



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact
mw. M. Tragter
T 070 - 441 65 05
m.tragter@pzh.nl

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

Datum

Ons kenmerk
PZH-2015-533664661
DOS-2013-0001980
Uw kenmerk
091-MH
Bijlagen
2

Regio Midden-Holland
t.a.v. Dagelijks Bestuur
Postbus 45
2800 AA Gouda

Onderwerp
Actualisering regionale woonvisie

Geacht bestuur,

U hebt ons per brief (kenmerk 091-MH) geïnformeerd over de doorontwikkeling van uw regionale woonvisie, de Regionale Agenda Wonen Plus, en uw regionale woningbouwmonitor. U geeft aan dat uw agenda ruimte biedt voor flexibiliteit om mee te gaan met veranderingen op de woningmarkt en ruimte laat aan lokaal en subregionaal woonbeleid. Hiermee geeft u invulling aan de actualisering van uw regionale woonvisie.

We werken samen in het belang van onze inwoners aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Uw regionale woonvisie levert daaraan een belangrijke bijdrage. De gemeenten in de regio stemmen in dit kader de behoefteraming en bouwplannen met elkaar af op een manier waarop deze kwalitatief en kwantitatief beter aansluiten bij de vraag. Ook heeft u oog voor de sociale voorraad in uw regionale woonvisie. Het belang daarvan wordt zeker nu eens te meer onderschreven door de steeds grotere toestroom van vluchtelingen naar ons land; degenen van hen die een verblijfsvergunning krijgen, vergunninghouders, worden vervolgens door u gehuisvest, veelal in samenwerking met corporaties. Wij zijn ons bewust van de complexiteit van deze opgave en onderstrepen tegelijkertijd het belang van een gezamenlijke inspanning van alle betrokken partijen.

Met uw geactualiseerde woningbouwprogramma geeft u aan welke ontwikkelingen u beoogt voor de periode 2015-2024 en de periode 2025-2029 voor zover bekend. Wij gaan er vanuit dat u bij het faseren van plannen ook oog heeft voor eventuele financiële effecten en dat u, indien daar sprake van is, voor harde plannen waaraan tot 2025 geen behoefte meer is, overgaat tot herbestemming.

Aanvaarding van de geactualiseerde regionale woonvisie

Wij aanvaarden uw regionale woonvisie en uw bijbehorende woningbouwprogramma voor blok 1 (2015-2024) als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen zoals bedoeld in de provinciale Verordening ruimte. Voor blok 2 dient eerst aanvullend afgestemd te worden volgens uw regionaal afwegingskader.

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.



Voor het voorgenomen woningbouwprogramma voor Zuidplaspolder (blok 3) geldt dat wij dit pas aanvaarden wanneer het Bestuurlijke overleg gebiedsontwikkeling Zuidplaspolder heeft ingestemd. Wij zullen dit de eerstvolgende vergadering agenderen. In de tussentijd gaan wij uit van het door ons in 2014 aanvaarde woningbouwprogramma voor Zuidplaspolder tot 2020.

Onze aanvaarding geldt tot het moment waarop wij een besluit nemen over de actualisering van uw regionale woonvisie in 2017 op basis van de nieuwe woningbehoefteraming en bevolkingsprognose (WBR en BP). Deze nieuwe prognoses zullen in 2016 beschikbaar komen. Wij verzoeken u deze actualisatie vóór 1 juli 2017 aan te bieden. Indien u op dat tijdstip geen actualisering heeft aangeboden, vervalt onze aanvaarding per 1 juli 2017.

Dit betekent dat u tot die tijd in de toelichting bij een bestemmingsplan kunt aangeven hoe in de regionale woonvisies de behoefte is onderbouwd. Daarmee doorloopt u trede één van de Ladder voor duurzame verstedelijking (woningbouwbehoefte en de regionale afstemming) zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Voor de overige onderdelen van de Ladder en de Verordening ruimte, waaronder locatie en ruimtelijke kwaliteit, zal in het bestemmingsplan een aanvullende motivering moeten worden opgenomen.

Conform het Programma ruimte vragen wij u uw woningbouwprogramma jaarlijks te monitoren. Wij verzoeken u ons vóór 1 juli 2016 te berichten over de voortgang en eventuele wijzigingen in uw woningbouwprogramma. Tussentijds blijven wij hier graag met u over in gesprek. De actualiteit, zoals een toenemend aantal statushouders, kan u of ons aanleiding geven om het effect op de regionale woonvisie ook tussentijds te bespreken.

In bijlage 1 vindt u onze overwegingen als verantwoording voor onze aanvaarding. Deze overwegingen geven aan in hoeverre uw woonvisie uitwerking geeft aan de inhoudelijke thema's voor aanvaarding die zijn opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit, te weten:

1. een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma,
2. de verbetering van de woonmilieubalans,
3. het aanbod van voldoende sociale woningbouw
4. de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking
5. weerspiegeling hiervan in de woningbouwopgave in bestemmingsplannen

Overige aandachtspunten voor wonen uit het Programma ruimte

In het Programma ruimte staat een aantal aandachtspunten voor wonen genoemd. Het vorige college van Gedeputeerde Staten heeft u gevraagd hier rekening mee te houden bij de actualisering van de regionale woonvisie (per brief, kenmerk: PZH-2014-487323669). In uw brief geeft u inzicht in uw inzet op de huisvesting van vergunninghouders en arbeidsmigranten en de wijze waarop u omgaat met de effecten van het scheiden van wonen en zorg. In de 2^e bijlage geven wij hierop onze reactie.

Wij zijn ons bewust van de complexiteit van de vele opgaven die op u afkomen met betrekking tot de sociale woningvoorraad, zeker gezien de veranderingen in Rijksbeleid omtrent het werkveld van de corporaties. Om de sociale voorraad meer toe te spitsen op de vragen van vandaag de dag, zijn goede prestatieafspraken met corporaties onontbeerlijk. U stelt lokale prestatieafspraken op. Wij stellen het op prijs als u ons informeert over het regionale effect van deze prestatieafspraken.

Huisvestingswet 2014

Per 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Deze geeft gemeenten de mogelijkheid ons te verzoeken een woningmarktregio aan te wijzen indien een evenwichtige verdeling van woonruimte dat naar uw oordeel vereist. Na aanwijzing zijn lokale huisvestingsverordeningen uitgesloten; alleen met toepassing van de Wet gemeenschappelijke regelingen kan een huisvestingsverordening tot stand worden gebracht. De Huisvestingswet definieert een woningmarktregio als 'een gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd'. Wij beschouwen uw regio als een woningmarktregio en wij nemen dit als uitgangspunt bij een eventueel verzoek om aanwijzing in het kader van de Huisvestingswet.

Ook in het kader van de per 1 juli jl. in werking getreden Woningwet 2015 is sprake van woningmarktregio's, gerelateerd aan de werkgebieden van corporaties. Deze worden echter door de Minister aangewezen op verzoek van twee of meer aangrenzende gemeenten. De provincie heeft hier geen rol in.

Regionale kantorenvisie

U heeft ons uw regionale kantorenvisie aangeboden (per brief, kenmerk: PZH-2014-489744842). U geeft daarbij inzichten over aanpak van leegstand. Ook wij zien kansen voor transformatie of andere kansen voor woningbouw in uw regio en vragen u dit ook op te nemen in uw regionale woningbouwprogramma. In de 2^e bijlage gaan wij verder in op de verbanden die wij signaleren.

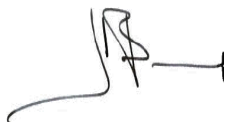
Als wij u kunnen helpen bij de transformatie van leegstaande kantoren of ander vastgoed, schroom dan niet om contact met ons op te nemen. Ook over de manier waarop u met transformatie van leegstaand vastgoed kunt omgaan in het kader van uw regionale woonvisie, zoeken wij graag samen met u naar een werkwijze die past binnen de context van uw regio.

Tot slot

Wij zien de actualisering van uw regionale woonvisie als een belangrijke stap om te komen tot de gewenste ontwikkelingen in Zuid-Holland. Wij blijven graag met u in gesprek over de relevante onderwerpen bij het Portefeuillehoudersoverleg Wonen en Verstedelijking of elders. Alleen in goede samenwerking met elkaar en met andere partners kunnen we zorgen dat we daadwerkelijk de gewenste woon- en leefomgeving realiseren.

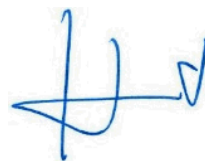
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris a.i.,



drs. J.H. de Baas

voorzitter,



drs. J. Smit

BIJLAGE 1

Overwegingen voor aanvaarding

In uw brief met bijlagen geeft u uitwerking aan de inhoudelijke thema's voor aanvaarding van de regionale woonvisie die zijn opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit, te weten:

1) *een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma:*

Met uw geactualiseerde woningbouwprogramma geeft u aan welke ontwikkelingen u beoogt voor de perioden 2015-2024 en 2025-2029 voor zover bekend. U onderbouwt dit programma met de provinciale behoefteprognoses en de geschatte vraag naar woonmilieu volgens het model van ABF. Met de geactualiseerde projectenlijst kunt u inspelen op veranderde marktomstandigheden en geven wij samen vorm aan het vertrouwen op een goede samenwerking.

U stemt woningbouwplannen boven de eigen behoefte met elkaar af wat betreft het geplande woonmilieu, de fasering en de woningdifferentiatie. Zo voorkomt u ongewenste concurrentie, gaat in discussie over voor de woningmarkt benodigde kwaliteiten en bespreekt de risico's in relatie tot de verwachte uitvoeringsmogelijkheden.

Wij aanvaarden de wijze waarop u uw woningbouwprogramma op de geschatte kwantitatieve en kwalitatieve behoefte heeft gebaseerd. Uw regionale programma blijft binnen de bandbreedte WBR-BP, door ons gehanteerd als inschatting van de kwantitatieve woningbehoefte. Daarbinnen schat u de behoefte tot 2025 hoog in. In de praktijk zal blijken of er voldoende marktruimte is.

2) *de verbetering van de woonmilieubalans:*

Net als voorheen gebruikt u de ABF-woonmilieus om de kwalitatieve vraag in beeld te brengen. U heeft hierbij speciaal aandacht voor plannen met een bovenregionale kwaliteit, zoals locaties bij Stedenbaan.

Wij aanvaarden uw verantwoording van de woonmilieubalans. Er is in de regio een grotere vraag naar binnenstedelijke woonmilieus dan dat er plannen zijn, terwijl er juist een overschot is aan groen stedelijke / suburbane en dorpse milieus. Gouda participeert aan het MIRT-onderzoek Stimuleren stedelijk wonen, samen met onder andere gemeenten, corporaties en marktpartijen. Wij gaan er vanuit dat dit onderzoek perspectief zal bieden om belemmeringen weg te nemen c.q. de woningbouw in het stedelijk gebied te stimuleren. Mede met het oog op de vraag naar binnenstedelijke woonmilieus is het wenselijk om stedelijke woningbouwplannen in Gouda te versnellen wanneer daar marktkansen voor zijn.

3) *het aanbod van voldoende sociale woningbouw:*

U deelt mede dat gemeenten en woningcorporaties niet in een intergemeentelijk regionaal verband acteren als het gaat om strategisch voorraadbeheer. U maakt op gemeentelijk niveau prestatieafspraken. U heeft in Midden-Holland verband afgesproken om met elkaar, woningcorporaties en andere partijen een aanpak voor de huisvesting van middeninkomens te verkennen, maar vooralsnog pakken gemeenten dit lokaal of subregionaal op.

Wij hebben kennis genomen van het feit dat in uw regio op lokaal en soms subregionaal niveau beleid en afspraken worden gemaakt ten aanzien van de sociale voorraad.

Wij zijn van mening dat de vraagstukken met betrekking tot de sociale woningvoorraad een regionale opgave is, waarbij regionale afstemming noodzakelijk is. Wij dringen er bij u op aan om een proces gericht op het in beeld brengen de regionale vraagstukken ten aanzien van de sociale woningvoorraad te starten en daarbij vragen alle facetten van het strategisch voorraadbeheer (sloop, verkoop, huurharmonisatie en nieuwbouw) in ogenschouw te nemen. Wij zien de resultaten van dit proces graag tegemoet.

Gezien het feit dat de door de gemeenten in uw regio vastgestelde Huisvestingsverordeningen uitgaan van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zal het strategisch voorraadbeheer in uw regio gericht moeten zijn op het duidelijk maken hoe die effecten van schaarste door de prestatieafspraken en bouwprogramma bestreden worden.

4) de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking

De gemeenten hanteren de Ladder voor duurzame verstedelijking. De eerste trede betreft de onderbouwing van de behoefte in de woningbouwplannen en de regionale afstemming daarvan. Uw geactualiseerde regionale woonvisie vormt hiervoor de basis.

Wij aanvaarden deze regionale inzet op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking wat betreft onderbouwing van de behoefte en regionale afstemming daarvan.

Beoordeling bestemmingsplannen

Wij concluderen op basis van beoordeling van de provinciale belangen dat de actualisering van uw woonvisie en het bijbehorende programma voor blok 1 voldoet als kader voor de onderbouwing en regionale afstemming van de woningbehoefte in bestemmingsplannen (trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking).. Voor blok 2 dient eerst aanvullend afgestemd te worden volgens uw regionaal afwegingskader. Voor blok 3 geldt dat wij dit aanvaarden wanneer het Bestuurlijke overleg gebiedsontwikkeling Zuidplaspolder heeft ingestemd.

BIJLAGE 2

Overige onderwerpen Visie Ruimte en Mobiliteit

1. *Scheiden wonen en zorg*

U zet in op bestuurlijke samenwerking tussen wonen en het sociale domein voor vraagstukken rond verzorgd en geschikt wonen voor ouderen en wonen voor kwetsbare groepen. U richt zich vooralsnog op het inventariseren van de opgave in de regio.

Ons inziens is het noodzakelijk om te zorgen voor geschikte woningen voor de steeds grotere en diversere groep van bewoners met een zorgvraag. Dit kan gaan om ouderen, (verstandelijk) gehandicapten en mensen met een psychiatrische problematiek. Vanwege demografische veranderingen en beleidswijzigingen is er een toename te zien van mensen die langer thuis (moeten) wonen en/of in een reguliere woning terecht komen. Om hier adequaat op in te spelen zijn wij van mening dat een actieve, regisserende rol van gemeenten en waar mogelijk ook de regio noodzakelijk is. Voor een effectieve aanpak is het noodzakelijk om partners te betrekken vanuit wonen, zorg welzijn en partijen die bezig zijn op het gebied van innovatieve ontwikkelingen. Daar waar mogelijk kan de provincie een rol vervullen, bijvoorbeeld in de verbinding van netwerken en het beschikbaar stellen van data.

U bent in de regio actief in gesprek over de effecten van het scheiden van wonen en zorg. Echter wij hebben niet van u vernomen welke bevindingen of acties dit tot nu toe heeft opgeleverd. Wij worden hier graag over geïnformeerd.

2. *Doelgroepen*

De huisvesting van arbeidsmigranten is bestuurlijk besproken en gemeenten hebben goede initiatieven gedeeld. U geeft aan dat eventuele nadere acties op de bestuurlijke agenda staan.

De gemeenten hebben altijd aan de taakstelling voldaan wat betreft het huisvesten van vergunninghouders. De huisvesting van vergunninghouders ziet u in principe als een lokale opgave, maar vanwege de beperkte mogelijkheden in het aanbod, de geringe mutaties op de woningmarkt en de toename van het aantal vergunninghouders bespreekt u dit onderwerp regelmatig regionaal.

Wij worden graag geïnformeerd over uw acties ten zien van arbeidsmigranten.

Wij respecteren uw standpunt dat de huisvesting van vergunninghouders een lokale taak is. Wij merken op dat per 1 juli 2015 3 van de 5 gemeenten in uw regio een achterstand bij het realiseren van de taakstelling hadden. Wij gaan er vanuit dat de gemeenten alles op alles zetten om hun taakstelling te realiseren. Verder vragen wij u, gezien de grootte van de taakstelling 2015-II en de verwachte taakstelling 2016-I, door te gaan met het regelmatig in regionaal verband agenderen van de stand van zaken ten aanzien van de huisvesting van vergunninghouders door de gemeenten en kennis uit te wisselen ten aanzien van creatieve oplossingen voor dit huisvestingsvraagstuk.

3. *Regionale kantorenvisie*

U heeft ons geïnformeerd over de actualisering van uw regionale kantorenvisie Midden-Holland (per brief, kenmerk: 054-MH). De regionale kantorenvisie kan inzicht geven in geplande kantorenlocaties die niet doorgaan en eventueel in plaats daarvan geschikt zijn voor woningbouw. Ook kan de kantorenvisie helderheid geven over leegstand en kansen voor transformatie.

De gemeente Gouda acteert samen met eigenaren en gebruikers op plannen voor aanpak van de leegstand van kantoren in een Taskforce kantorenleegstand en transformatie. U constateert de noodzaak om enerzijds over schuifruimte tussen werklocaties te beschikken en anderzijds ruimtelijke vraagstukken integraal te benaderen, maar ziet het als een belemmering dat transformatie van leegstaande kantoren, detailhandel of bedrijventerrein naar woningen ten koste gaat van het totaal aantal woningen zoals neergelegd in de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland. Daarmee leidt volgens u de aanpak van het ene maatschappelijke vraagstuk tot vergroting van de druk op het andere maatschappelijke vraagstuk.

Wij steunen uw inzet om leegstaande kantoren te transformeren naar woningbouw. Ons inziens is de transformatie van leegstaande kantorenop zeer gewenst gezien de nadelige effecten van leegstand en de toenemende vraag naar stedelijke woningen. De kwantitatieve bijdrage aan nieuwe stedelijke woningen is beperkt, maar de maatschappelijke waarde van de transformatie van leegstaand vastgoed is groot.

T.a.v. de door u gesignaleerde noodzaak om enerzijds over schuifruimte tussen werklocaties te beschikken en anderzijds ruimtelijke vraagstukken integraal te benaderen gaan we graag met u in gesprek.

U wordt separaat geïnformeerd over de aanvaarding van de regionale kantorenvisie.