



provincie **HOLLAND**
ZUID

GS brief aan Provinciale Staten

Contact:
L.Garnie@pzh.nl

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

Datum
1 juni 2017

Ons kenmerk
DOS-2013-0004230
PZH-2017-599582429

Bijlagen
3

Aan Provinciale Staten

Onderwerp
Provinciaal beleid en aanpak regionale woonvisies .

Geachte Statenleden,

Aanleiding

In de afgelopen periode is de maatschappelijke urgentie met betrekking tot wonen sterk toegenomen. Wij zien dat wachtlijsten voor sociale huurwoningen oplopen, de druk op het middensegment toeneemt en dat realisatie van nieuwe woningen achterblijft.

Het college deelt de zorg voor een passende woningvoorraad. Hoewel de rechtstreekse sturing op de woningvoorraad in handen is van gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars, ziet het college dit onderwerp wel degelijk als een onderwerp van provinciaal beleid. Een evenwichtige woningvoorraad is van belang voor alle woningzoekenden, voor de ontwikkeling van alle gemeenten, maar ook voor regionale economische ontwikkeling en voor bijvoorbeeld het tegengaan van segregatie.

Juist om die reden hebben GS in oktober 2016 ingezet op het uitvragen van regionale *kwalitatieve* woonvisies¹, waarin het kwalitatief matchen van vraag en aanbod een centrale plek heeft. De provincie heeft bij dit onderwerp een belangrijke regisserende en sturende rol met een toegevoegde meerwaarde die in de praktijk merkbaar is. Gemeenten doen ook een beroep op de provincie.

De uitvraag uit 2016 is gebaseerd op het provinciale beleid voor Wonen zoals opgenomen in de Visie ruimte en mobiliteit (VRM), Verordening ruimte en Programma ruimte. Basis van dit beleid is dat het gaat om de plek van de woning (onder andere binnen of buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied) en het type woning (in welk segment en woonmilieu). Regionale woonvisies moeten een realistisch kwalitatief en kwantitatief onderbouwd woningbouwprogramma, een

¹ Deze uitvraag is vooraf conform de protocolafspraken met betrekking tot de Wro bevoegdheden aan u ter kennis gebracht en is als bijlage 1 bij deze brief gevoegd. Een overzicht van stappen die sinds de inwerkingtreding van de VRM in 2014 in het proces van regionale woonvisies zijn gezet, is in bijlage 2 opgenomen.

passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid en een kader voor de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in bestemmingsplannen bevatten.

Om uit te zoeken of het provinciaal instrumentarium op orde is, hebben wij RIGO Research en Advies onderzoek laten doen naar het provinciaal beleid en ondersteunend instrumentarium op het gebied van wonen. Wij willen Provinciale Staten met deze brief graag informeren over de uitkomsten van dit onderzoek en hoe wij daarmee om gaan. Het onderzoek is in bijlage 3 opgenomen.

Rol en bevoegdheden provincie

Van de provincie wordt verwacht dat zij zich richt op bovenlokale afstemming. Daarom kiest ze voor een rol bij kwalitatieve (differentiatie) en kwantitatieve (aantallen) sturing op de woningvoorraad. De sturing op (ruimtelijk) woningbouwbeleid loopt via andere lijnen, verantwoordelijkheden en bevoegdheden dan de sturing op de sociale voorraad. Bij sturing op de voorraad sociale woningbouw zijn gemeenten en corporaties rechtstreeks aan zet, binnen aangescherpte rijkskaders en toezicht. In de directe sturing op de sociale huursector speelt de provincie wettelijk geen rol. Onze rol, via het in de VRM neergelegde beleid, richt zich op bovenlokale afstemming door gemeenten via de regionale woonvisies. Daarbij moet die afstemming zich niet alleen op aantallen richten, maar stimuleren we ook dat het gesprek in de regio over kwaliteiten gaat.

Uitgangspunt

De provincie Zuid Holland wil een passende woning voor alle inwoners van Zuid-Holland ("vraag en aanbod in balans"). Dit betekent dat er voldoende aanbod in de verschillende segmenten moet zijn. Maar ook een realistisch kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma met een verbetering van de woonmilieubalans. Wij zijn bereid om ons beschikbare instrumentarium (zie hierna) hiervoor in te zetten, uiteraard in lijn met onze sturingsfilosofie.

Regionale woonvisies, aanpak van de aanvaarding

De regionale woonvisies, wanneer deze ter aanvaarding aan GS worden voorgelegd, zullen kritisch getoetst worden op de volgende onderdelen:

- Een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma;
- Verbetering van de woonmilieubalans;
- Aanbod van voldoende sociale woningbouw en een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid;
- Toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- Weerspiegeling hiervan in de woningbouwopgave in bestemmingsplannen.

In het geval een bepaalde regionale woonvisie - op onderdelen - onvoldoende evenwichtig zou zijn, dan zal het college de juiste stappen zetten om te bewerkstellingen dat een dergelijk evenwicht alsnog ontstaat. Wij zullen de regio dan een aantal maanden de tijd geven om de regionale woonvisie hierop aan te vullen dan wel aan te passen.

Wanneer de regionale woonvisie dan nog steeds niet voldoet, zullen wij instrumenten inzetten om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Dat betekent dat we zelf een regionale woonvisie gaan opstellen. Deze door ons opgestelde regionale woonvisie vormt dan het kader voor lokale

woonvisies en daarmee de prestatieafspraken tussen gemeenten en woningbouwcorporaties voor sociale woningbouw. Onderzocht zal moeten worden of de VRM hierop moet worden aangepast.

Daarnaast kan in het kader van het beoordelen van bestemmingsplannen een zienswijze worden ingediend en, in het uiterste geval, een reactieve aanwijzing worden gegeven, zo nodig gevolgd door een inpassingsplan.

Wanneer wij een regionale woonvisie aanvaarden, zullen wij de regio expliciet vragen om de lokale woonvisies van inliggende gemeenten te toetsen aan de aanvaarde regionale woonvisie en, wanneer er strijdigheid is, hierop te handelen. Lokale woonvisies moeten in lijn zijn met de regionale woonvisie. De regio is hiervoor verantwoordelijk. Gemeenten die via een e-formulier een bestemmingsplan met woningbouwontwikkeling aan de provincie voorleggen, wordt overigens ook gevraagd of het plan past binnen de regionale woonvisie. Indien dit niet het geval is, zal op grond van de eerste trede van de in de Verordening Ruimte opgenomen ladder afzonderlijk de behoefte aan de in het plan opgenomen woningbouwmogelijkheden moeten worden aangetoond. Dan zal ook duidelijk moeten zijn wat dit betekent voor de in de regionale visie opgenomen plannen.

Het uitgangspunt blijft dat gemeenten en regio's zelf verantwoordelijk zijn voor de woonopgave en bovendien hebben zij veel meer instrumenten tot hun beschikking dan de provincie, zoals het maken van prestatieafspraken met onder andere woningbouwcorporaties, het vaststellen van bestemmingsplannen en het maken van afspraken voor het feitelijk bouwen van woningen met bouwbedrijven en projectontwikkelaars. Wij willen hen hierbij waar mogelijk helpen en begeleiden. Bijvoorbeeld door het leveren van (sturings)informatie of door mediation wanneer partijen er niet samen uitkomen. Bovengenoemde maatregelen zetten wij dus ook alleen in wanneer regio's er zelf écht niet uitkomen en de provinciale ambities in het gedrang komen.

Tenslotte moet niet vergeten worden dat de provincie, via de Verstedelijkingsagenda (Samen waarmaken en versnellen) en bijbehorend uitvoeringsprogramma van het netwerk Zuidelijke Randstad ook aandacht vraagt voor het verhogen van de (stedelijke) woningproductie, gericht op de vraag naar stedelijk wonen. Vanuit die gedachte zijn ook de gesprekken met het rijk over de grote opgave binnenstedelijk bouwen en transformeren, het gesprek over de nodige middelen (financieel en regelgeving) en een CityDeal ingezet.

Voor deze aanpak ervaren wij steun van de leden van het Portefeuillehoudersoverleg (POHO) Wonen en Verstedelijking. Wij vroegen aan hen om te reageren op een concept van het RIGO-rapport. Zij vragen aan ons aandacht te besteden aan een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen. Ook wordt benadrukt dat het inzetten van juridisch instrumentarium het sluitstuk is van een zorgvuldig proces. Energie moet vooral uitgaan naar de voorafgaande stappen in gezamenlijke afstemming: signaleren, onderzoeken, beoordelen, het maken van afspraken en plannen van uitvoering. Tenslotte wordt de wenselijkheid van de provinciale rol bij lobby (onder andere rondom de verhuurderheffing) richting rijk onderschreven.

Randvoorwaarden: verbeteren monitoring en sturingsinformatie

Om bovenstaande beleidslijn goed uit te kunnen voeren, is het van groot belang om een goed overzicht te hebben van de woningbouwplannen in Zuid-Holland en de (tijdige) realisatie daarvan. Dat gaan we bereiken door:

1. Scherpere monitoring van de (afspraken in) de regionale woonvisies

Het gaat dan onder andere om:

- Periodiek inzicht in het verloop en samenstelling naar prijssegmenten van de sociale voorraad.
- De relatie met de uitgangspunten van de Huisvestingswet (werken aan tegengaan schaarste).
- Inzicht in de spreiding van de sociale voorraad over de regio(gemeenten).

2. Verbetering van de sturingsinformatie

We hebben in de afgelopen jaren de 'planmonitor' voor woningbouw sterk verbeterd. Er kan echter nog een kwaliteitsslag plaatsvinden, met name voor sociale woningbouw, door:

- Het verstrekken door gemeenten en/of regio's van de gevraagde informatie in de PlanMonitor Wonen verplicht stellen. Tot op heden gaan – na goed overleg – overigens steeds meer gemeenten/regio's dit instrument gebruiken.
- Gegevens over de ontwikkeling van het aantal woningzoekenden in relatie tot het aantal verhuringen per jaar (via gemeenten/regio's) gaan verzamelen.
- Gegevens over dPi (de prognose-informatie woningcorporaties) en IBW (indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties) gaan verzamelen.
- Een aparte paragraaf in de planmonitor op te nemen voor sociale woningbouw.

Stand van zaken komende regionale woonvisies

Aan de regio's is gevraagd om uiterlijk op 1 juli 2017 de regionale woonvisies aan GS ter aanvaarding voor te leggen. Ondanks dat in alle regio's met veel inzet gewerkt wordt aan de actualisering van hun regionale woonvisie, is inmiddels duidelijk geworden dat niet alle regio's voor 1 juli een (volledige) actualisatie van hun regionale woonvisie en bijbehorend woningbouwprogramma zullen aanleveren. Dit heeft onder meer te maken met het gesprek naar aanleiding van de provinciale woningmarktverkenning 2016 om te komen tot een gedeelde inschatting voor de korte en lange termijn over de ontwikkelrichting van het kwalitatief programma in de (sub)regio's. Hierover bent u geïnformeerd in onze brief PZH-2016-574839816 (december 2016).

Daarom stellen wij voor om de aanvaarding van de regionale woonvisies op twee momenten in de Statencommissie te bespreken: in oktober 2017 en januari 2018. Afhankelijk van in hoeverre de regionale woonvisies en bijbehorende planlijsten volledig zijn, kan besluitvorming over de aanvaarding door GS dan in twee fasen plaatsvinden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



drs. J.H. de Baas

voorzitter,



drs. J. Smit

Bijlagen:

1. (scan) Verzonden brief Actualisering regionale woonvisies 2017 (ic. brief aan het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam) uit 2016.
2. Overzicht over de afgelopen jaren (proces).
3. Rapport Instrumentarium sturing op woonbeleid, RIGO Research en Advies, mei 2017