

Status	Datum vergadering Gedeputeerde Staten	Eindtermijn
Openbaar	9 juli 2024	n.v.t.

Onderwerp

Provinciaal Actieprogramma Optoppen, Aanplakken en Uitplinten 2024-2027

Advies

1. Vast te stellen het provinciaal actieprogramma Optoppen, Aanplakken en Uitplinten 2024-2027
2. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten waarmee Provinciale Staten worden geïnformeerd over het provinciaal actieprogramma Optoppen, Aanplakken en Uitplinten 2024-2027
3. Vast te stellen de publiekssamenvatting behorende bij het provinciaal actieprogramma Optoppen, Aanplakken en Uitplinten 2024-2027

Besluit GS

Vastgesteld conform advies.

Bijlagen

- Provinciaal actieprogramma Optoppen, Aanplakken en Uitplinten 2024-2027
- GS-brief over het provinciaal actieprogramma Optoppen, Aanplakken en Uitplinten 2024-2027

1 Toelichting voor het College

De uitdaging en potentie van OAU

In de naoorlogse wijken in Nederland zijn er verschillende uitdagingen. Zo zijn de woningen veelal verouderd. De woningen zijn gebouwd in de jaren '50 tot '80 en hebben een lage algemene bouwkwaliteit en weinig isolatie. Dit leidt tot problemen zoals energieverlies, vochtproblemen, een gebrek aan comfort én een hoge energierekening voor bewoners. De woningen voldoen ook niet meer aan de wensen van de hedendaagse bewoners. Waar er vroeger gezinnen woonden, zijn nu vaak de ouderen overgebleven. De oude trappen vormen een barrière om thuis te blijven wonen voor deze bewoners. Door achterstallig onderhoud treedt ook verloedering van de buurt op, waarmee de algehele leefbaarheid van de buurt achteruitgaat. Er is beperkte financiering om deze problemen aan te pakken. Het optoppen, aanplakken en uitplinten biedt kansen om deze leefbaarheidsuitdagingen aan te gaan én daarbij meer woningen te creëren in Zuid-Holland.

De potentie voor OAU van bestaande woongebouwen in de provincie Zuid-Holland is groot. Vergeleken met andere provincies in Nederland zelfs het grootst. Het gaat om een potentiële toevoeging van tenminste 2,4% van de huidige woningvoorraad, goed voor circa 28.800 woningen. De provincie heeft het doel om hiervan 15.000 te realiseren. Het grootste deel van de opgave ligt bij de bestaande appartementencomplexen van corporaties (hierna genoemd: meergezinscorporatievoorraad) met een bouwjaar van 1965 tot 1992.

Dit biedt potentie voor woningcorporaties en gemeenten om bestaande (verouderde) panden te transformeren naar hoogwaardige gebouwen. OAU kan zorgen voor financiering waarmee broodnodig onderhoud gedaan kan worden, bijvoorbeeld het isoleren van woningen of het toevoegen van een lift voor de oudere bewoners. De nieuwe woningen zorgen daarmee niet alleen voor nieuwe bewoners, maar voor een beter thuis voor de bestaande.

Daarnaast biedt OAU de potentie om toekomstbestendig te bouwen. OAU is één van de zes strategieën om te bouwen binnen planetaire grenzen met minder uitstoot van CO₂. In de combinatie met biobased bouwen biedt het zelf mogelijkheden om CO₂ op te slaan. Het biedt ruimte voor natuurinclusieve maatregelen én kan het energieuw maken van bestaande woningbouw betaalbaar versnellen.

Focus en actielijnen

De focus van het OAU programma van de provincie Zuid-Holland ligt op:

- Het toevoegen van betaalbare woningen aan de (vaak gestapelde) meergezinscorporatievoorraad met name tussen de jaren '60-90';
- Het in de basis ondersteunen van gemeenten en woningcorporaties met (nog te ontwikkelen) praktische kennis en handvatten;
- Het verbinden van gemeenten, woningcorporaties, bouwpartijen en kennisinstellingen in Zuid-Holland.

Het actieprogramma volgt de drie actielijnen van de Landelijk Aanpak Optoppen:

1. Faciliteren door het creëren van de juiste condities en randvoorwaarden voor optoppen, bijvoorbeeld door het wegnemen van onduidelijkheden in regels en beleid en kennisontwikkeling- en deling.

2. Opschalen van de vraag naar optoppen door met gemeenten, corporaties en markt toe te werken naar afspraken over het verder uitrollen en opschalen van optoppen in gebieden/wijken met veel optoppotentie.
3. Standaardiseren door samen met de sector te verkennen welke aanpak nodig is voor meer standaardisatie en industriële woningbouw. We verkennen waar de behoefte en concrete mogelijkheden zitten en welke randvoorwaarden, processen en middelen hiervoor nodig zijn.

De provincie heeft de ambitie om:

- In 2027 een sterk netwerk van bouwers, gemeenten en corporaties in Zuid-Holland te hebben die samen uitdagingen signaleert, aanpakt en in staat gesteld is om aan de slag te gaan met diverse ondersteunende instrumenten.
- Uiterlijk in 2027 de startbouw van tientallen OAU-projecten te vieren, waarbij de leefbaarheid van de wijk vergroot is.
- In 2027 (toekomstbestendig) optoppen een normaal onderdeel te maken van de processen bij de provincie, gemeenten en woningcorporaties.

Om deze ambitie te verwezenlijken zijn meerde doelen inclusief aanpak geschetst die samen het provinciaal actieprogramma vormen.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 125.000
Programma	: Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Op dit moment is er €125.000 beschikbaar budget voor de uitvoering van het provinciaal actieprogramma OAU in 2024, dit komt uit bestaande budgetten. Voor de uitwerking van de drie actielijnen zijn middelen en fte nodig uit bestaand budget. Bijvoorbeeld om de duo's gemeente & woningcorporatie te ondersteunen in de realisatie en kennisontwikkeling/deling met het provinciaal OAU-netwerk. Welke middelen nodig zijn voor de uitvoering van het provinciaal actieprogramma wordt verkend en meegenomen in de begroting 2025 of voorjaarsnota 2025.

Juridisch kader

N.v.t.

2 Voorafgaande besluitvorming

Provinciale Staten zijn geïnformeerd over de totstandkoming van via twee lid GS-brieven

- Lid GS brief Optoppen, Aanplakken en Uitplinten (PZH-2023-844518646)
- Lid GS brief Voortgang Optoppen, Aanplakken en Uitplinten (PZH-2024-854448409)

3 Proces

Het provinciaal actieprogramma is tot stand gekomen in samenwerking met diverse partijen. In het afgelopen jaar is er een provinciaal OAU-netwerk gevormd met gemeenten, woningcorporaties, bouwers en kennisinstellingen. In dit netwerk zijn knelpunten en oplossingsrichtingen verkend en stappen gezet met duo's van woningcorporaties en gemeenten richting bouwprojecten. Daarnaast is de samenwerking opgezocht met de Rijksoverheid, Aedes en andere provincies. Na vaststelling van

het provinciaal actieprogramma begint de uitvoering, waarbij bekeken wordt welke acties in de tijd prioriteit hebben.

4 Participatie en rolneming

Het provinciaal actieprogramma is in een participatief proces met verschillende partners (zie: proces) tot stand gekomen.

De provincie bouwt niet zelf, maar heeft een belangrijke ondersteunende rol in de gebouwde omgeving. Zeker bij dit thema heeft de provincie een rol te spelen als verbindende partij die gemeenten, woningcorporaties, bouwpartijen en kennisinstellingen bij elkaar brengt. Door onderzoeken te financieren en handvatten te (laten) creëren speelt de provincie een faciliterende rol. Daarnaast kan de provincie in de komende coalitieperiode een sturende rol spelen door OAU projecten steeds meer te integreren in woningbouwafspraken, bijvoorbeeld door het sluiten van prestatieafspraken of het organiseren van bouwstromen.

5 Communicatiestrategie

Het provinciaal actieprogramma wordt verspreid via sociale media, de nieuwsbrief wonen en via het bestaande OAU netwerk.