



Provincie Zuid-Holland
T.a.v. College van Gedeputeerde Staten
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk

Kenmerk
2024-0000304501

Uw kenmerk

Datum 23 mei 2024
Betreft Woningbouwopgave Zuid-Holland

Geacht college,

Op 12 maart jl. hebben we een goed gesprek gevoerd over de woningbouwopgave in Zuid-Holland. We hebben toen afgesproken dat u schriftelijk reageert op mijn brief aan u van 6 maart. Uw schriftelijke reactie met verzenddatum 30 april jl. heb ik daarna ontvangen. Deze brief en eerdere brieven en gesprekken vormden de basis van ons gesprek op 14 mei jl.

Onderwerp van gesprek was een aantal beleidsvoornemens van uw college dat een rem kan zetten op de woningbouw en onze gezamenlijke afspraken eenzijdig wijzigen. Ik concludeer allereerst op basis van uw reactie en ons gesprek van 14 mei dat we elkaar zijn genaderd op een aantal onderwerpen. Het betreft het aantal te bouwen woningen van 247.896, de afspraak om actief te sturen op 130% plancapaciteit en het hanteren van de landelijke bovengrens voor betaalbare koop van 390.000 euro. Tegelijkertijd heb ik ook vastgesteld dat er ten aanzien van het aandeel sociale huurwoningen en de 3 ha regeling extra stappen nodig zijn om gezamenlijk, eenduidig en met tempo de woningbouwopgave te realiseren en belemmeringen weg te nemen. Ik licht dit onderstaand nader toe. Ik ga daarbij graag ook in op welke manier ik daarbij met u kan optrekken en samenwerken om de woningbouwopgave te realiseren.

Commitment over de bouwopgave, actieve sturing op locaties

In uw brief van 30 april committeert u zich allereerst aan de afspraak die we samen hebben vastgelegd in de regionale woondeals Zuid-Holland om in Zuid-Holland 247.896 woningen tot en met 2030 te bouwen. Daarnaast bent u ook bereid om actief te sturen op de realisatie van 130% plancapaciteit ten opzichte van de (resterende) bouwopgave.

Aansluiting bij landelijke bovengrens betaalbare koopwoningen

Ook ten aanzien van de bovengrens voor betaalbare koopwoningen lees ik in uw brief dat u zult aansluiten bij de landelijke bovengrens van 390.000 euro. U heeft in het gesprek verduidelijkt dat u gemeenten wilt kunnen aansporen om ook

onder de landelijke bovengrens te bouwen, maar dat niet wilt afdwingen. Die insteek onderschrijf ik.

Dat gedifferentieerde aanbod onder de landelijke bovengrens zie ik ook in de praktijk. Ik constateer dat diverse gemeenten flankerend beleid inzetten waardoor het mogelijk wordt om woningen te bouwen voor een lagere prijs. Dit resulteert dan in concrete afspraken met ontwikkelende partijen bij een gebiedsontwikkeling. Gemeenten hanteren bijvoorbeeld een gedifferentieerde grondprijs in samenhang met afspraken over een lagere verkoopprijs van de gerealiseerde koopwoning. Lagere koopprijzen kunnen ook gerealiseerd worden als actief beleid wordt ingezet gericht op het beperken van bouwkosten. Bijvoorbeeld door geen extra eisen te stellen die kostenverhogend werken en waardoor modulair bouwen van de grond komt, door lagere parkeernormen te hanteren in gebieden waar dit goed kan, of door een groter aandeel kleinere woningen. De mogelijkheid en noodzaak om deze maatregelen te treffen hangt vooral af van lokale omstandigheden zoals gemeentelijk grondbezit. Om die reden moet dit dus niet dwingend bovenlokaal worden geregeld. Ik vind het wenselijk om in regionaal verband de inzet van (lokale) maatregelen voor de bouw van koopwoningen met een lagere koopprijs te stimuleren en hierover bestuurlijke afspraken te maken. Hierin kunnen Rijk, provincie en gemeenten gezamenlijk regie voeren in samenwerking met de marktpartijen.

Aandeel sociale huur

In uw brief van 30 april jl. lees ik dat het programmeren van 40% sociale huurwoningen gericht is op het realiseren van voldoende sociale huurwoningen én op een meer evenwichtige verhouding tussen gemeenten in de regio.

We zijn het eens over de ambitie om het aanbod van betaalbare woningen te vergroten en daarbij ook te zorgen voor een meer evenwichtige verdeling tussen gemeenten. Ook op dit specifieke punt voer ik graag gezamenlijke regie. Het realiseren van dit doel door een betaalbaarheidsprogrammering van 40% sociale huurwoningen, is een onrealistisch groeipad voor achterblijvende gemeenten. Het leidt er toe dat projecten financieel niet meer van de grond komen. Door de nadruk op alleen sociale huurwoningen komt daarnaast ook de bouw van woningen in het middensegment in de knel. Bij een programmering van twee derde betaalbare woningen blijft er immers maar ruimte voor 27% woningen in het middensegment. Daarmee kan onvoldoende worden voorzien in de woonbehoeftes van mensen met een middeninkomen.

Voor wat betreft de woonbehoefte is er in Zuid-Holland geen aanleiding om af te wijken van de afspraken over betaalbaarheid in alle woondeals. Die afspraak houdt in dat gemeenten in een realistisch groeipad toegroeien naar 30% sociale huurwoningen. Op landelijk, provinciaal en regionaal niveau geldt dat twee derde van de woningbouw betaalbaar is, waarvan de helft (1/3) te bouwen door corporaties (middensegment en sociale huur) en 40% in het middensegment.

Deze afspraken zijn ook neergelegd in de nationale prestatieafspraken, de Nationale Bouw-en Woonagenda en het programma woningbouw. Deze landelijke betaalbaarheidsprogrammering sluit aan bij de woonbehoeftes van huishoudens in Nederland, gebaseerd op de prognose van ABF research (Socrates eind 2022). Daarbij wordt onder meer rekening gehouden met inkomen, woonvoorkeuren, demografische ontwikkelingen, starters en doorstromers. Ook wanneer ik kijk naar de woonbehoefte en de inkomensverdeling in Zuid-Holland op basis van uw eigen woningmarktverkenning in Zuid-Holland dan is dit vergelijkbaar met de rest van Nederland.¹

Daarbij is ook van belang dat bij inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur volgens berekeningen van mijn ministerie een toename van 40.000 sociale huurwoningen in Zuid-Holland zal zijn door verschuivingen in de samenstelling van de bestaande voorraad. Allereerst zullen door het dwingend maken van het woningwaarderingssysteem bij inwerkingtreding onmiddellijk 35.000 sociale huurwoningen bijkomen in Zuid-Holland. Ten tweede zullen er door de uitbreiding van het woningwaarderingssysteem naar het middensegment nog eens 5.000 sociale huurwoningen bijkomen. Mijn ministerie zal uiteraard samen met de provincie optrekken om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze wet.

Gezamenlijke sturing op achterblijvende gemeenten

De programmering van 40% sociale huurwoningen is voor u geen doel op zich, maar vooral een middel om het doel van toewerken naar 30% sociale huur in de voorraad en meer aanbod van sociale huurwoningen te realiseren. U heeft tijdens het gesprek toegelicht vooral op zoek te zijn naar een instrument dat er voor zorgt dat gemeenten die achterblijven in de bestaande voorraad sociale huurwoningen extra stappen zetten en u heeft daarbij ook mijn hulp gevraagd.

Ik onderschrijft de noodzaak om te voorzien in instrumentarium om zowel regie te voeren op meer sociale huurwoningen en woningen in het middensegment én op meer balans in de woonvoorraad tussen gemeenten. Ik zal daarin voorzien met het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting en het bijbehorende voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting. Het wetsvoorstel ligt in de Tweede Kamer. Na verwerking van de consultatie zal het Besluit versterking regie volkshuisvesting bij de Tweede Kamer worden voorgehangen. Hierin is geregeld dat gemeenten met een bestaande voorraad sociale huurwoningen onder het landelijke gemiddelde (dit is 26%) 30% sociale huurwoningen moeten bouwen en 37% in het middensegment. Dit percentage van 30% sluit aan bij het realistische groeipad dat is afgesproken in de woondeals. Gemeenten die bovengemiddeld veel sociale huurwoningen hebben, moeten tenminste 40% bouwen in het middensegment. Op regionaal, provinciaal en landelijk niveau moet twee derde betaalbaar worden gebouwd. Dit zorgt voor vergroting van het aanbod sociale huurwoningen en woningen voor mensen met een middeninkomen. Daarnaast zorgt het voor meer balans in de woonvoorraad tussen gemeenten.

¹ Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2022-2040, ABF research 24 februari 2023

Deze regeling is niet vrijblijvend. Via de monitoring houden we gezamenlijk zicht op zowel de gemeentelijke programmering en realisatie van de afgesproken aantallen betaalbare woningen. Rijk en provincie kunnen via een instructie interveniëren richting achterblijvende gemeenten. Dergelijke interventies vereisen altijd dat eerst zorgvuldig bestuurlijk overleg wordt gevoerd. Ik ben uiteraard bereid in voorkomende gevallen zij aan zij te staan en bestuurlijk gezamenlijk op te trekken.

3 hectare regeling: meer ruimte, tempo en gezamenlijkheid in het proces

De woningbouwopgave zullen we grotendeels binnenstedelijk realiseren. Gezien het landelijk woningtekort, de bevolkingsgroei, de leefbaarheid van kleine kernen én de ruimte die ook binnenstedelijk nodig is voor andere opgaven, ontkomen we er niet aan om ook buitenstedelijk woningbouwlocaties te ontwikkelen, ook in Zuid-Holland. Per project moeten we bezien hoe we verschillende functies zoals infrastructuur, wonen, werken en groen slim kunnen combineren en zo de kwaliteit van een gebied kunnen versterken én betaalbaar kunnen bouwen. Mijn ministerie kan daarbij ondersteunen.

Via het stellen van instructieregels in de omgevingsverordening kunt u in voorkomende gevallen sturen op meer verdichting wanneer dit nodig is voor het realiseren van het provinciale of nationale belang. Het op voorhand generiek uitsluiten van kansrijke buitenstedelijke locaties beperkt allereerst gemeenten in de mogelijkheid om de woningbouwopgave te realiseren en de leefbaarheidsopgave te waarborgen. Ten tweede ontnemt het de mogelijkheden en kansen om verschillende functies slim te combineren.

Uw voorstel om onbenutte 3 ha locaties te ruilen is zinvol, omdat het leidt tot meer realistische plannen. Het is ook onderdeel van de afgesproken aanpak in de woondeals en de regionale versnellingstafels. Het leidt echter niet tot meer plancapaciteit. En dat laatste is broodnodig in uw provincie, gezien de omvang van de opgave en de huidige plancapaciteit. Volgens recente cijfers is er een plancapaciteit van 113 % in Zuid-Holland, terwijl minimaal 130% benodigd is om uitvallende plannen op te vangen.² In het in uw brief geschetste proces mis ik concreetheid, tempo en gezamenlijke betrokkenheid van gemeenten en mijn ministerie. Ook biedt u onvoldoende ruimte voor aanvullende locaties waarmee gemeenten hun bouwopgave en leefbaarheidsopgave kunnen realiseren in samenhang met andere ruimtelijke opgaves. Er zal door u vooral gekeken worden naar verrommelde locaties (lege kassen) en andere transformatiegebieden. Het benutten van deze locaties is zinvol, maar de ervaring leert dat dit complexe locaties zijn die niet op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Ze zullen naar verwachting niet bijdragen aan de bouwopgave tot en met 2030.

² Op basis van de in maart 2024 bij ABF door de provincie Zuid-Holland aangeleverde gegevens over de plancapaciteit. De voortgangsrapportage hierover is nog niet gepubliceerd.

Benodigde aanvullende stappen

U heeft in het gesprek bereid te zijn andere oplossingen in overweging te nemen. Dat waardeer ik. We hebben na het gesprek nog niet op alle onderdelen het resultaat bereikt dat belemmeringen worden weggenomen om de woningbouw te realiseren en dat er weer sprake is van regie op gezamenlijke en eenduidige wijze. Daarom vraag ik van u onderstaande extra stappen te zetten.

Ten eerste is bij vaststelling van de omgevingsverordening aanpassing nodig ten opzichte van de omgevingsverordening die in ontwerp ter inzage ligt. In dit ontwerp heeft u het percentage van 40% sociale huurwoningen opgenomen. Ook de bovengrens van 355.000 voor betaalbare koopwoningen, opgenomen in de geldende omgevingsverordening, blijft daarin ongewijzigd. U heeft in uw brief van 30 april aangekondigd deze bovengrens in overeenstemming te brengen met de landelijke bovengrens. Deze regelingen zijn niet doeltreffend en niet doelmatig in het tot stand brengen van een woonvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Daarom vraag ik u uiterlijk 30 mei a.s. Provinciale Staten schriftelijk voor te stellen de 40%-eis voor het aandeel sociale huur in bouwplannen niet in de vast te stellen omgevingsverordening op te nemen, en de bovengrens voor betaalbare koopwoningen - vooruitlopend op inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting - met die wet en bijbehorende ontwerp-uitvoeringsregelgeving in overeenstemming te brengen. Dit houdt dus in dat u Provinciale Staten voorstelt op deze punten de omgevingsverordening ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen. Ik verzoek u deze brief aan Provinciale Staten in afschrift aan mij toe te sturen.

Ten tweede vraag ik u in gezamenlijkheid en voortvarendheid een proces starten gericht op een aanvulling van de lijst met 3 ha locaties in de bijlage van de omgevingsverordening. Dit proces zou dan nog voor de zomer moeten starten samen met de gemeenten en mijn ministerie. Mijn ministerie denkt voorafgaand daaraan graag met u mee over de opzet van deze aanpak. Met deze aanvulling wordt versneld toegewerkt naar 130% plancapaciteit en krijgen gemeenten de ruimte om zowel de woningbouwopgave te realiseren als de leefbaarheid van kleine kernen te waarborgen. Deze aanvulling zou dan in het derde kwartaal van dit jaar gereed moeten zijn. Deze aanvulling kan vervolgens aan Provinciale Staten worden voorgelegd en betrokken bij de vast stellen omgevingsverordening. Ik verzoek u in de bovengenoemde brief aan Provinciale Staten hen hierover eveneens te informeren.

Ik zie het ook als mijn verantwoordelijkheid om daar waar bestuurlijk overleg niet tot een oplossing leidt, de impasse te doorbreken. Mocht ik genoemde brieven niet (tijdig) ontvangen of, indien ik de brieven wel (tijdig) ontvang, maar daarin niet de benodigde stappen worden gezet, zal ik instructies gericht aan provinciale staten voorbereiden. De reden is dat hier een nationaal belang aan de orde is dat met de eerder voorgestelde provinciale regelingen niet op een doeltreffende en doelmatige wijze wordt behartigd.

Datum

23 mei 2024

Kenmerk

2024-0000304501

Ten aanzien van het aandeel sociale huur zal de instructie inhouden geen wijziging van de omgevingsverordening vast te stellen waarin een eis van 40% sociale huurwoningen is opgenomen. Daarnaast houdt deze in de bovengrens voor betaalbare koopwoningen in de huidige omgevingsverordening in overeenstemming te brengen met de regeling in het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting. Ten tweede overweeg ik dan een instructie te geven gericht op het aanpassen van de 3 ha regeling in de omgevingsverordening.

Ik erken dat het realiseren van de woningbouwopgave in Zuid-Holland geen eenvoudige opgave is. Integratie ruimtelijke keuzes zijn nodig om alle maatschappelijke opgaven in goede banen te leiden. Ik zie uw bereidheid en inspanningen, met die van gemeenten, marktpartijen en corporaties om de woningbouwopgave voor elkaar te krijgen. Daarvoor wil ik mij samen met u en de andere partners voortvarend inzetten. Daarbij moeten we er gezamenlijk voor zorgen dat randvoorwaarden, die essentieel zijn om in Nederland fijn te wonen, werken en leven, niet knellend zijn voor de woningbouw. Ook hier blijf ik graag gezamenlijk met u aan werken.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge