



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

Aan Provinciale Staten

## GS brief aan Provinciale Staten

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
www.zuid-holland.nl

Datum  
Zie verzenddatum rechtsonder

Ons kenmerk  
PZH-2020-756750305  
DOS-2020-0001473

Bijlagen  
1

Onderwerp

Behandelvoorstel Motie 945 Versnellen Versnelling  
Woningbouw

Geachte Statenleden,

In uw vergadering van 14 oktober 2020 heeft u Motie 945 Versnellen Versnelling Woningbouw aangenomen. In uw motie constateert u dat de wooncrisis in Nederland acuut is en op dit moment woningzoekenden treft. Verder staat in de motie dat er in Zuid-Holland tot 2040 een behoefte van 240.000 woningen is. Deze woningen moeten vaak binnenstedelijk ontwikkeld worden waarbij tekorten op exploitatie een remmende factor zijn voor spoedige realisatie. Uw Staten hebben bij de begrotingswijziging 2020 uitgesproken versnelling van woningbouw belangrijk te vinden.

U heeft ons daarom in de genoemde motie verzocht om met spoed een regeling vast te stellen op basis waarvan de gelden voor Versnelling Woningbouw uitgegeven kunnen worden en ervoor zorg te dragen dat de toekenning van bijdragen uit deze regeling in ieder geval in 2021 kan starten.

### *Context*

Wij delen volledig uw constatering dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningbouw. Dat geldt voor zowel sociale huurwoningen (huur tot € 737 per maand) als huurwoningen in het middensegment, de zogenaamde middenhuur (huur € 737 tot € 1.000 per maand). Het Rijk heeft deze urgentie ook onderkend en stelt via de Regeling Woningbouwimpuls € 1 miljard beschikbaar voor het versneld realiseren van betaalbare woningbouw. Gemeenten kunnen bij het Rijk subsidie aanvragen voor woningbouwprojecten met een groot aandeel betaalbare woningbouw waar nog een groot financieel tekort is vanwege hoge kosten voor bijvoorbeeld bodemsanering of verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven. In de eerste tranche, waar € 290 miljoen beschikbaar was, hebben zeven gemeenten in Zuid-Holland hier succesvol gebruik van gemaakt: in totaal is voor deze gemeenten een bijdrage van ca. € 165 miljoen gekregen voor het versnellen van ca. 24.000 woningen (waarvan 50% in het betaalbare segment). Voor de tweede tranche van de Woningbouwimpuls, die van 26 oktober tot en met 23 november wordt opengesteld met een

budget van € 225 miljoen, worden vanuit gemeenten in Zuid-Holland opnieuw aanvragen voorbereid voor totaal ca. 38.000 woningen (waarvan minimaal 50% in het betaalbare segment). Net als in de eerste tranche is gebeurd, zullen vanuit GS opnieuw steunverklaringen worden afgegeven voor de ingediende projecten om het regionale belang aan te geven.

De financiële spanwijdte van de provincie is wat minder groot dan het Rijk, maar ook wij zijn bezig met subsidieregelingen voor het versnellen van betaalbare woningbouw. Zo zijn we bezig met regelingen voor een betere spreiding en versnelde realisatie van sociale huurwoningen. Er is al een bestaande regeling voor de Rotterdamse regio met een totaalbudget van € 5 miljoen. Er komen twee nieuwe subsidieregelingen voor de regio's Haaglanden en Holland Rijnland met elk een budget van € 4 miljoen. Deze nieuwe regelingen willen we openstellen voor de betreffende gemeenten in het eerste kwartaal van 2021.

#### *Voorstel*

Het in de motie genoemde budget Versnelling Woningbouw bedraagt in totaal € 11 miljoen. Daarvan willen we € 10 miljoen beschikbaar stellen voor de nieuwe subsidieregeling.

Met een aantal gemeenten hebben we oriënterende gesprekken gevoerd tegen welke financiële knelpunten zij oplopen. In woningbouwprojecten met sociale huur en middenhuur lopen zij op tegen kosten vanwege bijvoorbeeld geluidsisolatie vanwege omgevingslawaai, bodemsanering of verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven. Ook zijn er gemeenten die meer in het betaalbare segment willen bouwen, maar daarvoor de financiering niet rond krijgen. Dit komt omdat projecten met sociale woningbouw en middenhuur een lagere grondwaarde hebben waardoor deze kosten moeilijk of helemaal niet uit de opbrengst van de grondexploitatie gedekt kunnen worden. Deze zogenaamde 'onrendabele top' zorgt ervoor dat projecten nog niet of pas veel later in uitvoering gaan.

Net als het Rijk doet in de Regeling Woningbouwimpuls willen we soortgelijke regeling maken waarin we de genoemde € 10 miljoen inzetten om het laatste financiële zetje te geven, zodat het project in uitvoering kan. Gezien de grootte van het bedrag zal het gaan om projecten met een omvang van 50 tot 100 woningen, waarmee de nieuwe subsidieregeling een goede aanvulling is op de Regeling Woningbouwimpuls van het Rijk. Deze regeling heeft een ondergrens heeft van 500 woningen en is daarmee alleen interessant voor hele grote woningbouwprojecten.

De nieuwe subsidieregeling zal open staan voor alle gemeenten in Zuid-Holland, omdat de woningbouwopgave in de hele provincie groot is. In aanmerking komen alle woningbouwprojecten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en die op de 3-hectarelijst staan. Het project kan binnen 2 jaar starten en de gemeente is de aanvragende partij. Op deze manier is goed inzicht te krijgen in de achtergrond van het ontstane financiële tekort. Het gaat om projecten met woningen sociale huur en middenhuur. Via de nieuwe subsidieregeling kan een bijdrage worden aangevraagd om het financiële tekort van het project te dekken. De gemeente geeft aan hoe het financiële tekort is veroorzaakt en welke

optimalisatie al is doorgevoerd. Aan de gemeente wordt cofinanciering gevraagd in het tekort. Op deze manier worden ook 'reële' tekorten ingebracht. Het Rijk vraagt ook om cofinanciering in de Regeling Woningbouwimpuls.

Onze planning is om de nieuwe subsidieregeling in 2021 open te stellen. Onze gedachte is om in een aantal tranches het genoemde budget weg te zetten. Dit geeft gemeenten voldoende tijd om met goede aanvragen te komen. Gezien de hoogte van het bedrag gaat onze voorkeur er naar uit dat elke gemeente per tranche maximaal één project mag indienen. Verder willen we geen ondergrens hanteren voor het aantal woningen per aanvraag. Wel willen we een maximaal bedrag bepalen dat per aanvraag kan worden aangevraagd. Op deze manier hebben alle gemeenten evenveel kans en worden de middelen over meerdere projecten verdeeld. Belangrijk in de toewijzing van subsidies is de mate van urgentie, doelmatigheid en effectiviteit van de aangevraagde bijdrage. In de betreffende subsidieregeling zullen we de criteria en voorwaarden verder uitwerken.

Met dit voorstel vragen wij u de motie als afgedaan te beschouwen. Wij vragen u dit behandelvoorstel in uw commissie Ruimte, Wonen en Economie van 25 november te agenderen. Na de bespreking in de commissie kunnen wij voortvarend aan de slag met de uitwerking van de regeling, zodat deze in 2021 kan worden opengesteld.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris, voorzitter,



drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Bijlagen:  
- Motie 945 Versnellen Versnelling Woningbouw