

Antwoord van Gedeputeerde Staten op vragen van

R. van Hemert, A. Weverling, P.H.A. van Waaij (VVD)
(d.d. 19 januari 2024)

Nummer
4043

Onderwerp
Woningbouw

Aan de leden van Provinciale Staten

Toelichting vragensteller

*Op grond van artikel 49 kan het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de Provinciale Staten stellen de leden van Provinciale staten R.van Hemert en A. Weverling de volgende vragen.
In het AD van vrijdag 14 januari 2024 staat een artikel "Zuid-Holland zegt als eerste provincie rem op dure woningen: Zorgen dat mensen provincie niet worden uitgepest".
In dit artikel wordt vermeld dat de provincie alleen nog maar groen licht geeft als er genoeg betaalbare woningen worden gebouwd. Tevens wordt in het artikel vermeld dat vanaf volgend jaar in nieuwbouwplannen veertig procent sociale woningen moeten worden gebouwd. Tevens wordt een negatief beeld neergezet over duurdere woningen.*

De fractie van de VVD is zeer ongerust over een deel van de inhoud van dit artikel en stelt daarom onderstaande vragen:

1. *Heeft het college kennisgenomen van het bewuste artikel van 14 januari 2024 in het AD?*

Antwoord

Ja, dit is ons bekend.

2. *Is het college met de VVD eens dat de woningnood zeer hoog is, en dat de afgesproken 235460+ woningen zo spoedig mogelijk gebouwd moeten worden?*

Antwoord

Ja, de woningnood is zeer hoog. Ons college is geïmmiteerd aan de woningbouwopgave van 235.460 woningen.

3. *Is het college het met ons eens dat de verdeling 1/3 sociaal, 1/3 middenhuur/koop, 1/3 vrije sector voor deze 235460 woningen afgesproken is? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord

In het coalitieakkoord heeft de coalitie afgesproken aan te sluiten bij de landelijke afspraken dat minimaal 2 op de 3 nieuwe huizen in de categorie betaalbaar vallen. Voor de verdeling sociale woningen is de volgende afspraak gemaakt in het coalitieakkoord: “40% van de nieuwbouwwoningen moet sociaal zijn, dat komt neer op circa 100.000 sociale huurwoningen – met name in de gemeenten die achterlopen bij de opgave om toe te groeien naar 30% sociale woningbouw in de bestaande voorraad”. Hierbij bekijkt de provincie als eerste het regionale woningbouwprogramma, waarbij het mogelijk is om projecten die wel/beter aansluiten bij de regionale doelstellingen te ruilen voor projecten die daar niet/minder op aansluiten. Het is niet de intentie dat alle bouwprojecten aan deze uitgangspunten moeten voldoen.

4. *Is het college het met de VVD eens dat de hierboven aangegeven verdeling breed uitgedragen is door Rijk en provincie, naar inwoners, bouwers, andere belanghebbenden en lagere overheden?*

Antwoord

Het college herkent de afspraak uit de Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland en de regionale realisatieagenda's dat 'vanaf 2025 de programmering minimaal bestaat uit 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot €355.000.'

5. *Deelt het college onze mening dat elke andere boodschap over de verdeelsleutel tot inconsistentie en verwarring kan leiden? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord

Naar de mening van het College ligt onze boodschap in lijn met de gemaakte afspraken en het coalitieakkoord. Zie verdere toelichting bij vraag 6.

6. *Is het college het met de VVD eens dat het onderdeel in het coalitie-akkoord met betrekking tot sociale woningbouw uitgaat van het toegroeien naar een 30% sociale woningbouwvoorraad per gemeente op de langere termijn, en dat het oproepen tot 40% sociale woningbouw daarvoor als een instrument geldt, en niet als uiteindelijk doel? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord

In maart 2023 zijn in Zuid-Holland regionale realisatieagenda's (woondeals) getekend door het Rijk, Provincie, gemeentes en corporaties. Ook was er steun door veel marktpartijen. Daarin zijn zaken te vinden over de gewenste hoeveelheid woningen, het type woningen (betaalbaarheid) en de randvoorwaarden om dat te bereiken (kritische succes factoren).

In de praktijk echter zien we dat met name de realisatie van betaalbare woningen nog onvoldoende van de grond komt. Dit is gebleken uit een eerste doorlichting van de woningbouwplannen in Zuid-Holland. We zien ook dat de maatschappelijke roep om snel meer betaalbare woningen te realiseren toeneemt. Tegelijkertijd zien we dat de bouw lastiger wordt en het prijsniveau van koopwoningen eerder toeneemt dan daalt.

Als we met name snel de schaarste in het betaalbare segment willen terugdringen is het nodig om stevig te sturen en standvastig te zijn. Juist in een provincie die al dichtbebouwd is, is het belangrijk in te zetten op bouwplannen die zorgen voor voldoende sociale en betaalbare woningen. En de achterstand sneller wegnemen. Tegelijk willen we bouwplannen die al zijn vastgesteld niet vertragen.

GS houden zich aan de gemaakte coalitie-afspraken. Daarvoor is de gegroeide onbetaalbaarheid van de woningmarkt een te grote zorg. Dat is dus onze inzet bij het beoordelen van de woningbouwplannen.

7. *Is het college met ons eens dat de veertig procent in het artikel dan anders wordt uitgelegd dan in het coalitie-akkoord is verwoord? Zo ja, hoe gaat u dit rectificeren? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord

Voor het antwoord verwijzen we u naar de toelichting bij vraag 3 en 6.

8. *Deelt het college de mening van de VVD dat voor het kunnen realiseren van genoeg sociale- en middenhuur/koop woningen ook het deel duurdere woningen veelal noodzakelijk is om de ontwikkeling financieel haalbaar te maken?*

Antwoord

Daarom bestaat nog altijd een derde van de woningbouwplannen uit vrije sectorwoningen. Tegelijkertijd draagt dit onvoldoende bij om de opgave te halen, waardoor extra financiering en subsidies benodigd zijn om tot realisatie te komen. Hierin is in de begroting 2024 voorzien en verder zet het College in op lobby richting het kabinet.

9. *Bent u het met ons eens dat door extra eisen, andere percentages of negatieve benadering van het bouwen in bepaalde prijsklassen investeerders de provincie Zuidholland kunnen gaan mijden?*

Antwoord

Het College is op verschillende fronten bezig om te werken aan woningen. Zo delen we goede voorbeelden in de instrumentenkoffer, hebben we subsidies en houden we vast aan de gemaakte afspraken voor de sociale huurwoningen om zo snel de gewenste woningbouw van de grond te krijgen.

10. *Bent u het met ons eens dat de gebruikte toon in dit artikel daarom misschien niet bijdraagt aan het noodzakelijk vertrouwen tussen partijen en dat op deze wijze de gestelde doelen en versnelling niet worden gehaald? Zo ja welke versnelling gaat u dan aanbrengen? Zo nee, graag uitleg.*

Antwoord

Het College draagt juist op deze wijze bij aan de gestelde doelen door helderheid te bieden, ook over het zoeken naar mogelijkheden. Het blijft wel zaak te zoeken naar oplossingen voor de kritische succesfactoren.

11. *Bent u bereid om aan Provinciale Staten per kwartaal te melden welke ontwikkelingen in gang zijn gezet, welke voorgenomen plannen, hard of zacht, (dreigen te) worden vertraagd of wegvallen? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord

GS informeren PS jaarlijks over de woningbouwprogrammering en tweejaarlijks over de landelijke rapportage inventarisatie plancapaciteit. Tevens ontvangt u een ieder kwartaal een bericht over de

ontwikkeling van de woningvoorraad en de bouwvergunningen. Het verhogen van de frequentie zou leiden tot een hogere administratieve last voor zowel de provincie, maar vooral de gemeenten in Zuid-Holland.

12. *Bent u het ook met ons eens dat er eigenlijk geen provinciale belemmeringen meer zouden mogen worden opgelegd, aangezien gemeenten meewerken om de woningnood proberen op te lossen? Zo nee waarom niet?*

Antwoord

Het college heeft meerdere doelen te realiseren. Naar de mening van het college zetten we ons volop in om woningbouw te realiseren vanuit de kaders in het coalitieakkoord op dit punt en kijken we daarbij ook naar kaders en onderwerpen waar de provincie ook rekening mee dient te houden.

Den Haag,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA drs. J. Smit