



Hoeksche Waard

**Convenant Regionaal Woningbouwprogramma
Hoeksche Waard 2020**

Bouwen aan de toekomst van de Hoeksche Waard



SAMENWERKINGSORGAAN HOEKSCHÉ WAARD

Afspraken van de vijf samenwerkende gemeenten in de Hoeksche Waard voor een regionaal woningbouwprogramma.

De vijf samenwerkende gemeenten in de Hoeksche Waard, te weten de gemeenten Binnenmaas, Cromstrijen, Korendijk, Oud-Beijerland en Strijen (verder te noemen 'partijen'),

Overwegingen

- a. *Partijen hebben hun gezamenlijk regionaal woonbeleid in 2010 vastgelegd in de regionale woonvisie voor de Hoeksche Waard 'Samen voor Kwaliteit'. Zij werken samen aan de uitvoering van deze woonvisie. Eén van de afspraken is het uitvoering geven aan het regionaal woningbouwprogramma.*
- b. *Partijen realiseren zich dat de woningmarkt de afgelopen jaren sterk is veranderd van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt. Woningbouwprojecten komen moeilijk van de grond. Kopers stellen hun verhuishwens uit en/of krijgen hun wensen lastig gefinancierd. De veranderde woningmarkt heeft tot gevolg dat het halen van de doelstellingen uit de woonvisie onder druk staat. Naast de lastige woningmarkt vanwege de economische situatie, staat het woonbeleid ook onder druk vanwege de vergrijzing en op handen zijnde bevolkingsdaling. Dit vraagt om een sterk kwalitatief programma.*
- c. *Gemeenten hebben een wettelijke taak op de volkshuisvesting: het hanteren van beleid op voldoende huisvestingsmogelijkheden voor haar inwoners. Gemeenten bouwen geen woningen. Gemeenten zetten zich binnen hun mogelijkheden in, om te sturen op goede uitvoering van het woonbeleid en daar regisserend in op te treden, vooral daar waar beleidsuitgangspunten in het gedrang komen.*
- d. *Bij de kwalitatieve sturing op de woningmarkt dient te worden geanticipeerd op demografische trends, zoals vergrijzing, huishoudenverdunning en migratie.*
- e. *Partijen realiseren zich dat zij voor de bouw van woningen afhankelijk zijn van de inzet van andere partijen, zoals ontwikkelaars, beleggers/ financiers en bouwers. Gemeenten kunnen deze partijen beïnvloeden middels hun ruimtelijk instrumentarium, maar voor de werkelijke bouw van woningen zijn gemeenten afhankelijk van derden en de situatie op de woningmarkt.*
- f. *Gemeenten hebben over veel woningbouwprojecten afspraken gemaakt met betrokken partijen, zoals ontwikkelaars en grondeigenaren. Daarom moet een regionaal woningbouwprogramma rekening houden met reeds gemaakte afspraken.*
- g. *De situatie waarin ons land zich nu bevindt is onzeker en dynamisch, onder andere op economisch en politiek gebied. Het is onzeker of en wanneer economisch herstel en herstel van de woningmarkt optreedt. Omdat er veel*

onzekerheden zijn, moeten afspraken over een woningbouwprogramma altijd flexibel zijn en mee kunnen bewegen met de situatie op de markt. Gemeenten realiseren zich dat de gemeentelijke woningbouwprogramma's voortdurend, zowel kwantitatief als kwalitatief, moeten aansluiten bij de huidige markt en vraag. Gegeven is dat de opnamecapaciteit van de lokale woningmarkt beperkt is. Dit is te vertalen in een gelijkmatige spreiding van woningbouw over de jaren.

Partijen komen het volgende overeen:

1. Doel

Gemeenten onderkennen de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een kansrijk regionaal woningbouwprogramma passend bij de markt en de vraag. Dit heeft tot doel om voldoende woningen te bouwen en daarmee zorg te dragen voor voldoende en kwalitatief goede en passende huisvesting voor haar (toekomstige) inwoners. Inzet is om onderlinge concurrentie tussen woningbouwprojecten zoveel mogelijk te beperken om de kans op succes voor projecten te vergroten.

Een regionaal woningbouwprogramma dient nadrukkelijk de inhoudelijke, kwalitatieve doelstellingen en uitgangspunten van de gemeenten en de Hoeksche Waard, waaronder het bedienen van de lokale vraag, het mogelijk maken van dorps- en wijkvernieuwing en het selectief ruimte bieden voor het bedienen van de (boven-) regionale woningbehoefte.

2. Regionaal woningbouwprogramma

2.1 Kwalitatieve sturing

Gemeenten spannen zich in het woningbouwprogramma kwalitatief zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de vraag. Daartoe sturen zij tijdig bij in woningbouwprojecten en waar nodig/mogelijk in afspraken met uitvoerende partijen bij de woningbouwprojecten. De kwalitatieve uitgangspunten van de woonvisie worden herzien op basis van actuele inzichten in de woningbehoefte en in de woningmarkt. De woonvisie is leidend voor de kwalitatieve sturing in het woningbouwprogramma. Daarnaast wordt ingespeeld op actuele situatie op de woningmarkt om de uitvoerbaarheid van projecten te bevorderen.

Actualisatie woonvisie

De geactualiseerde woonvisie maakt deel uit van de te maken afspraken i.c. de door gemeenteraden te nemen besluiten en dient als toetsingskader en beoordelingskader bij het opstellen en onderling afstemmen van lokale woningbouwprogramma's. De regionale woonvisie zal op de korte termijn worden geactualiseerd op de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten. Daarnaast ontwikkelen gemeenten een lange termijn visie op de demografische ontwikkeling in de Hoeksche Waard. Dit zal echter pas in 2014 kunnen leiden tot een eventuele vertaling naar het regionale woonbeleid.

2.2 Kwantitatieve sturing

Partijen hanteren een kwantitatief uitgangspunt voor het woningbouwprogramma in de Hoeksche Waard om te bevorderen dat de in planning genomen woningbouwaantallen passend zijn bij de vraag en dus de situatie op de woningmarkt. Uitgangspunt vooralsnog, naar de situatie en de inzichten per 1 september 2012, is een bouwniveau van gemiddeld 200 woningen per jaar ongeveer overeenkomend met 1600 woningen in de periode 2012 tot 2020. Als uit monitoring en een inschatting van de markt blijkt dat er behoefte is aan meer of minder woningen dan voorzien, kan dit aantal (gemiddeld 200 woningen per jaar) worden heroverwogen.

Om de kans op realisering van 200 woningen te vergroten wordt gestreefd naar een goed afgestemd en realistisch woningbouwprogramma waarmee tijdig kan worden ingespeeld op de marktsituatie waarbij rekening wordt gehouden met planuitval.

Om tot de gewenste productie i.c. een realistisch en kansrijk regionaal programma te komen hanteren de gemeenten een lijst met projecten. Dit is een flexibele lijst die kan worden aangepast afhankelijk van de wijzigingen in de vraag. Deze lijst wordt door de colleges van B&W van de vijf gemeenten vastgesteld.

2.3 Uitgangspunt is bedienen lokale vraag

Gemeenten richten hun woningbouwprogramma's in eerste instantie op het bedienen van de lokale vraag. Het vasthouden van de eigen vraag en inwoners is belangrijk voor de vitaliteit van de kernen. Bouwen voor de lokale vraag verlaagt ook het risico van de markt en onderlinge concurrentie tussen projecten. De lokale vraag bedienen vraagt om een divers woningaanbod in de lokale projecten passend bij de lokale vraag.

2.4 Omgaan met regionale vraag

Gemeenten willen elkaar niet beconcurreren om inwoners, maar realiseren zich ook dat een deel van de vraag regionaal is. Uitgangspunt is dat partijen bij nieuwbouw uitgaan van eigen kwaliteiten. Streven is deze kwaliteiten vast te leggen in kwaliteiten per kern. Daarmee kan tevens concurrentie tussen kernen ondervangen worden. Als er lokaal onvoldoende gebouwd wordt, wordt dit vervolgens regionaal opgepakt.

2.5 Omgaan met bovenregionale vraag

Partijen zetten zich in om te voorzien in de vraag van mensen van buiten de regio, bijvoorbeeld mensen die terugkeren naar de Hoeksche Waard of bekend zijn met de regio. Het bedienen van deze vraag is nodig om de uitgaande verhuisstroom enigszins te compenseren.

2.6 Bijsturen: prioriteren, faseren

Het huidige woningbouwprogramma van gemeenten voor de kortere termijn omvat te veel woningen in dezelfde periode, waardoor dit niet aansluit op de vraag.

Gemeenten stellen de woningbouwplanning van hun projecten, waar mogelijk binnen de geldende contracten, bij om beter aan te sluiten bij de vraag. Bijsturen kan middels prioriteren en faseren van projecten. Daarnaast worden niet urgente projecten pas op langere termijn in planning genomen. Gemeenten maken hiervoor een werklíjst van projecten die zij met elkaar afstemmen.

2.7 Bijsturen: reëel plannen

Gemeenten sturen bij door in hun planning uit te gaan van reële opleverdata van woningen, in plaats van theoretische planningen. Dit moet leiden tot een realistische woningbouwplanning van alle projecten, waardoor beter gestuurd kan worden.

2.8 Dynamiek: inspelen op de markt

De uitvoering hiervan wordt (kwalitatief en kwantitatief) nauwgezet gemonitord, om te bezien of de markt verandert. Als blijkt dat er behoefte is aan meer of minder woningen dan voorzien, kan dit aantal bijgesteld worden.

3. Proces en communicatie

3.1 Overleg

De stand van het woningbouwprogramma wordt twee maal per jaar doorgenomen door de gezamenlijke gemeenten. Dit overleg vindt minimaal éénmaal per jaar plaats in het Pfo Ruimte naar aanleiding van de jaarlijkse monitoring. Het andere overleg vindt plaats in de op te richten taskforce woningbouw (zie 3.2). Tijdens deze overleggen informeren gemeenten elkaar over de voortgang, wordt bijgestuurd in het woningbouwprogramma om in te spelen op de situatie op de woningmarkt en worden kansen en problemen in programma en projecten van bovenlokaal belang besproken en eventueel de gezamenlijke inzet hierop besproken. Bijvoorbeeld bij het vlot trekken van projecten of aanspreken van partners.

3.2 Taskforce Woningbouw

Ondersteuning vanuit gemeenten vindt plaats via de Taskforce Woningbouw. Rol van deze taskforce is het monitoren van het regionaal woningbouwprogramma en het aanjagen van woningbouwopgaven in de regio die complex zijn en van gemeentee overstijgend belang. Gemeenten benutten in deze taskforce elkaars kennis en ervaring en treden gezamenlijk op richting partners op de woningmarkt, bijvoorbeeld provincie, HW Wonen en marktpartijen. Deze taskforce bestaat uit medewerkers of managers van gemeenten die vanuit een integrale visie het woningbouwprogramma kunnen beoordelen en doorzettingsmacht hebben binnen hun eigen organisatie. De taskforce komt minimaal tweemaal per jaar bij elkaar of zoveel vaker als nodig wordt geacht door de secretaris van de taskforce. Het secretariaat van de taskforce wordt verzorgd door de Programmamanager Ruimte van het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard. De taskforce informeert en adviseert minimaal éénmaal per jaar het Pfo Ruimte over de voortgang van het woningbouwprogramma en eventuele opgaven voor bijsturing.

3.3 Monitoring

Om inzicht te hebben in de voortgang van het regionaal woningbouwprogramma en het effect ervan, is een structureel systeem van monitoring noodzakelijk. Dit systeem van monitoring is faciliterend aan gemeenten en de taskforce woningbouw om regie te kunnen voeren op het woningbouwprogramma. Aspecten die in ieder geval gemonitord worden zijn:

- Woningtypen
- Prijsklassen
- Woonmilieus
- Status
- Verdeling per jaar
- Verdeling per project, per fase
- Bijzondere kwaliteiten/ doelgroepen

Voorwaarde voor het systeem van monitoring is dat de informatie aansluit bij de programmeringspraktijk in de Hoeksche Waard en voldoende sturingsinformatie bevat om op elk gewenst moment (en in ieder geval tweemaal per jaar t.b.v. het

afstemmingsoverleg) inzicht te kunnen verschaffen in de stand van het woningbouwprogramma.

Monitoring vindt tweemaal per jaar plaats. Eén uitgebreide monitoring zal plaatsvinden, conform de monitoringscyclus van de provincie, waarvoor een uitgebreide rapportage zal worden opgesteld. Na zes maanden vindt aanvullend een beknopte actualisatie plaats in de woningbouwmonitor door de gemeenten ten behoeve van een tussenrapportage op hoofdlijnen. Deze rapportages dienen als sturingsinformatie voor de taskforce.

3.3 Provincie

De medewerking van de provincie is nodig voor het verkrijgen van voldoende bestemmingsplancapaciteit om deze woningen te kunnen bouwen. Partijen zetten in op het maken van kaderafspraken met de provincie voor de bouw van woningbouw conform de geformuleerde uitgangspunten. De wijze waarop de samenwerkende gemeenten hier invulling aangeven is een regionale verantwoordelijkheid.

3.4 Betrokkenheid van de markt

Tweemaal per jaar organiseren gemeenten samen een marktberaad met de belangrijkste partners op de woningmarkt. Dit beraad heeft tot doel om marktpartijen te informeren over de voortgang van het regionaal woningbouwprogramma, de situatie op de woningmarkt in de Hoeksche Waard te bespreken, kennis hierover te delen, kansen en bedreigingen op de woningmarkt te signaleren en hier op in te spelen.

Intentie is om te komen tot een gezamenlijk convenant met partners op de woningmarkt in het verlengde van de afspraken tussen gemeenten.

3.5 Ondersteuning

Om de partijen in staat te stellen regie te voeren op het woningbouwprogramma zoals in voorgaande bepalingen besproken, zal in de begroting van het SOHW voldoende budget moeten worden opgenomen voor ondersteuning in deze taak. Het SOHW faciliteert de partijen door de monitoring te organiseren, (tussen)rapportages op te stellen en het pfo ruimte pfo) van adviezen te voorzien over een eventuele bijsturing door gemeenten in het woningbouwprogramma.

3.6 Middelen

De gemeenten stellen middelen en personele capaciteit beschikbaar aan het SOHW om de ondersteunde taak uit te kunnen voeren.

4 Slotbepaling

Deze afspraken worden gemaakt voor een periode van 4 jaar, te weten 31 december 2012 tot en met 31 december 2016. Jaarlijks evalueren de partijen de uitvoering van dit convenant, met nadruk op de procesmatige afspraken. De inhoudelijke uitvoering is elk kwartaal onderwerp van gesprek, zoals in artikel 3.1 benoemt.

Deze afspraken kunnen worden gewijzigd met instemming van alle ondertekenende partijen.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Maasdam op 3 oktober 2013,

1. De gemeente Binnenmaas
Dhr. H.C.J. van Etten

2. De gemeente Cromstrijen
Dhr. B. Boelhouwers

3. De gemeente Korendijk
Dhr. W.F. Reijnierse

4. De gemeente Oud Beijerland
Dhr. J.G. van Buren

5. De gemeente Strijen
Dhr. W.J.L.M. van Tilborg