



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

Ingekomen: 29 SEP. 2014  
Afdeling : beleid  
Kopie :



Z/14/006386/11858  
29 september 2014

## 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 Holland Rijnland  
t.a.v. College B&W

Datum

**25 SEP. 2014**

Afschrift aan:  
Holland Rijnland  
t.a.v. Dagelijks Bestuur

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

Bijlagen

Onderwerp

Informerende brief over VRM irt woonbeleid

Geacht bestuur,

In juni 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. Wij zijn benieuwd naar de vaststelling van uw definitieve versie, naar aanleiding van de consultatieronde en ter visielegging.

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 'excluserende' 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. U heeft in uw regionale woningbouwbeleid, vooruitlopend op de VRM, voor de termijn tot 2020 reeds ingespeeld op deze nieuwe prognoses.

### *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). 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 hebben aangegeven voor de beoordeling van de kwalitatieve afstemming 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.

### *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. Wij willen u daarbij vragen, gezien het bovenstaande, om bij de actualisering 2015 ook rekening te houden met de kwalitatieve opgave.

### *Recente fusie*

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

## 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, greenportwoningen 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 (alleenstand of in gezinsverband).

#### Regionale samenwerking ten gevolge van veranderende wetgeving

##### *Woningmarktregio*

Nu er een markt van vraagleiding is ontstaan, zijn naast de woonwensen ook de verhuisbewegingen van de consument bepalender geworden in de woningbouwplanning. Gemiddeld verhuist 75% van de verhuigeneigden 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-Overflakkee, 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.

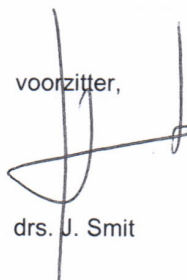
Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,



mw. drs. J.A.M. Hilgersom

voorzitter,



drs. J. Smit