



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## GS brief aan Provinciale Staten

Contact:  
dhr. M.D.J. Kouwenberg  
070 - 441 75 77  
mdj.kouwenberg@pzh.nl

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

Datum  
5 september 2017

Ons kenmerk

PZH-2017-611287247

Bijlagen  
1

Aan Provinciale Staten

Onderwerp  
Monitor en sturingsinformatie regionale woonvisies

Geachte Statenleden,

### **Aanleiding**

Op 7 juni jl. is de GS brief "Provinciaal beleid en aanpak regionale woonvisies" door de Statencommissie Ruimte en Leefomgeving besproken. Eén van de uitkomsten van die bespreking was het opzetten van een uitgebreider monitoringssysteem. Hierbij is door de verantwoordelijk gedeputeerde toegezegd binnen drie maanden u de contouren van zo'n monitor voor te leggen.

Bijgaand treft u de opzet van de nieuwe monitor aan. Deze beschrijft welke informatie er nodig is om de ontwikkeling van de voorraad te kunnen volgen. De monitor moet informatie bieden om tussentijds in te kunnen spelen op gewijzigde omstandigheden.

### **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, waaronder sociale woningbouw. In het Programma ruimte (door u in december 2016 gewijzigd vastgesteld) staat dat in de regionale woonvisies onderbouwd moet worden dat er in de regio een passend aanbod is voor de doelgroepen van het huurbeleid: een voldoende voorraad sociale woningbouw. Maar ook een realistisch kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma met een verbetering van de woonmilieubalans.

### **Woonvisies**

Samenwerkende gemeenten stellen eens in de drie jaar regionale woonvisies op, in nauwe samenwerking met betrokken organisaties als woningcorporaties en projectontwikkelaars. Daarbij hoort een inzicht in de woningbouwplannen. Vervolgens geven gemeenten jaarlijks aan welke woningbouwplannen zij komende jaren denken te realiseren en welke plannen op de langere termijn in voorbereiding zijn. De samenwerkende gemeenten leggen deze woonvisies en het inzicht in de woningbouwplannen vervolgens ter aanvaarding aan ons voor. Zoals eerder aan

u gemeld zullen wij deze regionale woonvisies en onze beoordeling daarvan in oktober 2017 en januari 2018 aan u voorleggen. Ten behoeve van de beoordeling van de woonvisies en het inzicht in woningbouwplannen is een toetsingskader ontwikkeld.

Voor de uitvraag van woonvisies bij de samenwerkende gemeenten, maar zeker ook voor de beoordeling van de regionale woonvisies, is betrouwbare basisinformatie noodzakelijk.

### **Monitoring**

Wanneer wij de woonvisies hebben aanvaard, is het van belang goed zicht te hebben op de ontwikkelingen in de regio en alle voornemens zoals die in de regionale woonvisies zijn neergelegd. Dit helpt de provincie inzicht te krijgen in de problematiek op (boven)regionaal niveau en te sturen op de woonvisies. Hierdoor kunnen wij snel met de gemeenten en andere partijen zoeken naar oplossingen als er veranderingen blijken te zijn in de woningmarkt (bijvoorbeeld: gewijzigde instroom asielzoekers, gewijzigde economische conjunctuur). Daarnaast is de monitor een goed hulpmiddel voor ons om u goed en volledig te kunnen informeren.

Door u is aangegeven dat de sturings- en monitorinformatie meer moet bevatten dan informatie over nieuwbouwplannen sec. Om goed te kunnen sturen is bijvoorbeeld ook structureel informatie nodig over vraag en aanbod in het sociale segment (plannen gemeenten + voornemens corporaties + woonruimteverdelingsgegevens). Daarnaast is er behoefte aan meer kwalitatieve (detail)informatie en kaartbeelden/locatie. Hierdoor wordt het mogelijk de realisatie van de regionale woonvisies en bijhorende woningbouwplannen op kwaliteit beter te volgen en meer grip te krijgen op de realisatie van kwantitatieve en kwalitatieve doelen en aandachtspunten.

Op dit moment wordt al een monitor uitgebracht op de Staat van Zuid van Zuid Holland over:

1. Bevolkingsontwikkeling (personen, huishoudens, leeftijdsopbouw, migratie, beroepsbevolking en prognoses);
2. Woningvoorraadontwikkeling (nieuwbouw, sloop, overige toevoegingen en onttrekkingen);
3. Woningvoorraadontwikkeling naar BSD en HOV (is vergelijkbaar met 'spreiding en planologische effecten');
4. Ontwikkeling woningmarkt (WOZ-waarde, aantal afgegeven bouwvergunningen, prijsontwikkeling en aantal verkochte koopwoningen);
5. Ontwikkeling vergunninghouders en taakstelling gemeenten.

De nu ontwikkelde opzet voor monitoring gaat uit van verschillende thema's die betrekking hebben op wonen. Daarbij is rekening gehouden met een overzicht van beschikbare data en is gekeken naar beschikbaarheid en definities. Wij merken hierbij op dat de verzamelde gegevens openbaar zijn, met dien verstande dat in een enkel uitzonderlijk geval het bedrijfsgevoelige informatie kan betreffen en die informatie niet openbaar kan zijn.

Bij de keuze voor deze relevante thema's ligt de focus op de woningmarkt in de breedste zin van het woord, waarbij extra aandacht is gegeven aan de sociale sector. Er is hierbij vooral gekeken naar die elementen die inzicht geven in:

1. De problematiek. Het gaat dan vooral om inzicht in de kwalitatieve tekorten en de ruimtelijke spreiding hiervan.

2. De sturingsmogelijkheden van de overheid op wonen. De overheid heeft als het gaat om woonbeleid met name invloed op nieuwbouwproductie (en samenstelling) en het voorraadbeleid van woningcorporaties.

De thema's die onderscheiden kunnen worden zijn:

- Samenstelling woningvoorraad (koop/huur, woningtype, prijsklassen (voor koop en huur), toegankelijkheid, duurzaamheid en locatiekenmerken
- Ontwikkeling woningvoorraad, dus de uitkomst van het totaal aan onttrekkingen en nieuwbouw per segment (uitbreiding op bestaande informatie)
- Huidige spanningen op woningmarkt (algemeen en specifiek sociaal, waarbij aandacht voor wachttijden in het sociale segment))
- Woningbehoefte (kwalitatief en kwantitatief)
- Samenstelling naar prijssegmenten sociale voorraad en effecten van beleidsvoornemens uit regionale woonvisie
- Ontwikkeling doelgroepen sociaal beleid
- Relatie ontwikkeling woningvoorraad in intergemeentelijk/interregionaal perspectief
- Spreiding en planologische effecten (uitbreiding op de huidige monitoring van ligging binnen of buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied en Hoogwaardig Openbaar Vervoer).

In de bijlage is op verkorte wijze in een tabel op een rijtje gezet welke informatie kan worden verzameld en bijgehouden.

Voordat wij verder aan de slag gaan met het verzamelen van de sturingsinformatie en monitoring willen wij met de regio's, gemeenten en andere betrokken organisaties graag het gesprek aan gaan over de vraag of de in deze brief voorgestelde opzet afdoende bruikbaar is. Ook willen wij met die externe partijen afspraken maken over het aanleveren van gegevens.

De opbrengst zal vervolgens worden vertaald naar een factsheet per regio. Wij streven er naar in de tweede helft van 2018 voor een eerste keer een uitgebreide monitor beschikbaar te hebben per regio – waardoor provincie, regio en gemeenten periodiek inzicht verkrijgen in de ontwikkeling van de woningvoorraad in een regio en de voornemens in een aanvaarde regionale woonvisie.

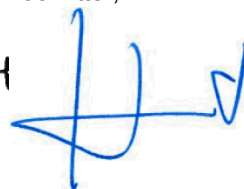
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,



drs. J.H. de Baas

voorzitter,



drs. J. Smit

Bijlagen:

- Opzet monitor Wonen