



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact

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

Datum

Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2021-786853386
DOS-2020-0001473
Uw kenmerk

Bijlagen

Aan: woordvoerders Wonen van de Eerste en Tweede
Kamer en hoofdonderhandelaars formerende partijen

Onderwerp

Rijksmiddelen voor Wonen

Geachte woordvoerders Wonen van de Eerste en
Tweede Kamer en hoofdonderhandelaars formerende
partijen,

We staan met de huidige situatie op de woningmarkt voor grote uitdagingen. Uitdagingen die we liever vandaag dan morgen oplossen. Barrières als de druk op de arbeidscapaciteit binnen gemeenten en de bouw, barrières als stikstof, geluid en betaalbaarheid moeten we samen oplossen. We danken u voor de aandacht voor de woningbouwopgave en de volkshuisvestingsproblematiek tijdens de algemene politieke beschouwingen. We zijn u daarnaast dankbaar voor de aangenomen motie, waarmee onder andere de verhuurdersheffing met 500 miljoen wordt verlaagd. Met elkaar zetten we al veel verschillende stappen, maar meer is nodig. Daarom ondersteunen wij ook de oproep van de steden om een doorbraak te realiseren, zodat er werk kan worden gemaakt van de wooncrisis, waarbij doorgebouwd wordt aan gezonde, leefbare en concurrerende steden van de toekomst. Wij hopen ook op een snelle doorbraak in de formatie, zodat een nieuw kabinet voortvarend aan de slag kan gaan met de grote opgaven. Naar aanleiding van een aangenomen motie geven Provinciale Staten en Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland onderstaande informatie aan u mee:

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Wat doet Zuid-Holland?

Wij zetten vanuit onze Zuid-Hollandse Woningbouwagenda in op een thuis voor iedereen. Vanuit onze Woningbouwagenda zetten we in op drie actielijnen om dit te realiseren: Bouw snel en slim, Bouw voor de toekomst en Bouw voor iedereen. Als regisseur van de ruimte doen wij er alles aan om naast de woningbouw te versnellen er ook zorg voor te dragen dat er toekomstbestendig, bereikbaar en met oog voor de omgeving wordt gebouwd. Voor de bereikbaarheid investeren wij in alle vormen van vervoer, waarbij wij per locatie kijken welke mix van hoogwaardig OV, fietsverkeer, wandelwegen en automobilititeit passend is. Afgelopen periode hebben we samen



met u al diverse resultaten bereikt. Tevens hebben we ook voor klimaatadaptieve maatregelen laten berekenen welke kosten daarmee gemoed zijn¹.

Plancapaciteit en grote gebiedsontwikkelingen

Provincie en gemeenten zorgen ervoor dat er voldoende plannen op de juiste locaties zijn. Daarbij is de provincie specifiek betrokken bij grote gebiedsontwikkelingen, waardoor er ook stappen zijn gezet in ontwikkelingen zoals Valkenhorst, Zuidplaspolder en de Binckhorst.

Sturen op betaalbare woningbouw

De provincie heeft subsidieregelingen ingezet voor het versnellen van betaalbare woningbouw, waarmee met 22 miljoen veel betaalbare woningbouw kan worden versneld. Daarnaast maakt de provincie ook bovenlokale afspraken over sociale woningbouw.

Ondersteunen van gemeenten, corporaties en de bouwsector

De provincie zet vanuit de Vliegende Brigade expertise bij gemeenten voor het versnellen van woningbouwprojecten. Ook werken we samen met corporaties om meer industrieel geproduceerde woningen te realiseren en delen kennis over innovatie in de bouwsector.

Biobased en circulaire economie

Een circulaire en biobased economie wordt steeds belangrijker, zodat producten en grondstoffen maximaal hergebruikt worden en zo weinig mogelijk afval wordt geproduceerd. De provincie brengt hiervoor Zuid-Hollandse bedrijven, kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties samen. Met bijvoorbeeld het stimuleren van industriële woningbouw zijn we met andere partijen uit het bouwproces aan de slag om woningen sneller, goedkoper, circulair, emissieloos energieneutraal én modulair te bouwen.

1. Om de woningbouwambitie te realiseren en te versnellen zijn extra middelen nodig

In de kamerbrief over voortgang versnelling woningbouw (kenmerk: 2021-0000288558) bent u geïnformeerd over de grote financiële opgave voor de woningbouw. Dit kan niet zonder grote investeringen in de infrastructuur. Uit de Rebel rapportages² blijkt dat voor de realisatie van de woningbouwopgave in Nederland een investeringsopgave van 23,6 mld. tot 2030 ligt. De opgave in Zuid-Holland is om 220.000 woningen tot 2030 te realiseren. Voor de onrendabele publieke top van deze Zuid-Hollandse opgave is 3,3 mld. nodig (exclusief herstructurering), waar naast ook nog schaa sprong investeringen in bereikbaarheid noodzakelijk zijn. Deze zijn berekend voor alleen Zuid-Holland al op 8 mld.³ Wij roepen u dan ook op om in een volgend kabinet structureel meer financiële middelen in te zetten voor een voortvarende aanpak van de woningnood en daarmee samenhangende infrastructuur. In Zuid-Holland zijn genoeg plannen, meer financiële middelen helpen bij de realisatie van woningen en de bereikbaarheid van woningbouwlocaties.

¹ Klimaatadaptatie en de gebouwde omgeving; samenwerking Rijk – samenwerkende regio's: <https://www.zuid-holland.nl/actueel/nieuws/september-2021/rijksbijdrage-nodig-klimaatbestendig-ver-bouwen/>

² Rebel (2021) Verkenning onrendabele toppen woningbouw, en Rebel (2021) Businesscases aanpak 14 grootschalige gebieden

³ Rebel (2021) Verkenning onrendabele toppen woningbouw, pp. 20

Daarbij vragen wij ook uw aandacht voor de plannen van provincie, gemeenten, I&W en BZK voor Wonen, Werken en Bereikbaarheid langs de spoorlijn Dordrecht-Leiden (MOVV).

De huidige Woningbouwimpuls zorgt voor versnelling in de uitvoering van projecten en daar zijn wij blij mee. Hiermee worden via de eerste en tweede tranche al 38.000 woningen in Zuid-Holland versneld. Wij zijn dan ook blij dat er opnieuw 1 miljard is vrijgemaakt en vragen u dit versneld in te zetten. Het zijn echter incidentele middelen. Om een hoge woningproductie te kunnen realiseren is een structurele financiering voor gebiedsontwikkeling noodzakelijk. Wij pleiten voor bovenlokale prestatieafspraken op programmaniveau in plaats van een subsidieregeling op projectniveau, zodat meer flexibiliteit en regionaal maatwerk in de realisatie mogelijk is. En bovendien onnodige administratieve last voorkomen wordt.

Naast deze financiële middelen zijn er andere knelpunten die opgelost moeten worden om de woningbouwopgave te realiseren.

2. Bouwen door corporaties

Een aanzienlijk deel van de nieuwbouwproductie in de komende 10 jaar moet gebouwd te worden door corporaties. In Zuid-Holland zit 53% van de huishoudens in de doelgroep van woningcorporaties. Uitgaand van een aandeel van 30% in de nieuwbouw betekent dit een jaarlijkse bouwproductie van minimaal 6.000 sociale huurwoningen in Zuid-Holland. De afgelopen jaren hebben corporaties jaarlijks ongeveer 2.000 woningen gebouwd, zo'n 10 tot 15% van de totale woningbouwproductie. De reden voor deze lage productie is dat corporaties in Zuid-Holland onvoldoende investeringscapaciteit hebben. Zoals ook blijkt uit de analyse "opgave-middelen" die op verzoek van de Tweede Kamer is opgesteld⁴. Dit vraagt om afschaffing van de bestaande heffingen, zoals de Verhuurdersheffing en ATAD, voor de corporaties. De urgentie is hoog, daarom zijn wij blij met de eerste stap die is genomen met de verlaging van de verhuurdersheffing met 500 miljoen.

3. Regelgeving voor reductie stikstof en voor geluid

De woningbouwplannen langs de Zuid-Hollandse kust worden zeer direct geraakt door de stikstofcrisis. Het gaat over grote aantallen woningen in bijvoorbeeld Valkenhorst, en in de regio Haaglanden. Wij vragen het nieuwe kabinet om met een voortvarende aanpak te komen voor de stikstofcrisis, zodat de woningbouw niet vertraagt.

Bestaande en nieuwe regeling voor geluid raakt in veel gevallen gebiedsontwikkelingen. Voor het vraagstuk van geluidsmaatregelen vanuit spoor en snelweg vragen wij een integrale aanpak van geluidreductie en meer middelen voor geluidsreducerende maatregelen, aangezien deze niet uit de grondexploitatie bekostigd kunnen worden. Voor het vraagstuk van het nestgeluid zijn we met het Rijk in gesprek vanuit het NOVI-gebied Haven Rotterdam. Voor het vraagstuk van de geluidscontouren van de luchtvaart verwachten wij dat het Rijk verantwoordelijkheid neemt voor deze opgave en zorgt dat wet- en regelgeving niet onnodig beklemmend is.

⁴ Kamerbrief bestedingsruimte en opgaven voor woningcorporaties (kenmerk 2020: 0000501185), bijlage Opgaven en middelen corporatiesector

Concluderend

Graag zetten we met het Rijk nog meer stappen om de woningnood op te lossen. Op korte termijn gaat het om aanpassingen van wet- en regelgeving en is er structurele financiering van de woningbouw op programmaniveau noodzakelijk. Voor Zuid-Holland is dat voor de komende vier jaar 1,3 miljard. Wij roepen u op om in de nieuwe kabinetsperiode structureel meer financiële middelen te reserveren voor de woningbouw, zodat we de komende jaren samen een thuis voor iedereen kunnen realiseren.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,

voorzitter,

--

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.