



provincie **HOLLAND**
ZUID

INGEKOMEN 29 APR. 2014					
Arch.			No. 058-IS		
Secr	DO	DB	BZ	Contr	Fin
			X		
GGD	AMD	MD	P&O	I&A	FZ
Opm.					

Gedeputeerde Staten

Hennie
Heurro (ten)

Contact
mw. ir. A.C. Hatzman MA
T 070 - 441 63 68
ac.hatzman@pzh.nl

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

ISMH
Postbus 45
2800 AA Gouda

Datum

24 APR. 2014

Ons kenmerk
PZH-2014-469876855 (DOS-2013-
0001980)
Uw kenmerk
053-MH
Bijlagen
1

Onderwerp

Doorontwikkelde Regionale Agenda Wonen

Geacht bestuur,

Met uw brief van april 2014 en de Regionale Projectenlijst Woningbouw 2014 heeft u de uitkomsten en conclusies van uw intensieve overleg de doorontwikkeling van de Regionale Agenda Wonen (RAW) aan ons aangeboden.

De samenvattende brief geeft aan welke inhoudelijke doorontwikkeling afgelopen jaar is bereikt en hoe op een navolgbare manier de regionale afstemming over de woningbouwplannen plaatsvindt. Uw doel is om op regionaal niveau tijdig kansen of ongewenste ontwikkelingen te signaleren zodat vanuit gezamenlijk belang adequaat ingespeeld kan worden op gewenste ontwikkelingen.

Wij hebben waardering voor uw intensieve traject om te komen tot deze doorontwikkeling over planning, fasering en kwaliteit.

Wij gaan er vanuit dat u middels uw regionaal overleg en de uitkomsten wat betreft fasering ook oog heeft voor de financiële effecten die veranderingen in het kwantitatieve en kwalitatieve programma kunnen hebben voor gemeenten. Dat is echter geen onderdeel van de beoordeling en aanvaarding van de regionale woonvisie.

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.

Aanvaarding van de notitie 'actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma'

Wij aanvaarden de brief en bijlagen als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen conform artikel 2, lid 1 en 2, van de Verordening Ruimte 2012. Deze instemming geldt tot 1 juli 2015. Dit betekent dat u tot die datum bij aanbieding van bestemmingsplannen aan kunt geven dat de in het plan opgenomen woningbehoefte past binnen de regionale afstemming van het woningbouwprogramma. Uiteraard geldt dit alleen indien het plan niet op grond van andere onderdelen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking of andere provinciale belangen dient te worden beoordeeld.

Plannen die overeenstemmen met de doorontwikkelde RAW voldoen op basis van de Verordening Ruimte 2012 aan het onderdeel verantwoording van de behoefte en regionale afstemming daarvan uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Aanvullende motivering



voor de overige onderdelen (met name in lid 2 en 3), waaronder locatie en ruimtelijke kwaliteit, kan noodzakelijk zijn.

In de bijlage vindt u onze overwegingen als verantwoording voor onze aanvaarding. Deze overwegingen geven aan in hoeverre uw notitie en bijbehorende bijlagen ingaan op de vier provinciale belangen op het gebied van wonen te weten:

1. een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma,
2. de verbetering van de woonmilieubalans,
3. het aanbod van voldoende sociale woningbouw en
4. de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

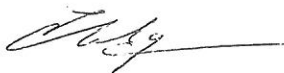
Tevens wordt ingegaan op de weerspiegeling van deze belangen in de woningbouwopgave in de bestemmingsplannen.

Wij willen opmerken dat wij in het kader van de Ontwerp Visie Ruimte en Mobiliteit op de lange termijn tot 2029 een toename van de vraag naar stedelijke en dorpse milieus (met name in de goedkopere prijssklassen) in de Provincie Zuid-Holland zien. Gelet op de toepassing van de Ladder van Duurzame Verstedelijking is het de opgave om te bepalen of een zo groot mogelijk deel van deze vraag binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden ontwikkeld. Tegelijk zien wij op lange termijn ook een afname in landelijke milieus. Het is dus noodzaak dat de regionale afstemming via uw afwegingskader goed inzichtelijk gemaakt wordt.

Wij verzoeken u, gezien bovenstaande, om de Regionale projectenlijst die nu een inzicht geeft in de periode tot 2020 uit te breiden met een inzicht in de periode 2020-2025. Een dergelijke doorkijk kan de basis vormen voor de door ons in de Ontwerp Visie Ruimte en Mobiliteit gevraagde actualisering in juli 2015.

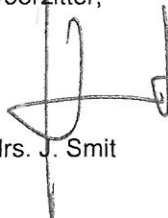
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



mw. drs. J.A.M. Hilgersom

voorzitter,



drs. J. Smit

BIJLAGE

Overwegingen

In de doorontwikkelde RAW geeft u aan op welke wijze u regionale afstemming over de provinciale belangen heeft bereikt.

1) *een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma:*

De regionale monitor woningproductie 2013 geeft een beeld van de woningproductie over 2013 en het voorgenomen regionaal woningbouwprogramma voor de jaren 2014-2019. De Regionale Projectenlijst Woningbouw en het daarbij behorende regionaal vastgestelde afwegingskader maakt inzichtelijk hoe gemeenten plannen gaan wegen door beoordeling aan de eigen woningbehoefte en de product-marktcombinaties in relatie tot gemeenten met een significante verhuisbeweging. Ongeveer 30 plannen van de circa 180 woningbouwplannen worden nog regionaal afgestemd op het moment dat deze in ontwikkeling kunnen worden genomen.

Wij aanvaarden uw werkwijze voor de regionale afstemming. Deze werkwijze is inzichtelijk en navolgbaar. Aan de hand van het regionaal afwegingskader wordt duidelijk of een productmarktcombinatie haalbaar is. Wij herkennen het onderscheid in lokale plannen (passend binnen WBR2010) en plannen voor een bovenregionale kwaliteitsdoelstelling (zoals de Zuidplaspolder en Stedenbaan(plus)projecten).

Gezien de veranderingen op de lange termijn die resulteren in een toenemende vraag naar stedelijke en centrumdorps milieus en de afname in landelijke milieus is het noodzakelijk dat de regionale afstemming via uw afwegingskader op dat moment goed inzichtelijk gemaakt wordt. Gelet op de toepassing van de Ladder van Duurzame Verstedelijking is het de opgave om te bepalen of een zo groot mogelijk deel van deze vraag binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden ontwikkeld. Een dergelijke verkenning kan de basis vormen voor de door ons in de Ontwerp Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM 2014) gevraagde actualisering in juli 2015.

2) *de verbetering van de woonmilieubalans:*

Gemeenten hebben samen afgesproken als gemeenschappelijke taal de ABF-methodiek te gebruiken. Daarmee zijn plannen onderling vergelijkbaar geworden. Verder geeft u aan dat komend jaar het kwalitatief planaanbod zal worden verbeterd met de resultaten van het WoOn 2012 en de regionale woningmarktverkenning.

Wij aanvaarden uw verantwoording van de woonmilieubalans. Wij nemen de door u voorgenomen verkenning van de kwalitatieve opgave voor kennisgeving aan. In de provinciale woonvisie hebben wij aangegeven voor de beoordeling van de woonmilieubalans uit te gaan van ABF woonmilieus. U kiest ook voor de ABF-methode. Op deze manier worden plannen onderling vergelijkbaar, mogelijke ongewenste concurrentie inzichtelijk en staat de kwalitatieve afweging van het plan voorop. Wij vragen de gemeenten om de financiële gevolgen van de voorgenomen ombuiging van product-marktcombinaties in hun begroting zichtbaar te maken.

3) *het aanbod van voldoende sociale woningbouw:*

Het aandeel woningen in de sociale voorraad in Midden-Holland bedraagt ongeveer 30%. Aandachtspunten voor uw woonbeleid op regionaal niveau zijn de doelgroep, en de arbeidsmigranten. Gemeenten willen dit verder inventariseren en daarna

kijken welke oplossingsrichtingen met welke partijen gezocht kunnen worden. Voor mensen met een fysieke of verstandelijke beperking en maatschappelijke opvang constateert de regio dat afstemming op regionaal gewenst is.

Voor de doelgroep lage middeninkomens worden kennis en ervaring regionaal gedeeld en gaan gemeenten beter samenwerken. Het doel is om sneller tot afstemming en oplossingen te komen en met partners op regionaal niveau de samenwerking op onderwerpen van bovenlokaal belang verder vorm te geven. Afgelopen jaar is er een inventarisatie gemaakt van maatregelen over de huisvestingsproblematiek van de lage middeninkomens.

Wij nemen kennis van uw conclusies over uw inzet op het voorzien van voldoende sociale woningbouw. Onze complimenten dat u bij het denken over de doelgroepen ook aandacht heeft voor arbeidsmigranten. Wij zijn het met u eens dat de omvang van de problemen ten aanzien van de doelgroep moeten worden geïnventariseerd en dat er vanuit die inventarisatie gewerkt moet worden naar oplossingen. Wij vragen uw aandacht voor de mogelijkheden van strategisch voorraadbeheer.

Wat betreft de omvang van de doelgroepen in relatie tot de huisvestingsverordening merken wij op dat u deze relatie tot op heden niet legt. Wij vragen uw aandacht voor deze relatie omdat u constateert dat uw regio wat betreft de omvang van de doelgroep geen schaarste heeft terwijl wij vaststellen dat de gemeenten in uw regio wel het instrument om woonruimte te verdelen, de huisvestingsverordening, inzetten. In dit verband is ook relevant dat de herziene Huisvestingswet mogelijk binnenkort in werking treedt. Dit betekent dat de bestaande huisvestingsverordeningen van rechtswege zullen vervallen en dat nieuwe Huisvestingsverordeningen meer dan voorheen gemotiveerd moeten worden.

4) *de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking*

De gemeenten hanteren de ladder voor Duurzame Verstedelijking. Regionaal is aangegeven welke van de plannen gelegen zijn binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD2010) en binnen het invloedsgebied van een Stedenbaanstation. Dit is een verbeelding van de het resultaat van regionale afstemming op basis van de gevraagde woonmilieus.

Wij aanvaarden deze regionale inzet op binnenstedelijk bouwen.

Beoordeling bestemmingsplannen

Wij hebben op basis van beoordeling van de provinciale belangen geconcludeerd dat u regionaal afstemt over de marktopname en uitvoerbaarheid van uw woningbouwplannen. Wij onderschrijven uw analyse en de kwantitatieve en kwalitatieve inschatting van de marktruimte. Bovendien zien ook wij dat de belangrijkste opgave vooral ligt in de kwalitatieve opgave; het realiseren van de gewenste milieus. Door deze inzet draagt u bij aan het realiseren van een verbetering van de regionale woonmilieubalans.

U hebt de aanpassing van plannen voor woningbouw zichtbaar gemaakt in de Regionale monitor Woningbouwproductie en de Regionale Projectenlijst Woningbouw met afwegingskader. U zult in elk geval jaarlijks monitoren en de update van de monitor en projectenlijst aan ons toesturen.

Wij aanvaarden de planlijsten als resultaat van de regionale verantwoording en afstemming van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.



Intergemeentelijk samenwerkingsorgaan **Midden-Holland**

Thorbeckelaan 5
2805 CA Gouda
Postbus 45
2800 AA Gouda
Telefoon (0182) 54 55 55

Aan
colleges van burgemeester en wethouders
van de gemeenten in
Midden-Holland

Datum 30 juni 2014
Afdeling Bestuurszaken
Contactpersoon H.J. Bouwens-Slagter
Doorkiesnummer (0182) 54 55 71
Faxnummer (0182) 54 55 63
E-mailadres hbouwens@ismh.nl

Uw kenmerk
Ons kenmerk 104 - MH
Bijlage(n) div.
Onderwerp Doorontwikkeling Regionale Agenda
Wonen Midden-Holland

Geachte college,

Langs deze weg wil ik u namens de leden van het portefeuillehoudersoverleg Ruimtelijke Ordening/Groene Hart/Volkshuisvesting Midden-Holland informeren over de nadere uitwerking van de Regionale Agenda Wonen tot een regionale woonvisie. De uitwerking vindt in twee fasen plaats. De eerste fase van de uitwerking is nu afgerond met een aantal regionale uitwerkingsafspraken over woningbouw. Die uitwerkingsafspraken waren nodig om de RAW - op grond van de Verordening Ruimte - als kader voor de toetsing van bestemmingsplannen te laten fungeren.

De RAW is voor de gemeenten in Midden-Holland het gemeenschappelijk kader voor de samenwerking op het gebied van wonen en geldt als vertrekpunt voor de gemaakte en nog te maken uitwerking. De vitaliteit van de regio vormde de leidraad bij het opstellen van de RAW. Dit is in lijn met de doelstelling van een 'Vitale en duurzame woningvoorraad', één van de doelstellingen in de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland (vastgesteld in 2010).

De door de raden vastgestelde RAW moest verder worden uitgewerkt. Dit hield onder meer verband met gewijzigde inzichten over woningmarktomstandigheden en gewijzigd provinciaal beleid (zoals ook gemeld in de brief d.d. 25 maart 2013 waarmee de concept-RAW destijds aan uw college is aangeboden). De raden hebben de portefeuillehouders RO/GH/VHV opgedragen die uitwerking ter hand te nemen en de raden over de uitkomsten te informeren.

De uitwerkingsresultaten van de eerste fase zijn bij brief van 4 april 2014 (kenmerk 053 – MH) als 'doorontwikkeling RAW' aangeboden aan het college van Gedeputeerde Staten. De resultaten van de doorontwikkeling omvatten een jaarlijkse Regionale Monitor Woningproductie en een Regionale Projectenlijst Woningbouw in combinatie met een Regionaal Afwegingskader Woningbouw. Een groslijst van de regionaal geïnventariseerde maatregelen voor de aanpak van de huisvestingsproblematiek van de lage middeninkomens is onderdeel van de doorontwikkeling. Een kopie van de brief aan Gedeputeerde Staten met de daarbij gevoegde bijlagen is ter informatie bijgevoegd.

Het college van Gedeputeerde Staten heeft in haar brief van 24 april 2014 (kenmerk PZH-2014-469876855 (DOS-2013-001980) ingestemd met de doorontwikkeling van de RAW als kader voor de verantwoording van woningbouw in bestemmingsplannen conform artikel 3, lid 1 en 2, van de Verordening Ruimte 2012. Deze instemming geldt tot 1 juli 2015.

Van deze brief van GS met bijlage is eveneens een kopie bijgevoegd.

De doorontwikkelde RAW houdt in dat gemeenten woningbouwplannen regionaal afstemmen wat betreft marktopname en uitvoerbaarheid. De kwalitatieve weging van plannen is een belangrijk onderdeel in de regionale afstemming. De Regionale Monitor Woningproductie en de Regionale Projectenlijst Woningbouw met het daarbij behorend afwegingskader geven inzicht in hoe gemeenten omgaan met de aanpassing van woningbouwplannen en in de voortgang van de woningproductie. Met de jaarlijkse monitor kunt u voortaan uw raad jaarlijks informeren over de woningproductie en de woningvoorraadontwikkeling in de regio Midden-Holland.

Namens de leden van het portefeuillehoudersoverleg verzoek ik u uw gemeenteraad te informeren over de resultaten van de eerste fase van de doorontwikkeling van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland en het standpunt van Gedeputeerde Staten daarover.

Hoogachtend,
Voorzitter portefeuillehoudersoverleg Groene Hart/Ruimtelijke Ordening/
Volkshuisvesting Midden-Holland

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by a horizontal line.

Mw. R. Boere