

Onderwerp

toelichting aanvaarding actualisering regionale woonvisie 2017

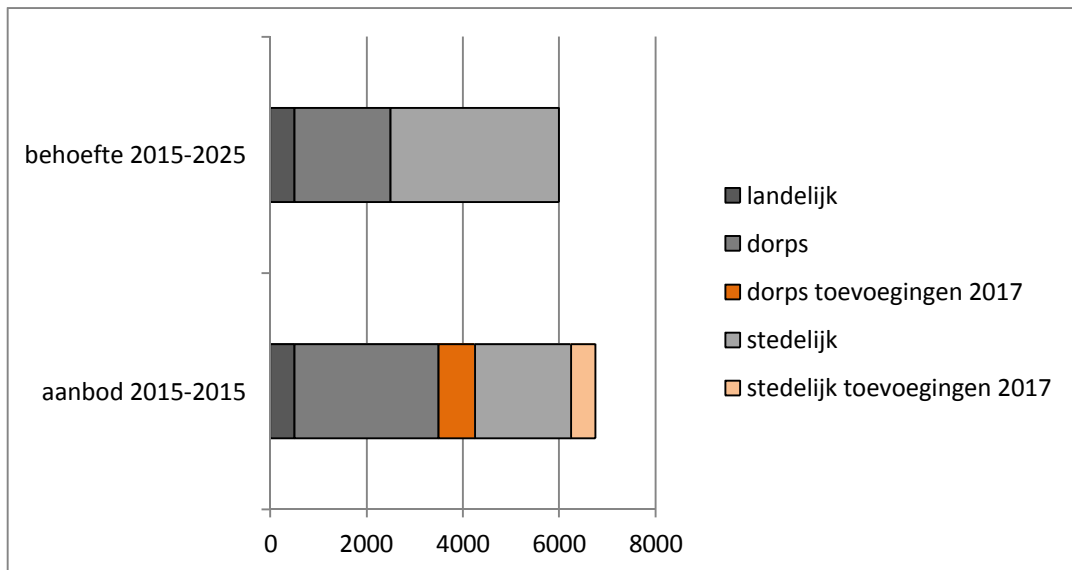
Aan de regio's is gevraagd voor 1 juli 2017 de regionale woonvisies te actualiseren op basis van nieuw behoefte onderzoek. Met de voorgenomen wijziging van de Visie Ruimte en Mobiliteit krijgen de *kwantitatieve* kenmerken van de woningbouwprogramma's daarbij meer aandacht dan voorheen. De Woningmarktverkenning Zuid-Holland wordt hierbij door de provincie als leidraad gebruikt, in ieder geval de aspecten woonmilieus en prijsklassen. Veel gemeenten en regio's hebben zelf ook onderzoeken die op lokaal of regionaal niveau inzicht geven. Deze onderzoeken kunnen ook worden gebruikt.

Voorbeeld

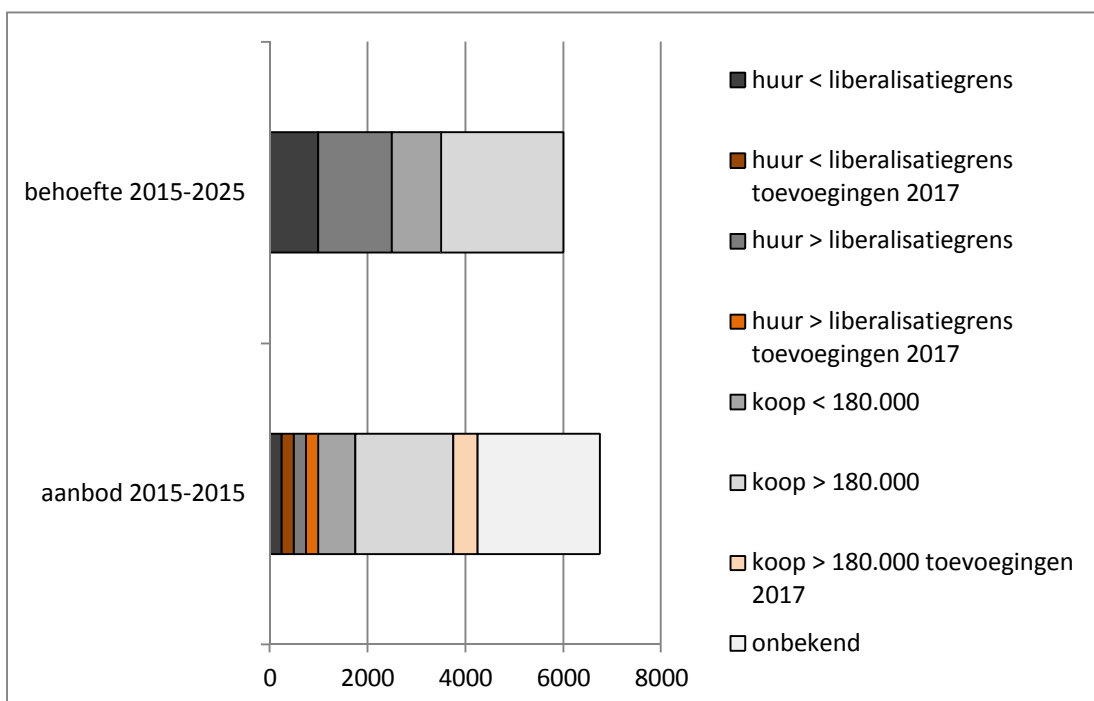
In de regio X is de komende 10 jaar volgens de Woningmarktverkenning een behoefte aan zo'n 6000 extra woningen¹ (zie figuur 1). Daarvan is de meeste vraag naar woningen in stedelijke woonmilieus, maar de regio heeft de meeste plannen in dorpse woonmilieus. In totaal is het planaanbod wat ruimer dan de geschatte vraag. Aan het woningbouwprogramma van 2017 is t.o.v. 2016 een aantal woningbouwprojecten toegevoegd, deels in dorpse en deels in stedelijke woonmilieus.

Als we in regio X naar prijsklassen kijken (figuur 2) moeten we er rekening mee houden dat van een groot deel van de woningbouwplannen nog onduidelijk is in welke prijscategorieën gebouwd zal worden. Voor zover het bekend is, valt op dat het aanbod aan huurwoningen in verhouding tot de vraag klein lijkt te zijn en het aanbod aan koopwoningen juist groot. De toegevoegde projecten zijn deels huur en deels koop.

¹ De Woningmarktverkenning geeft een inschatting van de behoefte aan woonmilieus en prijsklassen. De input daarvoor is de provinciale Bevolkingsprognose (BP) 2016. Dit getal is indicatief en zegt iets over de marktkans van bouwprogramma's vanuit demografie. De provincie past dit toe op (sub)regionaal niveau. De provinciale Woningbehoefteraming (WBR) is daarnaast desgewenst te gebruiken als inschatting van de woningbehoefte van de eigen bevolking van een gemeente.



Figuur 1: vergelijking van het aanbod en de behoefte op basis van woonmilieus.



Figuur 2: vergelijking van het aanbod en de behoefte op basis van prijsklassen

In de toelichting op het regionale woningbouwprogramma gaat regio X in op het totaalbeeld van de prestatieafspraken die gemeenten hebben gemaakt met corporaties uit de regio. De regio beschrijft dat de corporaties voldoende kunnen bouwen om te voorzien in de volkshuisvestelijke opgave. Via huurprijsbeleid worden prijzen voor huurders met hoge inkomens verhoogd om scheefwonen te ontmoedigen. Tegelijkertijd overleggen de gemeenten met ontwikkelaars over het toevoegen van middeldure huur, zodat er geen gat valt tussen de sociale sector huur en de koop.

Aandachtspunten van de provincie bij dit voorbeeld:

- Met name in de dorpse woonmilieus lijkt er een aanbod overschot. Dit kan betekenen dat realisatie wat zal vertragen. In de stedelijke milieus is er juist wel extra behoefte.
- De nieuwe initiatieven in stedelijke milieus zijn welkome toevoegingen. Ook toevoegingen van huurwoningen in dorpse milieus zijn te onderbouwen, vanuit de extra behoefte aan huurwoningen in deze regio.
- Een toevoeging van koopwoningen in een dorps milieu is in deze regio lastig te onderbouwen.
- Het totale aanbod is wat groter dan de vraag. Dit hoeft niet direct een probleem te zijn, mits de regio met juridisch harde plancapaciteit ruim onder de geschatte behoefte zit, aangezien het dan lastig wordt om de onderbouwing van de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking bij de Raad van State overeind te houden.

Regionaal maatwerk

Verdere afwegingen bij programmeringen kunnen door de (sub)regio's worden uitgewerkt; per (sub)regio verschilt de opgave immers sterk. De Drechtsteden willen bijvoorbeeld woningbouwprojecten aan het programma toevoegen die onderscheidende kwaliteit bieden t.o.v. het huidige aanbod, in aansluiting bij de regionale ontwikkeling als maritieme topregio. De subregio Voorne-Putten heeft een woonvisie opgesteld, en werkt nu aan een kwalitatief afweegkader om voor nadere prioritering van bestaande plannen en de afweging over nieuwe plannen. Als dit aan de orde is, overlegt de provincie graag over de doorwerking van een (sub)regionale uitwerking bij de beoordeling van het regionale woningbouwprogramma en de werkwijze rondom de bestemmingsplannen.

Gevraagde inhoud actualisering regionale woonvisie 2017

Om de actualisering van de regionale woonvisie goed te kunnen beoordelen en te kunnen aanvaarden is in ieder geval nodig:

- Een actueel regionaal woningbouwprogramma, op basis van woningbouwprojecten.
 - > De perioden die we hanteren zijn 2017 tot 2023 en 2023 tot 2027. Dit om aan te sluiten bij de 10-jaarsperiode voor bestemmingplannen en om daarbinnen onderscheid te maken tussen korte en wat langere termijn. Indien mogelijk kan de regio ook inzicht geven in de periode vanaf 2027.
 - > De provincie heeft inzicht nodig in de woningbouwprojecten. Dit vanwege de relatie met de planprocedure, die eenvoudiger wordt voor de plannen waarvoor de behoefte met de regionale woonvisie is onderbouwd. Indien gewenst kan dit inzicht onderhands ambtelijk door de regio worden gegeven. Per project wordt een inschatting gegeven van het jaar van start bouw en het jaar van oplevering.
 - > Inzicht in de woonmilieus waar het woningbouwprogramma in voorziet, bij voorkeur op projectniveau. De provincie gaat uit van de ABF-indeling van woonmilieus, conform de

Woningmarktverkenning Zuid-Holland. De regio kan een eigen woonmilieuindeling hanteren.

> Inzicht in de prijsklassen waar het woningbouwprogramma in voorziet, bij voorkeur op projectniveau en voor zover dit al bekend is. Bij de beoordeling gaat de provincie uit van de prijsklassen die gehanteerd worden in het WoON en de Woningmarktverkenning Zuid-Holland, te weten: huur<aftoppingsgrens; huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens; huur boven liberalisatiegrens; koop<180.000 euro, koop tussen 180.000 en 280.000 euro; koop>280.000 euro. Indien in de regio andere indelingen voor prijsklassen worden gehanteerd kunnen deze worden toegepast.

> de aanlevering is vormvrij, maar het liefst via de Planmonitor wonen. De voordelen hiervan zijn toegelicht in de brief.

- Een onderbouwing van het regionale woningbouwprogramma in relatie tot de behoefte.
 - > Het regionale woningbouwprogramma wordt vergeleken met de behoefte naar woonmilieus en prijsklassen. Een vergelijking met andere kwalitatieve aspecten kan van toegevoegde waarde zijn, maar is niet noodzakelijk.
 - > De regio trekt conclusies m.b.t. de vraag-aanbod verhouding.
- Een beschrijving van de wijze waarop in de regio wordt gezorgd voor een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid van het Rijk.
 - > Regionale prestatieafspraken of een inschatting van het regionale effect van de lokale prestatie afspraken in relatie tot de omvang van de doelgroep van het huurbeleid van het Rijk.
 - > Een beschrijving van de regionale opgave en inzet m.b.t. de huisvesting van vergunninghouders, arbeidsmigranten en mensen die zorg ontvangen.
 - > Indien een Huisvestingsverordening wordt toegepast, wordt beschreven hoe de schaarste van woningen onder de liberalisatiegrens wordt beperkt en op welke termijn.
 - > Het kan van toegevoegde waarde zijn om onderzoek te laten doen, maar het is niet noodzakelijk. Een regionaal beeld op basis van de beschikbare informatie volstaat.

Niet verplicht, maar wel aanbevolen zijn:

- Een beschrijving van de relatie met de regionale kantorenvisie. Bijv. de inzet en resultaten m.b.t. transformatie van leegstaand vastgoed en/of de mogelijkheden om plannen voor werklocaties om te vormen tot woonlocatie wanneer aan de betreffende werklocatie geen behoefte meer is.
- De regionale woonvisie gaat over wonen, maar bestemmingsplannen zullen vanzelfsprekend ook aan het overige provinciale beleid moeten voldoen. Aanbevolen wordt om daar in de regionale woonvisie al aandacht aan te besteden.
- Inzet op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad (via lokaal danwel regionaal beleid).

- Indien van toepassing: inzet m.b.t. het duurzaam realiseren van de woningbouwopgave op zettingsgevoelige veen/kleigronden en/of voor het omgaan met wegzakkende bestaande gebouwen en openbare ruimte (via lokaal danwel regionaal beleid).

Proces vanuit de provincie

Voortraject	De provincie is graag bereid om met de regio mee te denken bij de totstandkoming van de actualisering. Hoe het besluitvormingsproces in de regio verloopt kan per regio worden ingevuld.
Vóór 1 juli 2017	De regio zendt de actualisering toe aan GS
Zomer 2017	De provincie bereidt ambtelijk een advies voor over aanvaarding van de actualiseringen
Direct na de zomer	GS nemen een conceptbesluit
Oktober 2017	De Staten zijn in de gelegenheid hierover te debatteren en adviseren
November 2017	GS nemen een definitief besluit over aanvaarding ² .

Indien de actualisering van de regionale woonvisie vóór 1 juli is ingediend, loopt aanvaarding op basis van de vigerende regionale visies door tot op het moment dat GS definitief besluit over aanvaarding van de geactualiseerde visies.

² GS kunnen een regionale woonvisie aanvaarden als kader voor de onderbouwing van de woningbehoefte in bestemmingsplannen. Deze onderbouwing is een onderdeel (trede 1) van de Ladder voor duurzame verstedelijking, die verplicht is gesteld voor alle stedelijke ontwikkeling in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk en in de provinciale Verordening ruimte 2014.

Voor de woningbouwplannen die onderdeel uitmaken van het regionale woningbouwprogramma dat is onderbouwd met een aanvaarde regionale woonvisie, beoordeelt de provincie niet langer individuele bestemmingsplannen op dit punt (de eerste trede van de Ladder). Deze beoordeling is immers voor het gehele programma gedaan in het kader van aanvaarding van de regionale woonvisie