



provincie **HOLLAND**
ZUID

Monitor regionale woningbouwprogramma bij de regionale woonvisies Zuid-Holland 2016

J.P. van Loon
A.C. Hatzman
M. Tragter

augustus 2016
Provincie Zuid-Holland

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. De markt trekt aan	4
3. Realisatie blijft achter	5
4. Planontwikkeling speelt in op aantrekkende markt	7
5. Druk op de sociale huur sector neemt toe	14
6. Begrippenlijst	16
7. Leeswijzer figuren	

1. Inleiding

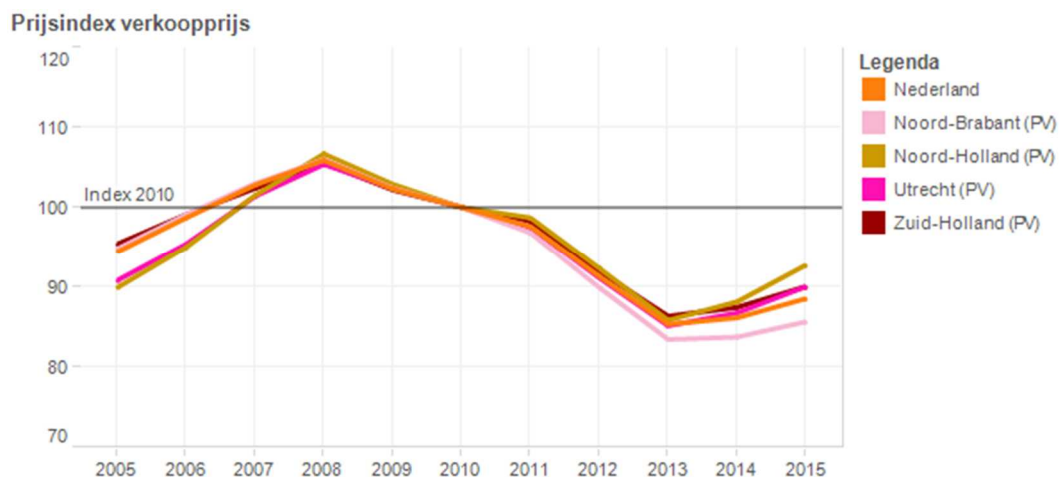
In deze rapportage bericht de provincie Zuid-Holland over het totaalbeeld voor de provincie n.a.v. de monitoring van de regio's van hun regionale woonvisies in 2016. Met een regionale woonvisie zorgen gemeenten voor regionale onderbouwing en kwantitatieve en kwalitatieve afstemming van hun woningbouwprogramma. De provincie heeft deze regionale visies aanvaard als kader voor de onderbouwing van de woningbehoefte in bestemmingsplannen. De provincie hoeft dan niet meer per afzonderlijk bestemmingsplan te kijken naar de onderbouwing van de woningbehoefte.

De regionale woonvisies worden jaarlijks gemonitord en eens per drie jaar geactualiseerd op basis van nieuw behoefte onderzoek. Alle regio's hebben de provincie afgelopen zomer geïnformeerd over de voortgang van de regionale woningbouwprogramma's. Vóór 1 juli 2017 actualiseren de regio's hun regionale woonvisie aan de hand van nieuw behoefteonderzoek. GS zullen dan opnieuw besluiten over aanvaarding.

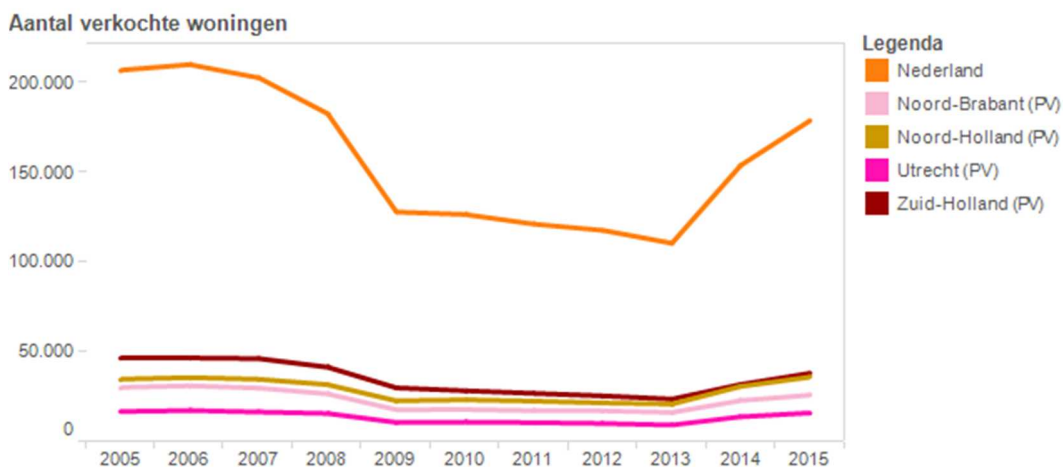
Uit de monitoring van dit jaar blijkt dat de markt aantrekt en dat regio's plannen naar voren hebben gehaald, of nieuwe plannen hebben ontwikkeld om de stedelijke woonvraag te accommoderen. Tegelijkertijd blijft realisatie van nieuwe woningen nog steeds achter. Dit onderstreept de urgentie voor gezamenlijk inzet om de stedelijke woonvraag te accommoderen. Daarnaast heeft de sociale sector woningmarkt te maken met forse veranderingen: er is nieuwe wet- en regelgeving in werking getreden en er is een toename van woningzoekenden in de doelgroep. Dit heeft tot gevolg dat de druk op de sociale voorraad in Zuid-Holland toeneemt, zo blijkt ook uit de monitor. Het verschilt per regio of en in welke mate dit tot knelpunten leidt.

2. De markt trekt aan

In Zuid-Holland trekt de woningmarkt weer aan, net als in grote delen van Nederland. Zowel het aantal verkochte woningen als de prijs per verkochte woning is in 2015, net als in 2014 gestegen (figuren 1 en 2). De stijging was in 2014 forser dan in 2015. In Zuid-Holland zien we dezelfde trend i.r.t. de economische crisis als in Nederland en andere provincies in de Randstad. De afgelopen jaren klimt de verkoopprijs in Noord-Holland en Utrecht echter sneller dan die in Zuid-Holland. In Zuid-Holland werden voor de crisis de meeste woningen verkocht, wat aansluit bij het gegeven dat de woningvoorraad in Zuid-Holland groter is dan in de andere provincies. Het is dan ook opvallend dat de laatste jaren in Noord-Holland ongeveer evenveel woningen worden verkocht als in Zuid-Holland. Hieruit kan worden afgeleid dat op de Zuid-Hollandse koopwoningmarkt minder druk staat dan in de Noordvleugel van de Randstad.



Figuur 1 _ Prijsindex verkoopprijs koopwoningen provincies in de Randstad en Nederland



Figuur 2 _ Aantal verkochte woningen provincies in de Randstad en Nederland

3. Realisatie blijft achter

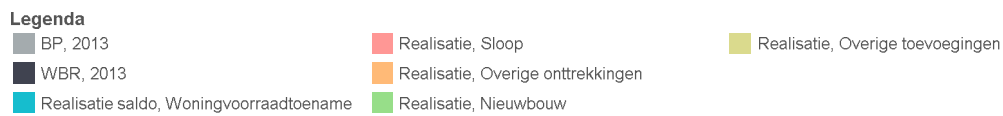
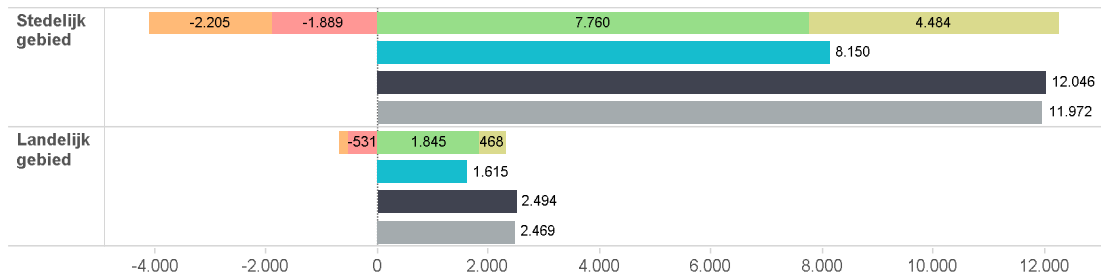
Wat opvalt is dat de realisatie achterblijft bij de verwachte woningbehoefte. In Zuid-Holland waren in 2015 zo'n 14.500 woningen nodig voor de verwachte huishoudensgroei, maar er zijn netto maar 9.765 woningen toegevoegd aan de voorraad. (figuur 3). Dit aantal is een optelsom van de realisatie door nieuwbouw en overige toevoegingen (transformatie en woningsplitsing) minus het aantal woningen dat gesloopt is (herstructurering door corporaties) en overige onttrekkingen (bijv. door samenvoegen).

Realisatie blijft al een aantal jaren achter (figuur 4). De figuur laat zien dat het aantal nieuwbouwwoningen in Zuid-Holland de afgelopen jaren schommelde rond de 10.000. Voor de economische crisis werden jaarlijks in Zuid-Holland zo'n 15.000 nieuwbouwwoningen gebouwd. Ook de beoogde kwaliteitsverbetering door sloop/nieuwbouw blijft achter. Dit heeft te maken met de verandering in de sociale sector, waar in paragraaf 5 van deze rapportage verder op wordt ingegaan.

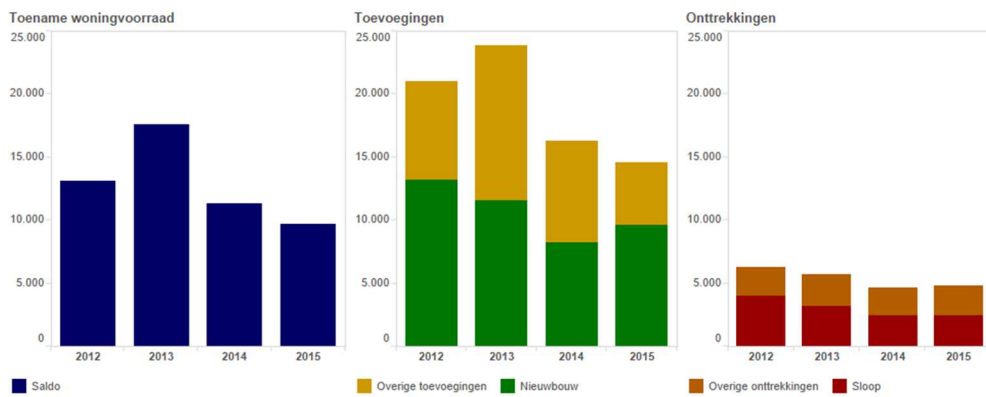
Naast nieuwbouwwoningen worden ook woningen aan de voorraad toegevoegd door transformatie of splitsen (overige toevoegingen). Dat dit aandeel relatief hoog is (circa 1/3 van de nieuwe woningen kwam door overige toevoegingen) sluit aan bij het beeld dat de afgelopen jaren veel leegstaand vastgoed is getransformeerd naar wonen en dat in stadswijken de woningdichtheid is toegenomen door splitsingen. Echter deze cijfers zijn ten gevolge van het invoeren van een nieuw registratiesysteem (BAG) beïnvloed. Dit geeft vooral voor 'overige toevoegingen' een vertekenend effect¹.

Het aantrekken van de markt is dus nog niet direct terug te zien in een opleving van het aantal gerealiseerde woningen. Wel neemt het aantal afgegeven bouwvergunningen in Zuid-Holland weer toe (figuur 5). De verwachting is daarom dat het opleven van de markt met vertraging wel zal doorzetten naar meer nieuwe woningen. Om woningen gerealiseerd te krijgen is het van belang is dat nieuwbouwplannen niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief aansluit bij de behoefte: niet alleen *hoeveel* maar ook *welke* woningen. Het demografisch beeld van Zuid-Holland is dat de komende jaren het aantal tweeverdieners niet meer toeneemt. Er zullen relatief veel huishoudens met een kleinere portemonnee bij komen (o.a. eenpersoonshuishoudens en ouderen). Dit terwijl de woningvoorraad in de sociale sector afneemt en gemiddelde huurprijzen stijgen, zo blijkt uit o.a. het Woon Onderzoek Nederland 2015 (WoON 2015). Ook zoeken relatief veel huishoudens een woning in een stedelijk woonmilieu, terwijl de meeste woningbouwprojecten zijn gepland in een groenstedelijk of suburbaan woonmilieu.

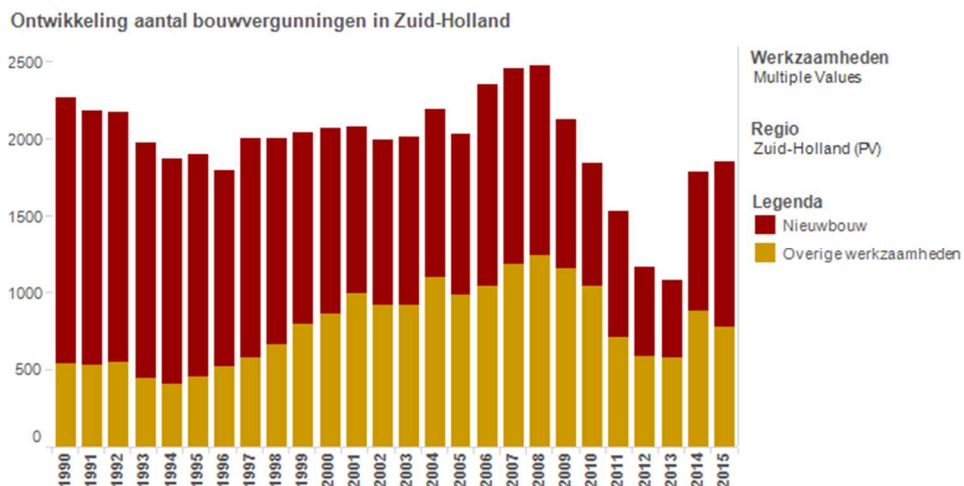
¹ <http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/Factsheets/Woningvoorraad-zuid-holland.aspx>



Figuur 3 _ Realisatie t.o.v. WBR en BP in 2015



Figuur 4 _ Ontwikkeling woningvoorraad 2012-2016 o.b.v. Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) (bewerking PZH)



Figuur 5 _ Ontwikkeling aantal bouwvergunningen in Zuid-Holland

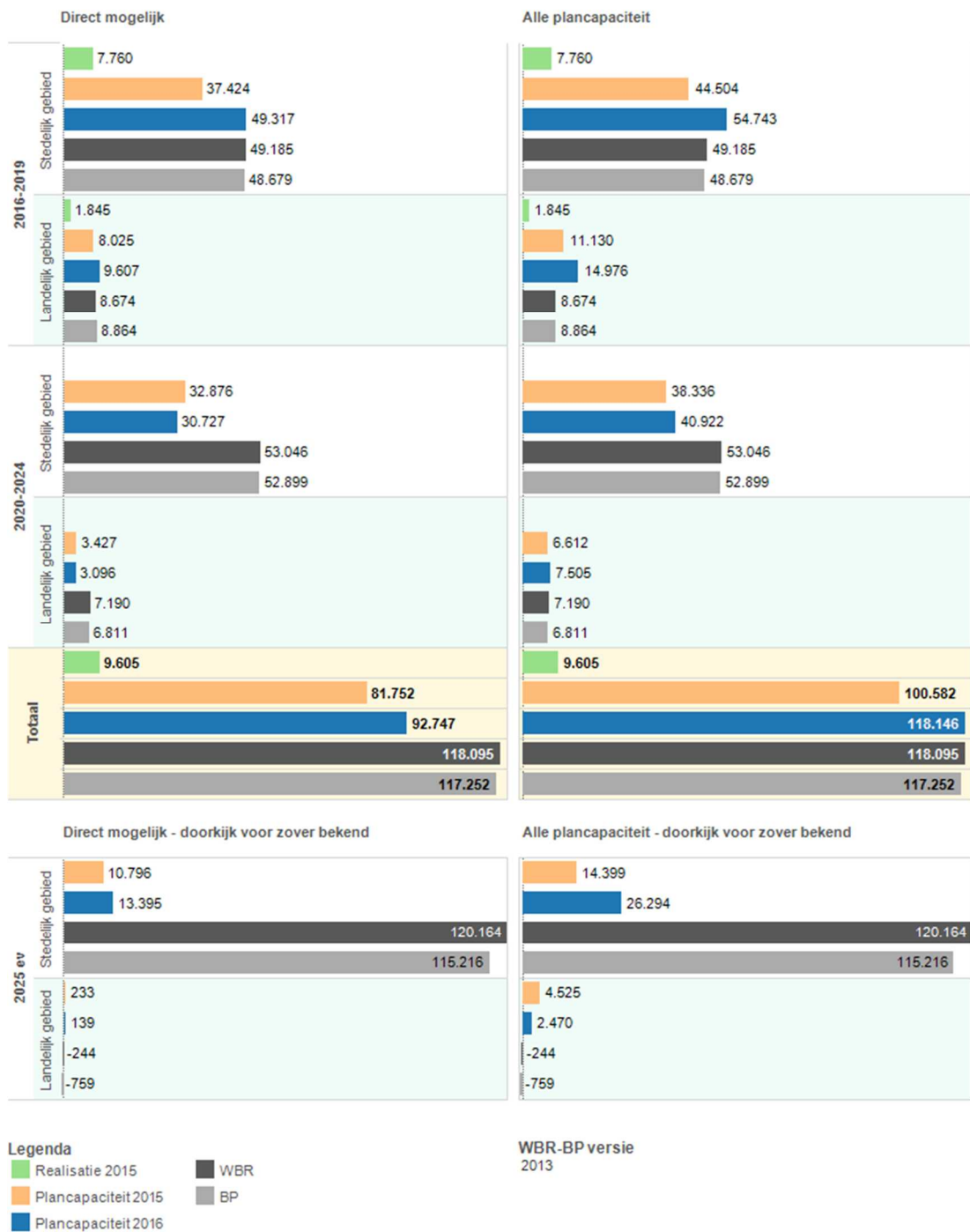
4. Planontwikkeling speelt in op aantrekkende markt

In de monitoring van de regio's is te zien dat er programma in de tijd naar voren is geschoven t.o.v. het programma in 2015 (figuur 6). Dat geldt zowel voor 'stedelijke regio's' waar de directe invloedssfeer van de steden bepalend is voor de woningmarkt, als voor 'landelijke regio's' waarbij dat niet zo is. Er zijn in beide gevallen minder woningen gepland voor de periode 2020-2024 dan vorig jaar. In de periode tot 2020 zijn er juist meer woningen gepland.

Dit lijkt een reactie te zijn van de regio's op de aantrekkende markt: er worden voorbereidingen getroffen om meer projecten op korte termijn te starten. Ook speelt mee dat de realisatie van nieuwbouwwoningen minder groot was dan verwacht, waardoor een deel van de projecten die voor 2015 gepland waren, vooruit is geschoven. Daarnaast is er in veel regio's sprake van nieuwe initiatieven. Dit zijn meestal binnenstedelijke locaties van beperkte omvang, onder meer om in te spelen op de extra behoefte in de sociale sector, waarop in paragraaf 5 verder wordt ingegaan.

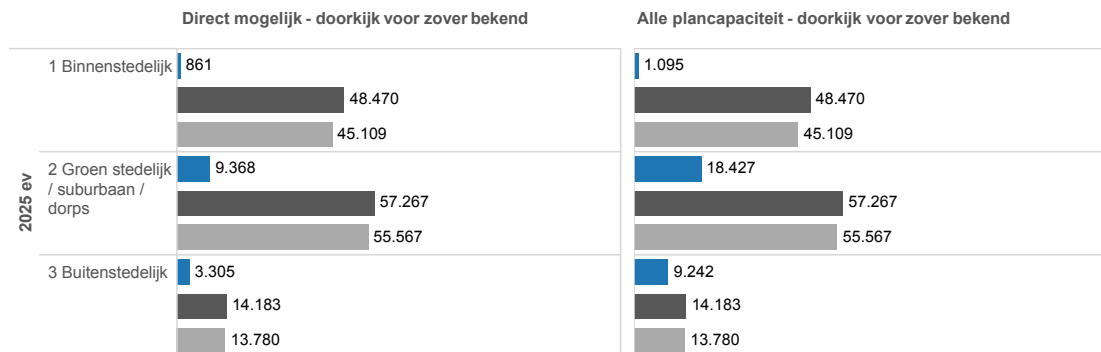
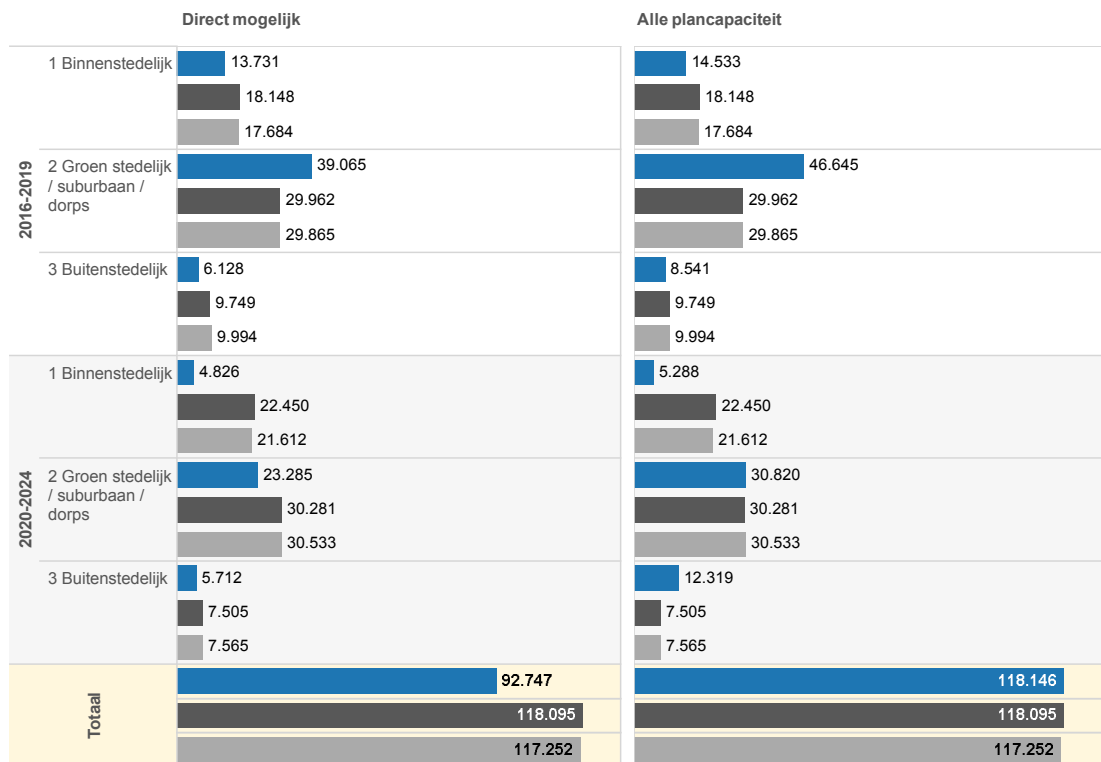
Wanneer we doorkijken naar de lange termijn, na 2025, dan zien we dat er weinig plannen zijn om de woningbehoefte op te vangen (figuur 6). Naar verwachting blijft de woningbehoefte in Zuid-Holland ook tegen die tijd aanhouden. Hierin zit wel een verschil tussen stedelijke regio's waar de directe invloedssfeer van de steden bepalend is voor de woningmarkt en waar de vraag groot blijft en landelijke regio's, waarbij dat niet zo is en de woningbehoefte naar verwachting afvlakt of waar zelfs een woningoverschot zou kunnen ontstaan. In stedelijke regio's ontstaat zelfs vanaf 2020 – of soms al eerder – een tekort aan uitvoerbare plannen.

In het algemeen is er een tekort is aan binnenstedelijke milieus en een overschot aan groenstedelijke (suburbane) milieus (figuur 7 en 8). Vooral in de stedelijke milieus is de woningbehoefte groter dan het planaanbod. Dit beeld is t.o.v. vorig jaar niet sterk veranderd. Regio's werken aan het verbeteren van de balans tussen vraag en aanbod. Soms kan het daarbij gaan om het aanpassen of herbestemmen van plannen wanneer er (aan dat type ontwikkeling c.q. op die plek) geen behoefte meer is. Aan de andere kant gaat het ook om het versnellen van realisatie of het zoeken van nieuwe woningbouwlocaties in stedelijke regio's waar de vraag groot is. In beide gevallen is dit niet van de ene op de andere dag gebeurd.



Figuur 6 _ Realisatie t.o.v. plancapaciteit in 2015 en 2016 en bandbreedte WBR-BP in twee perioden

Bron: Gegevens als vermeld in planlijsten bij regionale woonvisies



Legenda

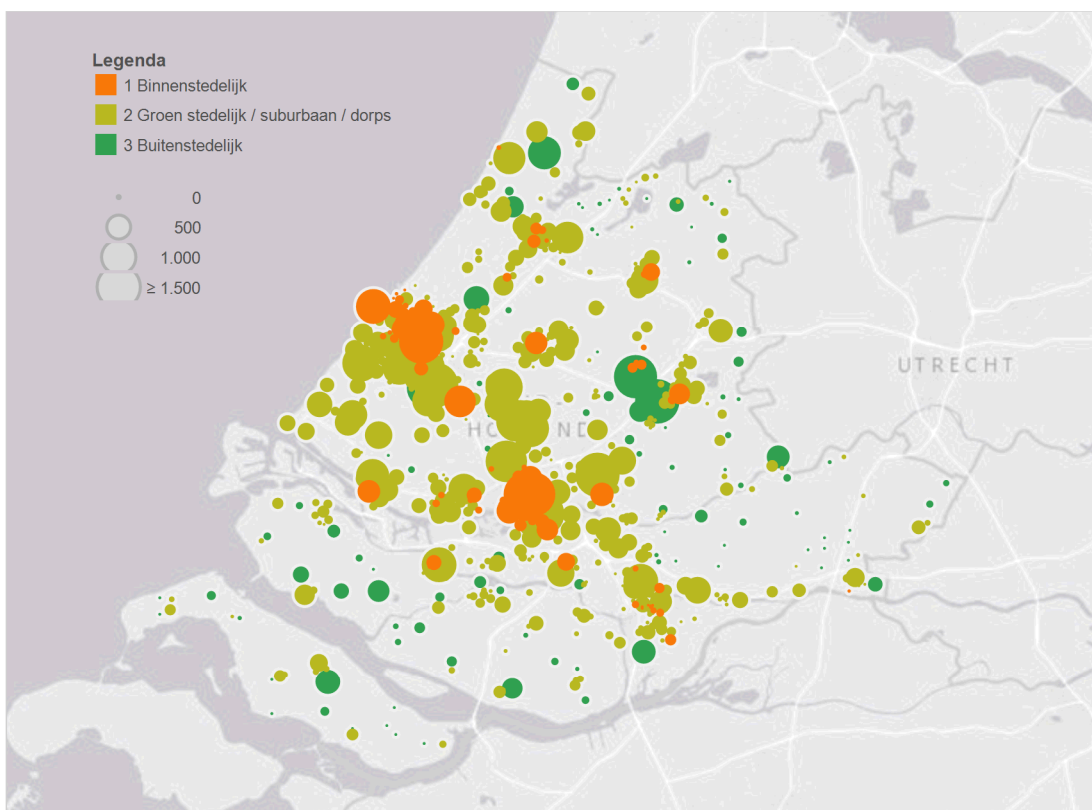
■ Plancapaciteit 2016 ■ WBR ■ BP

WBR-BP versie 2013

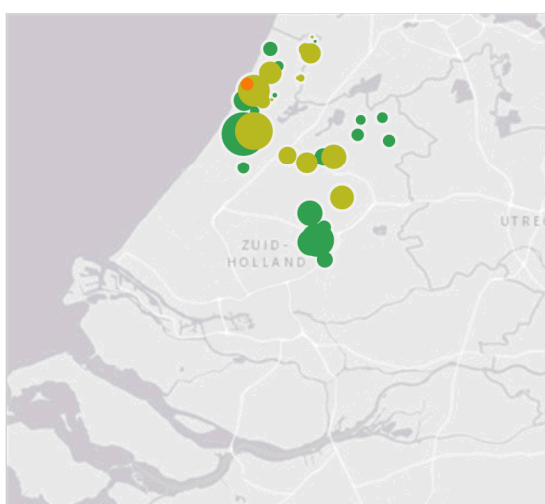
Figuur 7_ Plancapaciteit 2016 t.o.v. bandbreedte WBR-BP per woonmilieu met doorkijk voor zover bekend

Bron: Gegevens als vermeld in planlijsten bij regionale woonvisies

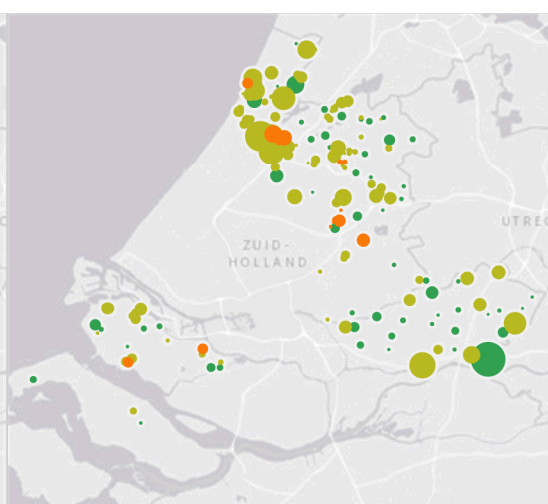
Direct uitvoerbaar 2016-2024



Bestuurlijke afspraak 2016-2024



Reserve 2016-2024



Figuur 8 _ Plancapaciteit 2016 op kaart

Bron: Gegevens als vermeld in planlijsten bij regionale woonvisies

Stedelijke woonvraag – inzet regio's Netwerk Zuidelijke Randstad

Vooraf in stedelijke regio's kan de realisatie van nieuwe woningen de vraag moeilijk bijbenen (figuur 6). Ook de plancapaciteit in met name de stedelijke milieus blijft achter (figuur 7). Redenen hiervoor zijn de grote vraag, maar beperkte ruimte en de vaak lastige businesscases en ontwikkelprocessen waar het gaat om gebiedstransformatie.

Transformatie van gebouwen heeft de afgelopen jaren een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van meer stedelijke woningen. De verwachting is dat dit aantal de komende jaren zal teruglopen, aangezien het meest geschikte vastgoed inmiddels is getransformeerd.

De monitoring van de regionale woningbouwprogramma's van dit jaar laat zien dat stedelijke regio's inzetten op het accommoderen van de vraag naar stedelijk wonen. Stedelijke regio's hebben, o.a. als reactie op het aantrekken van de markt en de grotere behoefte in de sociale sector, nieuwe projecten aan het woningbouwprogramma toegevoegd of plannen naar voren geschoven.

In Haaglanden is het een opgave om de grote vraag naar woningen bij te benen met de oplevering van nieuwe woningen. Transformatie van leegstaande kantoren in met name Den Haag heeft daar het afgelopen jaar aan bijgedragen, maar kan bij lange na niet in de vraag voorzien. Naast verdichting en transformatie zijn aanvullende locaties nodig voor woningbouw, naast de geplande (in ontwikkeling zijnde) woningbouwlocaties in de regio, zoals Laakhaven, Rijswijk Buiten, en Delft Spoorzone.

De Rotterdamse regio ziet kans om bijna de gehele woonvraag (meer dan 90%) binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Ook is er een goed fijnmazige OV-netwerk van metro- en tramlijnen. Daarmee biedt de regio kansen voor het accommoderen van de stedelijke woonvraag. Dat kan bijvoorbeeld door transformatie van (voormalige) havengebieden, hoewel hier vaak sprake is van complexe gebiedsontwikkeling. Ook heeft deze regio relatief veel leegstaand vastgoed met transformatiepotentie. De gemeente Rotterdam heeft met projectontwikkelaars, corporaties en vastgoedeigenaren afspraken gemaakt om de komende jaren 450.000 m² leegstaande kantoorruimte te transformeren tot woonruimte. Het verschil in mogelijk te realiseren binnen de verschillende subregio's blijft wel een aandachtspunt.

In Holland Rijnland is er, met name in de Leidse regio, sprake van een grote druk op de woningmarkt. Het is van belang om stedelijke woonvraag te accommoderen in combinatie met behoud van de onderscheidende kwaliteiten van de kernen. Ook het versterken van recreatieve gebruikswaarde van het landschap is nodig om verdere verstedelijking zonder aan kwaliteit van leefomgeving in te boeten. In de subregio's Noord en Oost is echter wel aandacht nodig voor de realistische uitvoerbaarheid van het totaal aantal plannen, inclusief bestuurlijke afspraken, voor zowel de groenstedelijke/suburbane als buitenstedelijke woonmilieus.

De Drechtsteden werken aan het verstevigen van het profiel als Maritieme Topregio. Dit betekent dat een kwaliteitsslag in het woningaanbod gewenst is. De regio wil onderscheidende woonmilieus bieden, enerzijds voor de doorstroming en het behoud van de huidige bewoners en

anderzijds om nieuwe bewoners, vooral die met schaarse vakkennis, te verleiden zich in de regio te vestigen. Kansrijke locaties hiervoor zijn de schil rondom de binnenstad van Dordrecht, en oeverlocaties. Daarnaast is aandacht nodig voor aanpassing van de plannen naar het gevraagde woonmilieu; een betere bereikbaarheid helpt daarbij.

Midden-Holland draagt bij aan een krachtige Zuidelijke Randstad met een aanbod aan diverse woonmilieus; van landelijke en dorpse woonmilieus tot (centrum) stedelijke milieus in Gouda. Om te voorzien in de stedelijke woonopgave is het zaak om de realisatie in de stedelijke milieus te versnellen en kansen voor transformatie en verdichting te benutten.

Regio's buiten de directe invloedssfeer van de stedelijke woningmarkt

In de (sub)regio's buiten de directe invloedssfeer van de stedelijke woningmarkt staat de opgave centraal om in te spelen op demografische veranderingen en daarbij de leefbaarheid en economische vitaliteit op peil te houden. Het omkeren van demografische trends is niet realistisch. Wel het begeleiden van de gevolgen ervan en het beperken van ongewenste effecten. Demografische veranderingen zijn vaak langjarige trajecten. Deze trajecten vragen om nieuwe innovatieve aanpakken en vormen van samenwerking. Hiervoor zijn regionaal samenwerkende partijen primair verantwoordelijk: gemeenten, maatschappelijke organisaties, bewoners en bedrijven.

In de Hoeksche Waard is in de regionale woonvisie de aandacht verlegd naar de opgaven in de bestaande voorraad, in relatie tot de demografische transitie in de regio. Recent zijn regionale prestatieafspraken gemaakt tussen de gezamenlijke gemeenten, HW Wonen en het huurdersplatform. Daarmee wordt verder invulling gegeven aan de thema's uit de regionale woonvisie.

De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden werken niet alleen samen aan het afstemmen van nieuwbouwwoningen op de vraag, maar ook aan verduurzaming van de bestaande voorraad (samen met Drechtsteden en Hoeksche Waard) en aan het mogelijk maken van langer zelfstandig thuis wonen.

Goeree-Overflakkee heeft een visie vastgesteld waarmee een start wordt gemaakt met het uitnemen van plancapaciteit waar geen marktkans meer voor is. Op die manier ontstaat er weer ruimte voor meer kansrijke plannen.

5. Druk op de sociale huur sector neemt toe

Uit regionale monitoring blijkt dat in Zuid-Holland de druk op de sociale huurwoningmarkt toeneemt. Dit hangt samen met een toename van het aantal woningzoekenden dat qua inkomen behoort tot de doelgroep van de sociale sector, in combinatie met een afname van het aantal sociale huurwoningen en huurprijsstijgingen.

De effecten op de regionale woningbouwprogramma's lopen uiteen. De regio's Drechtsteden, Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Hoeksche Waard en de gemeente Goeree-Overflakkee geven aan de toegenomen vraag naar goedkope woningen (vooralsnog) op te kunnen vangen in de bestaande woningvoorraad, al dan niet door sloopplannen uit te stellen of doordat corporaties minder woningen verkopen. Waar mogelijk/nodig worden de geplande projecten versneld.

In andere regio's starten gemeenten nieuwe projecten voor extra sociale woningbouw, of verhogen zij het aantal sociale huurwoningen in bestaande projecten. Dit is het geval in de regio's Holland Rijnland en Midden-Holland. Zij hebben deze plannen in het regionale woningbouwprogramma opgenomen.

De woningmarktregio Haaglanden geeft aan dat de druk op de sociale voorraad toeneemt. Het aandeel sociale woningen in de plannen is gelijk gebleven, maar het afgelopen jaar is de realisatie gekelderd. De regio blijft actief zoeken naar mogelijkheden om de productie van sociale woningen op te voeren.

De Rotterdamse woningmarktregio geeft aan dat de druk op de sociale voorraad toeneemt, maar geeft niet aan of dit gevolgen heeft voor het gevoerde beleid danwel het woningbouwprogramma. Wel geeft de regio aan dit onderwerp bij de actualisering van de regionale woonvisie in 2017 extra aandacht te geven.

Huisvesting vergunninghouders

De huisvesting van vergunninghouders is een wettelijke taak van gemeenten (Huisvestingswet). Het Rijk stelt de taakstelling halfjaarlijks vast per gemeente. Op basis van die taakstelling koppelt het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) de in het Asielzoekerscentrum (AZC) verblijvende vergunninghouder aan een gemeente. De gemeente dient vervolgens te voorzien in de huisvesting van de vergunninghouder. De provincie ziet erop toe (op basis van de Huisvestingswet) dat de gemeenten deze taak goed en adequaat uitvoeren. Het instrument daarbij is de interventieladder (bestaande uit 6 treden) met als uiteindelijke trede 6 het in de plaats treden.

De provincie heeft als toezichthouder op 1 juli getoetst of de gemeenten de taakstelling 2016-I hebben gerealiseerd. Op basis van de stand van zaken volgens de gegevens van het COA op 1 juli 2016 en de door de gemeenten gestuurde huurcontracten wordt geconstateerd dat:

- 26 gemeenten hun taakstelling 2016-I geheel hebben gerealiseerd.
- 24 gemeenten hun taakstelling 2016-I niet geheel hebben gerealiseerd en in de fase "signaleren" van de interventieladder blijven of komen.
- 10 gemeenten hun taakstelling 2016-I niet geheel hebben gerealiseerd en in de fase "informatie opvragen en valideren" van de interventieladder blijven of komen.

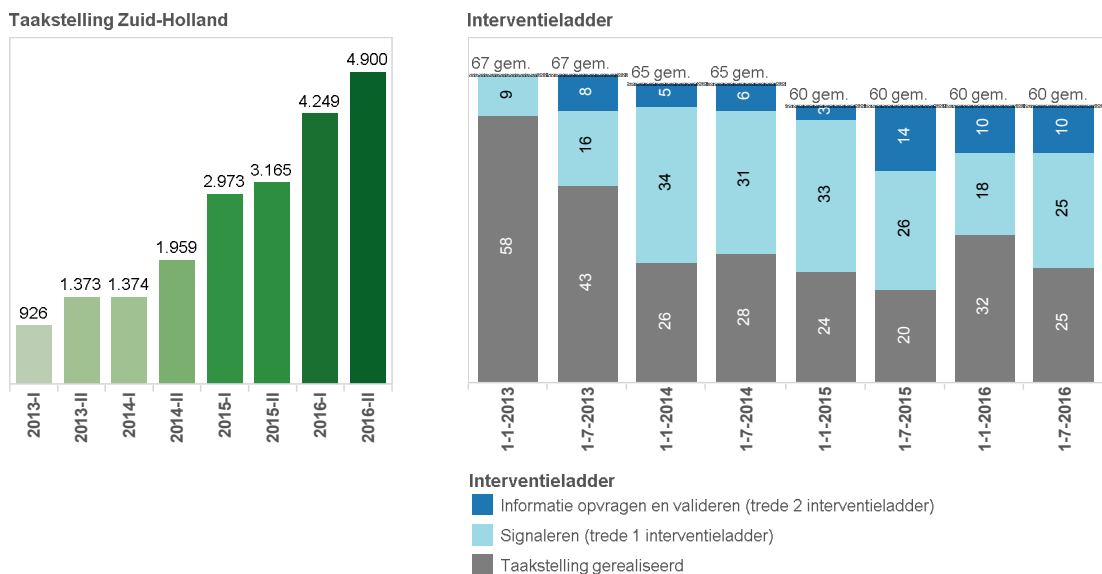
De provincie heeft in zijn toezichtsbrief van 1 januari 2016 de gemeenten gevraagd voor 1 april 2016 een plan van aanpak tot 1 juli 2017 op te stellen.

- Op dit moment (16 augustus 2016) is van 49 gemeenten de definitieve versie plannen van aanpak, die de gevraagde periode omvatten, ontvangen.
- Van 3 gemeenten is een concept ontvangen.
- Van 2 gemeenten is een plan van aanpak ontvangen, dat niet de gehele periode omvat.
- 6 gemeenten hebben nog geen gevolg gegeven aan het verzoek van de provincie om een plan van aanpak in te dienen. In de toezichtsbrief van 1 juli is aan deze gemeenten gevraagd om voor 1 oktober 2016 een plan van aanpak in te dienen.

Inhoudelijk kennen de plannen van aanpak een brede range aan maatregelen die de gemeenten willen inzetten om te voorzien in voldoende huisvestingsmogelijkheden voor vergunninghouders.

Gemiddeld genomen kent een plan van aanpak 5 maatregelen. Er is wel de nodige variatie in het aantal maatregelen per plan van aanpak. De in de plannen van aanpak genoemde maatregelen zijn in principe in te delen in de volgende categorieën: het inzetten van het corporatiebezit, het toevoegen van woonruimten, het gebruik maken van het instrumentarium uit het bestuursakkoord en overige maatregelen. In de categorie Overige maatregelen zijn de maatregelen als het maken van prestatieafspraken, regionale samenwerking en verevening, de huisvesting door particulieren en het aanbieden van woonruimte voor Alleenstaande Minderjarige Vergunninghouders (AMV) samengevat.

De conclusie is dat de plannen van aanpak over het algemeen (zeer) procesmatig zijn. Een inschatting van het effect van de maatregelen (hoeveel vergunninghouders kunnen met behulp van een maatregel gehuisvest worden en op welke termijn) wordt over het algemeen niet gemaakt. De effectiviteit van de plannen van aanpak is daarom voor de gemeenten en de provincie moeilijk in te schatten. De plannen van aanpak laten zien dat de gemeenten nadenken over de maatregelen die bijdragen aan realiseren van de taakstelling, maar ook dat de gemeenten over het algemeen nog niet de slag hebben gemaakt naar een programmatische aanpak van de opgave.



Figuur 9 _ Taakstelling vergunninghouders Zuid-Holland en stand van zaken op interventieladder

6. Begrippenlijst

Aanvaarding

Een besluit van GS om de regionale woonvisie te erkennen als kader voor de onderbouwing van de woningbehoefte in bestemmingsplannen, zoals bedoeld met trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

BAG

Basisregistraties Adressen en Gebouwen: een bron voor basisgegevens over alle gebouwen en adressen in Nederland die wordt bijgehouden door gemeenten. Het CBS is per 1 januari 2012 overgestapt op gegevensverzameling via de BAG.

Binnenstedelijk woonmilieu

Een (woon)wijk of gebied binnen een stad met stedelijke kenmerken zoals stedelijke voorzieningen, bovengemiddelde dichtheid en menging van functies.

Voor een nadere toelichting op de door de provincie gebruikte ABF-woonmilieu indeling zie:

http://www.zuidvleugel.nl/sites/www.zuidvleugel.nl/files/documenten/kleurenwaaier_woonmilieus_zuidvleugel.pdf

Buitenstedelijk woonmilieu

Een woonwijk in de nabijheid van een (stedelijk) centrum met weinig of geen stedelijke kenmerken zoals stedelijke voorzieningen, bovengemiddelde dichtheid en menging van functies.

Voor een nadere toelichting op de door de provincie gebruikte ABF-woonmilieu indeling zie:

http://www.zuidvleugel.nl/sites/www.zuidvleugel.nl/files/documenten/kleurenwaaier_woonmilieus_zuidvleugel.pdf

BP

Bevolkingsprognose: een Zuid-Hollandse prognose waarin een realistische ontwikkeling van de bevolking wordt voorspeld, op basis van verhuisbewegingen en woningbouwvooruitzichten. (zie ook <http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/Factsheets/Woningbehoefte.aspx>)

Groenstedelijk/suburbaan/dorps woonmilieu

Een woonwijk in de nabijheid van de stedelijke voorzieningen, maar met een groen karakter.

Voor een nadere toelichting op de door de provincie gebruikte ABF-woonmilieu indeling zie:

http://www.zuidvleugel.nl/sites/www.zuidvleugel.nl/files/documenten/kleurenwaaier_woonmilieus_zuidvleugel.pdf

Ladder voor duurzame verstedelijking

De motiveringseis voor stedelijke ontwikkeling die is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. De Ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Overige toevoeging(en)

Nieuwe woningen, die niet zijn ontstaan door nieuwbouw, maar door bijvoorbeeld het splitsen van panden of transformatie van kantoren.

Transformatie

Het veranderen van functie van vastgoed of gebieden. In deze notitie wordt specifiek bedoeld: het omvormen leegstaand vastgoed en in onbruik geraakt terrein tot woningbouw.

Vergunninghouder

Een persoon die als vluchteling een verblijfsvergunning heeft gekregen.

WBR

Woningbehoefteraming is een demografische prognose, waarbij (o.a.) wordt gerekend met "binnenlands migratiesaldo nul" per gemeente. Er wordt gerekend met evenveel vertrekkers als nieuwe bewoners van en naar andere Nederlandse gemeenten. (zie ook <http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/Factsheets/Woningbehoefte.aspx>)

Woningmarktregio

In het algemeen: een gebied met in principe meerdere gemeenten waartussen zich relatief veel verhuisbewegingen voordoen. In het kader van de Woningwet 2015: een gebied wat betrekking heeft op het werkgebied van de corporaties. Gemeenten kunnen de Minister verzoeken een woningmarktregio aan te wijzen.

7. Leeswijzer figuren

Figuur 5_ Realisatie t.o.v. plancapaciteit in 2015 en 2016 en bandbreedte WBR-BP in twee perioden

De oranje en blauwe balken laten het totale aantal woningen zien waarvoor plannen zijn opgenomen in de woningbouwprogramma's behorende bij de in de regionale woonvisies van respectievelijk 2015 (oranje) en 2016 (blauw). Dat kunnen vastgestelde bestemmingsplannen zijn of zachte plannen, die bijvoorbeeld alleen nog in een structuurvisie zijn opgenomen. In groen is de realisatie van nieuwbouwwoningen in 2015 weergegeven. In grijs zijn de twee provinciale prognoses WBR en BP weergegeven die een inschatting geven van de woningbehoefte. Er is gekozen om de prognoses van 2013 weer te geven, omdat de regionale woonvisies daarop zijn gebaseerd.

Bij de plancapaciteit in 2015 (oranje) is weergegeven wat toen gepland was voor 2016-2019. De (delen van) projecten waarvoor in het woningbouwprogramma van 2015 oplevering gepland stond voor datzelfde jaar, zijn niet meegenomen in dit overzicht. Op die manier is een vergelijking te maken met de plannen van het woningbouwprogramma van 2016 c.q. de monitoring van dit jaar.

Links is te zien hoeveel woningen zijn opgenomen in plannen die 'direct mogelijk' zijn. Rechts is te zien hoeveel woningen er in het totale woningbouwprogramma zijn opgenomen. Plannen die niet direct mogelijk zijn, zijn bijvoorbeeld projecten die nog in de initiatieffase verkeren, of waarbij er financiële of ruimtelijke knelpunten zijn. Ook kan het gaan om plannen waar geen aantoonbare behoefte voor is, omdat er te veel woningbouwprojecten zijn voor de vraag.

Er is in de figuur onderscheid gemaakt tussen (sub)regio's waar de directe invloedssfeer van de steden bepalend is voor de woningmarkt ('stedelijke regio's') en (sub) regio's waar dat niet zo is ('landelijke regio's'). Onder 'stedelijke regio's' zijn de woningbouwplannen opgenomen van Holland Rijnland West en Noord; Haaglanden; de Rotterdamse regio (exl. Voorne-Putten); Midden-Holland (exl. Krimpenerwaard) en Drechtsteden. Onder 'landelijke regio's' de woningbouwplannen van de (sub)regio's Holland Rijnland Oost (Rijnstreek); Krimpenerwaard; Alblasserwaard-Vijfheerenlanden; Hoeksche Waard; Voorne-Putten en Goeree-Overflakkee.

Figuur 7_ Plancapaciteit 2016 t.o.v. bandbreedte WBR-BP per woonmilieu met doorkijk voor zover bekend

De blauwe balken laten het totale aantal woningen zien waarvoor plannen zijn opgenomen in de woningbouwprogramma's van 2016 behorende bij de in de regionale woonvisies. Dat kunnen vastgestelde bestemmingsplannen zijn of zachte plannen, die bijvoorbeeld alleen nog in een structuurvisie zijn opgenomen. In grijs zijn de twee provinciale prognoses WBR en BP weergegeven die een inschatting geven van de woningbehoefte. Er is gekozen om de prognoses van 2013 weer te geven, omdat de regionale woonvisies daarop zijn gebaseerd.

Links is te zien hoeveel woningen zijn opgenomen in plannen die 'direct mogelijk' zijn. Rechts is te zien hoeveel woningen er in het totale woningbouwprogramma zijn opgenomen. Plannen die niet direct mogelijk zijn, zijn bijvoorbeeld projecten die nog in de initiatieffase verkeren, of waarbij er financiële of ruimtelijke knelpunten zijn. Ook kan het gaan om plannen waar geen aantoonbare behoefte voor is, omdat er te veel woningbouwprojecten zijn voor de vraag.

De figuur maakt onderscheid tussen drie (groepen) woonmilieus. Een binnenstedelijk woonmilieu is een (woon)wijk of gebied binnen een stad met stedelijke kenmerken zoals stedelijke voorzieningen, bovengemiddelde dichtheid en menging van functies. Een groenstedelijk/suburbaan/dorps woonmilieu is een woonwijk in de nabijheid van de stedelijke voorzieningen, maar met een groen karakter. Een buitenstedelijk woonmilieu is wonen op afstand van dorp of stad en bijbehorende voorzieningen.

Figuur 8 _ Plancapaciteit 2016 op kaart

De figuur maakt onderscheid tussen drie (groepen) woonmilieus. Een binnenstedelijk woonmilieu is een (woon)wijk of gebied binnen een stad met stedelijke kenmerken zoals stedelijke voorzieningen, bovengemiddelde dichtheid en menging van functies. Een groenstedelijk/suburbaan/dorps woonmilieu is een woonwijk in de nabijheid van de stedelijke voorzieningen, maar met een groen karakter. Een buitenstedelijk woonmilieu is wonen op afstand van dorp of stad en bijbehorende voorzieningen.

De grote kaart laat zien welke plannen 'direct mogelijk' zijn. Rechts onder is te zien hoeveel woningen er daarnaast nog in het totale woningbouwprogramma zijn opgenomen, oftewel 'reserve' plannen. Plannen die niet direct mogelijk zijn, zijn bijvoorbeeld projecten die nog in de initiatiefase verkeren, of waarbij er financiële of ruimtelijke knelpunten zijn. Ook kan het gaan om plannen waar geen aantoonbare behoefte voor is, omdat er te veel woningbouwprojecten zijn voor de vraag.

Projecten waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt zijn op de kaart linksonder apart in beeld gebracht. Dit zijn o.a. Valkenburg, Zuidplaspolder en locaties die behoren bij de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer Bollenstreek en de Oude Rijnzone.

Figuur 9 _ Taakstelling vergunninghouders Zuid-Holland en stand van zaken op interventieladder

In de linke figuur is het aantal vergunninghouders (zie begrippenlijst) te zien dat gehuisvest moet worden. De interventieladder kent 6 treden, waarbij de laatste trede bestaat uit indeplaatsstelling van de gemeente. In dat geval wordt de verantwoordelijkheid van de gemeente overgenomen om te zorgen dat de mensen gehuisvest worden. Dit gebeurt op kosten van de gemeente (bijvoorbeeld door hotelkamers te huren).

In grijs staat het aantal gemeenten aangegeven dat de taakstelling heeft weten te realiseren, in lichtblauw het aantal gemeenten dat op de eerste trede staat en in donkerblauw het aantal gemeenten dat op de tweede trede van de interventieladder staat. De stappen van de interventieladder zijn: signaleren; informatie opvragen en valideren; afspraken maken over acties en termijnen; vooraankondiging juridische interventie, waarschuwing, besluit tot indeplaatsstelling; sanctie.