



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.

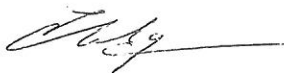
Tevens wordt ingegaan op de weerspiegeling van deze belangen in de woningbouwopgave in de bestemmingsplannen.

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.

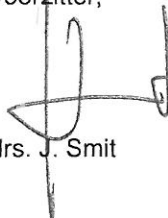
Hoogachtend,

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.



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**



I14.005888 / 29/09/2014  
Gemeente Zuidplas

## Gedeputeerde Staten

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

Gemeenten ISMH  
t.a.v. College B&W

Datum **25 SEP. 2014**

Afschrift aan:  
Midden-Holland  
t.a.v. Dagelijks Bestuur

Ons kenmerk  
PZH-2014-487323669  
(DOS-2014-0006307)  
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp  
Informerende brief over VRM irt woonbeleid

Geacht college,

In april hebben wij uw regionale woonvisie aanvaard. U heeft daarmee invulling gegeven aan uw regionale woonbeleid en aan provinciaal woonbeleid. Die aanvaarding betekent dat u (tot 1 juli 2015) bij de aanbidding van bestemmingsplannen kan aangeven dat de in het plan opgenomen woningbouwbehoefte past binnen de regionale afstemming van het woningbouwprogramma.

Met deze brief willen wij u informeren over de wijzigingen in het provinciaal beleid door de recent vastgestelde Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en over de aandachtspunten in uw regio.

In de VRM is benoemd dat er structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu zichtbaar zijn, waarvan nog onzeker is hoe die precies zullen doorwerken. De voorspelbaarheid van ontwikkelingen vermindert. Zuid-Holland is in beweging. Tijden van grote veranderingen maken energie los in markt en samenleving. Actieve burgers, innovatieve ondernemers en excellente wetenschappers zien kansen en ontplooiën creatieve initiatieven om die kansen te grijpen. Meer en meer zijn de gebruikers van steden, dorpen en landschappen, ook de makers ervan. Gebruikers zoeken keuzevrijheid bij mobiliteitsoplossingen en ruimtelijke projecten, toegesneden op flexibele wensen en wisselende omstandigheden. De behoefte van de gebruikers staat centraal in het provinciale beleid voor ruimte en mobiliteit. Het aanbod moet zijn afgestemd op hun vraag. De provincie richt zich op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met blijvende aandacht voor de kwaliteit. Ze houdt die focus aan bij haar eigen investeringen en ze biedt er een uitnodigend perspectief mee aan markt, samenleving en mede-overheden, ook nu investeringsmiddelen schaars zijn.

De doelen die de provincie nastreeft zijn maatschappelijke doelen. De provincie is zich ervan bewust dat zij haar doelen alleen in samenwerking met anderen kan behalen. De Visie ruimte en mobiliteit hecht daarom niet aan 'excluderende' provinciale belangen en hecht meerwaarde aan samenwerking. Uiteraard draagt de provincie in het ruimtelijke domein wel

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.



de verantwoordelijkheid voor het bovenlokale en het bovenregionale belang. Inhoudelijk overlappen de maatschappelijke doelen van de provincie met de doelen van anderen.

#### **Vormvereisten aan regionale woonvisie veranderen niet**

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. De visie is op 1 augustus 2014 in werking getreden. Met de vaststelling van de VRM vervalt het tot dan geldende beleid uit de Provinciale Woonvisie 2011 en de Provinciale Structuurvisie 2012. In de VRM is het provinciale woonbeleid opgenomen voor de periode tot 2030, waar dat voorheen tot 2020 was. Ook in dit nieuwe provinciaal beleid blijft de regionale woonvisie centraal staan. In de VRM zijn dezelfde inhoudelijke thema's voor aanvaarding opgenomen als in het voorgaande beleid, te weten:

1. Realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma
2. Verbetering van de woonmilieubalans
3. Aanbod van voldoende sociale woningbouw
4. Toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking
5. Weerspiegeling hiervan in de woningbouwopgave in bestemmingsplannen

Wel gaan wij voortaan, bij een succesvolle regionale afstemming, uit van een kwantitatieve bandbreedte in het woningbouwprogramma in plaats van één kwantitatief richtgetal. De woningmarkt is tenslotte minder voorspelbaar dan voorheen door onder andere economische en demografische omstandigheden. Dat betekent meer vraaggeleiding in plaats van aanbodsturing. Daarmee is ook de nadruk op kwaliteit van woning en woonomgeving in de regio de belangrijkste toekomstige opgave.

#### **Procesvereisten veranderen wel**

Er is wel een verschil in beleid betreffende de procesvereisten rond regionale woonvisies. Aan de samenwerkende gemeenten wordt gevraagd de regionale visie eens per drie jaar aan te passen, indien nieuwe prognoses over woningbehoefte daar aanleiding toe geven. Het gaat dan om de WoningBehoefteRaming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP). Deze prognoses komen eens in de drie jaar beschikbaar, nadat een landelijk onderzoek naar woonwensen is afgerond.

Jaarlijks wordt u als regionaal samenwerkende gemeenten gevraagd de verwachte realisatie van het woningbouwprogramma inzichtelijk te maken en aan ons voor te leggen. Op deze manier is het mogelijk flexibel in te spelen op veranderende omstandigheden. Ook tussentijds is het mogelijk onverwachte kansen regionaal af te stemmen en de regionale afstemming daarvan aan ons voor te leggen.

Als de jaarlijkse monitoring door ons is aanvaard, kan u tot de bepaalde datum (juli) bij aanbidding van bestemmingsplannen aangeven dat de in het plan opgenomen woningbehoefte past binnen de regionale afstemming van het woningbouwprogramma.

Woningbouwontwikkeling dient op grond van de Verordening Ruimte 2014 te voldoen aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking (LvDV). Deze Ladder is voortgekomen uit het (Rijks)Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Indien wij de jaarlijkse monitoring aanvaarden dan is aan trede 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voldaan. Indien regionale afstemming van de actualisering (ofwel eens per drie jaar een aanpassing aan prognoses danwel jaarlijkse monitoring op verwachte realisatie) niet kan plaatsvinden, is er een terugvaloptie opgenomen in de VRM. Deze kwantitatieve terugvaloptie betekent dat elke gemeente wordt gewezen op het risico van het

ontbreken van regionale afstemming en dat alle bestemmingsplannen op het gebied van wonen moeten worden voorgelegd aan de provincie.

Het onderling afstemmen van woningbouwplannen en het vormgeven van vertrouwen tussen gemeenten onderling en tussen gemeenten en provincie heeft afgelopen jaar met de vaststelling en aanvaarding van de regionale woonvisie vorm gekregen. Wij gaan er van uit dat de huidige samenwerking tussen de gemeenten en met ons in de toekomst gecontinueerd en verder uitgebouwd wordt. Wij verwachten eveneens dat gemeenten voor het strategisch voorraadbeheer voor sociale woningbouw intensief samenwerken met de desbetreffende corporaties en de resultaten van die afstemming opnemen in de regionale woonvisie. We verwachten dat u in elk geval jaarlijks voor 1 juli een actualisering van de woningbouwplanning en regionale afstemming daarvan aan ons aanbiedt. Wij zijn bereid om eventuele bovenregionale afstemmingen met andere provincies of tussen regio's op ons te nemen.

Wij verkennen graag samen met u wat de ambtelijke en bestuurlijke betrokkenheid van de provincie bij de start en het doorlopen van het proces van actualiseren kan zijn. Wij stellen het op prijs als in januari een bestuurlijk gesprek plaatsvindt tussen onze portefeuillehouder en de regionale portefeuillehouder over de voortgang van de actualisering van de regionale woonvisie.

#### **Aandachtspunten voor actualisering van regionale woonvisies**

Hieronder gaan wij in op een aantal aandachtspunten die wij van belang vinden bij de actualisering van de regionale woonvisie of bij de regionale samenwerking. Dat betreft aandachtspunten bij de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, aandachtspunten vanuit het Programma Ruimte van de VRM, mogelijke vormen van (sub)regionale samenwerking en mogelijkheden tot sturing op effecten van eventuele schaarste in sociale huisvesting.

#### Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

##### *Ladder voor Duurzame Verstedelijking*

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk en de provinciale Verordening ruimte is voor een bestemmingsplan, dat voorziet in verstedelijking, een verantwoording van nut en noodzaak op regionaal niveau vereist. De regionale woonvisie kan hiervoor als verantwoording van een actuele regionaal afgestemde behoefte in meerdere plannen tegelijk voorzien. Door aanvaarding van de regionale woonvisie is Trede 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, het voorzien in een actuele behoefte, doorlopen.

##### *Regionale behoefte: aanpassing aan nieuwe kwalitatieve en kwantitatieve prognoses*

In november 2013 is de Woningmarktverkenning (WMV2013) met een beeld van de kwalitatieve woonwensen voor Zuid-Holland beschikbaar gekomen. In december 2013 zijn de nieuwe prognoses, WBR2013 en BP2013, openbaar geworden. Met de vaststelling van de VRM zijn deze prognoses door de provincie vastgesteld als handelingskader. Deze kwalitatieve en kwantitatieve prognoses liggen in alle regio's anders. In uw regio ligt de Woningbehoefteraming lager dan in 2010. Wij vragen u daarom de (onderdelen van) uw regionale woonvisie, met inachtneming van deze nieuwe kwalitatieve en kwantitatieve ramingen te actualiseren en te kijken waar prioritering van plannen (zowel voor 2020 als daarna) mogelijk en aan de orde is.

#### *Regionale afstemming op kwaliteit*

In de VRM is de verwachting dat op lange termijn tot 2030 in de gehele provincie een toename zal zijn van de vraag naar stedelijke en dorpse milieus (met name in de goedkopere prijsklassen en meer voor alleenstaanden). Gelet op de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is het de opgave om zo groot mogelijk deel van deze vraag binnen bestaand stads- en dorpsgebied te ontwikkelen. Tegelijk zien we in uw regio ook een afname in landelijke milieus. Het is dus noodzaak dat de regionale afstemming daarover via uw afwegingskader goed inzichtelijk gemaakt wordt.

#### *Doorkijk na 2020: bestemmingsplanperiode*

Wij willen u daarnaast vragen om in de actualisering 2015 van (onderdelen van) uw regionale woonvisie niet alleen aandacht te hebben voor de korte en de middellange termijn tot 2020, maar vanaf nu ook aandacht te besteden aan de doorkijk voor de lange termijn 2020-2024 en 2025-2029. Actuele bestemmingsplannen hebben immers een looptijd van tien jaar. Op die manier ontstaat er een inzicht op de directe uitvoering van plannen voor de komende twee jaar, de verwachte realisatie in de vijf jaar daarna en een doorkijk naar de toekomstige opgaven voor de periode daarna.

#### Programma Ruimte

##### *Voorzien in voldoende sociale voorraad*

Door wijzigingen in Europees en Nationaal beleid verandert het sturen op de sociale voorraad wezenlijk. Doelgroep en voorraad zijn geen eenduidige begrippen meer. Daarbij komt dat per gemeente en per corporatie de mogelijkheden voor beïnvloeding van de voorraad verschillen, bijvoorbeeld door financiële mogelijkheden. Wij streven ernaar dat de sociale voorraad voldoende op peil is om overal in de provincie de doelgroep te kunnen huisvesten. Dat betekent dat het percentage sociale nieuwbouw per regio en binnen regio's per gemeente kan variëren. De provincie verplicht geen regionaal percentage sociale nieuwbouw meer, maar vraagt om inzicht in een aanpak van de samenwerkende gemeenten en corporaties waaruit blijkt dat er op termijn voldoende sociale voorraad aanwezig is.

Wij zien een aantal beïnvloedingsmogelijkheden om te voorzien in voldoende sociale voorraad in de regio; 1) de mogelijkheden van sloop, herstructurering en renovatie, 2) de keuzes in verkoopbeleid en de resultaten daarvan, 3) de omgang met de huurharmonisatie en de tijdelijke of structurele consequenties daarvan en 4) het bijbouwen van sociale nieuwbouw. Wij noemen het geheel van deze mogelijkheden strategisch voorraadbeheer. Dit is met het Portefeuillehoudersoverleg Wonen en Verstedelijking dit voorjaar besproken. Wij willen u dan ook vragen om bij de actualisering 2015 van (onderdelen van) uw regionale woonvisie hier samen met de desbetreffende corporaties inzicht in te bieden.

##### *Aandacht voor scheiding wonen en zorg*

Door de decentralisatie van het zorgdomein verandert er veel voor woningcorporaties, zorgorganisaties en gemeenten. De gedachte achter de wetgeving is dat er meer keuzevrijheid en meer diversiteit in het wonen voor zorgbehoevenden ontstaat. Dit heeft gevolgen voor de huidige zorginstellingen (intramurale zorg) en de toekomstige zorg- en woningvoorraad (bijvoorbeeld geschiktheid voor extramurale zorg en levensloopbestendigheid). Wij vragen de gemeenten om in samenwerking met de

uitvoerende partijen inzicht te geven in wat de consequenties kunnen zijn voor het 'reguliere' woonbeleid en hoe hier beleid op wordt vormgegeven.

#### *Bestuurlijke afspraken en huisvesting doelgroepen*

Verder willen wij u vragen rekening te houden met de in het Programma Ruimte (VRM) genoemde aandachtspunten zoals bestuurlijke afspraken, planreductie en de huisvesting van doelgroepen zoals arbeidsmigranten en vergunninghouders.

Zo is bij arbeidsmigranten het uitgangspunt dat het gaat om een stedelijke functie waarop de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. De provincie faciliteert de aanpak van knelpunten bij de huisvesting van arbeidsmigranten.

Een wettelijke taak die ook in intergemeentelijk verband opgepakt kan worden is het huisvesten van vergunninghouders. In de regionale woningvoorraad is er namelijk een grotere kans om snel te voorzien in een woning die past bij de situatie van de vergunninghouder (alleenstaand of in gezinsverband).

#### Regionale samenwerking ten gevolge van veranderende wetgeving

##### *Woningmarktregio*

Nu er een markt van vraaggeleiding is ontstaan, zijn naast de woonwensen ook de verhuisbewegingen van de consument bepalender geworden in de woningbouwplanning. Gemiddeld verhuist 75% van de verhuiscandidate binnen een straal van 15 kilometer. De tijd van boekhoudkundig verrekenen van woningbouwprogramma over langere afstanden is dan ook voorbij. Relevant zijn zogenaamde woningmarktregio's; een samenwerking van gemeenten met een significante verhuisrelatie. Op die basis werkt u al samen in uw regio.

##### *Aanwijzing woningmarktregio in het kader van veranderde wetgeving*

Met de wijziging van de "Wet gemeenschappelijke regelingen en enkele andere wetten in verband met de afschaffing van de plusregio's" is per 1 januari 2015 een herziening van de Huisvestingswet voorzien. Deze herziening geeft u de mogelijkheid, indien een evenwichtige verdeling van woonruimte dat naar uw oordeel vereist, ons te verzoeken een woningmarktregio aan te wijzen. De Huisvestingswet definieert een woningmarktregio als 'een gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd'. Gezien de potentiële veranderingen in verband met Rijksbeleid en wetgeving, willen wij graag met u dit najaar in overleg om te komen tot een gedragen samenstelling van deze mogelijk aan te wijzen woningmarktregio's. Wij verzoeken u aan te geven welke (sub)regionale afstemmingsverbanden volgens u werkbaar kunnen zijn.

##### *Veranderende wetgeving: woonruimteverdeling en samenstelling woningvoorraad*

De Huisvestingswet biedt, indien dat nodig is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimten, mogelijkheden categorieën woonruimten met voorrang toe te wijzen aan bepaalde categorieën woningzoekenden. De wetswijziging van de Huisvestingswet is in juni aangenomen door de Eerste Kamer. Naar verwachting zal de Huisvestingswet per 1 januari 2015 in werking treden. Daarom willen wij u wijzen op het van rechtswege vervallen van bestaande huisvestingsverordeningen, de zwaardere motiveringsplicht bij het gebruik van huisvestingsverordeningen, de noodzaak om huisvestingsverordeningen intergemeentelijk af te stemmen, en de mogelijkheden van regionale en lokale voorrang.

Later dit jaar zal de provincie in een brief de gemeenten en regio's meer in detail informeren over de consequenties van de wetswijziging.

**Tot slot**

Op het Portefeuillehoudersoverleg Wonen en Verstedelijking zullen wij, gezamenlijk met de andere regio's in de provincie en de gemeenten Rotterdam en Den Haag en Goeree-Oerflakkee, regelmatig over dit soort onderwerpen van gedachten wisselen. Op dit overleg worden gezamenlijke uitgangspunten van beleid en bestuurlijke discussiepunten over wonen en verstedelijking besproken en waar nodig daarover afspraken gemaakt.

Wij willen graag met u in overleg om vorm te geven aan een verdere invulling van uw regionale woonbeleid en ons provinciale woonbeleid. Wij kijken uit naar een succesvolle samenwerking binnen en met uw regio.

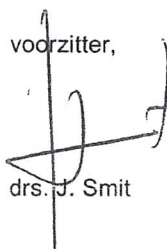
Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,



mw. drs. J.A.M. Hilgersom

voorzitter,



drs. J. Smit