



provincie **HOLLAND**
ZUID

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

Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland
Postbus 558
2300 AN Leiden

Datum
30 juni 2014
Ons kenmerk
PZH-2014-478423963
Uw kenmerk
UIT-14-05761
Bijlagen
1

Onderwerp
Regionale woonvisie Holland Rijnland

Geacht bestuur,

Bij brief met bijlagen van 6 juni 2014 heeft u een samenvattende woonnotitie van uw in ontwikkeling zijnde woonagenda aangeboden. De woonagenda wordt definitief, na een consultatieronde en ter visielegging bij corporaties en andere externe partijen. De door u aangeboden woonnotitie, inclusief bijbehorend regionaal afwegingskader en woningbouwprogramma, geeft inzicht in hoe volgens u voldaan wordt aan de provinciale vereisten voor een regionale woonvisie.

Voor de totstandkoming van de woonagenda en de woonnotitie heeft u intensief overlegd met gemeenten, zowel op regionaal als op subregionaal niveau. De woonagenda en de woonnotitie zijn voor u een leidraad zodat de gemeenten optimaal kunnen werken aan de versterking van de regionale woningmarkt. Wij hebben waardering voor de samenhang die u heeft weten aan te brengen in de vele plannen in uw regio die bijdragen aan een (sub)regionale of zelfs bovenregionale gebiedsontwikkeling.

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.

Wij gaan er vanuit dat u voor de uitkomsten wat betreft fasering van plannen ook oog heeft voor de financiële effecten die veranderingen in het kwantitatieve en kwalitatieve programma kunnen hebben voor uw gemeente. Dat is echter geen onderdeel van de beoordeling en aanvaarding van deze woonnotitie.

Aanvaarding van de woonnotitie

Wij aanvaarden de door u aangeboden woonnotitie met bijbehorende bijlagen als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen zoals bedoeld in de provinciale Verordening Ruimte. Deze aanvaarding geldt tot 1 juli 2015. Wij gaan er daarbij vanuit dat de definitieve woonagenda op deze onderdelen niet afwijkt van deze woonnotitie en bijlagen.

Dit betekent dat u tot die datum bij aanbieding van bestemmingsplannen aan kan geven dat de in het plan opgenomen woningbehoefte past binnen de regionale afstemming van het woningbouwprogramma. Voor de goede orde merken wij op dat het plan uiteraard nog wel



aan de andere onderdelen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en andere provinciale belangen zal worden getoetst.

Plannen die overeenstemmen met de woonnotitie met bijbehorende bijlagen voldoen, zoals hiervoor reeds vermeld, aan het onderdeel verantwoording van de woningbouwbehoefte en regionale afstemming daarvan voor wonen van de in de Verordening Ruimte opgenomen Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Voor de overige onderdelen van de ladder, waaronder locatie en ruimtelijke kwaliteit, moet bij aanbidding van bestemmingsplannen aanvullende motivering worden gegeven. Voor het plan Zwethof van de gemeente Zoeterwoude delen wij u reeds mee dat wij de woningbouwlocatie Zwethof alleen aanvaarden als deze woningen nodig zijn ten behoeve van de herstructurering van de zorginstelling Gemiva.

In de bijlage vindt u onze overwegingen als verantwoording voor onze aanvaarding. Deze overwegingen geven aan in hoeverre uw woonnotitie 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.

Gezien de recente herindeling tussen de gemeenten Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop, willen wij u vragen volgend jaar ook inzicht te bieden in de planvorming van de voormalige gemeente Boskoop, die tot de regio Midden-Holland behoorde.

Voor de bovenregionale plannen die als zodanig in uw afwegingskader zijn opgenomen zullen wij, voor het deel van het programma dat boven de subregionale behoefte uitgaat, nader met de betreffende gemeenten, en/of andere regio's of provincies in overleg gaan ten behoeve van de benodigde kwantitatieve en kwalitatieve afstemming.

Wij merken op dat wij in het kader van de concept Visie Ruimte en Mobiliteit op de lange termijn tot 2029 een toename van de vraag naar stedelijke en centrum-dorpse milieus (met name in de goedkopere prijsklassen) in de Provincie Zuid-Holland zien. In uw regio zien wij een toename in stedelijke woonmilieus, een afname in landelijke milieus en een toename in groenstedelijke en dorpse milieus. Deze laatste categorie kan in en nabij stad of dorp gerealiseerd worden. 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.

Wij verzoeken u, gezien het bovenstaande, om bij de nadere programmering van de plannen ook deze kwalitatieve opgave mee te nemen. Verder vragen wij u om een inzicht te bieden in de ontwikkelingen voor de periode 2020-2025 en waar mogelijk tot 2030. Een dergelijke verkenning kan de basis vormen voor de door ons in de concept 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 woonnotitie met bijbehorende bijlagen geeft u aan op welke wijze u afstemming over de provinciale belangen heeft bereikt.

1) *een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma:*

Het woningbouwprogramma gaat uit van de woningbehoefte in de regio. Dit programma is herzien op basis van de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt. U heeft hierin een onderscheid gemaakt naar (indicatieve) subregio's op basis van verhuisbewegingen. Op dit moment geeft u aan ongeveer 70% van het planaanbod tot 2020 te kunnen realiseren. U heeft daarbij ook een onderscheid gemaakt naar plannen in uw regio die bijdragen aan een (sub)regionale of zelfs bovenregionale gebiedsontwikkeling. Het bouwprogramma is een dynamische planlijst die ten minste jaarlijks wordt herijkt en in overeenstemming wordt gebracht met de actuele ontwikkelingen op de subregionale woningmarkt.

Wij aanvaarden uw inschatting van de marktruimte onder deze economische en demografische omstandigheden. Gezien de recente herindeling tussen de gemeente Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop willen wij u vragen volgend jaar ook inzicht te bieden in de planvorming van de voormalig gemeente Boskoop. Voor de bovenregionale afstemming van plannen die als zodanig in uw afwegingskader zijn opgenomen zullen wij, voor het deel van het programma dat boven de subregionale behoefte uitgaat, nader met de betreffende gemeenten, en/of andere regio's of provincies in overleg gaan met het oog op de benodigde kwantitatieve en kwalitatieve afstemming.

Wij willen opmerken dat wij in het kader van de concept Visie Ruimte en Mobiliteit op de lange termijn tot 2029 in uw regio een toename in stedelijke woonmilieus, een afname in landelijke milieus en een toename in groenstedelijke en dorpse milieus zien. Deze laatste categorie kan in en nabij stad of dorp gerealiseerd worden. 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. Wij verzoeken u ons alvast inzicht te geven in de periode 2020-2025 en daarna. Een dergelijke verkenning kan de basis vormen voor de door ons in de concept Visie Ruimte en Mobiliteit gevraagde actualisering in juli 2015.

2) *de verbetering van de woonmilieubalans:*

U heeft geconstateerd dat er in uw regio meerdere gebieden zijn met elk een eigen woonmilieu en eigen karakteristiek. Die identiteit wilt u behouden of versterken door het toevoegen van bijpassende productmarktcombinaties en woonmilieus. Door middel van woonmilieus en karakteristieken worden plannen onderling vergelijkbaar. In subregio West en Noord is met name behoefte aan centrum stedelijke en buiten centrummilieus, en in Oost aan centrumdorpse milieus. Wij zien per subregio verschillen in de mate waarin het woningbouwprogramma in hoeveelheid aansluit bij de vraag. In subregio Oost is de planvoorraad erg ruim, waar die in subregio West juist krap is.

Wij aanvaarden uw verantwoording gericht op verbetering van de woonmilieubalans. In de provinciale woonvisie hebben wij aangegeven voor de beoordeling van de woonmilieubalans uit te gaan van ABF woonmilieus. Regio's kunnen een eigen taal ontwikkelen. U gebruikt de

woonmilieus van ABF als indicatie voor de gewenste ontwikkeling die lokaal wordt vormgegeven. Wij zien uw initiatief om komende periode ook de kwalitatieve afstemming verder uit te werken als een wezenlijke uitwerking richting actualisering 2015 om te bepalen aan welke woonmilieus op termijn (tot 2025) een structureel tekort of overschot zal gaan ontstaan. Wij verzoeken u aan de hand van deze uitwerking uw woningbouwprogrammering zowel kwantitatief als kwalitatief nog verder in overeenstemming te brengen met de vraag voor de actualisering van de woonvisie in 2015.

3) *het aanbod van voldoende sociale woningbouw:*

U constateert een schaarste aan sociale huurwoningen in de regio. Per subregio is er een verschil in behoefte en daarmee in de opgave voor sociale woningbouw. Gemiddeld streeft de regio naar een aandeel van 15% sociale huurwoningen in de nieuwbouw om in de behoefte te voorzien, en daarnaast bezien de gemeenten lokaal hoeveel sociale koopwoningen er gerealiseerd kunnen worden.

Wij aanvaarden uw inzet op strategisch voorraadbeheer voor de sociale opgave. In de actualisering van volgend jaar zien wij graag dat u inzicht geeft in de gevolgen van de verkoop van sociale huurwoningen, sloop, nieuwbouw, huurliberalisatie en de verwachte gevolgen van de inkomensafhankelijk huurverhogingen voor de omvang van de sociale woningvoorraad in relatie tot de omvang van de doelgroep. Op basis van dit inzicht wordt duidelijk of het aanbod van sociale woningbouw al dan niet voldoende is en of er sprake is van een situatie waarbij de inzet van het instrument van de Huisvestingsverordening noodzakelijk blijft.

Wij wijzen u er op dat, gezien de wijziging van de Huisvestingswet (naar verwachting per 1 januari 2015), uw huidige huisvestingsverordening van rechtswege zal vervallen en dat de herziene huisvestingswet er van uit gaat dat nut en noodzaak van de inzet van het instrument van de huisvestingsverordening aangetoond moet worden. Indien u dit instrument ook in 2015 wil gaan inzetten worden wij graag betrokken bij het op stellen van de huisvestingsverordening.

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

De gemeenten hanteren de ladder voor Duurzame Verstedelijking. De eerste trede betreft de afstemming over behoefte in de woningbouwplannen. Verder benoemt u als ruimtelijk uitgangspunt het zo mogelijk binnen bestaand stads- en dorpsgebied ontwikkelen van de woningen.

Wij aanvaarden deze inzet op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wat betreft afstemming over woningbehoefte. Wijzigingen worden inzichtelijk middels de monitoring.

Beoordeling bestemmingsplannen

Wij hebben op basis van beoordeling van de provinciale belangen in de woonnotitie met bijbehorende bijlagen geconcludeerd dat u uw programma regionaal heeft afgestemd op de marktopname en uitvoerbaarheid van uw woningbouwplannen. Wij onderschrijven uw analyse en de kwantitatieve inschatting van de marktruimte. Wij zien daarnaast dat de belangrijkste opgave vooral ligt in de kwalitatieve opgave: het realiseren van de gewenste milieus.

U zal de aanpassing van plannen voor woningbouw zichtbaar maken in een monitor met planlijsten. U zult in elk geval jaarlijks een woningbouwprogramma vaststellen en aan ons toesturen. Wij aanvaarden de planlijsten als resultaat van de verantwoording en afstemming van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.