



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

SOHW/2014/0062

Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard  
Postbus 5881  
3290 EA Strijen

Gedeputeerde Staten

Zoerl.

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

Datum **17 MAART 2014**

Ons kenmerk  
PZH-2014-464720613 (DOS-2013-  
0001977)  
Uw kenmerk  
SOHW/2014/0047  
Bijlagen  
1

Onderwerp

Regionale woonvisie Hoeksche Waard 2013

Geacht bestuur,

Met uw brief van 20 februari 2013 heeft u de actualisering van uw woningbouwprogramma en een Woonnotitie 2013 aan ons aangeboden. U vraagt deze woonnotitie en (jaarlijks te herijken) woningbouwprogramma te beschouwen als regionaal afgestemd verantwoordingsdocument voor de vier basisvereisten en daarmee de woningbouwopgave in bestemmingsplannen. Door middel van een jaarlijkse woningmarktmonitor worden de voortgang van de woningbouwplannen, de uitvoerbaarheid en de inhoudelijke wijzigingen van plannen inzichtelijk. Ook worden de ontwikkeling van de bevolking en de bestaande woningvoorraad daarin meegenomen. Samen met marktpartijen en corporaties wordt nauw samengewerkt in het zogenaamde 'marktberaad'. Wij hebben waardering voor uw intensieve traject om te komen tot een open gesprek 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.

#### Aanvaarding van de regionale woonvisie en systematiek van regionale afweging

Wij aanvaarden de regionale woonvisie en uw systematiek van drie categorieën uitvoerbaarheid in uw woningbouwprogramma 2014-2019 als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen conform artikel 2, lid 1 en 2, van de Verordening Ruimte 2012. De eerste categorie bevat plannen of fasen van plannen die naar verwachting voor 2020 worden gerealiseerd. Het systeem met categorieën uitvoerbaarheid maakt flexibel inspelen op wisselende marktomstandigheden mogelijk. Deze instemming geldt tot 1 juli 2015.

De aanvaarding betekent dat u bij aanbidding van bestemmingsplannen aan kunt geven dat de in het plan opgenomen woningen voor de plannen of fasen opgenomen in categorie 1

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.



passen binnen de behoefte en de regionale afstemming van het woningbouwprogramma. Wij gaan er van uit dat u de conclusies van de regionale afweging zichtbaar weergeeft in de bestemmingsplanprocedure. Uiteraard geldt dit alleen indien het plan niet op grond van andere onderdelen van de Ladder of andere provinciale belangen dient te worden getoetst.

Plannen uit categorie 1 of uit categorie 2 waarvan de regionale afstemming navolgbaar is weergegeven, 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) 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 en op de mogelijke vervolgacties om deze belangen verder te borgen.

Wij willen opmerken dat wij in het kader van de Ontwerp Visie Ruimte en Mobiliteit op de lange termijn een toename zien in uw regio van groenstedelijke en dorpse woonmilieus. U benoemt deze milieus als dorps woonwijk en groen dorps. 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 dorpsgebied kan worden ontwikkeld.

Verder zien wij in heel Zuid-Holland de opgave om meer betaalbare woningen beschikbaar te krijgen. Wij verzoeken u in samenwerking met de regionaal werkende corporatie ons meer inzicht te geven in uw inschatting van beperkte schaarste aan sociale woningen voor de doelgroep en de eventuele consequenties voor actualisatie van de huisvestingsverordeningen. Wij verzoeken u bovenstaande verkenningen te starten om tot een oplossing van dit probleem in de periode 2015-2025 te komen. Een dergelijke verkenning kan de basis vormen voor de door ons in de Ontwerp Visie Ruimte en Mobiliteit gevraagde actualisering in juli 2015.

Hoogachtend,

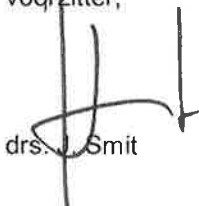
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,



mw. drs. J.A.M. Hilgersom

voorzitter,



drs. J. Smit

## BIJLAGE

### Overwegingen

In uw aanbiedingsbrief bij de 'regionale woonvisie' en de bijbehorende bijlagen geeft u aan op welke wijze u regionale afstemming over de provinciale belangen heeft bereikt.

1) *een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma:*

Voor uw regionale woningbouwprogramma heeft u een methode ontwikkeld, waarbij u via een indeling in categorieën van uitvoerbaarheid de kwaliteit en kwantiteit van de woningbouwplannen kan aanpassen aan de situatie op de woningmarkt. Uw regionale programma in categorie 1 denkt u voor 2020 te kunnen realiseren. Dit komt overeen met de WBR2010.

Het woningbouwprogramma is een dynamische lijst die jaarlijks meerdere keren wordt herijkt en in overeenstemming gebracht met de actuele ontwikkelingen op de markt.

Gemeenten sturen bij door in hun planning uit te gaan van reële opleverdata van woningen, in plaats van theoretische plannings. Het marktberaad waarin afstemming van woningbouwplannen, kennisoverdracht en discussie over de huidige en toekomstige woningmarkt plaatsvindt tussen gemeenten, woningcorporatie HW Wonen en in de regio actieve projectontwikkelaars en makelaars is daarbij een goed hulpmiddel.

In 2014 verwacht u, in het kader van het anticipeerprogramma, een zogenaamd coalitieakkoord te sluiten tussen gemeenten en maatschappelijke partners op tal van onderwerpen die met de demografische ontwikkelingen in de Hoeksche Waard te maken hebben. Wonen is daar ook een onderdeel van.

Wij aanvaarden uw inschatting van de marktruimte onder de huidige economische omstandigheden en onderschrijven deze methode, waarbij door de gewijzigde omstandigheden de voorraad plannen nog verder toegevoegd, gefaseerd, getransformeerd of geschrapt kan worden. Wij waarderen dat gemeenten marktpartijen gaan betrekken bij de vormgeving en monitoring van de kwalitatieve vraag, woningbehoefte en woningbouwplannen en de intentie hebben om te komen tot een gezamenlijk convenant met partners.

2) *de verbetering van de woonmilieubalans:*

Voor het in beeld brengen van de woonvraag maakt u gebruik van een afgeleide van het door ABF ontwikkelde onderscheid in woonmilieus. Door het hanteren van gebiedstypen en het benoemen van kern-specifieke kwaliteiten kan concurrentie tussen kernen worden voorkomen en kan regionaal worden ingespeeld op mogelijk lokaal wegblijvend woningaanbod. In uw regio ziet u vier verschillende typen bewoonde gebieden, variërend van centrum dorps tot landelijk wonen.

Wij aanvaarden uw verantwoording 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. In uw regio is dat een afgeleide

van ABF. Via uw regionale bespreking van woningbouwplannen en sturing op reële opleverdata van woningen bent u in staat een goed inzicht in de gevraagde kwaliteit te ontwikkelen en de plannen eventueel aan te passen.

3) *het aanbod van voldoende sociale woningbouw:*

De gemeenten werken samen met woningcorporatie HW Wonen om per project de behoefte en de kwalitatieve verdeling te bepalen. Een richting met marges bepaalt een indicatieve verdeling.

Wij constateren op basis van uw woonvisie dat u in uw regio beperkte schaarste aan sociale huurwoningen verwacht. Dit is gebaseerd op gegevens van woningcorporatie HW Wonen met betrekking tot het aantal woningzoekenden in de Hoeksche Waard.

Op dit moment stellen gemeenten in de sociale huursector vestigingsbeperkingen voor mensen van buiten de Hoeksche Waard. U geeft aan dit jaar de huisvestingsverordeningen te actualiseren en de vestigingsbeperkingen daarbij te heroverwegen.

Wij vragen u in samenwerking met de regionaal werkzame corporatie, ons meer inzicht te geven in de mate van de schaarste met name in relatie tot het in uw woonnotitie aangegeven percentage goedkoop en bereikbaar (20 tot 30 procent). Wij kunnen namelijk op basis van uw woonnotitie niet bepalen of het toevoegen van de door u voorgestelde 20 tot 30 procent goedkope en bereikbare voorraad voldoende is om de door u geconstateerde beperkte schaarste weg te nemen. Verder is voor ons onduidelijk binnen welke periode u denkt de beperkte schaarste weg te kunnen nemen.

Nu u constateert dat er sprake is van een beperkte schaarste, gaan wij er vanuit dat u bij het actualiseren van de gemeentelijk huisvestingsverordeningen overweegt om de regionale vestigingsbeperkingen af te bouwen. Wij vragen u ons in een vroegtijdig stadium te betrekken in het proces om tot aanpassing te komen. Tot slot wijzen wij u er op dat u, conform het bepaalde in de huisvestingswet, ons het besluit tot vaststellen of wijzigen van een huisvestingsverordening dient te sturen.

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

In uw woonnotitie geeft u aan dat u een onderscheid maakt tussen inbreiding binnen de bestaande bebouwde kom en uitbreiding buiten de bestaande bebouwde kom. U houdt vast aan een verhouding van 50% binnen en 50% buiten de bestaande bebouwde kom. Uw uitgangspunt is dat alle woningen binnen de vastgestelde rode contouren van de PSV2012 worden gerealiseerd.

Wij aanvaarden deze regionale inzet op de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De behoefte aan kwantiteit en kwaliteit wordt langs de weg van flexibele woningbouwprogrammering regionaal gewogen.

Beoordeling bestemmingsplannen

Wij hebben op basis van de beoordeling van de provinciale belangen in de Woonnotitie 2013 en het (jaarlijks te herijken) woningbouwprogramma geconcludeerd dat u regionaal afstemt over de marktopname en uitvoerbaarheid van uw woningbouwplannen.

U hebt de aanpassing van plannen voor woningbouw zichtbaar gemaakt in het woningbouwprogramma in drie categorieën. Categorie 1 bevat de plannen of fases van plannen die naar verwachting voor 2020 worden gerealiseerd (zie onder 1 een realistisch programma). Categorie 2 zijn plannen die worden aangesproken als daar marktruimte voor is of het zijn plannen of fases van plannen die uit categorie 1 zijn uitgefaseerd voor realisatie na 2019. Categorie 3 zijn plannen waarvoor geen planning bestaat.

U stemt meerdere keren per jaar het woningbouwprogramma af en brengt dit in overeenstemming met de actuele ontwikkelingen op de markt en biedt ons minimaal jaarlijks een herijkt woningbouwprogramma in de drie categorieën aan.

Wij onderschrijven uw analyse en de kwantitatieve en kwalitatieve inschatting van de marktruimte in categorie 1 voor plannen en fasen tot 2020. Wij aanvaarden het woningbouwprogramma in categorie 1 als resultaat van de regionale verantwoording en afstemming van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.