

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

Datum
4 oktober 2022

Ons kenmerk
PZH-2022-816434531
DOS-2020-0001473

Bijlagen
2

Aan Provinciale Staten

Onderwerp

Geactualiseerde inzet voor de woonopgave in Zuid-Holland

Geachte Statenleden,

In de Statencommissie Ruimte, Wonen en Bodem van 31 augustus jl. is gesproken over het indicatief woonbod Zuid-Holland dat ons college bij de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft ingediend op 31 mei jl. U heeft ons college tijdens die bespreking voorgehouden om scherp aan de wind te blijven zeilen richting het Rijk en het Rijk scherp te bevragen op welke stappen het Rijk gaat zetten op de door ons in het indicatief woonbod opgenomen randvoorwaarden. U heeft daarbij oprechte zorgen geuit over het tempo en het realiteitsgehalte van de voorgestelde plannen. Bijgevoegd vindt u de aanbiedingsbrief van ons college aan de minister van VRO en de geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland, zoals vastgesteld in de collegevergadering van 4 oktober 2022. Graag lichten wij dit aan u toe, mede omdat u heeft aangegeven hierover te willen spreken op de PS vergadering van 12 oktober.

Kern van het afsprakenkader

Wij onderschrijven de ambities van de minister op het gebied van betaalbaarheid en sociale huur. Daarbij is onze inzet dat in elk regionaal woningbouwprogramma 2/3^e van de nieuwbouwwoningen bestaat uit sociale huur, middenhuur en koopwoningen tot aan de NHG-grens. Het is daarnaast onze ambitie dat vanaf 2025 elk regionaal woningbouwprogramma voor 1/3 wordt gebouwd door corporaties. Over beide doelen voeren wij nu al gesprekken. Wij hebben de ambitie, die in lijn ligt met die van de minister, dat de voorraad van elke gemeente toegroeit naar minimaal 30% sociale huur. Tot slot onderschrijven wij de ambities van de minister voor ouderen en andere doelgroepen.

Daarnaast roepen wij, op basis van de reality-checks en de vele overleggen met bouwers, ontwikkelaars, gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties, waterschappen, netbeheerders en drinkwaterbedrijven in de afgelopen periode en het overleg met u in de Statencommissie Ruimte, Wonen en Economie van 31 augustus het Rijk op om niet louter te *fixeren op aantallen, maar op het fixen van problemen*. Als kritische

succesfactoren om tot versnelling te komen zijn bij de genoemde gesprekken de volgende onderwerpen genoemd:

- Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen
- Mobiliteit en infrastructuur
- Stikstof
- Geluid
- Beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten
- Toekomstbestendige bouw als uitgangspunt
- Streven naar complete steden en dorpen
- Aansluiting op nutsvoorzieningen
- Procedures
- Wegnemen onzekerheid bij marktpartijen over veranderende regelgeving (o.a. aanpassingen huurbeleid en de invoering Omgevingswet) en gerechtelijke uitspraken. Er zijn uiteraard ook ontwikkelingen waar wij beperkt invloed op hebben zoals de hoogte van de hypotheekrente. Daarnaast is het goed mogelijk dat er de komende maanden of jaren weer nieuwe, nu nog onbekende ontwikkelingen kunnen optreden die van invloed zijn op de realisatie. Het is noodzakelijk dat de Rijksoverheid snel stappen gaat zetten op de huidige kritische succesfactoren om onze gezamenlijke ambities te realiseren.

Tot slot geven wij aan de minister aan dat wij dat wij als ambitie hebben om samen met de minister en onze andere partners vanaf 2022 tot en met 2030 235.460 woningen bruto in Zuid-Holland te realiseren. Dat is een enorme opgave: ruim 26% van de landelijke woningbouwopgave en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Om recht te doen aan de roep om realisme van u als Provinciale Staten en onze partners op basis van de reality-check hanteren wij als onderkant van de bandbreedte een aantal van 103.500 woningen. Deze bandbreedte komt voort uit de hierboven genoemde kritische succesfactoren en een aantal belemmeringen die nader in kaart zijn gebracht¹.

Zo krijgen in Zuid-Holland zo'n 50.000 woningen te maken met de kritische succesfactor geluid. Qua mobiliteit zou het ontbreken van duidelijkheid vanuit het Rijk over mobiliteitsinvesteringen bij de Oude Lijn leiden tot een verwachte afname van minimaal 56.000 woningen in Zuid-Holland tot 2030 en minimaal ca. 20.000 in het daaropvolgende decennium. Uit onderzoek, in opdracht van het ministerie van BZK uitgevoerd, is gebleken dat in Zuid-Holland 145.000 woningen te maken kunnen krijgen met de stikstofproblematiek. Wij houden er rekening mee dat in de komende maanden of jaren nu nog onbekende zaken ons pad zullen kruisen.

Duiding

In de commissie Ruimte, Wonen en Economie van 31 augustus jl. is bij het bespreken van het indicatief bod aan de orde gekomen dat na het indicatief bod een fase zou intreden van een zgn. reality-check tussen 1 juli en 1 oktober. In deze fase hebben wij

¹ Gezien de grootte van de bandbreedte en de genoemde onzekerheden en randvoorwaarden is het nader uitsplitsen van cijfers over categorieën en jaarschijven nu niet aan de orde. Na afronden van de regionale realisatieagenda's zullen wij een nadere uitsplitsing van cijfers kunnen geven.

gesprekken gevoerd met gemeenten, woningcorporaties, waterschappen, huurdersorganisaties, ontwikkelaars, bouwers, netbeheerders en drinkwaterbedrijven om het realiteitsgehalte te checken van ons indicatief bod. In deze reality-check is gebleken dat het Rijk beperkt inzicht geeft, c.q. kan geven in het daadwerkelijk aanpakken en invullen van de noodzakelijke randvoorwaarden om de woningbouw te versnellen. Zo staat bijvoorbeeld pas in november 2022 besluitvorming gepland over het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT), terwijl wij wel al gevraagd worden om voor 1 oktober 2022 een bod uit te brengen. De afspraken in het MIRT over waar de grote infrastructurele investeringen vanuit het Rijk zullen neerslaan, hebben een grote impact op het aantal mogelijk te bouwen woningen in Zuid-Holland. Dat blijkt ook uit het feit dat drie van de zeventien nationale verstedelijkingslocaties in Zuid-Holland liggen, te weten: de Oude Lijn/Zuidelijke randstad, de Oeververbinding/Rotterdam Oost en CID Binckhorst in Den Haag. Diezelfde afhankelijkheid geldt voor vraagstukken als stikstof, geluid, tekort aan personeel, etc. Hoewel wij dus beperkt inzicht hebben in welke stappen het Rijk gaat zetten in het daadwerkelijk aanpakken van de kritische succesfactoren, onderschrijven wij de ambities van de minister om 1. een (t)huis voor iedereen te bieden, 2. de woningbouw te versnellen en 3. genoeg toekomstbestendige woningen te bouwen. Veel mensen zoeken een betaalbare, passende en duurzame woning en de onzekerheid kan alleen aangepakt worden door overheden die dat erkennen.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, gaan wij graag verder met u in gesprek tijdens de vergadering van Provinciale Staten op 12 oktober a.s. Voor Gedeputeerde Staten gaat het bij de woningbouw om het niet louter *fixeren op aantallen, maar op het fixen van problemen*. Wij verwachten dat met de minister als partner goed te kunnen doen en kijken uit naar de verdere samenwerking met de regiopartners en de minister daarbij. Want alleen samen bouwen we een (t)huis voor iedereen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

waarnemend secretaris,

plaatsvervangend voorzitter,

ir. J.C. van Ginkel MCM

drs. J.N. Baljeu

Bijlagen:

- Afschrift brief GS aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland.
- Geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland