

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

Datum
11 oktober 2022

Ons kenmerk
PZH-2022-817401829
DOS-2020-0001473

Bijlagen
2

Aan Provinciale Staten

Onderwerp

Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland

Geachte Statenleden,

Op 4 oktober jl. hebben wij u geïnformeerd over de geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland die wij aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben aangeboden. Met deze brief informeren wij u over de samenwerkingsafspraken woningbouw tussen Rijk en provincie die in de collegevergadering van 11 oktober 2022 zijn vastgesteld. Zoals u kunt lezen in de aanbiedingsbrief aan de minister voor VRO hebben wij daarin aangegeven dat indien bespreking in de Provinciale Staten vergadering van 12 oktober 2022 daar aanleiding toe geeft, er mogelijke aanpassingen komen op de samenwerkingsafspraken. Graag lichten wij u de totstandkoming en inhoud van de samenwerkingsafspraken toe, mede omdat u heeft aangegeven hierover te willen spreken op de PS vergadering van 12 oktober.

Geactualiseerde inzet

Zoals aangegeven hebben we eerder aan de minister de geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland aangeboden. In deze geactualiseerde inzet onderschrijven we de doelstellingen van de minister voor betaalbaarheid en sociale huur. Onze inzet is dat elk regionaal woningbouwprogramma bestaat uit 2/3e deel betaalbare woningen vanaf 2025. Het is daarnaast onze ambitie dat vanaf 2025 elk regionaal woningbouwprogramma voor 1/3 wordt gebouwd door corporaties. De overige 1/3 kunnen duurdere koop- en huurwoningen zijn, afhankelijk van de behoefte. Verder sluiten wij aan bij de doelstelling van de minister dat de voorraad van elke gemeente toegroeit naar minimaal 30% sociale huur. Tot slot hebben wij de doelstellingen voor goede huisvesting voor ouderen en aandachtsgroepen onderschreven.

In de geactualiseerde inzet hebben we ook benadrukt dat het daadwerkelijk *realiseren* van woningen veel vraagt van alle partijen. De reality-checks en de vele overleggen met bouwers, ontwikkelaars, gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties, waterschappen, netbeheerders en drinkwaterbedrijven in de afgelopen periode hebben ons geleerd dat we ons niet louter moeten *fixeren op aantallen, maar op het fixen van problemen*.

Daarom hebben we in de geactualiseerde inzet verschillende kritische succesfactoren benoemd om tot versnelling van woningbouw te komen, zoals 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, en het wegnemen van onzekerheid bij marktpartijen over veranderende regelgeving (o.a. aanpassingen huurbeleid en de invoering Omgevingswet) en gerechtelijke uitspraken. In de geactualiseerde inzet hebben we aangegeven dat het noodzakelijk is dat de Rijksoverheid snel stappen gaat zetten op de huidige kritische succesfactoren om de door de minister aangegeven doelstellingen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Als dat niet gebeurt, kan niet gegarandeerd worden dat de gezamenlijke doelstellingen gehaald worden. Daarmee sluiten wij ook nauw aan bij de bespreking van het indicatief woonbod in de Statencommissie Ruimte, Wonen en Economie van 31 augustus jl.

Samenwerkingsafspraken

Zeer snel na de aanbidding van de geactualiseerde inzet, heeft de minister met ons op 6 oktober jl. overleg gehad over de genoemde punten. Daarin is afgesproken dat er wederzijdse overeenstemming is over de richtinggevende bouwdoelstelling: in de periode 2022 tot en met 2030 gaan we ons samen met onze partners inspannen om in Zuid-Holland 235.460 woningen bruto toe te voegen. We hebben ook indringend gesproken over de door ons aangegeven kritische succesfactoren. Met de afspraak over de bouwdoelstelling erkennen we ook gezamenlijk de risico's die er zijn voor de bouwproductie als niet aan de genoemde kritische succesfactoren wordt voldaan. De Minister heeft daarbij aangegeven zich alleen hard te kunnen maken voor het realiseren van deze succesfactoren aan Rijkszijde als de ambitie op de bovenkant van de bandbreedte wordt geformuleerd.

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. Daarnaast is uit onderzoek, in opdracht van het ministerie van BZK uitgevoerd, gebleken dat in Zuid-Holland 145.000 woningen te maken kunnen krijgen met de stikstofproblematiek. Daarbij vinden we het ook belangrijk dat er in Zuid-Holland ruimte blijft voor groen. We erkennen gezamenlijk dat we er rekening mee moeten houden dat in de komende maanden of jaren nu nog onbekende zaken ons pad zullen kruisen. We hebben afgesproken om ons gezamenlijk maximaal in te spannen om de genoemde kritische succesfactoren zodanig in te vullen dat ze in positieve zin bijdragen aan de bouwdoelstelling. En dat als we -helaas- moeten constateren dat we als overheden niet in staat zijn die kritische succesfactoren te organiseren dat ultimo zal leiden tot het bijstellen van de doelen. Concreet is afgesproken dat de doelstellingen neerwaarts kunnen worden bijgesteld als we er niet tijdig genoeg met zijn allen in slagen om gezamenlijk de benodigde stappen te zetten op de kritische succesfactoren.

De samenwerkingsafspraken bevatten een uitwerking van de genoemde bouwdoelstelling in onderliggende doelstellingen voor de planvoorraad en aantal betaalbare woningen in verschillende categorieën. In de samenwerkingsafspraken is aangegeven welke inspanningen de minister en wij zullen doen om de bouwdoelstelling te halen en hoe we de voortgang gezamenlijk monitoren. Daarbij is afgesproken dat er ook sprake kan zijn van tussentijdse bijstellingen.

Regionale woondeals/realisatieagenda's

Een volgende stap in het proces is het opstellen van regionale woondeals die we zullen uitwerken als een realisatieagenda. In Zuid-Holland zullen er vijf regionale woondeals/realisatieagenda's worden opgesteld. Voor de woonregio's Holland Rijnland, Haaglanden, Rotterdamse regio en Midden-Holland wordt ieder een afzonderlijke en voor de huidige woonregio's Drechtsteden, Alblasserwaard, Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee één regionale realisatieagenda/realisatieagenda opgesteld. De provincie is al gestart met het proces om tot de vijf regionale woondeals/realisatieagenda's te komen die uiterlijk 31 december 2022 ondertekend zijn. We gaan er vanuit dat de minister alle vijf de regionale woondeals/realisatieagenda's mede ondertekent, gezien zijn betrokkenheid bij de grote bouwopgave in heel Zuid-Holland.

De provincie zal de bouwdoelstelling van 235.460 woningen bruto in de periode 2022 tot en met 2030 doorvertalen naar de genoemde vijf regionale woondeals/realisatieagenda's. Om de genoemde bouwdoelstelling te halen is er op dit moment voldoende planvoorraad voor circa 300.000 woningen en circa 100.000 woningen in harde bestemmingsplannen. Uitgangspunt voor de regionale woondeals/realisatieagenda's zijn de actuele planvoorraad en de regionale woningbouwprogramma's. In de regionale woondeals/realisatieagenda's worden de eerder genoemde kritische succesfactoren verder geconcretiseerd en worden afspraken gemaakt over oplossingen tussen Rijk, provincie, gemeente, waterschappen, nutsbedrijven, woningcorporaties en marktpartijen, waardoor de huidige plannen tot uitvoering kunnen komen.

Aan het einde van dit jaar hebben we dan een goed beeld welke bouwproductie voor welke woningtypen en prijsklassen de partners de komende jaren kunnen leveren op basis van de afspraken over de kritische succesfactoren. In de regionale woondeal/realisatieagenda zullen ook afspraken worden gemaakt over een duurzame organisatiestructuur voor elke regionale woondeal/realisatieagenda waar alle partners aan deelnemen en waar we gezamenlijk met elkaar de vinger aan de pols houden over de voortgang in de bouwproductie, over het samenwerken aan oplossingen voor de kritische succesfactoren en nieuwe knelpunten agenderen en proberen op te lossen.

Tot slot

Met deze samenwerkingsafspraken hebben wij vertrouwen dat er een goede basis is om de komende jaren samen met de minister de handen uit de mouwen te steken voor woningbouw die bijdraagt aan de vragen van woningzoekenden. Zo werken we aan een

