

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

Datum
5 juli 2022

Ons kenmerk
PZH-2022-811079116
DOS-2020-0001473

Bijlagen
4

Aan Provinciale Staten

Onderwerp

Reactie minister op indicatief woonbod Zuid-Holland

Geachte Statenleden

Op 31 mei 2022 hebben wij u geïnformeerd over het indicatieve woonbod Zuid-Holland (zie ook bijlage indicatief woonbod provincie Zuid-Holland), dat wij op verzoek van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben ingediend bij het Rijk. Daarbij hebben wij u ook het proces geschetst dat het Rijk een proces in twee stappen ziet: een indicatief bod van elke provincie op 1 juni 2022, waarna in de periode tot 1 oktober 2022 een zogenaamd 'realitycheck' plaatsvindt of het bod haalbaar is. Het bod kan dan eventueel worden bijgesteld. Rond 1 oktober 2022 hoopt de minister om afspraken met de provincies te maken. Deze afspraken moeten daarna worden verankerd in meerdere regionale woondeals in een provincie dekkende uitwerking die uiterlijk 31 december 2022 gereed zou moeten zijn. Recent hebben wij de reactie van de minister op het indicatieve woonbod mogen ontvangen (zie bijlage provinciaal bod voor de woningbouw (betreft de reactie minister op het indicatief woonbod)). Met deze brief informeren wij u over deze brief van de minister en onze reactie hierop.

Achter alle afspraken die we met het Rijk en met onze partners gaan maken, staat het leven van mensen. Het gaat dan niet over stenen stapelen, maar over wonen, over een eigen plek om te leven. Het gaat om mensen die zich prettig voelen, in hun straat, in hun wijk, in hun stad. Dat moeten we slim, snel, toekomstbestendig, betaalbaar en vooral samen doen. We zijn dan ook zeer verheugd dat de Rijksoverheid sinds de komst van dit kabinet nieuwe stappen zet om gezamenlijk invulling te geven aan deze enorme opgave. Vanuit de Zuid-Hollandse woningbouwagenda werken wij al met gemeenten langs drie actielijnen (Bouw snel & slim, Bouw voor de toekomst en Bouw voor iedereen) om de woningbouw te versnellen. Vanuit deze agenda hebben wij ook het indicatieve woonbod Zuid-Holland met randvoorwaarden kunnen aanbieden. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Woningbouw ambitieert de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om in een hoog tempo prestatieafspraken te maken met provincies over woningbouw. Wij ondersteunen dat en als provincie staan wij niet alleen voor huizen bouwen, maar creëren we samen met onze partners sterke

steden en dorpen waar mensen fijn kunnen wonen, werken en recreëren. Het is dan ook belangrijk om dit integraal aan te pakken.

Wij hebben veel waardering voor de energieke inzet van de Minister en het departement voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en vragen daarbij om aandacht voor de volgende vier punten: randvoorwaarden, het provinciaal aandeel in de landelijke opgave, de ambitie betaalbare woningen en de gevraagde aanvulling en van het indicatief provinciaal bod, waaronder ook nieuwe tussentijdse vragen (bijvoorbeeld nultredenwoningen).

We denken dat het goed is om over dit proces en over de elementen daarin op korte termijn een gesprek te hebben met de minister. Kort na het reces is er een gesprek ingepland tussen minister De Jonge en gedeputeerde Koning.

Randvoorwaarden

Samen met onze partners kunnen wij veel realiseren en zetten wij ons elke dag in om de woningbouw in Zuid-Holland te versnellen. Wij zijn bereid daarvoor ook te kijken naar onze eigen randvoorwaarden en bijvoorbeeld het provinciale omgevingsbeleid. We hebben voor deze realisatie echter ook de hulp van het Rijk nodig. In ons bod hebben wij samen met onze partners (gemeenten, woonregio's, private partijen, waterschappen en woningcorporaties) de nodige aandacht besteed aan randvoorwaarden vanuit het Rijk, die noodzakelijk zijn om ons woonbod waar te kunnen maken. De minister schetst in zijn reactie dat de inzet is om gezamenlijk op 1 oktober afspraken te maken met de provincies en vraagt om hiervoor een reality check uit te voeren. Daarbij wordt benoemd dat de provincie terecht aangeeft dat de woningbouw afhankelijk is van het vervullen van een diverse randvoorwaarden. De minister zal tot 1 oktober in kaart brengen op welke tafels deze randvoorwaarden adequaat geadresseerd kunnen worden.

Na afspraken met de provincies, wil de minister dat provincies met gemeenten in regionaal verband de woningbouwopgave doorvertalen naar concrete locaties en naar afspraken over de uitvoering van de woningbouw. Wij bouwen graag ons nadere bod op met (de informatie van) gemeentes. Daarbij sluiten we niet uit dat het voor hen nodig is om meer zicht te hebben op de randvoorwaarden die genoemd zijn in het indicatieve bod.

Wij zijn teleurgesteld dat de minister zo beperkt inzicht heeft gegeven in het daadwerkelijk aanpakken en invullen van de noodzakelijke randvoorwaarden om de woningbouw te versnellen. Er is bijvoorbeeld zekerheid nodig over het MIRT besluit t.a.v. de Oude Lijn en de regionale HOV-corridors, zodat plannen binnen het verzorgingsgebied (ca. 145.000 woningen) hard kunnen worden gemaakt. Hiervoor is het nog wachten op de Rijks-cofinanciering bij de NGF-propositie die door rijk en regio in 2021 is ingediend. De jaarlijkse BO-Mirt overleggen zijn in november. Zonder die helderheid lijkt het niet zinvol rond deze bouwprojecten definitieve prestatieafspraken te maken.

Om de woningbouw te versnellen zijn er afspraken tussen Rijk en provincies nodig over randvoorwaarden rond onderwerpen als mobiliteit, betaalbaarheid, stikstofruimte, capaciteitstekort en geluidsmaatregelen. Duidelijkheid is nodig over wat het Rijk doet aan het wegnemen van knelpunten, zodat wij samen met onze partners een reëel eindbod kunnen doen op 1 oktober a.s. Wij zullen de komende periode nadrukkelijk proberen om met het Rijk stappen te gaan zetten voor de invulling van de randvoorwaarden, bijvoorbeeld via een overeenkomst, die ook namens de ministerraad wordt ondertekend. Wij zien 1 oktober dan ook niet als het eind, maar als het voortzetten van een continu gesprek om als overheden gezamenlijk te blijven werken aan het invullen van randvoorwaarden.

Provinciaal aandeel in de bouw van 900.000 woningen

De minister heeft in juli 2022 bepaald dat het gewenste aandeel van Zuid-Holland 235.460 woningen betreft van de ambitie om 900.000 woningen te bouwen. In het indicatieve woonbod heeft de provincie in afstemming met onze partners een bandbreedte genoemd van 17.000 tot 25.000 woningen per jaar in de periode tot en met 2030 (betreft totaal: 153.000 tot 225.000 woningen tot en met 2030).

De minister verzoekt de provincie om haar bod te verhogen naar 235.460 woningen voor de periode 2022 tot en met 2030 en daarop de plancapaciteit aan te passen. Dat getal is niet gebaseerd op een bekende woningbehoefteraming. De meest recente Primospoggnose/rijksbehoefteraming (2021) komt voor Zuid-Holland uit op een bruto-opgave van 230.200 woningen vanaf 2021 tot en met 2030.¹ In ons provinciaal beleid zit het bouwen naar behoefte als kader om verdringing van andere functies, zoals werken, te voorkomen.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening maakt hier een politieke keuze door een hogere woningbouwambitie neer te zetten dan eerder gecommuniceerd. Wij begrijpen dat de minister een hoge ambitie neerzet, mede om het woningtekort eerder in te lopen, maar dit vraagt om nauwe samenwerking tussen overheden. Wij gaan ons ervoor inzetten om aan deze vraag te gaan voldoen met woningbouw op de juiste plekken, die niet nog meer vraagstukken rond randvoorwaarden als mobiliteitsinvesteringen, stikstof, geluid, etc. met zich meebrengen.

Voor het Rijk zijn flexwoningen onderdeel van het gewenste aantal te realiseren woningen. Vanuit Zuid-Holland is richting gemeenten aangegeven dat tot maart 2023 flexwoningen niet meetellen in het aantal te realiseren woningen. Flexwoningen kunnen hierdoor naast het woningbouwprogramma worden gerealiseerd. In het aangepaste bod nemen wij graag flexwoningen mee voor het aantal te bouwen woningen, mede gezien ook de grote opgave rond spoedzoekers.

¹ <https://open.overheid.nl/repository/ronl-76a52ee2-a79a-4390-aea5-dabf0728a3cf/1/pdf/versie%20ABF%20Inventarisatie%20Plan capaciteit%20Oktober%202021.pdf>

Op dit moment voeren wij met onze 52 Zuid-Hollandse gemeenten gesprekken over in totaal zo'n 3.000 woningbouwplannen. Wij focussen daarbij met name op het hard maken van zachte plannen en het versnellen van de woningbouw. Wij verzoeken de minister om zich daarbij ook te blijven inzetten op het hard maken en realiseren van plannen. Een gesprek over de randvoorwaarden vanuit het Rijk is daarvoor noodzakelijk.

Ambitie betaalbare woningen

De minister geeft aan dat er nog extra werk nodig is om de ambitie van twee derde betaalbare woningen², de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (middenhuur en koopwoningen onder de NHG-grens) te halen. Tevens verzoekt de minister om de aantallen op basis van het aangepaste bod voor deze ambitie aan te leveren.

Wij onderschrijven het belang van deze opgave en zijn hier als provincie actief op om dit doel te realiseren. We herkennen ook dat er veel werk ligt om deze ambitie te halen en verzoeken het Rijk om hier de nodige stappen op te nemen, waaronder het bieden van (ruimtelijk-juridisch) instrumentarium voor provincies om op deze opgave te sturen en financiële middelen om de onrendabele toppen op deze woningen af te dekken, mede gezien de stijgende kosten in de bouw. Uiteraard denken we hier ook over na in relatie tot het provinciale omgevingsbeleid.

Aanvulling van het indicatieve provinciaal bod

De minister vraagt om het indicatieve bod voor 1 oktober verder te specificeren door woningbouwcijfers inzichtelijker te maken, waaronder het aantal corporatiewoningen. Tevens vraagt de minister om het aantal nultredenwoningen en geclusterde woningen inzichtelijk te maken i.r.t. een onderzoek naar de woningbehoefte van ouderen. Vooruitlopend daarop stelt de minister dat er in provincie Zuid-Holland ongeveer 44.000 nultredenwoningen en 21.000 geclusterde woningen gerealiseerd worden.

Wij zullen op basis van de bij ons beschikbare informatie het indicatieve bod verder specificeren. Wij ondersteunen ook het belang om in te zetten op de woningbehoefte van ouderen. Dat doen wij bijvoorbeeld via de Subsidieregeling Woonvormen Senioren Zuid-Holland. Tegelijkertijd moeten wij constateren dat noch wij, noch een groot deel van onze partners informatie heeft over bijvoorbeeld nultredenwoningen en geclusterde woningen. Daar zijn vooralsnog ook geen monitoringsafspraken over gemaakt tussen Rijk, IPO en VNG. Hierover gaan wij dan ook graag met de minister in koepelverband in gesprek, vanuit een positieve grondhouding ten aanzien van het belang van deze opgave. Wij vragen daarbij aandacht voor de eindige arbeidscapaciteit bij provincies en gemeenten en een zorgvuldig proces bij monitoringswensen. Tevens gaan wij graag met BZK constructief werken aan een zorgvuldig proces voor de te maken afspraken, waarbij partijen tijdig kunnen worden betrokken.

² Bij betaalbare woningen gaat het om sociale huur, middenhuur en koopwoningen tot aan de NHG-grens.

