



provincie **HOLLAND**
ZUID

GS brief aan Provinciale Staten

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 44 1 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2019-693320762
DOS-2016-0012688

Bijlagen
2

Aan Provinciale Staten

Onderwerp
Woondeal zuidelijke Randstad

Geachte Statenleden,

De zuidelijke Randstad kent een forse woningbouwopgave, zowel op de korte termijn (tot 2025) als de lange termijn (tot 2040). Eerder hebben wij u geïnformeerd over onze inzet – via onder andere het Actieplan Woningbouw - op versnelling van de bouwproductie, het borgen van voldoende plancapaciteit en het toegankelijk houden van de woningmarkt voor verschillende doelgroepen. Dit doen wij samen met diverse partners, waaronder gemeenten. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) signaleert dat de grootste druk op de woningmarkt zich bevindt in een vijftal regio's, waaronder de zuidelijke Randstad. Zij werkt daarom aan het sluiten van zogeheten woondeals met deze gebieden.

Woondeal, met wie en waar gaat het over

De provincie, de gemeenten Rotterdam, Den Haag, Leiden en Dordrecht en de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam zijn daarom al enige tijd in gesprek met het ministerie over de druk op de woningmarkt binnen de zuidelijke Randstad met als doel om afspraken te maken voor versnelling van de woningbouw en belangrijke thema's binnen deze regio.

Na veelvuldig overleg tussen partijen, hebben wij besloten om samen met de minister en de betrokken gemeenten een Woondeal voor de zuidelijke Randstad te ondertekenen. Deze Woondeal zuidelijke Randstad, samenwerkingsagenda voor toekomstbestendige verstedelijking, bieden wij u hierbij ter informatie aan.

Doel

De woondeal dient tussen partijen als

- wederzijdse erkenning van de kwantitatieve én kwalitatieve opgaven in de gebieden waar de spanning op de woningmarkt het grootst is in de zuidelijke Randstad

- om de wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen voor die opgaven vast te leggen en
 - als startpunt van een meerjarig samenwerkingstraject,
- met als doel om tot doorbraken te komen voor de kwantitatieve én kwalitatieve opgaven in de gebieden waar de spanning op de woningmarkt het grootst is.
- In het kader van de woondeal worden ook (beperkt) middelen beschikbaar gesteld voor verschillende programma's en projecten.

De provincie hecht waarde aan de woondeal, omdat inzet vanuit het rijk noodzakelijk is om voor bepaalde onderwerpen oplossingen te vinden (o.a. sociale huisvesting en middenhuur). Daarnaast is een deel van de afspraken ook richtinggevend voor het integrale Verstedelijkingsakkoord, waarin afspraken tussen de verschillende overheidslagen worden gemaakt over een aantal grootschalige binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen en de bijbehorende condities daarvoor. De verwachting is dat dit akkoord in het BO-MIRT in het najaar wordt vastgesteld.

Onderwerpen

Binnen de woondeal worden bestaande afspraken verder uitgewerkt en daarnaast worden ook afspraken gemaakt om nieuwe onderwerpen te agenderen. Onderwerpen die verder worden uitgewerkt zijn onder andere: afstemming inzet van middelen (voor BZK: Transformatiefaciliteit en Expertteams; voor de provincie: Vliegende Brigade en subsidiemogelijkheden), inzet op flexwonen, bevordering middenhuur, monitoring en verbetering investeringscapaciteit corporaties (met de volkshuisvestelijke gevolgen van de Vestia-problematiek als specifiek onderwerp voor deze regio). Ook zijn er locatie specifieke afspraken gemaakt. Daarnaast worden nieuwe thematische onderwerpen geagendeerd zoals bijvoorbeeld het belang van een continue bouwstroom.

Kernafspraken

Gemeenten en provincie zetten zich in voor:

- Voldoende plancapaciteit voor de bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040, aansluitend op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De productie van ruim 100.000 woningen in de periode tot 2025 waarvan:
 - bijna de helft in de gemeenten Den Haag en Rotterdam;
 - een aanzienlijk deel in het betaalbare segment.
- Evenwichtige verdeling onder doelgroepen en bevordering van spreiding van betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens.

Om dit mogelijk te maken zet het Rijk zich in voor:

- Instrumentarium om de integrale verstedelijkingsopgave te realiseren en tot oplossingen te komen voor bekostiging van betaalbare woningen op locaties binnen bestaand stedelijk gebied nabij HOV.
- Verbetering van de investeringsruimte voor de corporaties in de zuidelijke Randstad om de volkshuisvestelijke opgaven te kunnen realiseren.
- Aanpassingen in wet- en regelgeving waarmee evenwichtigheid en toegankelijkheid op de woningmarkt bevorderd wordt.

Deze kernafspraken zijn niet van de ene op de andere dag gerealiseerd, maar vergen grote systeemaanpassingen en forse investeringen van vele partijen. De afspraken in deze woondeal zijn erop gericht om de productie van 100.000 woningen tot 2025 in de zuidelijke Randstad te versnellen, om te zorgen voor voldoende harde plancapaciteit voor de periode tot 2040 en om een evenwichtig woningaanbod te bevorderen.

Partijen blijven zoeken naar mogelijkheden om de investeringen te bekostigen en gaan dan ook een langdurig partnerschap aan om dit proces, waaronder de systeemaanpassingen, stapsgewijs te doorlopen, vergelijkbaar met de gevolgde werkwijze voor het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Het Rijk herkent en erkent dat de grote verstedelijkingsopgave in het bijzonder de grote stedelijke regio's raakt. De minister kijkt daarom bij het nemen van maatregelen, waaronder inzet van middelen, met voorrang naar deze grote stedelijke regio's zoals de zuidelijke Randstad.

Afspraken

Partijen onderschrijven een gezamenlijke verstedelijkingsstrategie, waarbij verstedelijking in de zuidelijke Randstad met voorrang plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied in de nabijheid van hoogwaardig OV. Daarbij is het van belang om zo snel mogelijk van zachte naar harde plannen en realisatie te komen. Voor operationalisering van de verstedelijkingsstrategie wordt focus gelegd op enkele gebiedsontwikkelingen zoals de 12 verstedelijkingslocaties van de Verstedelijkingsalliantie. Voor de opgave in de bestaande woningvoorraad en de benodigde kwaliteitsslag worden afspraken gemaakt over intensivering van de samenwerking voor wijkvernieuwing en verduurzaming (Leiden en Delft, studentenhuisvesting; Schiedam, wijkvernieuwing; Den Haag Zuid-West; Rotterdam-Zuid). Daarnaast worden voor de kortere termijn afspraken gemaakt over versnelling van 12 locaties binnen Verstedelijkingsalliantie (zie o.a. afspraak IV.1 van de woondeal voor de locaties), plus doorbraaktafels voor enkele versnellingsprojecten daarbuiten (Leiden, Lammenschanspark; Zoetermeer, binnenstad; Rijswijk, Rijswijk Buiten; Capelle, Nieuw Rivium; Barendrecht, Stationsgebied; Lansingerland, Wilderszijde). Voor de selectie van deze versnellingsprojecten zijn twee werksessies georganiseerd in februari en maart 2019 met overheden, corporaties en marktpartijen. Vervolgens is een telefonische consultatieronde gehouden met projectleiders.

Voor de borging van betaalbaar woningaanbod, spreiding van de sociale woningvoorraad en een duurzaam middensegment worden procesafspraken gemaakt.

Resumerend is op dit moment het beeld dat de investeringscapaciteit van de corporaties in deze regio ontoereikend is voor de gestelde opgaven. De inzet van partijen is erop gericht dat de betrokken woningmarktregio's in staat worden gesteld hun volkshuisvestelijke opgaven te realiseren.

In gespannen woningmarkten staan betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt onder druk. Hierdoor komen bepaalde doelgroepen op de woningmarkt minder goed aan bod en kunnen malafide verhuurders misbruik maken van de marktomstandigheden. Dit vraagt om gerichte afspraken om excessen aan te kunnen pakken en te voorkomen dat

specifieke doelgroepen (zoals arbeidsmigranten, ouderen, en woningzoekenden met een psychische zorgvraag) een structureel lagere slagingskans hebben. Zo werkt de provincie bijvoorbeeld aan een regionaal programma arbeidsmigranten, waarvoor het ministerie middelen ter beschikking stelt. Ook worden afspraken gemaakt om de mogelijkheden voor flexwonen te vergroten.

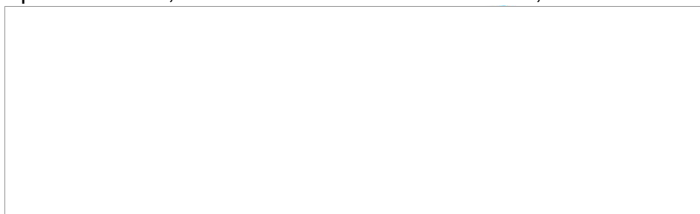
Wij zijn van mening dat met ondertekening van de woondeal een stap vooruit gezet wordt door commitment van partijen om samen te werken aan vermindering van de druk op de Zuid-Hollandse woningmarkt(en).

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

plv. secretaris,

voorzitter,



ir. J.C. van Ginkel MCM

drs. J. Smit

Bijlagen:

- Woondeal zuidelijke Randstad
- Bijlage A woondeal zuidelijke Randstad