Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Provincie Zuid-Holland
T.a.v. Gedeputeerde Staten
Zuid-Hollandplein 1
2596AW Den Haag

www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk

Kenmerk
2024-0000128375

Uw kenmerk

Datum	6 maart 2024
Betreft	Woningbouwopgave Zuid Holland

Geacht college,

Op 22 december 2023 heb ik gedeputeerde mevrouw Koning een brief gestuurd naar aanleiding van het bestuurlijk overleg over de Woondeals op 14 december. In deze brief gaf ik aan tijdens het bestuurlijk overleg en uit ons vervolgcontact het beeld te hebben gekregen dat wij niet alle doelstellingen en afspraken uit de woondeals gezamenlijk nastreven. Inmiddels heeft op 15 februari jl. een bilateraal gesprek tussen mij en gedeputeerde Koning en een tweede bestuurlijk overleg Woondeals plaatsgevonden. Ik ben blij dat we voor wat betreft de woningbouwopgave en plancapaciteit stappen zetten om enkele misverstanden op te helderen. Ik constateer echter dat een aantal beleidsvoornemens van uw college een rem kan zetten op de woningbouw en onze gezamenlijke afspraken eenzijdig wijzigen. Daarover wil ik graag met uw college in gesprek. Ik informeer u hierbij dat ik een overleg met u laat inplannen.

We kampen met een historisch groot woningtekort. Dit tekort is in 2023 toegenomen van 3,9% naar 4,8%. We staan voor een grote maatschappelijke opgave voor de woningbouw, die we samen hebben vastgelegd in de regionale woondeals/realisatieagenda's. In de Nationale Omgevingsvisie, in de Nationale Woon en Bouwagenda en de bijbehorende programma's zoals het programma Woningbouw, is het zorgen voor een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoeften benoemd als nationaal belang. Juist in de provincie Zuid-Holland, waar zo veel mensen op zoek zijn naar een passende woning is het belangrijk dat er voldoende ruimte is om de opgave voor de woningbouw te kunnen realiseren, dat overheden eenduidig daarop sturen en dat belemmeringen om woningen te bouwen worden weggenomen. Een aantal beleidsvoornemens van uw college kan negatieve gevolgen hebben en juist belemmeringen opwerpen voor de woningbouw. Hieronder licht ik de hoofdlijnen toe.

Ruimte voor locaties voor woningbouw, 3ha locaties
In uw Coalitieakkoord is opgenomen dat de Gnephoek en Sliedrecht-Noord de enige 3ha woningbouwlocaties zijn die kunnen worden toegevoegd als nieuwe buitenstedelijke bouwlocaties van enige omvang. In uw ruimtelijk voorstel bevestigt u dit. U maakt daarbij de keuze dat wonen en werken zich binnen de ruimte ontwikkelt die daarvoor al is gereserveerd met als enige uitzondering eventueel een kleine toevoeging (‘straatje erbij'). Naar mijn inzicht is dit een te verstrekkend besluit op basis van de door u eerder gemaakte analyse die ten grondslag ligt aan het ruimtelijk voorstel. Wonen, werken, infrastructuur voor mobiliteit, energie, groen en water vragen allemaal om meer ruimte. Voor al deze opgaven geldt ook dat de ruimte schaars is. Maar dit hoeft geen tegenstelling te zijn. We moeten met elkaar bezien hoe we verschillende functies en opgaves slim kunnen combineren en kwaliteit kunnen versterken, zonder daarbij afbreuk te doen aan uitgangspunten rondom zuinig ruimtegebruik en te beschermen belangen.

Het generieke karakter van de 3 ha - regel zoals opgenomen in uw Coalitieakkoord en Ruimtelijk Voorstel heeft tot gevolg dat alle nieuwe buitenstedelijke locaties van meer dan 3 ha worden geblokkeerd. Op andere locaties is woningbouw van een dergelijke omvang niet mogelijk. Wanneer er locaties zijn die kansrijk en snel te realiseren zijn en waar betaalbaar gebouwd kan worden, kunnen ook deze niet meer doorgaan gezien het generieke karakter van de regeling. Bovendien is enige omvang van belang voor de financiële uitvoerbaarheid van woningbouwprojecten, ook buitenstedelijk. De generieke regel beperkt ook de mogelijkheden om oplossingen te vinden die recht doen aan andere ruimtelijke claims.

De grootte van de woningbouwopgave in uw provincie vraagt juist om voldoende locaties voor woningbouw, met name binnenstedelijk maar ook buitenstedelijk. Het beperken van bouwmogelijkheden in buitenstedelijk gebied vind ik in deze tijd van woningnood ongewenst. Ook strookt het niet met het nationale beleid voor de woningbouwopgave. In het Nationaal Programma Woningbouw is opgenomen dat we sturen op het mogelijk maken van zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk bouwen, omdat er vanuit de woningbehoefte vraag is naar beide. Ook in mijn brief aan de Tweede Kamer van 12 oktober 2023 benoem ik dat we voor woningbouw in hoofdzaak blijven inzetten op binnenstedelijke ontwikkelingen, maar dat we gezien de bevolkingsgroei én de ruimte die er binnen bestaand gebied ook nodig is voor andere opgaves, er niet aan ontkomen ook buitenstedelijk te ontwikkelen. [1]

Daarnaast zijn buitenstedelijke locaties (van enige omvang) van belang voor de leefbaarheid van vitale kernen in gemeenten. Ook in hun brief aan provinciale staten roepen 18 gemeenten op om de 3 hectare-kaart wonen en werken weer open te stellen en te verruimen. Ze vragen om meer maatwerk en flexibiliteit:

[1] Kamerstukken II, 2023/2024, 32847, nr. 1105

"een buurt erbij" in plaats van "een straatje erbij", ook met het oog op leefbaarheid.

Regie op betaalbare woningen, aandeel sociale huur
Onvoldoende regie door de overheid ten aanzien van de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen heeft ertoe geleid dat veel woningen voor mensen met een middeninkomen én voor mensen met een laag inkomen niet meer bereikbaar zijn. Voor deze beide groepen zijn de kansen op een passende en betaalbare woning op dit moment te gering. Gerichte en eenduidige sturing door de overheid op de bouw van voldoende betaalbare woningen is essentieel. In de Nationale Woon- en Bouwagenda en het Programma Woningbouw is daarom opgenomen dat op nationale, provinciale en regionale schaal we 2/3 betaalbaar bouwen, waarvan de helft (1/3) door corporaties (sociale huur en middenhuur) en circa 40% in het middensegment.

Daarnaast is in de Nationale Omgevingsvisie benoemd dat woningen betaalbaar moeten zijn. Bovengenoemde betaalbaarheidsdoelstelling is ook onderdeel van de afspraken die gemeenten, Rijk en provincie Zuid-Holland hebben gemaakt in de regionale woondeals. Daarnaast hebben we afspraken gemaakt gericht op een evenwichtige op balans in de voorraad per gemeente. We hebben afgesproken dat alle gemeenten toewerken naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad. In het groeipad vragen we daarbij het maximale, niet het onhaalbare. Ook kan rekening gehouden worden met al in gang gezette projecten.

In uw Coalitieakkoord en Ruimtelijk Voorstel heeft u opgenomen dat op regionale schaal 40% van de nieuwbouwwoningen sociaal moet zijn. Vooral gemeenten die achterlopen bij de opgave moeten op die manier toegroeien naar 30% sociale woningbouw in de bestaande voorraad. Ik waardeer het dat de provincie Zuid-Holland actief regie voert op de bouw van betaalbare woningen. Ik vind het daarbij van belang dat de wijze waarop de sturing wordt ingevuld geen averechtste effecten heeft op de woningbouw én in lijn is met onze gemaakte afspraken. Regie voeren houdt immers ook in dat overheden op eenduidige wijze werken aan het realiseren van de afgesproken doelstellingen.

De generieke regeling, waarmee u voornemens bent om bij alle achterblijvende gemeenten het groeipad om toe te groeien naar 30% aan te scherpen, door voor te schrijven dat de programmering moet voorzien in 40% sociale huurwoningen, houdt geen rekening met de haalbaarheid van deze programmering. U bent voornemens zwaardere eisen te stellen zonder dat de noodzaak hiervan is aangetoond, zonder dekking van eventuele negatieve gevolgen voor de financiële haalbaarheid van projecten en zonder een verzekering dat de corporaties voldoende investeringscapaciteit hebben voor de opgave. De regeling kan daarom averechts werken en ertoe leiden dat projecten niet meer van de grond komen. Ook voor mensen met een middeninkomen is er een groot tekort aan woningen. De focus op sociale huur vermindert de financiële ruimte voor dit segment. De bouw van voldoende in het middensegment woningen is daarnaast essentieel voor

voldoende balans in de woningvoorraad van gemeenten. Zoals genoemd is het zorgen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften een nationaal belang, waarbij uw voornemen averechts kan werken in het behartigen van dat belang. Het is daarom niet wenselijk dat u deze voornemens doorzet en ook niet overeenkomstig de afspraak dat we van gemeenten het maximale vragen en niet het onhaalbare.

In het voorgenomen Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, dat ik binnenkort bij de Tweede Kamer zal indienen, zal ik bovengenoemde doelstellingen ook wettelijk verankeren. Ik ben voornemens in het Besluit versterking regie volkshuisvesting de woningbouwprogrammering voor gemeenten concreet te regelen. Op landelijk, provinciaal en regionaal niveau moet twee derde van de nieuwbouw betaalbaar zijn. Gemeenten die een kleinere sociale huurvoorraad hebben dan het landelijke gemiddelde moeten minimaal 30% sociale nieuwbouw realiseren. Gemeenten die een bovengemiddelde sociale huurvoorraad hebben moeten minimaal 40% nieuwbouw realiseren in het middensegment (koop en huur).

Regie op betaalbaar bouwen, afwijkende bovengrens betaalbare koopwoningen
Tot 2023 gold de NHG-grens als maatstaf voor de bovengrens van betaalbare koopwoningen. Door de sterke stijging van de NHG-grens is deze vanaf 2023 losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. Landelijk beleid is dat deze bovengrens van een betaalbare koopwoning wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2024 betekent dit dat de landelijke bovengrens is vastgesteld op maximaal 390.000 euro, in plaats van de 355.000 euro in 2023. De herstellende koopkracht van huishoudens wordt zo doorvertaald in de bovengrens voor betaalbare koopwoningen.

U heeft in uw brief aan Provinciale Staten van 26 februari jl. opgenomen dat u een lagere maximale grens voor betaalbare koopwoningen hanteert, namelijk 355.000 euro. Daarnaast benoemt u dat u geen voorstander bent van de landelijke indexering. Ik constateer de provincie Zuid-Holland daarmee een generiek lagere bovengrens wil voorschrijven voor betaalbare koopwoningen die afwijkt van het landelijke maximum. Gezien de hoge bouwkosten en de marktsituatie in de provincie Zuid-Holland leidt het dwingend voorschrijven van lagere maximale grenzen niet automatisch tot de bouw van meer koopwoningen met een lagere koopprijs. Ook deze generieke regeling houdt geen rekening met de haalbaarheid van deze programmering. Daarnaast is er onvoldoende flankerend beleid en eventuele dekking om negatieve gevolgen voor de financiële haalbaarheid van projecten te compenseren. Deze regeling kan daarom averechts werken en ertoe leiden dat er te weinig wordt gebouwd in het middensegment en/of dat projecten niet meer van de grond komen. Deze regeling is naar mijn mening daarom niet doelmatig en doeltreffend in het behartigen van een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Ook op dit punt is het belangrijk dat overheden eenduidig sturen en daarom ook de landelijke bovengrens hanteren voor betaalbare koopwoningen. Met het oog op deze

eenduidige sturing zal ik in het Besluit regie eenduidige definities opnemen met landelijk uniforme bovengrenzen, ook voor betaalbare koopwoningen.

Ik erken dat het realiseren van de woningbouwopgave in Zuid-Holland geen gemakkelijk vraagstuk is. Ruimtelijke en toekomstbestendige keuzes zijn nodig om alle maatschappelijke opgaven in goede banen te leiden. Deze bredere keuzes komen aan bod in het lopende separate proces over de ruimtelijke voorstellen. Ik zie daarbij ook uw inspanningen en die van gemeenten en corporaties in onder andere het realiseren van de woningbouwopgave en het beter benutten van de bestaande voorraad. Tijdens het bestuurlijk overleg Woondeal van 15 februari hebben we uitgebreid gesproken over wat er nodig is om de woningbouw in de provincie te realiseren. Daarvoor zal ik mij samen met u blijven inzetten. Onderdeel daarvan is ook het wetsvoorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting dat ik binnenkort naar de Kamer zal sturen. Ik zie het als mijn verantwoordelijkheid om daar waar bestuurlijk overleg niet tot een oplossing leidt, verantwoordelijkheid te nemen door de inzet van juridische instrumenten.

Ik vertrouw erop dat we in ons gesprek de stappen zetten die nodig zijn om te zorgen dat er voldoende ruimte is om de opgave voor de woningbouw te kunnen realiseren en waarmee we voorkomen dat we belemmeringen voor de woningbouw oproepen. Ik kijk uit naar ons gesprek.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge