan aan deze voorwaarde.

Naast de kwantitatieve behoefte raming, actualiseren we in 2023 de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland waarin een verkenning naar wonen met zorg onderdeel is. Het gaat namelijk steeds meer over de vraag welke woningen gebouwd moeten worden om tegemoet te komen aan de behoefte van woningzoekenden.

Een huishouden met een bruto inkomen van 1,5 keer modaal kan, volgens het Nibud, op dit moment bij een rente van bijvoorbeeld 4,25% een maximale hypotheek afsluiten van ongeveer 261.000 euro. We schatten in dat ongeveer 1/3 van de huishoudens in onze provincie een modaal inkomen heeft. De groep huishoudens met een inkomen tot 1,5 modaal vormt naar schatting circa 42% van de Zuid-Hollandse huishoudens. Voor deze groep is het moeilijk een woning te kopen. Voor deze groep is het nog moeilijker een woning te kopen. De gemiddelde wachttijd of inschrijfduur van woningzoekenden die actief een sociale huurwoning in Zuid-Holland zoeken, verschilt per regio: bijna 2 tot wel ruim 8 jaar in 2021. Deze wachttijden lopen naar verwachting nog verder op. De noodzaak om de juiste betaalbare woningen toe te voegen wordt dan ook steeds urgenter.

Daarnaast levert het woningbouwprogramma 2022 input voor de Regionale Realisatieagenda 2022. Het gemeentelijke woningbouwprogramma 2022 biedt daarbij een 'foto' van de huidige programmering voor de periode tot en met 2030. De komende periode gaan wij met u in overleg hoe het verschil tussen wat er in de huidige programmering zit en de kwalitatieve en kwantitatieve ambities kan worden overbrugd. Voor het deel van de plannen waarbij de prijsklasse nog onbekend is, roepen wij u op om nadrukkelijk in te zetten op sociale en betaalbare woningbouw.

Het is niet de bedoeling om bestaande vastgelegde afspraken teniet te doen, maar deze kunnen indien mogelijk wel worden bijgesteld. Zeker bij projecten die nog niet helemaal vorm hebben gekregen (woningtypen en aantal onbekend).

Dit wordt verankerd in de regionale realisatieagenda. Het vormt de onderlegger voor zowel de kwalitatieve als kwantitatieve ambities die in uw regio zijn gemaakt ten behoeve van de realisatie en versnelling van de woningbouwplannen tot en met 2030.

Percentage ten opzichte van behoefte

Conform ons beleid waar de provinciale behoeftcijfers leidend zijn is te zien dat het planaanbod in de gemeente Goeree Overflakkee uitkomt op 1724 woningen voor de periode 2022 t/m 2030. Uitgaande van de planlijst voor 2022 zit uw regio op 77% ten opzichte van de kwantitatieve behoefte (130%).

Regionale Realisatieagenda 2022

De vier woonregio's in Zuid-Holland zuid is gevraagd om gezamenlijk een regionale realisatie agenda op te stellen. In de bestuurlijke brief die u gezamenlijk heeft verstuurd aan de provincie heeft u aangegeven hieraan gehoor te willen geven. In de Regionale Realisatieagenda spreken wij met gemeenten, de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ontwikkeling, de waterschappen en de corporaties de ambitie uit om vanaf 2022 tot en met 2030 te komen tot de bouw van 235.460 woningen, waarvan minimaal 2/3 betaalbaar en waarvan minimaal de helft te bouwen door woningcorporaties.

Daarbij roepen wij u op om per gemeente toe te groeien naar ten minste 30% sociale woningbouw in de voorraad. Daarbij is het uitgangspunt dat van iedereen het maximaal haalbare wordt gevraagd, maar niet het onmogelijke. Het is een ingroeimodel, het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hoeft niet per 2030 bereikt te zijn. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Oftewel het maximale wordt gevraagd, maar niet het onmogelijke.

Om deze ambities waar te kunnen maken is het noodzakelijk dat de genoemde partijen, maar ook private partijen, netbeheerders, drinkwaterbedrijven, huurdersorganisaties en andere partijen stappen zetten op de kritische succesfactoren die wij met elkaar hebben benoemd en nog tegen gaan komen. Hierbij geldt het uitgangspunt dat iedere partij zich maximaal inzet om elkaar de komende jaren te helpen en ondersteunen bij het vinden van oplossingsrichtingen voor deze kritische succesfactoren en daarop aanspreekbaar te zijn.

De tijdsdruk waaronder wij met elkaar tot dit product zijn gekomen was enorm. Wij hebben er dan ook alle begrip voor dat u de Regionale Realisatieagenda nog wilt bespreken met uw achterban. In ons geval stellen wij de Regionale Realisatieagenda vast onder voorbehoud van bespreking met Provinciale Staten. Dit geldt uiteraard ook voor een aantal andere partijen, zoals waterschappen en woningcorporaties, die dit eveneens willen voorleggen aan hun besturen.

Ten aanzien van de waterschappen ligt het voorstel voor om de volgende passage op te nemen in de RRA: *We spreken af dat de brief van de minister van Infrastructuur en Waterstaat van 25 november 2022 over "Water en bodem sturend" m.b.t. nieuwe bebouwing, uitgangspunt is voor nieuw te maken locatiekeuzes. Daarnaast zal de brief worden betrokken bij de klimaatbestendige realisatie van woningbouwlocaties die zijn opgenomen in het actuele regionale woningbouwprogramma 2022. Dit zal iets vragen van private en publieke partijen. Bovendien zal, zoals al is vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening, in een bestemmingsplan waarin nieuwe woningbouw mogelijk wordt gemaakt, rekening moeten worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering en bodemdaling. Indien er locatiespecifieke vraagstukken zijn bij de plannen die staan in het woningbouwprogramma 2022, dan kunnen partijen deze agenderen, liefst voor 1 september 2023. Waterschappen kunnen en willen op basis van kennis en expertise vroegtijdig adviseren bij projecten aan partijen in deze regionale realisatie agenda, partijen kunnen dat advies toepassen of uitleggen in welke mate het advies kan worden toegepast.*

Deze passage wordt nog door de waterschappen besproken. Indien zij akkoord kunnen gaan met deze passage, dan stellen we voor deze tekst alsnog toe te voegen. Vervolgens kunnen Waterschappen de RRA meetekenen en gaan we er vanuit dat de waterschappen zullen deelnemen aan het regionale overleg over de woningbouw zoals dat in de RRA is opgenomen.

Wat ons betreft is de regionale realisatieagenda 2022 geen eindproduct, maar de start van een cyclisch proces met alle partijen om te kijken hoe de woningbouw gerealiseerd kan worden met de nadruk op sociaal, betaalbaar en versnelling van de realisatie. We blijven dan ook graag samen met u werken aan de uitvoering van deze Regionale Realisatieagenda en de actualisatie daarvan om een (t)huis voor iedereen te creëren. Wij complimenteren u graag over voor uw enorme inzet om te komen tot de Regionale Realisatieagenda 2022.

Besluit door Gedeputeerde Staten met aandachtspunten voor uw gemeente

Gedeputeerde Staten kan instemmen met het door u ingediende woningbouwprogramma 2022 met 1497 woningen (peildatum 1 december 2022). Het vastgestelde regionale woningbouwprogramma is te realiseren binnen bestaand stads- en dorpsgebied en de al vastgestelde 3ha-locaties.

Wij roepen u op om in de komende periode actie te ondernemen op de volgende punten:

- Het verhogen van het aandeel sociaal/middelduur naar minimaal 1/3^e sociaal en minimaal 2/3^e betaalbaar. Het aandeel sociale woningen binnen uw plancapaciteit in uw gemeente is momenteel 27% en het aandeel middeldure huur slechts 3%. Samen met u verkennen we graag de mogelijkheden.
- Het zo spoedig mogelijk hard maken van zachte plannen en het realiseren van harde plannen. Samen met u verkennen we graag de mogelijkheden.
- Wij constateren dat er steeds meer inzicht nodig is in het eigenaarschap/opdrachtgeverschap van woningbouwontwikkelingen, bijvoorbeeld welk deel van de nieuwbouw plaatsvindt door woningcorporaties. Daarnaast is er vanuit de Rijksoverheid de wens geuit om meer inzicht te hebben in nultredenwoningen, etc.. We zullen ons inspannen om verbeteringen zoals deze in 2023 plaats te laten vinden.

Tot slot

In 2023 willen wij samen met u schouder aan schouder verder werken aan het versnellen van de woningbouwplannen in de provincie Zuid-Holland. Wij ondersteunen u graag bij de grote opgave waar we voor staan. Zo wijzen u graag op de subsidieregeling van de Vliegende Brigade, waarbij externe capaciteit en expertise kan worden ingehuurd om woningbouw te versnellen, voor het opstellen van woonzorgvisies en toekomstbestendige bouw. Hiervoor vragen wij u een bijdrage van 10% cofinanciering. Wij kunnen behulpzaam zijn bij het aanvragen van deze middelen. Er kunnen aanvragen voor de subsidies worden gedaan. Daarnaast wijzen wij u erop dat ons Omgevingsbeleid het net als vorig jaar onder dezelfde voorwaarden mogelijk maakt om flexwoningen boven op de maximale gemeentelijke programmaruimte te programmeren.

Wij blijven hierover graag met u in gesprek.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA drs. J. Smit

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