

Beleidsbeslissingen

Beleidsbeslissing

Verstedelijking en wonen

Groepnummer

0

Beleidskeuze

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO²-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Toelichting

Omschrijving

Bouwen naar behoefte

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over dat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Daarnaast gaat het over woningen zo te bouwen, in samenhang met investeringen in infrastructuur, werklocaties en een aantrekkelijke groenblauwe leefomgeving dat dit bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven en transities waar de provincie voor staat. Woningbouw als de enige of primaire oplossing voor de sociaal-economische vitaliteit is in de ogen van de provincie geen duurzame lange termijn strategie.

Bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

Met verdichting van het stedelijk gebied wordt de agglomeratiekracht versterkt. Het draagt bij aan efficiënt ruimtebeslag en door binnenstedelijk te bouwen kan het open landschap behouden blijven. Behoud en ontwikkelen van het groenblauwe netwerk in, om en tussen de steden draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving, een attractief woonmilieu en een gezonde en klimaatadaptieve omgeving. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Differentieer de woningvoorraad

Een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat biedt mensen keuzevrijheid in woonomgevingen en heeft een woningvoorraad die aansluit op de behoefte. In het bijzonder is er aandacht voor een passend aanbod van de woningvoorraad onder de liberalisatiegrens voor de primaire en secundaire doelgroepen van het huurbeleid. Tot deze doelgroepen behoren in ieder geval: jongeren, senioren, grote gezinnen, vergunninghouders en arbeidsmigranten. Onder passend wordt ook verstaan dat op lokaal niveau wordt bijgedragen aan een evenwichtig gespreide sociale woningvoorraad over de regio.

Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer

Een goede bereikbaarheid is voor Zuid-Holland van groot belang. Dat mensen zich gemakkelijk en comfortabel kunnen verplaatsen tussen gebieden en dat werk en voorzieningen goed bereikbaar zijn, is niet alleen belangrijk voor de leefbaarheid en individuele ontwikkeling maar ook voor de concurrentiepositie van de regio. De voorkeur gaat uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en nabij hoogwaardig openbaar vervoer.

Benut de potentie van energietransitie en klimaatadaptatie

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Dat betekent voor de bestaande woningvoorraad een flinke opgave terwijl voor nieuwbouw deze efficiëncyslag eenvoudig te realiseren is.

Regionale woonvisie

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Gemeenten en provincie spreken in gezamenlijkheid af welke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woonvisie gelden. De woonvisie bevat tenminste een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave op korte en lange termijn en een onderbouwing van de behoefte die regionaal is afgestemd. De regionale woonvisie vormt het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor en de onderbouwing van het door de regio op te stellen regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie.

Regionale woonvisies moeten actueel zijn. De regio draagt hiervoor zorg. Wanneer hiertoe aanleiding is, kan ook de provincie het initiatief nemen tot actualisatie van een regionale woonvisie. De actualisering van de Woonbehoefteverkenning Zuid-Holland kan daarvoor een reden zijn.

Regionale woonvisies worden gemaakt voor één of meerdere woningmarktgebieden. Hierbij vraagt de provincie te voldoen aan onderstaande punten:

- Een beschrijving van de ontwikkeling van de woningbehoefte en de woningvoorraad in de regio op korte en lange termijn;
- Een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid;
- Onderbouwing van de keuzes en maatregelen in de woonopgave met betrekking tot energietransitie, klimaatadaptatie en bodemdaling.

In de woonvisie wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met het uitgangspunt van de Ladder voor duurzame verstedelijking om binnenstedelijk te bouwen of binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer. Voor zover locaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied nodig zijn, of buiten de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer worden de ruimtelijke aspecten (waaronder de ontsluiting) van die locaties onderbouwd.

Als de schaarste aan goedkope woonruimte zo groot is dat één of meer gemeenten in de regio voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste een huisvestingsverordening gebruikt, bevat de regionale woonvisie tenminste:

- Een definitie van het begrip schaarste aan goedkope woonruimten;
- Een of meer indicatoren waarmee de schaarste wordt gemeten, en
- Een kwantitatief programma om de voorraad goedkope woonruimten af te stemmen op de omvang van doelgroepen, gericht op een significante afname binnen een benoemde termijn (vier jaar) van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarse aan goedkope woonruimte.

Een regionale woonvisie voorziet ook in een passend aanbod van middeldure huurwoningen. Voldoende aanbod van middeldure huurwoningen is van groot belang voor het goed functioneren van de woningmarkt.

Het regionaal samenwerkingsverband dat de woonvisie indient bij de provincie vormt het eerste aanspreekpunt voor de woonvisie en afstemming van het woningprogramma binnen de regio. Gemeenten in de regio worden geacht hun lokale woonvisies in lijn te brengen met de regionale woonvisie.

Vanuit de wens tot verdere verbetering van de bestaande gebouwde omgeving middels herstructurering, verdichting en transformatie bekijken provincie en gemeenten in hoeverre de potenties van locaties zowel kwalitatief als kwantitatief worden benut.

Gemeenten dragen samen met de provincie zorg voor een realistisch en actueel kwalitatief en kwantitatief onderbouwd regionaal woningbouwprogramma, welke jaarlijks wordt geactualiseerd. Dit dient gemotiveerd te worden vanuit de regionale woonvisie.

Provincie en regio zijn beide gebaat bij een actuele regionale woonvisie die voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. In voorbereiding op de actualisatie gaat de provincie in overleg met de regio's over welke informatie relevant is en wie hiertoe gegevens kan leveren.

Regionaal woningbouwprogramma

Een regionale woonvisie vormt het kader voor en dient de onderbouwing te geven van het regionale woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is aanpasbaar bij de actualisatie regionale woonvisie of van de behoefte. Om te beoordelen of het woningbouwprogramma in overeenstemming is met de woonvisie kijkt de provincie naar het aantal woningen, de locaties, doelgroepen, en de maatschappelijke meerwaarde zoals energietransitie, klimaatadaptatie, bodemdaling en gezonde leefomgeving.

Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland

Voor wonen is voor de provincie de meest actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland uitgangspunt voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Dit woningbehoefteonderzoek wordt actueel gehouden.

Om een totaalbeeld van de stand van zaken van het regionale woningbouwprogramma mogelijk te maken, vraagt de provincie dit jaarlijks te actualiseren. Voor woningbouwplannen, die binnen tien jaar niet tot uitvoering zijn gebracht, dient de behoefte opnieuw beschreven en gemotiveerd te worden conform de Ladder voor duurzame verstedelijking. Regionaal onderzoek naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van de woningbouwvoorraad kan deel uitmaken van de voorbereiding tot actualisatie van de woonvisie.

Een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid is van belang. Daarvoor is kwantitatief en kwalitatief inzicht nodig in de bestaande en toekomstige sociale voorraad, onderscheiden naar prijsklassen en in de ontwikkeling van de omvang van de doelgroepen die aangewezen zijn op woningen in de verschillende prijsklassen. Daarmee kunnen gemeenten inzichtelijk maken dat zij over een passend aanbod beschikken.

Energietransitie, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving

Bij de planvorming spelen vraagstukken rondom energie, duurzaamheid, bodemdaling, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving een steeds belangrijker rol. Dit vindt zijn weerslag in locatiekeuzes, bij uitvoering van woningbouwprogramma's en bij keuzes ten aanzien van de levensduur en functionaliteit van woningen en gebouwen. De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO² neutraal en vóór 2050 klimaatrobuust ingericht en ingepast te laten zijn aansluitend bij de groenblauwe structuur van Zuid-Holland. De provincie wil hierbij samen met de regio's tot maatwerk komen in de regionale woonvisies. De provincie vraagt om bij de locatiekeuzes voor en het ontwikkelen van nieuwe woningbouwplannen, de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te nemen vanwege het toekomstig beheer van de woningbouw en woonomgeving. De potentieel hoge beheerskosten zijn voor ons extra reden om terughoudend te zijn ten aanzien van het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied in bodemdalingsgevoelige gebieden.

Bij het ontbreken van een door GS aanvaarde regionale woonvisie beoordeelt de provincie per (bestemmings)plan of de behoefte voldoende is onderbouwd met toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking en ons omgevingsbeleid. Wanneer er geen sprake is van een door de provincie (volledig) aanvaarde regionale woonvisie en woningbouwprogramma hebben Gedeputeerde Staten de mogelijkheid om zelf een woonvisie en een woningbouwprogramma op te stellen en vast te stellen voor die regio.

De provincie heeft met een aantal gemeenten en regio's bestuurlijke afspraken gemaakt over locatie, kwantiteit, kwaliteit en tempo van woningbouw. Dit neemt niet weg dat bestemmingsplannen voor locaties waarvoor bestuurlijke afspraken met de provincie zijn gemaakt op het gebied van wonen moeten voldoen aan het provinciale omgevingsbeleid. Gewijzigde omstandigheden kunnen voor alle partijen aanleiding geven voor heroverweging. Een overzicht van deze afspraken is opgenomen in het Programma ruimte.

Monitoring

Om de realisatie van onze en gezamenlijke beleidsdoelstellingen te kunnen volgen is inzicht nodig in de ontwikkeling van de bestaande en toekomstige woningvoorraad en de onderwerpen die daar verband mee houden. Provincie en regio zijn beide gebaat bij een actueel woningbouwprogramma en een woningvoorraad die voldoen aan de (kwantitatieve en kwalitatieve) vraag en passen bij de doelstellingen van de regionale en provinciale visies. Voor de monitoring gaat de provincie regelmatig in overleg met de regio's over welke informatie en welke indicatoren relevant zijn en wie hiertoe gegevens kan leveren. Monitoring kan dan eventueel gezamenlijk worden opgepakt, ofwel voor de context en duiding ofwel voor het bijsturen van beleid.

Motivering

Wettelijke taak of bevoegdheid

Nee

Nationaal belang

Nee

Provinciaal belang

Ja

Woningen betreffen een belangrijke ruimtelijke ontwikkeling waar de provincie op toeziet. De provincie maakt daarbij gebruik van haar wettelijke taken op het gebied van ruimtelijke ordening. De ontwikkelingen in de woningmarkt beperken zich niet tot gemeente- en/of regiogrenzen en moeten in samenhang met elkaar worden aangepakt. De woningmarkt heeft nauwe samenhang met andere opgaven, denk hierbij aan regionale economie, groen en recreatie, infrastructuur.

Aanleiding

Wonen is een primaire levensbehoefte en aanbod en vraag sluiten onvoldoende aan.

Afwegingen

zie boven

Regels in de Omgevingsverordening

§ 6.2.3 Stedelijke ontwikkelingen



