



provincie **HOLLAND**
ZUID

Woningmarktregio Haaglanden
Bestuurlijke Tafel Wonen
T.a.v. de heer T.C. Kuiper, voorzitter
Postbus 15
2700 AA ZOETERMEER

Onderwerp
Actualisering regionale woonvisie en
woningbouwprogramma 2017

Geachte heer Kuiper,

U hebt ons met uw brief van 30 juni 2017 geïnformeerd over de regionale woonvisie en het bijbehorende woningbouwprogramma namens de negen samenwerkende gemeenten. U hebt ons uw concept aangeboden, in afwachting van de behandeling in de gemeenteraad van Westland in september 2017. In onze afwegingen tot aanvaarding gaan wij er van uit dat deze regionale woonvisie door de gemeente Westland wordt geaccordeerd.

Wij waarderen het zeer dat het u is gelukt om de regionale woonvisie en het woningbouwprogramma tijdig in concept aan te leveren. Wij spreken onze waardering uit voor het proces dat u en uw gemeenten hebben doorlopen, zeker ook omdat dit de eerste woonvisie in regionaal verband is na de opheffing van het samenwerkingsverband Stadsgewest Haaglanden.

Wij werken samen in het belang van onze inwoners aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Uw woonvisie levert daaraan een belangrijke bijdrage. De afstemming tussen vraag en aanbod vormt daarbij de basis voor de ontwikkeling in aantallen en kwaliteiten van het woningaanbod.

Nu de woningmarkt op stoom raakt, wordt in de woningbehoefte duidelijk dat deze (deels) andere patronen volgt dan voor de crisis (zie bijlage 1). Zo zet de toenemende vraag naar stedelijke woonomgevingen door en beginnen de effecten van de vergrijzing in zicht te komen. Wij denken dat het zodoende in toenemende mate gaat om de juiste woningen op de juiste plekken. Het gaat daarbij tevens om het voldoende benutten van de potentie van plekken en gezien de huidige situatie op de markt een snelle verwezenlijking van plannen. Onze focus ligt daarom op plannen die hierin voorzien. Wij willen voorkomen dat er een 'papieren' plancapaciteit ontstaat. Daar waar de woningbehoefte niet duidelijk toeneemt, gaat de problematiek naar onze mening verder dan alleen het wonen als drager van voorzieningen. Voor het behouden en versterken van

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
Contact
E.S. Doon
T 070 – 441 80 72
es.doon@pzh.nl
G.H.B. Booltink
T 070 – 441 68 08
ghb.booltink@pzh.nl

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2017-612580817
DOS-2017-0004230
Uw kenmerk
SO/SB/BM/2017-5761
Bijlagen: 4

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.



sociaal-economische vitaliteit is een integrale benadering nodig. Over deze onderwerpen willen wij graag met u in gesprek.

Een realistisch kwalitatief en kwantitatief onderbouwd woningbouwprogramma

Met uw geactualiseerde woningbouwprogramma geeft u aan welke woningbouwplannen u in de periode 2017 tot 2030 wilt realiseren. Het verhogen van de woningproductie past bij de opgave van de verstedelijkingsagenda van de provincie en partners in de Zuidelijke Randstad. Versnelling is de komende jaren nodig. Het is goed te zien dat u al meer woningen in de planvorming heeft opgenomen ten opzichte van vorig jaar. U hebt ons dit jaar ook een woningmarktmonitor overhandigd. Dit waarderen wij.

In uw visie geeft u aan dat het doel is om lokale woonagenda's elkaar te laten aanvullen en niet te laten beconcurreren. U stelt ook dat deze regionale woonvisie kwantitatief, maar vooral kwalitatief richting moet geven aan de samenwerking tussen verschillende betrokken partijen om te komen tot een goed woonklimaat in Haaglanden. Deze aspecten onderschrijven wij. U zoekt naar een versterking van de samenwerking met de Rotterdamse Regio, die wij in het kader van de verstedelijkingsopgave toejuichen om zo tot een goed functionerend 'daily urban system' in de zuidelijke Randstad te komen.

Aanvaarding van de regionale woonvisie

Wij aanvaarden de door u aangeleverde regionale woonvisie en het daarbij behorende woningbouwprogramma op voorwaarde dat deze wordt geaccordeerd door de raad van de gemeente Westland in september. Dit betekent dat dit woningbouwprogramma geldt als onderbouwing van de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onze aanvaarding van de regionale woonvisie geldt tot het moment waarop wij een besluit nemen over uw volgende actualisatie van de regionale woonvisie, maar uiterlijk tot en met 2020. De aanvaarding van het woningbouwprogramma geldt tot wij een besluit nemen over het woningbouwprogramma dat voor 1 december 2018 bij ons moet worden aangeleverd.

De bestemmingsplannen worden nog op de overige treden van de Ladder en de Verordening ruimte, waaronder locatie en ruimtelijke kwaliteit, beoordeeld in de RO-procedure. Hiervoor zal in het bestemmingsplan een aanvullende motivering moeten worden opgenomen. Daarnaast geldt dat elke woningbouwlocatie groter dan drie hectare (gelegen buiten Bestaand stads- en dorpsgebied en wanneer deze wordt vastgelegd in een bestemmingsplan) moet zijn opgenomen in het Programma ruimte.

In de bijlagen 2 en 3 vindt u onze overwegingen bij 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.

Wij verzoeken de gemeenten in uw regio om hun lokale woonvisies te toetsen op de regionale woonvisie. Indien daar (nog) sprake is van strijdigheid, vragen we hen daarop te handelen, omdat lokale woonvisies in lijn moeten zijn met een aanvaarde regionale visie.

Monitoring woningbouwprogramma

Conform het Programma ruimte (VRM) vragen wij u uw woningbouwprogramma jaarlijks te monitoren. Per 1 december 2018 vragen wij u om een bijgesteld woningbouwprogramma voor de periode 2018-2029. Wij hebben gekozen voor december, omdat medio 2018 de Visie ruimte en mobiliteit wordt geactualiseerd en u daarmee kunt inspelen op het actuele beleid.

Door actualisering van het woningbouwprogramma wordt zichtbaar wat is versneld of vertraagd, tussentijds is bedacht of is aangepast. Wij zullen bij de beoordeling daarvan nog meer aandacht hebben voor de kwalitatieve onderbouwing in termen van woningtypen, prijsklassen, sociale sector en woonruimteverdeling.

De afstemming hierover tussen gemeenten onderling en met de provincie vermijdt onnodige concurrentie en leidt tot regionale en bovenregionale ontwikkeling van (onderscheidende) kwaliteiten. Verder gelden de uitgangspunten zoals geformuleerd in het Programma ruimte. Het bouwen binnen Bestaand stads- en dorpsgebied en bij hoogwaardig openbaar vervoer is voor de provincie speerpunt om de kwaliteit van het wonen te vergroten. Hierbij vinden wij het van belang dat locaties goed worden benut met passende woningen.

Wij vragen voor het woningbouwprogramma van 2018 ook aandacht voor de gevolgen van vergrijzing, urbanisatie, de energietransitie, klimaatadaptatie en transformatie van leegstaand vastgoed (kantoren en detailhandel). Transformatie van leegstaand vastgoed naar wonen vindt in veel gemeenten al volop plaats. Dit vinden wij een gewenste ontwikkeling. Leegstaande panden bieden kansen om woningen toe te voegen. Het is belangrijk dat de regio voorrang geeft aan transformatie. De provincie wil in deze opgave graag meedenken en faciliteren.

Daarbij hebben wij kennisgenomen van het aanbod van de alliantie Oude Lijn (Den Haag, Rijswijk, Delft, Schiedam en Rotterdam) om binnenstedelijk 120.000 woningen te bouwen, evenals van het aanbod van Zoetermeer om 15.000 woningen binnenstedelijk te bouwen. Wij willen graag met de betreffende gemeenten het gesprek voortzetten over de nadere invulling hiervan.

Tot slot vragen wij voor 1 december 2018 een schets van de voortgang van de actieplannen van de regionale woonvisie te overhandigen. Hiermee kunnen wij volgen of u met de uitvoering van uw regionale woonvisie op streek bent met de daarin geformuleerde actieplannen.

Realisatie op korte termijn

Op dit moment is er veel vraag naar woningen. Daarom vinden wij het belangrijk dat de regio's voortvarend aan de slag gaan met het bouwen van woningen conform de aanvaarde plannen. In de afgelopen jaren zijn veel minder woningen gebouwd dan mogelijk was.

Doorkijk naar de volgende regionale woonvisie

Een actualisering van de regionale woonvisie vragen wij u eens in de drie jaar. Logischerwijs zou dit in 2020 zijn na het verschijnen van de nieuwe prognoses in 2019. De markt verandert echter snel. Woonvisies zijn daarom voor de provincie niet in beton gegoten. We willen graag samen met de regio's op tijd inspelen op actuele kwesties en staan open om veranderingen in

woonvisies te realiseren. We baseren ons tot die tijd op bestaande gegevens, zoals wordt toegelicht in bijlage 4.

Daarnaast wordt in het komend jaar onze Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geactualiseerd. Voor wat betreft het woonbeleid komt er meer aandacht voor de juiste woningen op de juiste plek. Het gaat dan onder andere om de relatie met hoogwaardig openbaar vervoer en energietransitie. Naar verwachting leggen Gedeputeerde Staten een partiële wijziging van de Visie ruimte en mobiliteit in december 2017 ter inzage en zullen Provinciale Staten deze medio 2018 vaststellen. Ook deze kan kaders geven voor verdere verwerking in het bijgestelde woningbouwprogramma per 1 december 2018 voor de periode 2018-2029.

Tot slot

Wij zien de actualisering van uw regionale woonvisie als een belangrijke stap om te komen tot de gewenste ontwikkelingen in Zuid-Holland. Alleen in goede samenwerking met elkaar en andere partners kunnen wij zorgen dat wij daadwerkelijk de gewenste woon- en leefomgeving realiseren. Wij blijven graag met u in gesprek over actuele onderwerpen, onder andere via het Portefeuillehoudersoverleg Wonen en Verstedelijking en de Bestuurlijke Tafel Ruimte, Wonen en Economie.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



drs. J.H. de Baas

voorzitter,



drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen

Bijlagen:

- 1 De woonopgave binnen de context van verstedelijking
- 2 Overwegingen tot aanvaarding
- 3 Overige onderwerpen Visie ruimte en mobiliteit
- 4 Woningmarktverkenning

Bijlage 1 De woonopgave binnen de context van verstedelijking

In de brief "Regionale woonvisies: monitoring 2016 en uitvraag actualisering 2017" (kenmerk PZH-2016-564133412; DOS-2014-0006307) is met verwijzing naar de Verstedelijkingsagenda de doorontwikkeling van de kwalitatieve kant van de woonvraag geagendeerd. De verstedelijkingsopgave is erop gericht om bij te dragen aan de economische concurrentiepositie en agglomeratiekracht.

In de periode tussen 2010 en 2030 zijn ongeveer 230.000 nieuwe woningen nodig. Het totaal wordt gevormd door het totaal van de berekende woningbehoefteramingen. Dit aantal van 230.000 woningen is toebedeeld aan regio's, volgens de berekende behoefte.

Tussen 2010 en eind 2016 zijn ongeveer 75.000 woningen gebouwd binnen Haaglanden, Rotterdamse Regio, Holland Rijnland, Drechtsteden en Midden-Holland. Als de gerealiseerde woningen van Goeree-Overflakkee, Alblasserwaard en Hoeksche Waard daarbij worden opgeteld zijn tot en met 2016 circa 81.000 woningen gebouwd.

In de afgelopen jaren bleef de woningbouw achter bij de berekende woningbehoefteramingen¹. Wij merken op dit moment dat gemeenten hard werken aan het maken van nieuwe plannen. Zo heeft een vijftal gemeenten het initiatief genomen om verdichtingsopgaven zoveel mogelijk te plannen binnen Bestaand stads- en dorpsgebied en nabij hoogwaardig openbaar vervoer. Dit betreft Den Haag, Delft, Schiedam, Rotterdam, Rijswijk (samen 120.000 woningen), de Leidse regio (15.000 woningen) en Zoetermeer (15.000 woningen). Dit telt op tot 150.000 woningen in gemeenten langs de oude spoorlijn Leiden-Dordrecht. Daarmee zou het overgrote deel van de totale behoefte 2018-2030 reeds zijn gedekt.

Voor de periode 2017-2024 hebben zes regio's voor 97.500 woningen plannen ingediend (Haaglanden, Hoeksche Waard, Midden-Holland, Rotterdamse regio, Drechtsteden en Goeree-Overflakkee)². Hiervan aanvaarden wij in totaal ongeveer 80.700 woningen (83% van het totaal). Voor de komende jaren ligt de uitdaging in het daadwerkelijk realiseren van al deze plannen. Wij zijn of gaan met de gemeenten in gesprek om de bouwopgave te versnellen.

Woningbouw is steeds minder een opgave op zich, maar een middel om deze aan grote transitieopgaven (naast agglomeratiekracht zijn dat ook energietransitie en klimaatadaptatie) te koppelen. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met onzekerheden binnen de woningmarkt en andere trends in het wonen. Het gaat om de vraag naar stedelijk wonen, demografische ontwikkelingen, de toename van één- en tweepersoonshuishoudens en het internationaliseren van de bevolking. We willen een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit betekent dat het in de gebieden met een toenemende demografische ontwikkeling - waar de vraag naar stedelijke woonmilieus zich het duidelijkst voordoet - vooral gaat om het voldoende benutten van de potentie van plekken. In gebieden met een afnemende demografische ontwikkeling is het volgen van de voor die regio's berekende woningbehoefteramingen belangrijk

¹ De woningbehoefteraming is de bandbreedte WBR-BP:

WBR (Woningbehoefteraming) is de prognose van de woningbehoefte waarbij wordt gerekend met binnenlands migratiesaldo nul per gemeente (ofwel de lokale behoefte). BP (Bevolkingsprognose) is prognose waarin een realistische ontwikkeling van de bevolking wordt voorspeld, waarin ook migratie en woningbouwplannen zijn meegerekend.

² Alblasserwaard-Vijfheerenlanden heeft een eigen afwegingskader en monitort achteraf. En Holland Rijnland heeft nog geen woningbouwprogramma aangeleverd.

en moet met het woningbouwprogramma ingespeeld worden op de transities die zich hier voordoen. Wij vinden het van belang om tot een goede programmering van woningen, woonmilieus en andere functies te komen op plekken die kunnen bijdragen aan agglomeratiekracht. Daarom hebben ontwikkelingen binnen Bestaand stads-en dorpsgebied onze speciale aandacht.

Bijlage 2 Overwegingen tot aanvaarding

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

1 Een realistisch kwantitatief en kwalitatief onderbouwd woningbouwprogramma

Wij aanvaarden de wijze waarop u uw woningbouwprogramma op basis van de geschatte kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

U hebt ons dit jaar ook een woningmarktmonitor overhandigd. Het is prettig dat deze monitor uw plannen meer dan voorheen (kwalitatief) inzichtelijk maakt. In de monitor laat u zien dat in 2016 in Haaglanden 4.871 woningen aan de woningvoorraad zijn toegevoegd. Ruim 40% meer dan een jaar geleden. Het totale woningvoorraadsaldo is voor 2016 na aftrek van sloop op gestegen met 4.276 woningen. Een mooie prestatie!

Daarbij werden door SVH-corporaties 587 sociale woningen gerealiseerd. Met de omhoog geschroefde productie neemt u een stap om de sociale sector te laten groeien en de wachttijden niet verder te laten oplopen. U zet daarbij de kanttekening dat nog meer nodig is. Daarover gaan wij graag met u en de Sociale Verhuurders Haaglanden in gesprek.

U geeft aan dat u jaarlijks ten minste 5.000 kwalitatief hoogwaardige woningen wilt toevoegen aan de Haaglandse woningvoorraad, die tevens beter aansluiten bij de wensen van de consument. U wilt daarvoor onder meer plannen ombuigen naar de gewenste woningtypen en prijscategorieën binnen vooral rustig stedelijke en dorpse woonmilieus. Wij zien dit graag terug in het volgende woningbouwprogramma en willen met u hierover in gesprek.

2 Een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid

Wij aanvaarden uw verantwoording van uw aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid.

Uw woonvisie geeft aan dat de sociale doelgroep, ondanks de economische crisis sinds 2006 relatief niet of nauwelijks in omvang is toegenomen, maar dat hun positie op de woningmarkt de laatste jaren onder druk staat. Als indicator voor de schaarste op de sociale huurwoningmarkt wordt in uw woonvisie de mediane wachttijd gebruikt. Deze mediane wachttijd is gestegen. Vooral jonge huishoudens, sociale minima en grote huishoudens wachten langer dan gemiddeld. Deze toegenomen druk op de sociale woningmarkt vraagt om een actief beleid van de gemeenten om de druk in de komende jaren zoveel mogelijk te verminderen. Hierbij streeft u naar een ongedeelde regionale woningmarkt, waar voor alle inwoners voldoende betaalbare en gewenste woningen verspreid over de gemeenten in de regio beschikbaar zijn. U geeft aan dat dit kan door de gemeentelijke huisvestingsverordeningen op elkaar af te stemmen en gezamenlijk uit te voeren en als iedere gemeente een reële bijdrage levert aan het op peil houden van de sociale woningvoorraad en mede zorgdraagt voor de spreiding van het aanbod.

U schat dat de benodigde groei van de behoefte aan sociale huurwoningen van de woningcorporaties tot 2025 ruim 12.000 woningen bedraagt, waarbij de grootste behoefte bestaat in het segment met een huurprijs tot € 628,76.

Uw uiteindelijke conclusie is dat er sprake is van een schaarste aan sociale huurwoningen binnen de regionale woningmarkt Haaglanden. De gemeenten in de regio beschouwen de opgave om de sociale doelgroepen te accommoderen als gezamenlijke opgave en pakken die dan ook regionaal op, waarbij zij zich in het bijzonder inzetten op jonge huishoudens (18 tot 35 jaar), overige starters, sociale minima en grote gezinnen (vijf of meer personen).

Wij zijn van mening dat vrije vestiging een groot goed is. Daarom hebben wij in ons Programma ruimte een verband gelegd tussen het programma van maatregelen om de voorraad af te stemmen op de omvang van de doelgroepen en het hebben van een huisvestingsverordening. Wij constateren dat ook u een verband legt tussen schaarste aan woonruimten, het programma van maatregelen om die schaarste in de periode tot 2025 weg te nemen en de huisvestingsverordening.

Verder stellen wij vast dat u een indicator voor schaarste heeft, namelijk de mediane wachttijd, maar dat u geen definitie van schaarste geeft. Deze definitie is van belang bij het door u genoemde afstemmen van de gemeentelijke huisvestingsverordeningen en bij een eventuele evaluatie en actualisatie van de huisvestingsverordeningen.

Wij vragen u een proces te starten om te komen tot een definitie van schaarste en tot een programma van maatregelen om die schaarste weg te nemen inclusief een termijn waarop deze schaarste weggenomen wordt. De resultaten van dit proces kunt u vervolgens betrekken bij de evaluatie van de huisvestingsverordening en bij de motivering van schaarste in het geval de gemeenten hun huisvestingsverordening in 2019 willen actualiseren.

Tevens vragen wij u om uw periodieke monitoringsrapportages met betrekking tot woonruimteverdeling ter informatie aan ons toe te zenden. Dit willen wij gaan benutten in onze monitor Wonen Zuid-Holland. Graag gaan wij over het bovenstaande in gesprek.

3 *Een kader voor de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in bestemmingsplannen*

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, zoals vastgelegd in de Verordening ruimte 2014. Uw geactualiseerde woonvisie vormt hiervoor de basis. Bestemmingsplannen die voortkomen uit deze visie en dit woningbouwprogramma worden aan de resterende treden van de ladder worden getoetst en aan overig provinciaal beleid beoordeeld in de RO-procedure.

Bijlage 3 Overige onderwerpen Visie ruimte en mobiliteit

1 Wonen en zorg

De regionale woonvisie legt voornamelijk de focus op senioren. Naast vergrijzing zijn er nog meer doelgroepen binnen het beleidsveld wonen en zorg. Daarbij is binnen de woonvisie meer de nadruk op het aanbod dan de vraagkant van wonen en zorg gelegd. Wij gaan graag het gesprek aan over de nadere uitwerking van wonen en zorg.

Wij brengen voor dit thema nog onder uw aandacht dat vanaf november aanstaande via de Staat van Zuid-Holland voor een ieder het instrument Woonzorgwijzer beschikbaar komt. Dit instrument is in pilots getest in een drietal gebieden in Zuid-Holland, onder andere in de gemeente Delft. Met de woonzorgwijzer is het mogelijk om inzicht te krijgen in de doelgroepen van zorg.

2 Doelgroepen

Vergunninghouders

In uw woonvisie geeft u aan dat de gemeenten zich ook in de komende jaren gezamenlijk inzetten om verspreid over de regio extra woonruimten voor vluchtelingen met en zonder verblijfsstatus te realiseren en dat de gemeenten het realiseren van extra woonruimte voor arbeidsmigranten en het beleid voor standplaatsen voor woonwagens als aandachtspunt zien. Wij ondersteunen en benadrukken het belang van een gezamenlijke inzet van gemeenten op het dossier huisvesting vergunninghouders; veelal leidt een gezamenlijke inzet tot een beter resultaat.

Op dit moment zien wij nog een achterstand bij een aantal gemeenten in het huisvesten van vergunninghouders. De betreffende gemeenten spreken wij komende periode hierop aan. Wij vragen u verder ons te informeren over de gezamenlijke inzet en over de mogelijkheden om deze inzet te intensiveren, zodat de taakstelling in alle gemeenten per 1 januari 2018 is behaald.

Arbeidsmigranten

In het kader van de afstemming over woonruimte voor arbeidsmigranten vragen wij u het volgende mee te nemen. De huisvesting van kort³ in Nederland verblijvende arbeidsmigranten is een van de thema's die in uw regionale woonvisie uitgewerkt dient te worden. Volgens onze inschatting gaat het om een substantiële opgave in uw regio, namelijk 20.250 tot 24.500 plaatsen. Wij vragen u voor de huisvesting van deze groep een visie te ontwikkelen, waarbij wij u adviseren om daarbij ook groepen woningzoekenden, die op zoek zijn naar tijdelijke, snel beschikbare, veelal kleinere woonruimten, te betrekken: een visie met betrekking tot het concept van flexwonen.

Dit concept kan helpen bij het realiseren van de huisvesting van arbeidsmigranten én andere groepen.

Wij denken bij deze groepen onder meer aan vergunninghouders, studenten, starters, mensen die uitstromen uit een GGZ-instelling of maatschappelijke opvang of mensen die na een relatiebreuk snel woonruimte nodig hebben.

Wij gaan graag met u het gesprek aan om te bezien hoe groot de behoefte aan flexwonen is en hoe en waar flexwonen gestimuleerd kan worden.

³ Onder kort in Nederland verblijvend verstaan wij een periode van 1 tot 2 jaar.

3 *Duurzaamheid*

Haaglanden is zich goed bewust van de enorme opgave die in de huur- en koopsector te wachten staat, voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Er wordt door de gemeenten op meerdere terreinen samengewerkt om deze opgave aan te gaan. Dit varieert van een gezamenlijke benadering van corporaties die door de hele regio actief zijn tot het gezamenlijk opzetten en voortzetten van een regionaal energieloket, de zogenoemde Woonwijzerwinkel.

Verder zijn of worden uitgebreide afspraken gemaakt met woningbouwcorporaties om te komen tot verduurzaming van de (sociale) huurvoorraad.

In 2017 worden binnen de regio één of meerdere woonwijken aangedragen om mee te draaien in het project Next Generation Woonwijken. In deze wijken wordt verduurzaming in breedste zin van het woord verkend door (verregaande) renovatie van de gebouwen, ook met aandacht voor verduurzaming van de publieke ruimte.

De aanpak die regio Haaglanden voor ogen heeft kan als inspiratie dienen voor andere regio's. Wellicht is het mogelijk om een (eenmalige) kennissessie te organiseren voor alle woonregio's om aanpakken te vergelijken en toe te lichten.

4 *Mobiliteit*

De mobiliteit in Zuid-Holland blijft groeien. Dit hangt samen met de toename van het aantal woningen in de provincie. De provincie weegt daarom mobiliteitsopgaven en -knelpunten mee bij de aanvaarding van regionale woonvisies.

Het principe van nabijheid van wonen, werken en voorzieningen maakt dat het bouwen binnen bestaand Stads- en dorpsgebied de voorkeur geniet boven locaties aan de randen van steden en dorpen. Benodigde investeringen in het infrastructurele netwerk worden hierdoor eerder rendabel. Om een zo groot mogelijk maatschappelijk rendement van de investeringen te bereiken willen wij de behoefte daar faciliteren waar zich de vraag manifesteert.

Een concentratie van de woningbouwopgave in Leiden, Den Haag, Zoetermeer, Rotterdam en Dordrecht levert het meest efficiënte en nuttige gebruik op van de bestaande infrastructuur. Deze gebieden hebben een grote sociaal-economische opgave, die voor heel Zuid-Holland van belang is. Het uitgangspunt is om hier het zwaartepunt van de verstedelijking te (helpen) accommoderen. Door zowel slimme koppelingen te maken tussen fiets, openbaar vervoer en weginfrastructuur als in samenwerking met de andere overheden in dit gebied, is deze efficiency ook bij investeringen in de infrastructuur haalbaar.

In de gebieden daar omheen is het gebruik van de infrastructuur ook efficiënt en nuttig. Wel zitten veel punten in het netwerk aan hun maximale capaciteit. Voorbeelden hiervan zijn de Algora-corridor en de Heinenoordtunnel. Hier zijn relatief grote investeringen nodig om oplossingen aan te dragen voor een (op de schaal van Zuid-Holland) geringe sociaal-economische opgave. Daarom zet de provincie in op het faciliteren en ondersteunen van de woningbouwopgave voor de eigen behoefte, en die opgave verschilt per gebied. Dit maakt dat extra druk op die delen van het mobiliteitsnetwerk tot een minimum beperkt blijft, met daarbij de verwachting dat daardoor investeringen ook haalbaar blijven.

5 *Economie*

Er is voldoende aandacht binnen de regio voor transformatie van leegstaand vastgoed. Het gaat dan vooral om incurante kantoren en detailhandel. Voor de komende jaren vragen wij om de aandacht hiervoor vast te houden en prioriteit hieraan te geven en bieden onze hulp hierin aan.

6 *Klimaatadaptatie*

In uw regio zijn enkele gebieden gevoelig voor klimaatveranderingen. Binnen de woonopgave is de bodemdaling en wateroverlast een steeds grotere zorg. Wij vragen uw aandacht hiervoor bij de locatiekeuze van uw plannen. Daarnaast vragen wij u aandacht voor een klimaatbestendige uitvoering van plannen.

Bijlage 4 Woningmarktverkenning

Begin december 2016 is uw regio geïnformeerd over de Woningmarktverkenning 2016 van ABF Research. Deze Woningmarktverkenning laat de provincie elke drie jaar uitvoeren ten behoeve van een kwalitatieve duiding van de woningbehoefte. Zo ontstaat er een beeld van bijvoorbeeld in welke prijsklasse woningen nodig zijn of in welk woonmilieu.

De Woningmarktverkenning beschrijft de situatie over de woningbouw in de provincie tot 2040. Daarbij worden aannames gedaan over onder meer de doorstroming en werking van het (net ingevoerde) rijksbeleid.

De provincie plaatst kanttekeningen bij de uitkomsten van het rapport, omdat we in de praktijk voor de korte en middellange termijn andere geluiden hebben gehoord. ABF geeft zelf ook aan dat de uitkomsten van het rapport niet als bouwprogramma moet worden gebruikt. Om deze kanttekeningen te kunnen duiden en te bepalen hoe deze informatie over de korte en lange termijn zich tot elkaar verhoudt en hoe deze informatie in 2018 kan worden ingezet bij de beoordeling van de regionale woonvisies, is door Berenschot een praktijkcheck uitgevoerd bij regio's, gemeenten, corporaties en andere partijen. Het doel was informatie ophalen over de kwalitatieve vraag (vooral prijs) die gemeenten gebruiken om de gesprekken met hun partners (corporaties, ontwikkelaars, beleggers) te voeren en om de door gemeenten en corporaties benoemde problemen scherper in beeld te krijgen.

Ook is door Companen een review gemaakt om meer inzicht te krijgen in de verschillen tussen de Woningmarktverkenning van 2013 en 2016. Deze kan helpen om te bepalen hoe de Woningmarktverkenning 2016 kan worden omgezet naar een richting voor het 'bouwprogramma' per regio.

De provincie heeft deze dataverwerking gebundeld tot gerichte cijfers voor de regionale woningbehoefte, zie onderstaand figuur en tabel.

In deze rapportages wordt een aantal kanttekeningen bij de Woningmarktverkenning bevestigd:

- Op korte termijn ervaren de meeste regio's en corporaties een grote druk op de sociale voorraad. Verder zien zij op dit moment een opkomst in de vrije sector huur, met name middeldure huur.
- Regio's laten eigen specifiek onderzoek doen naar de woningmarkt (waaronder u als regio), dat naast het provinciale beeld kan worden gezet als aanvulling of nuancering. De provinciale prognoses en de Woningmarktverkenning zijn voor de provincie het referentiekader om met de regio het gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan te gaan. Deze worden uiteindelijk voor aanvaarding van de regionale woonvisie gebruikt voor wat betreft de onderbouwing voor het voorzien in de actuele behoefte.
- Het effect van de economische crisis (en het consumentenvertrouwen) is van invloed op de gewenste woonmilieus. Deze invloed verloopt met name via de huur/koopverhouding. Bij een sterker economisch vertrouwen kopen mensen liever een woning dan dat zij die huren.
- Het feit dat woonmilieus soms sterk op elkaar lijken, betekent ook dat de vraag naar een specifiek woonmilieu niet als absoluut moet worden gezien. Als aan de vraag naar een

specifiek woonmilieu niet kan worden voldaan, kan een woonmilieu dat er op lijkt een goed alternatief bieden.

- De vertaling van de gewenste woonbuurt naar een gewenst woonmilieu kan leiden tot vertekeningen. Dit speelt naar verwachting het sterkst bij de vraag naar het landelijke woonmilieu. Deze vraag naar landelijk woonmilieu hangt samen met het feit dat voor het bepalen van het gewenste woonmilieu in het WoON 2015 is afgegaan op een (geschatte) voorkeur voor een woonbuurt. Deze vraag naar landelijk woonmilieu moet, zeker in een stedelijke setting, worden gezien als een vraag naar wonen in een uitleglocatie aan een stad. In een dorps setting kan hetzelfde spelen, maar is de kans groter dat het een daadwerkelijke vraag naar buiten wonen betreft.
- Er is een verschil tussen korte termijn benodigd en lange termijn vraag: voor de provincie Zuid-Holland blijkt een forse behoefte aan eengezinswoningen, vaak in de koopsector. In een (sterk) vergrijzende samenleving lijkt dat een contra-intuïtieve uitkomst. De behoefte aan deze woningen komt voort uit de tendens dat ouderen steeds vaker lang in hun eigen woning blijven wonen. Om aan de directe vraag van woningzoekenden te voldoen geeft het model daarom aan dat het nodig is woningen toe te voegen die er al zijn.
- Aannames in het model gaan uit van een optimale doorstroming van woning naar woning (en het oplossen van scheefwonen) en een gemiddelde inkomensgroei van 0,5% wat betekent dat het model aangeeft dat vooral in de goedkopere huurcategorie woningen niet meer nodig zijn die (op korte termijn) nog wel nodig zijn.
- Een te eenzijdige focus op de huidige korte termijnvraag leidt ertoe dat complexe en duurdere opgaven naar de toekomst worden verschoven. Dit trekt een stevige (financiële) wissel op de toekomstige verstedelijkingsopgave. Planning en programmering voor de korte termijn moet al anticiperen op de lange termijn vraag.

Verder komt naar voren dat:

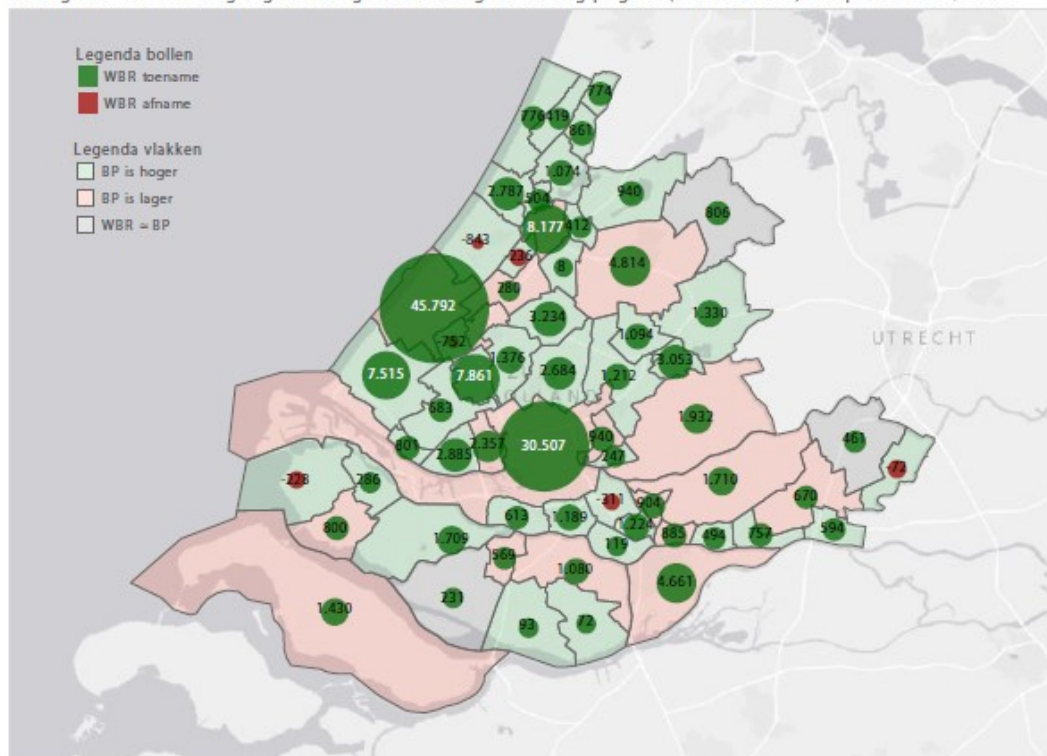
- De provincie door een aantal partijen graag (actiever) aan tafel wordt gezien als het gaat om expertise en soms bemiddeling. Verder zien zij graag een provincie met een meer gebiedsgerichte rolinvulling.
- Woonmilieus als instrument wellicht niet het juiste is, maar het doel van het instrument (zijnde een kwalitatief gesprek over de juiste woning op de juiste plek) gedeeld wordt.
- Naast modelmatige benaderingen van de werking van de woningmarkt, ook andere kwalitatieve maatschappelijke trends meegewogen moeten worden in de regionale behoeftebeoordeling.

In de Visie ruimte en mobiliteit staat beschreven dat de Woningmarktverkenning uitgangspunt is voor gesprek bij het aantonen van de actuele regionale behoefte. De woningbehoeftebeoordeling (WBR) en de bevolkingsprognose (BP) zijn twee prognoses voor de te verwachten toe- of afname van het aantal benodigde woningen. Samen vormen de WBR en de BP de bandbreedte ofwel de berekende woningbehoeftebeoordelingen. De kwalitatieve duiding komt tot uiting in woonmilieus en prijsklassen. Als een (sub)regio plannen verwacht te realiseren binnen de berekende woningbehoeftebeoordelingen is dit in lijn met de provinciale verwachting. Verwacht een (sub)regio meer of minder dan de berekende woningbehoeftebeoordelingen is er reden tot gesprek: bijvoorbeeld waar en hoe is versnelling mogelijk? Of in hoeverre is sprake van papieren plancapaciteit?

(Sub)regio's hebben de mogelijkheid meer te plannen om zo in te kunnen spelen op aantrekkende marktomstandigheden. Deze kunnen echter niet worden gebruikt voor de motivering van de Ladder voor duurzame verstedelijking onder trede 1 (actuele behoefte).

Voor uw regio hanteren we de volgende onderverdeling als uitgangspunt van gesprek (zie tabellen). Mogelijk kan lokaal of regionaal onderzoek beter inzicht geven in onderdelen van de vraag: daar gaan we dan graag met u het gesprek over aan.

Woningvoorraadontwikkeling volgens Woningbehoefteraming en Bevolkingsprognose (WBR en BP 2016) in de periode 2017 t/m 2029



Haaglanden WMV2016*		Huur <520	Huur 520-711	Huur >711	Koop <200.000	Koop 200.000- 320.000	Koop >320.000	Totaal
Woonmilieu	Perioden							
Binnenstedelijk	2017-2019	-175	-342	12	1.213	1.159	533	2.400
	2020-2024	-745	-200	-171	1.282	1.612	606	2.384
	2025-2029	-637	-167	-150	1.171	1.670	561	2.448
Groen stedelijk / suburbaan / dorps	2017-2019	-2.669	855	1.882	2.653	2.447	3.608	8.776
	2020-2024	-5.259	-914	3.355	4.291	3.881	5.694	11.048
	2025-2029	-3.946	-745	2.861	5.219	4.171	5.980	13.540
Buitenstedelijk	2017-2019	59	88	71	293	425	398	1.334
	2020-2024	64	149	93	314	492	586	1.698
	2025-2029	74	175	60	288	543	669	1.809
Totaal		-13.234	-1.101	8.013	16.724	16.400	18.635	45.437

De tabel toont de uitkomsten van de Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016 voor bovengenoemde regio. Hierbij zijn de prijsklassen en woonmilieus gegroepeerd. Voor dezelfde periode zijn de totalen van de Woningbehoefteraming en Bevolkingsprognose (beide uitgedrukt in woningvoorraadontwikkeling) weergegeven.

* Gekleurde vlakken en pijlen geven aan dat Provincie Zuid-Holland bedenkingen heeft bij deze uitkomsten van de Woningmarktverkenning.

Voor toelichting en meer informatie, zie Staat van Zuid-Holland (thema Wonen).

WBR2016	
2017 t/m 2019	19.373
2020 t/m 2024	24.476
2025 t/m 2029	21.297
Totaal	65.146

BP2016	
2017 t/m 2019	19.536
2020 t/m 2024	23.368
2025 t/m 2029	17.991
Totaal	60.895