

Antwoord van Gedeputeerde Staten op vragen van

T. van Vugt (JA21)
(d.d. 4 juni 2025)

Nummer
4254

Onderwerp
47 vragen jaarstukken 2024 over wonen

Aan de leden van Provinciale Staten

Toelichting vragensteller

JA21 Zuid-Holland stelt 47 schriftelijke vragen over de jaarstukken 2024 over het onderwerp wonen en sluit niet uit dit voor de overige onderwerpen ook te doen.

Wij achten dit nodig omdat we vinden dat Provinciale Staten te weinig grip krijgen op wat er écht gebeurt met het belastinggeld van Zuid-Hollanders.

De jaarstukken zijn vaak te vaag, zonder duidelijke resultaten of meetbare doelen. Er worden miljoenen uitgegeven, maar we lezen nergens hoeveel woningen er gebouwd zijn met welk geld, hoeveel mensen geholpen zijn, of wat er daadwerkelijk is bereikt. Tegelijk ontbreekt er nog altijd een goedkeurende verklaring van de accountant — iets wat ons betreft echt niet kan.

Voor het verkrijgen van een goedkeurende controleverklaring zonder beperking mag het totale controleverschil niet hoger zijn dan de tolerantiegrens van 1% van de jaaromzet. Aangezien de jaaromzet over 2024 één miljard euro bedraagt, ligt deze grens op maximaal tien miljoen euro.

In het jaarbeeld van de accountant zijn twee niet-gecorrigeerde controleverschillen opgenomen. Deze betreffen onder andere onjuiste boekingen van subsidies en een foutieve ingangsdatum van activa, met een gezamenlijke omvang van 2,027 miljoen euro.

Daarnaast is de provincie Zuid-Holland op grond van regelgeving verplicht om gespaard verlof en verlof waarvan de opname niet binnen twee jaar wordt verwacht, op te nemen in een voorziening. De geschatte omvang hiervan bedraagt 8,5 miljoen euro.

Wanneer ook dit bedrag wordt meegeteld bij de niet-gecorrigeerde controleverschillen, komt het totale verschil uit op 10,5 miljoen euro (2,027 + 8,5 miljoen). Daarmee wordt de toegestane tolerantiegrens overschreden. In dat geval zou de controleverklaring met een beperking worden afgegeven in plaats van een goedkeurende verklaring zonder beperking.

Zonder concrete cijfers, prestatie-indicatoren en transparantie blijft het bij goede bedoelingen op papier. JA21 wil weten wat er werkelijk geleverd is, en of we als provincie onze ambities ook waarmaken.

Daarom deze uitgebreide set vragen — vandaag slechts alleen over wonen - omdat wij als Provinciale Staten duidelijkheid nodig hebben bij de behandeling van deze jaarstukken, iets dat nu totaal ontbreekt en waar in de commissie geen tijd voor was of überhaupt niet behandeld werden en waarvoor in de Provinciale Staten van 12 juni 2025 ook geen tijd voor lijkt te zijn met een zeer teleurstellende geringe spreektijd. Onze controlerende taak moet serieus genomen worden.

**A1 - Niet-gecorrigeerde controleverschillen**

In de onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de niet-gecorrigeerde controleverschillen groter dan de rapporteringstolerantie van € 300.000.

Aard van de fouten	Getrouwheid
Effect niet-gecorrigeerde controleverschillen voorgaande periode	€ 0
Effect niet-gecorrigeerde controleverschillen huidige periode:	
Onjuiste subsidieasten als gevolg van onjuiste boekingen	€ 1.100.000
Onjuiste toerekening van uitgaven aan investering en exploitatie	€ 927.000
Totaal getrouwheidsfouten	€ 2.027.000

* Wij hebben van het college een schriftelijke bevestiging bij de jaarrekening ontvangen, waarin het college het bovenstaande heeft bevestigd. Dit houdt in dat eventuele niet-geconstateerde en daardoor niet-gecorrigeerde afwijkingen, zowel individueel als in totaal, in het kader van de jaarrekening niet materieel zijn. Het college heeft tevens bevestigd geen kennis te hebben van andere niet-gecorrigeerde afwijkingen.

Hierover hebben wij de volgende vragen:

Pag. 128: Beleidsdoel 6-1 Wonen***Wat hebben we bereikt?***

Sneller nieuwe, betaalbare woningen bouwen Zuid-Holland is verantwoordelijk voor een kwart van de landelijke bouwopgave. In 2023 maakten we met de toenmalige minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) afspraken over woningbouw in de Regionale Realisatieagenda's Wonen (Woondeals). Het aantal woningen dat we willen bouwen is in 2024 verhoogd van 235.467 woningen naar 247.896 woningen in de periode 2022 t/m 2030. Daarvan is 2/3 betaalbaar waarvan tenminste 1/2 sociale huur.

1. *Wat is het causaal verband tussen uw activiteiten en de groei van het aantal woningbouwplannen?*

Antwoord

Als u doelt op het verhoogde aantal *te realiseren woningen* in de woningbouwplannen, dan ligt het causaal verband in het overleg met de minister van BZK/VRO en met uw Staten: daar is ingezet op het verhogen van het aantal te bouwen woningen tot en met 2030.

Een causaal verband tussen onze activiteiten (oorzaak) en de groei (gevolg) van het aantal woningbouwplannen is niet 1 op 1 aan te tonen. Toch verwachten wij wat deze er is. Er zijn echter vele factoren die van invloed zijn op het initiëren (ontwikkelen en uitvoeren) van woningbouwplannen.

Dit geldt ook voor andere vragen waarin naar een causaal verband wordt gevraagd.

De provincie bouwt zelf geen woningen, wel maken we ons sterk voor de realisatie. Door middel van subsidies, inzet van specialisten, advies, goede voorbeelden en vele gesprekken met gemeenten is het mogelijk om steeds weer mogelijkheden te geven voor nieuwe woningbouwlocaties. In de recent vastgestelde regionale woningbouwprogramma's is slechts 2% *niet* door de selectie gekomen. Omdat deze plannen in strijd zijn met omgevingsbeleid of nog onvolledig waren.

2. *Hoeveel van deze woningen waren voor het sluiten van de woondeal bekend als hard- of zacht plan?*

Antwoord

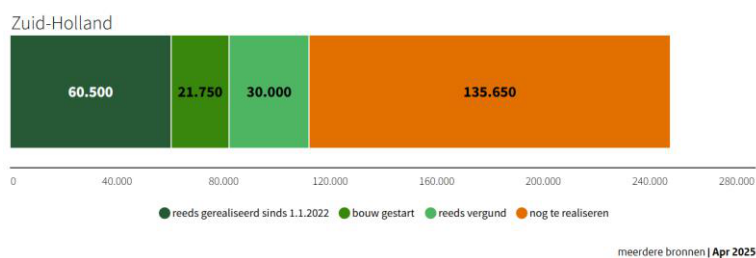
Op dat moment (maart 2023) was ongeveer 45% van de toenmalig bekende plannen hard.

3. *Uit ervaring weten wij dat nieuwbouwplannen vaak vertraging oplopen. Wat sterkt u in de gedachten dat al deze plannen voor in totaal 247.896 woningen voor 2030 worden gerealiseerd?*

Antwoord

Allereerst is het de afspraak om in te zetten op realisatie vóór 2031 (tot en met 2030). Ten tweede hebben we van het begin af aangegeven dat er veel kritische succesfactoren zijn die het halen van de doelstellingen bepalen. Al bij het opstellen van de regionale woondeals (Regionale Realisatie Agenda's) hebben wij geconstateerd dat er veel Kritische SuccesFactoren zijn die bij de ontwikkeling van een woningbouwplan een rol spelen. We hebben er 11 benoemd. Deze factoren zijn voorwaarde voor het behalen van het aantal van 247.900 woningen. Het tempo is iets waar we sterk op sturen. Nu nieuwe locaties oppakken verhoogt het tempo op de realisatie doorgaans niet. Er zijn voldoende plannen om de opgave te realiseren. Wel moeten meer plannen sneller hard worden gemaakt, maar daarvoor zijn die kritische succesfactoren wel essentieel.

Realisatie en bouwstroom versus doel tot en met 2030
Afspraak tot en met 2030: 247.900



Recente cijfers (t/m april 2025) laten zien dat er 60.500 woningen zijn gerealiseerd; van 21.750 woningen is de bouw gestart en ca. 30.000 woningen zijn vergund. Dat geeft nog een restopgave van 135.650 woningen.

4. *Indien niet al deze voor de periode 2022-2030 geplande woningen gebouwd kunnen worden. Welk deel van deze projecten/woningen wordt naar uw inschatting pas na 2023 gerealiseerd en opgeleverd?*

Antwoord

Zie vorig antwoord. Tegenover de restopgave van 135.650 woningen staat een plancapaciteit van 186.500 woningen (waarvan 148.100 in het door GS vastgestelde woningbouwprogramma's en 38.500 woningen in reserve of te ruilen plannen) Voor de periode 2025 tot en met 2030. Dat is 138% t.o.v. van de opgave. Met de inzet op realisatie zetten we ons samen met gemeenten, corporaties en ontwikkelaars in om zoveel mogelijk woningen daadwerkelijk te realiseren, welk deel er echter tot en met 2030 opgeleverd wordt is onzeker.

De Zuid-Hollandse woningbouw is op snelheid. Inmiddels zijn ruim 56.000 woningen opgeleverd sinds de woondeals. Meer dan 49.000 woningen staan op de planning. Alleen al het laatste kwartaal van 2024 zijn ruim 5.400 woningen toegevoegd aan de voorraad, waarvan 3.700 opgeleverde nieuwbouwwoningen. Daarmee zijn in Zuid-Holland de meeste huizen gebouwd van alle provincies.

5. *De doorlooptijd van een woningbouwproject is doorgaans 8 tot 10 jaar. Kennelijk heeft GS ervoor gezorgd dat de ontwikkeling van 56.000 woningen verkort is tot 3 jaar. Wat is het causaal verband tussen het geclaimde resultaat (binnen 3 jaar realisatie van 56.000 woningen en de activiteiten van GS?*

Antwoord

Dat u erin leest dat de planvorming van de gerealiseerde woningen startte in 2022 is niet de intentie van de tekst geweest. Veel projecten kennen inderdaad een lange doorlooptijd, echter veel plannen waren al in ontwikkeling voor 2022. Hopelijk berust dat dus op een misverstand. Met parallel plannen proberen we

de gemiddelde doorlooptijd fors te verkorten. Dat lukt al bij een aantal projecten. Ook is het met fabrieksmatige bouw mogelijk om steeds sneller te bouwen. We zetten subsidies, experts en parallelplannen-hackathons en scans in.

6. *Hoeveel van de 56.000 woningen die zijn opgeleverd in 2022 t/m 2024 waren reeds in ontwikkeling voor ondertekening van de Woondeals?*

Antwoord

Zie voorgaand antwoord. Naar verwachting het grootste deel van deze woningen.

Versnellen betaalbare woningbouw door toekennen subsidies

Met subsidies vanuit de subsidieregeling 'Wonen Zuid-Holland' voor gemeenten en woningbouwcorporaties versnellen we de bouw van betaalbare woningen en de ontwikkeling van bouwplannen. Deze regeling bestaat uit verschillende onderdelen. Zo konden zij bijvoorbeeld een subsidie aanvragen wanneer zij geld tekort kwamen bij de bouw van sociale- of middenhuurwoningen of woningen voor ouderen. Ook konden zij subsidie aanvragen voor het inhuren van personeel dat hen kon helpen bij het versnellen van de woningbouw. Het subsidieplafond bedroeg in 2024 € 23,9 miljoen. In totaal is in 2024 voor € 19,5 miljoen aan subsidies toegekend. In het begin van 2025 was voor € 7,5 miljoen aanvragen nog in behandeling. Voor een aantal regelingen geldt dat de vraag groter was dan het budget dat beschikbaar was in het deelplafond (elk deelplafond kent een maximum bedrag aan te verlenen subsidies). Dit geldt voor de Knelpuntenpot sociale huur, Knelpuntenpot middenhuur en Vliegende Brigade. We vragen aan die indieners waarvan de aanvraag buiten het plafond viel om hun subsidie in 2025 opnieuw aan te vragen. Er is duidelijk een behoefte aan deze subsidies.

7. *"Gratis geld" in de vorm van subsidie is altijd welkom bij gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars. Hoeveel is de bouw van de betreffende woningen versneld door de verstrekte subsidie?*

Antwoord

Het precies aantonen dat subsidies versnelling veroorzaken is lastig. Een toets met vergelijkbare projecten zonder subsidies zou dan noodzakelijk zijn. Nu komen de projecten waar we het over hebben juist moeilijk van de grond en is een dergelijke vergelijking lastig te maken. Wel kunnen we stellen dat subsidies een stimulans zijn en net dat financiële duwtje in de rug, waardoor de risico's voor partijen net wat kleiner worden en er net meer zekerheid ontstaat dat het project ook echt gerealiseerd wordt.

Uit recent onderzoek van het Centraal Planbureau ("*De effecten van subsidies op woningbouw*", januari 2025) blijkt dat vooral subsidies die worden ingezet op terugdringen onrendabele toppen en samenstelling van de woningvoorraad zinvol zijn. Het provinciaal beleid ter zake sluit hierop aan.

Neem "Woonvormen Senioren": Tegen de achtergrond van gestegen rente en bouwkosten, de vaak beperkte financiële mogelijkheden van woningbouwcorporaties ten opzichte van de stapeling van opgaven en extramuralisering van zorg, komen maatschappelijke opbrengsten niet als vanzelfsprekend terecht bij degene die investeert. Daar komt bij dat als het gaat om betaalbare en voor ouderen geschikte woningen is de businesscase vaak nog complexer dan bij reguliere woningbouw. Zo zijn er vaak meer partijen betrokken bij de ontwikkeling en gelden er aanvullende eisen met betrekking tot de bouw als het gaat om veiligheid, toegankelijkheid en leefbaarheid. Bij geclusterde woonvormen is bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte gewenst voor ontmoeting en verbinding. Dit levert een direct tekort op in de exploitatie. Immers op de plek van de ruimte worden geen woningen met een operationele kasstroom gerealiseerd. Subsidie is dan een stimulans en dat financiële duwtje in de rug, waardoor de risico's voor partijen net wat kleiner worden en er net meer zekerheid ontstaat dat het project ook echt gerealiseerd wordt.

8. Kunt u het causaal verband tussen de verstrekte subsidie en het geclaimde resultaat toelichten?

Antwoord

Voor het antwoord op deze vraag zie het antwoord op vraag 7.

Pag. 129:

Door deze subsidiemogelijkheid aan te bieden maakte de provincie de bouw van de volgende woningen mede mogelijk:

- *Meer dan 2.065 huurwoningen door subsidieverlening uit de Knelpuntenpot Sociale huur. Het totaal beschikbare subsidiebedrag is op. De vraag naar subsidies was € 1,8 miljoen hoger dan het deelplafond van € 10,3 miljoen.*
- *200 huurwoningen voor middenhuur door subsidieverlening vanuit de Knelpuntenpot Middenhuur. Het totaal beschikbare subsidiebedrag is op. De vraag naar subsidies was € 0,6 miljoen hoger dan het deelplafond van € 1 miljoen.*
- *400 woningen voor ouderen door subsidieverlening uit de subsidieregeling Woonvormen senioren. Het totaal beschikbare subsidiebedrag is volledig benut.*

Andere subsidies die binnen deze beleidsprestatie zijn verleend:

- *Er zijn 84 subsidieaanvragen ontvangen voor het inhuren van personeel om versnelling van de woningbouw mogelijk te maken (Vliegende Brigade). Dit is het hoogste aantal sinds de start in 2021. Het totale bedrag van deze aanvragen was hoger dan het bedrag dat in de subsidiepot zat. Het beschikbare subsidiebedrag was € 9,5 miljoen, het aangevraagde bedrag was € 0,4 miljoen hoger.*
- *We verleenden subsidie aan 5 plannen voor collectieve woonvormen met in totaal 94 beoogde woningen. Collectieve woonvormen zijn woonvormen waar mensen met elkaar samenwonen. Met de subsidie kunnen deze plannen verder worden uitgewerkt. Het subsidiebudget is hierdoor helemaal gebruikt.*
- *Met de provinciale regeling Flexwoningen voor starters hebben 6 projecten subsidie gekregen voor in totaal 252 woningen. Inmiddels zijn al 5 projecten met 132 woningen opgeleverd. Eind 2024 is deze subsidieregeling gestopt. In 2025 maakten we mogelijk dat ook flexwoningprojecten een aanvraag voor subsidie uit de provinciale knelpuntenpot kunnen doen.*
- *Voor subsidie houtbouw zie Beleidsprestatie 6-1-2.*

9. *Uit voorgaande opsomming maken wij op dat uw inzet, en besteding van (voor alsnog) 19.500.000 euro 3011 woningen opgeleverd, dit is dus 6.476 euro per woning. Met de huidige bouwprizen wordt gesproken over een onrendabele tot van enkele tienduizenden euro's per sociale huurwoning. Kunt u aangeven hoe u hier met 6.476 per woning het verschil heeft kunnen maken?*

Antwoord

Een onrendabele top zal, met de huidige provinciale budgetten hiervoor, nooit helemaal weggenomen kunnen worden. Door financiële bijdragen kan een businesscase – ondanks een onrendabele top – toch haalbaar worden doordat de financierings- en borgingsparameters ten goede keren. Voorts is het praktijk dat financiële bijdragen van de een ook financiële bijdragen van anderen of anderszins businesscase verbeterende maatregelen teweeg brengen. Uit een subsidietoekenning kan ook een vertrouwen in het project blijken, hetgeen een positief effect kan hebben op de initiatiefnemers en andere deelnemers die daardoor in de stand komen om een project te laten slagen.

10. *Kunt u aangeven waarom deze 3011 woningen zonder 6.476 euro subsidie niet gerealiseerd zouden zijn?*

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 10 en zie voor causaal verband het antwoord op vraag 1.

Pag. 130

Helpende Hand In het kader van de vastgestelde regionale woningbouwprogrammeringen is via een opdracht aan een adviesbureau de Helpende Hand aangeboden. Doel van de helpende hand is om het aandeel sociaal en betaalbaar wonen in de gemeentelijke plannen te vergroten. En ervoor te zorgen dat plannen uitvoerbaar zijn en blijven. Negentien gemeenten maakten hier gebruik van en met hen stelden we actieplannen op. Op basis van die actieplannen schatten we in dat onder de juiste voorwaarden ongeveer 2.000 extra betaalbare woningen en 1.000 extra sociale woningen kunnen worden gebouwd. In de zachte plannen van gemeenten zien wij inmiddels hogere percentages sociaal en betaalbaar.

11. *Op basis van de uitkomsten van "Helpende Hand" kunnen 2000 extra betaalbare woningen en 1000 extra sociale huurwoningen worden toegevoegd. "Kunnen", maar hoeveel van deze woningen verwacht u dat deze daadwerkelijk in de periode tot 2030 gerealiseerd gaan worden?*

Antwoord

Dat valt niet exact te zeggen. Uit het onderzoek is gebleken dat op basis van deze actieplannen er inderdaad mogelijkheden liggen om onder de juiste voorwaarden dit aantal woningen toe te voegen. Hoeveel hiervan er uiteindelijk gerealiseerd gaan worden is afhankelijk van vele factoren zoals de investeringscapaciteit van corporaties, maar ook andere woningbouwvoorwaarden als stikstof, geluid, netcongestie, etc. Bovendien is het de vraag wanneer deze woningbouwplannen tot uitvoering komen, als de planvorming ervan nog moet starten.

12. *Voorgaande woningen kunnen alleen gerealiseerd worden "onder de juiste voorwaarden". Kunt u aangeven wat deze juiste voorwaarden zijn?*

Antwoord

Dan zullen de "kritische succesfactoren" of inmiddels "randvoorwaarden" genoemd, opgelost moeten zijn of worden. Zie ook het antwoord op vragen 11 en 13.

13. *Vanuit de Regionale Realisatie Agenda's zijn oplossingen voor de Kritische Succes Factoren randvoorwaardelijk voor het realiseren van de woningbouwdoelstellingen. Hieronder vallen stikstof, transformatie en herstructurering, aansluiting nutsvoorzieningen, geluidshinder, drinkwater, mobiliteit, capaciteit (mensen en middelen), procedures en bezwaren, water en bodem, onrendabele toppen en netcongestie. Welke van deze voorwaarden liggen binnen de directe invloedssfeer van de provincie Zuid Holland?*

Antwoord

Ondanks afhankelijkheid van het Rijk heeft de provincie een eigen instrumentarium om woningbouw waar dat kan vlot te trekken middels financiële middelen (bijvoorbeeld subsidie knelpuntenpot sociale huur), beleid (bijvoorbeeld Samenhangende Aanpak Natuurherstel en Economie) en kennisdeling (bijvoorbeeld de Helpende Hand).

14. *Welke middelen heeft u nodig om de genoemde juiste voorwaarden te scheppen?*

Antwoord

Voor het scheppen van de juiste randvoorwaarden zijn wij voor een groot deel afhankelijk van o.a. het Rijk, gemeenten, aanbieders van nutsvoorzieningen, corporaties en ontwikkelende partijen. Om onze eigen rol te kunnen vervullen zijn er financiële middelen nodig om de subsidieregelingen die wij als provincie hebben in de toekomst te kunnen handhaven en om inhoudelijke deskundigheid in huis te kunnen halen en houden t.b.v. van de vaak complexe dossiers als bijvoorbeeld stikstof en aansluiting

nutsvoorzieningen. Daarnaast is het belangrijk om te blijven investeren in de netwerken van betrokken partijen omdat oplossingen voor de kritische succesfactoren vragen om een gezamenlijke aanpak. De (regionale) Woondealtafels en de Versnellingtafels spelen hierin een belangrijke rol.

Pag. 129

Capelle aan den IJssel We bereikten overeenstemming met de gemeente Capelle aan den IJssel over de plannen voor bijna 10.000 nieuwe woningen tot en met 2034. Bijna tweederde van al die te bouwen woningen valt in de categorie 'betaalbaar'. Daarvan worden er ruim 2.000 sociale huurwoningen. Samen met de provincie maakte de gemeente een woningbouwplan voor de komende 10 jaar. Met dit nieuwe programma verdubbelt Capelle het aantal geplande sociale huurwoningen. Het aantal nog te bouwen betaalbare woningen gaat van bijna 4.000 naar ruim 6.000 woningen

15. *Bijna 2/3 van de plannen voor 10,000 nieuwe woningen is betaalbaar. Hoe verhoudt deze bijna 2/3 tot het vereiste van minimaal 2/3 betaalbaar uit de woondeal?*

Antwoord

Zowel het aandeel sociaal als het aandeel betaalbaar in het woningbouwprogramma is met deze afspraak substantieel verhoogd. Het aandeel betaalbaar is nog geen 2/3^e, omdat niet alle bestaande (harde) plannen van Capelle nog konden worden aangepast. De *nieuw toegevoegde* plannen van Capelle bestaan uit minimaal 2/3^e betaalbaar. Met de extra inzet van Capelle heeft deze gemeente hiervoor het maximale gedaan.

16. *Kunt u uitleggen wat het causaal verband is tussen uw activiteiten en de realisatie van 2000 extra woningen?*

Antwoord

Het aansturen door ons op meer sociaal en betaalbaar heeft ertoe geleid dat een oplossing werd gevonden door het toevoegen van extra woningen op een kortere termijn dan de oorspronkelijk planning. Dit heeft geresulteerd in zowel extra woningen als een hoger aandeel sociaal en betaalbaar tot 2034. Zie voorts antwoord op vraag 1.

17. *Waarom zouden deze extra 2000 woningen zonder uw interventie niet gerealiseerd (kunnen) worden?*

Antwoord

Zonder onze interventie om aan te sturen op meer sociaal en betaalbaar, had deze toevoeging niet of pas veel later plaatsgevonden en waarschijnlijk met een lager aandeel sociaal en betaalbare woningen.

Pag. 129

Bleizo-West, Lansingerland Met de gemeente Lansingerland bereikten we een bestuursakkoord over de inzet op 4 opgaven: de bouw van ongeveer 5.000 woningen op Bleizo-West en snellere ontwikkeling op andere locaties, behoud van genoeg plek voor bedrijven, goed vervoer en de realisatie van windenergie.

18. *Wat is het causaal verband tussen de realisatie van de 5000 woningen en uw activiteiten?*

Antwoord

Op basis van het bestaande Omgevingsbeleid is het niet mogelijk woningen te bouwen op de locatie Bleizo-West. Met deze bestuursovereenkomst zal de Provincie, voor zover de ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met het Omgevingsbeleid, een wijziging van dat Omgevingsbeleid voorbereiden om de

ruimtelijke ontwikkelingen, middels gebruikmaking van haar bevoegdheden, mogelijk te maken en die wijzigingen aan Provinciale Staten voor besluitvorming voorleggen. Zie voorts antwoord op vraag 1.

19. *Waarom zouden deze 5000 woningen zonder uw activiteiten niet gerealiseerd kunnen worden?*

Antwoord

Zie antwoord op vraag 18.

20. *Hoe gaat u zorgen voor een snellere ontwikkeling van andere locaties?*

Antwoord

In aanvulling op dat wat al genoemd staat in het antwoord op vraag 18, ondersteunt de Provincie woningbouwprojecten door onder meer het beschikbaar stellen van subsidieregelingen, het aanbieden van zowel interne of zo nodig externe expertise en het delen van kennis (zoals Parallel Plannen). Ook werkt de Provincie met gemeenten en andere partners samen bij het oplossen van specifieke knelpunten, zoals netcongestie, stikstof, investeringscapaciteit corporaties, mobiliteitsissues en vraagstukken rond natuurwetgeving etc. Dit alles heeft als doel een snellere ontwikkeling van woningbouwlocaties.

Pag. 130

CID-Binckhorst Den Haag In de Haagse wijk Binckhorst wordt hard gewerkt aan de bouw van nieuwe woningen. Het grootste deel van het eerste omgevingsplan (2023) voor de Binckhorst is gerealiseerd, een deel wordt nu gebouwd en van de laatste projecten start de bouw op korte termijn. Het omgevingsplan bevat nu 5.000 woningen. Op dit moment passen we de plannen aan om ruimte te maken voor meer woningen. Uiteindelijk komen er tussen de 5.000 en 7.500 extra nieuwe woningen. Dat betekent dat er minimaal 10.000 nieuwe woningen in Binckhorst komen.

21. *Wat is het causaal verband tussen de realisatie van de 5000-7500 woningen en uw activiteiten?*

Antwoord

De provincie is mede-opdrachtgever voor MIRT-project Vlietlijn en het No Regretpakket voor de bereikbaarheid van de Binckhorst. Zonder deze projecten kunnen deze woningbouwaantallen niet gerealiseerd worden. Ook is de provincie betrokken bij twee fietsinfra projecten: Velostrada en Trekfietstracé. De provincie is ook eigenaar en beheerder van de Geestbrug waar de Vlietlijn overheen gaat.

Zie voor "causaal verband" voorts het antwoord op vraag 1.

22. *Waarom zouden deze 5000-7500 woningen zonder uw activiteiten niet gerealiseerd kunnen worden?*

Antwoord

Zonder HOV-ontsluiting geeft de commissie MER een negatief advies aan de gemeente Den Haag voor verdere ontwikkeling van de Binckhorst. Daarnaast worden de bestaande knelpunten, met name op de rijkswegen, negatief beïnvloedt wanneer er geen HOV-ontsluiting van de Binckhorst komt.

De provincie heeft voorts vooralsnog vijf subsidies toegekend die zijn gebruikt voor de realisatie van nieuwe woningen in de Binckhorst:

1. € 229.539 Vliegende Brigade-subsidie voor de inhuur van expertise voor de doorontwikkeling van de gebiedsvisie Binckhorst: dit draagt dus bij aan het toevoegen van extra nieuwe woningen in de Binckhorst;
2. € 233.263 Vliegende Brigade-subsidie voor de inhuur van expertise voor drie Haagse projecten, waarvan één in de Binckhorst: Binckhorstlaan 123.

3. € 250.000 uit de knelpuntenpot middenhuur voor BoogieWood, voor de bouw van 140 middenhuur woningen;
4. € 500.000 uit de knelpuntenpot sociale huur voor BoogieWood, voor de bouw van 215 sociale huurwoningen;
5. € 150.000 voor het opschalen van houtbouw voor BoogieWood.

In totaal worden er in BoogieWood 702 woningen gerealiseerd, die zonder de provinciale subsidies niet hadden kunnen worden gerealiseerd.

Dit betreft dus subsidies voor woningen die vallen binnen het eerste omgevingsplan van de Binckhorst (de eerste 5.000 woningen). Waar nodig kan de provincie op een vergelijkbare manier de bouw van de 5.000-7.500 aanvullende woningen ondersteunen.

23. *Wat is het causaal verband tussen de door u uitgevoerde resultaten en het geclaimde resultaat?*

Antwoord

Doordat de MIRT-verkenning succesvol over is gegaan naar MIRT-project, kan het schetsontwerp worden vastgesteld waardoor Den Haag het besluit kan nemen om de verdere gebiedsontwikkeling van de Binckhorst planologisch te verankeren.

Zie over "causaal verband" voorts het antwoord op vraag 1.

Pag. 130

Parallel plannen Met parallel plannen voeren we processen in de voorbereiding van woningbouwprojecten gelijktijdig uit in plaats van achter elkaar. Het gaat om taken als uitgangspunten bepalen, rekenen, tekenen, onderzoeken, participatie en afspraken juridisch vastleggen. Dit zorgt voor flinke tijdswinst. Door die tijdswinst is er minder kans op extra vertraging door veranderende omstandigheden tijdens het project

24. *Tijdens de bespreking van de begroting voor 2025 in de cie B&W van 16 oktober 2024 gaf u aan dat het grote aantal verstrekte vergunning (aangevraagd voor invoering van de Omgevingswet) niet leiden tot een toename in bouwproductie als gevolg van de capaciteit van de bouwsector. Hoe gaat de tijdswinst op het vergunningsproces leiden tot een verhoogde bouwproductie?*

Antwoord

Vooral in de planfase is tijdswinst te behalen om sneller woningen te kunnen bouwen. Dus tegelijkertijd werken aan een stedenbouwkundig ontwerp, een grondexploitatie, milieuonderzoeken, contracteren zorgt ervoor dat sneller kan worden vergund, en daardoor kan een bouwproductie worden verhoogd. Ook wordt gewerkt met uniformiteit van processen, zoals het opstellen van intentie- en anterieure overeenkomsten.

Pag. 130

Eind 2024 organiseerden wij de eerste hackathon parallel plannen. Een hackathon is een bijeenkomst waarin je in korte tijd voor ingewikkelde vraagstukken in de planning een oplossing zoekt en vindt om te komen tot een verkorte planning. Tijdens deze hackathon kwamen teams uit de gemeenten Zoetermeer, Delft, Rotterdam en Hoeksche Waard met indrukwekkende oplossingen voor hun woningbouwplanningen. Als gevolg van parallel plannen wordt er tijdswinst geboekt in de realisatie van woningen. Eerst hadden de teams planningen die uitkwamen op 2,5 tot 3 jaar. Nu is de planning dat de bouw van deze woningbouwplannen binnen twee jaar start.

25. *Met welke indrukwekkende oplossingen kwamen de gemeenten Zoetermeer, Delft, Rotterdam en Hoeksche Waard?*

Antwoord

Er is een tijdwinst geboekt van maanden tot jaren in de doorlooptijd van een project, afhankelijk van de casus per gemeente.

Belangrijk hierin was ook het goede en transparante gesprek tussen de ontwikkelende partij(en), gemeenten, corporaties en andere partijen. Elke partij moet flexibel en openstaan voor veranderingen in de processen, en bereid zijn om buiten de traditionele kaders te denken.

26. *Worden deze indrukwekkende oplossingen nu ook elders toegepast?*

Antwoord

Ja, er wordt dit jaar volop ingezet op parallel plannen dit jaar. Dit kan via hackathons en parallel plannen- scans georganiseerd door de provincie. Er zijn ook gemeenten die vanuit de versnellingstafels zelf parallel plannen toepassen.

27. *Zo ja, waar?*

Antwoord

O.a. in de gemeente Rotterdam. Bij Rotterdam blijft het niet bij één project en ook Capelle a/d IJssel wil parallel plannen toepassen bij meerdere projecten.

28. *Zo niet, waarom niet?*

Antwoord

Zie vraag 25. Parallel plannen betekent een cultuurverandering binnen organisaties. Niet elke gemeente of andere partij is daar klaar voor.

Pag. 130

Tijdens de Woontop in december maakten we afspraken voor optoppen in Zoetermeer, Rotterdam en Den Haag. In Zoetermeer gaat het om 600-1000 woningen, in Rotterdam en Den Haag om een paar honderd woningen per jaar. Ook andere Zuid-Hollandse gemeenten zijn ver in hun plannen om bestaande gebouwen op te toppen, zoals Capelle, Ridderkerk, Delft, Leiden en Hillegom. Deze afspraken en plannen zorgen voor een toename van het aantal woningen in Zuid-Holland

29. *Worden de 600-1000 optop-woningen voor 2030 gerealiseerd?*

Antwoord:

In Zoetermeer is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en drie woningcorporaties, waarvan de Provincie Zuid-Holland geen deel uitmaakt. In intentieovereenkomsten spreken partijen af zich in te spannen, maar staan geen realisatie afspraken.

30. *De gemeenten Capelle, Ridderkerk, Delft, Leiden en Hillegom hebben vergевorderede plannen voor optoppen. Hoeveel optop-woningen betreft het hier?*

Antwoord

Algemeen kunnen we aangeven dat in genoemde gemeenten meerdere samenwerkingen van de grond zijn gekomen om te komen tot optoppen van bestaand vastgoed. Dat kan gaan om gemeenten en corporaties, maar ook met een VVE of een eigenaar van commercieel vastgoed. Momenteel zitten er een aantal samenwerkingen in de initiatieffase, waarbij de provincie heeft geholpen om partijen bij elkaar te krijgen en stappen te zetten richting realisatie. Het aantal woningen en de soort woningen bij deze plannen is in deze fase nog in onderzoek en kan nog niet worden aangegeven.

31. *Aangezien de plannen vergevorderd zijn, waarom worden geen aantallen genoemd?*

Antwoord

Zie antwoord vraag 30.

32. *Wonden de optop-woningen uit de vergevorderde plannen van de gemeenten Capelle, Ridderkerk, Delft, Leiden en Hillegeom voor 2030 opgeleverd?*

Antwoord

In aanvulling op antwoord vraag 30: op dit moment worden de plannen nog verder uitgewerkt en is er nog geen opleverdatum bekend.

33. *Zo niet, wanneer dan wel?*

Antwoord

Zie aanvulling op vraag 32: hiervan zijn we afhankelijk van de voortgang van andere partijen. Op dit moment is hierover nog geen nadere informatie beschikbaar.

34. *Wordt bij de realisatie van de optop-woningen ook 2/3 betaalbaar, voor de helft bestaande uit sociale huurwoningen, gehanteerd?*

Antwoord

Dat is nu nog niet bekend. Zie antwoord op vraag 30.

35. *Zo niet, waarom niet?*

Antwoord

Zie antwoord op vraag 30.

36. *Wat is het causaal verband tussen uw inzet op dit dossier en het door u geclaimde resultaat?*

Antwoord

Zie antwoord op vraag 1.

Pag. 130

Flexwonen Met flexwonenprojecten kunnen flexibele woonoplossingen geboden worden die sneller en goedkoper kunnen worden gebouwd. Flexwonen is de tijdelijke kant in permanente bouw. Het biedt kansen voor een woningvraag die plotseling ontstaat (spoedzoekers) of flink in de tijd fluctueert (opvang en uitstroom maatschappelijke doelgroepen bijvoorbeeld). Vanwege de tijdelijke huurcontracten is een flexwoning altijd een eerste stap op weg naar een gewone woning. In 2024 zijn in Zuid-Holland 906 flexwoningen gerealiseerd. Daarmee zijn we na Gelderland de provincie met de meeste nieuwe flexwoningen in Nederland

Pag. 133

Flexwonen In 2024 namen we verschillende maatregelen om flexwonen te stimuleren.

- *We begeleidde de ruimtelijke toetsing voor de bouw van 906 flexwoningen.*
- *We ronden de subsidieregeling 'Flexwoningen voor starters' af.*
- *We pasten de voorwaarden aan voor de subsidie Knelpuntenpot Sociale huur zodat met ingang van 2025 alle flexwoningprojecten in aanmerking kunnen komen voor subsidie. En niet alleen de flexwoningen voor starters.*

- *We onderzochten de mogelijkheden van flexwonen voor verschillende doelgroepen. Hiervoor voerden we gesprekken met verschillende aanbieders.*
 - *Op de woonconferentie van 5 september 2024 verzorgden we een sessie met rijk, Zuid-Hollandse gemeentes en corporaties om samen met de SVH een Handreiking flexwonen te publiceren. De opbrengsten van vier jaar pionieren te delen én helderheid te krijgen op waar gemeenten nog knelpunten ervaren.*
37. *In tegenstelling tot reguliere woningbouw kunnen flexwoningen zeer snel gebouwd worden. Worden flexwoningen daarom allemaal automatisch behandeld in de versnellingstafels?*

Antwoord

Flexwoningen kunnen inderdaad vaak sneller gebouwd worden dan reguliere woningen. De locatie moet echter wel beschikbaar en bouwrijp zijn. Flexwoningen worden op versnellingstafels besproken als er punten zijn die vragen om integrale afstemming en oplossingen indien projecten vast lopen of niet snel genoeg gaan. In die zin verschillen ze niet veel van reguliere woningen. Daarnaast zijn er in diverse regio's bouwstromen waarmee (tijdelijke) woningen sneller door allerlei procedures kunnen en gezamenlijk wordt ingekocht.

38. *Zo niet, waarom niet?*

Antwoord

Zie antwoord op vraag 37.

39. *Wat is het causaal verband tussen uw activiteiten het de realisatie van 906 flexwoningen in 2024?*

Antwoord

We beoordelen of de flexwoningen in het ruimtelijk beleid passen. Zo ja dan maken we op die manier de bouw ervan mogelijk.

Reguleren en stimuleren zien we als belangrijkste rollen van de provincie. Daarnaast toetsen we op voldoende sociale en betaalbare woningen en streven daarmee ook naar voldoende flexwoningen. De provincie zette het concept flexwonen landelijk op de kaart en mobiliseerde partijen. Het was bij de start in 2018 tot 2021 pionieren. Van 2021 -2024 volgde de doorontwikkeling via het programma-plan Flexwonen én de inzet van een bijbehorende subsidieregeling.

De rol was sterk reguleren en stimuleren.

Inmiddels is flexwonen geen beleidsdoel op zichzelf meer. We zien tijdelijke woningen als onderdeel van modulaire, industriële bouw én met een vergelijkbare kwaliteit als nieuwbouw. Het is ook een instrument uit de instrumentenkoffer om tot realisatie van de 247.896 woningen uit de Woondeals te komen. Flexwonen is inmiddels uit de experimentele fase, en we zien dat de woningmarkt er nog niet aan gewend is. Invloed kunnen we uitoefenen door op te schalen wat al (bewezen) werkt en verandering van de mindset.

Van 2022 tot en met 2024 hebben 6 projecten met in totaal 252 woningen subsidie gekregen uit de regeling 'Flexwoningen voor starters'. Inmiddels zijn al 5 projecten met 132 woningen opgeleverd. Het laatste project wordt in 2025 opgeleverd.

In 2025 maakten we mogelijk dat de Knelpuntenpot sociale huur is verruimd. Door naast permanente woningbouw óók mogelijk te maken dat woningen die tijdelijk geplaatst worden ongeacht locatie, ten minste 30 jaar binnen het sociale huursegment en de grenzen van Zuid-Holland blijven. Zo kunnen ook flexwoningprojecten een aanvraag voor subsidie uit de provinciale Knelpuntenpot sociale huur doen. Op

dit moment is het vastgestelde deelplafond van de Knelpuntenpot sociale huur € 10.000.000,--. Uit de Knelpuntenpot zijn tot medio mei 2025 nog géén flexprojecten aangevraagd.

Ook werken we met corporaties aan de zogenaamde bouwstroom. Woningcorporaties bundelen hun inkoopkracht waardoor er meer continuïteit en zekerheid voor aanbieders komt. Het gaat hierbij om de inkoop van industriële en modulaire woningen.

Eind 2024 is gestart met de daadwerkelijke bouw van de eerste twee projecten in de Bouwstroom Haaglanden. De provincie Zuid-Holland hielp daarbij. Begin 2025 verkennen we of de regio Midden-Holland op deze bouwstroom aan kan sluiten.

Zie voorts het antwoord op vraag 1 t.a.v. het causaal verband.

40. Wat maakt de ruimtelijke toetsing voor de bouw van flexwoningen dat u dit bij flexwoningen wel benoemd en niet bij reguliere woningbouwprojecten?

Antwoord

Uiteraard is ruimtelijke toetsing ook van toepassing bij nieuwe woningbouwlocaties. Deze heeft plaats voordat locaties worden opgenomen in het woningbouwprogramma door GS. Het is verder niet specifiek benoemd omdat vrijwel alle reguliere woningbouwprojecten al in het vastgestelde programma zitten en daarmee al toetsing hebben gehad.

41. Voor welke doelgroepen acht u flexwoningen geschikt?

Antwoord

Flexwoningen kunnen door alle woningzoekenden worden bewoond. De woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit nieuwbouw.

Analyse van de opgeleverde flexwoningen laat zien dat jongeren en starters, Oekraïners, statushouders, arbeidsmigranten, studenten en spoedzoekers vooral bediend worden. Middenhuur-flexwoningen en koopwoningen als tijdelijke woningen worden nog weinig toegepast.

42. En welk effect heeft het delen van uw bevindingen m.b.t. de geschiktheid van flexwoningen voor bepaalde doelgroepen gehad op de verhuur van de flexwoningen?

Antwoord

Het in beeld brengen van de geschiktheid van flexwoningen voor diverse doelgroepen heeft inzicht gebracht in de mogelijkheden voor het aanbieden van een flexwoningenproject voor meerdere doelgroepen. Hiermee kan het maatschappelijk draagvlak verhoogd worden zodat er meer woningen voor woningzoekende worden gerealiseerd.

43. Wat heeft u gedaan met de uit de woonconferentie van 5 september opgehaalde knelpunten?

Antwoord

We hebben gekeken hoe we daarmee kunnen helpen. In de regio Haaglanden werken woningcorporaties samen aan het realiseren van conceptwoningen via de 'Bouwstroom Haaglanden'. Hiermee kopen ze samen 2.000 bestaande conceptwoningen in die dan in de regio worden geplaatst. Er is al een samenwerkingsovereenkomst gesloten met twee marktpartijen, waardoor er ook geen aanbestedingsprocedures meer doorlopen hoeven worden (ook dat scheelt veel tijd).

Pag. 131:

We organiseerden het gesprek over de voortgang van woningbouwplannen aan de woondealafels en de versnellingstafels. We hebben vier keer een woondealafel georganiseerd en we hebben gesprekken met de regionale bouwafels wonen bijgewoond. Twee keer met alleen de vijf regio's van Zuid-Holland. Deze

gingen over hoe we de afspraken uit de realisatieagenda's in de praktijk kunnen brengen. Verder waren er twee bijeenkomsten die door de minister van VRO waren georganiseerd. Daarnaast hebben we in alle regio's versnellingstafels bijgewoond. Bij deze bijeenkomsten bespraken we bepaalde knelpunten bij het bouwen van nieuwe woningen.

Pag. 132:

Ook lobbyen we bij Rijk en andere organisaties voor het versnellen van de woningbouw. We hebben met en zonder het Interprovinciaal Overleg (IPO) gelobbyd om ervoor te zorgen dat het makkelijker is om nieuwe woningen te bouwen. We vroegen aandacht voor het overbelaste stroomnet, Toekomstbestendig Bouwen, mobiliteit en opties voor woningcorporaties om te investeren.

44. Om hier een bekende uitspraak van een PvdA politicus (Jan Schaefer) te citeren: "In gelul kan je niet wonen"..... Hoe hebben het lobbyen, de gesprekken, woondealtafel, bouwtafels realisatieagenda's en georganiseerde bijeenkomsten geleid tot de door u geclaimde resultaten?

Antwoord

Wij overleggen met onze partners met als doel om genoeg (betaalbare) woningen mogelijk te maken. Als provincie bouwen wij namelijk zelf geen huizen. Samen met de regio's, private partijen, corporaties en het Rijk voeren wij bijvoorbeeld bij de versnellingstafels gesprekken over versnelling van concrete woningbouwlocaties. Wij vragen bijvoorbeeld via het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en direct zelf bij het ministerie van Klimaat en Groene Groei om meer middelen vrij te maken om netcongestie tegen te gaan.

Het is uiteraard onmogelijk om te benoemen hoeveel woningen wel of niet met deze inspanningen gerealiseerd worden omdat hier geen sprake is van een laboratoriumsituatie.

45. Met andere woorden: hoeveel woningen waren zonder gesprekken, woondealtafel, bouwtafels realisatieagenda's en georganiseerde bijeenkomsten niet gerealiseerd?

Antwoord

Zie antwoord op vraag 44.

Pag. 133:

We lobbyden bij het Rijk om een bedrijfseffectrapportage over arbeidsmigranten verplicht te maken. Met zo'n rapportage krijgt een gemeente inzicht in hoeveel arbeidsmigranten de vestiging of uitbreiding van een bedrijf met zich meeneemt, en wat het effect hiervan is op het aantal woningen dat nodig is. Deze onderzoeksplicht staat al in onze provinciale verordening, al is er alleen een toets op het doen van onderzoek

46. De invoering van de bedrijfseffectrapportage heeft betrekking op de toekomstige vraag (door de bouw van nieuwe bedrijfsruimten). Wat heeft u gedaan om aan de huidige vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten te voorzien?

Antwoord

Wij bouwen zelf niet, maar adviseren (en toetsen) omgevingsplannen van gemeenten wanneer die worden ingediend. In ons beleid bieden we ruimte voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de Greenportregio's voor een maximale periode van 15 jaar. Daarnaast staan we huisvesting op bedrijventerreinen toe, mits dit gebeurt op incurante percelen of met meervoudig ruimtegebruik en voor een maximale termijn van 10 jaar. We vinden het belangrijk dat de huisvesting zoveel mogelijk binnen BSD plaatsvindt. Zie verder reactie op vraag 47.

47. *En wat is het resultaat van uw inspanningen tot het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten?*

Antwoord

De realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van werkgevers en gemeenten, waarbij het initiatief veelal vanuit de markt komt. Wij faciliteren dit proces onder andere door ruimte te bieden in ons beleid. Daarnaast toetsen wij de locatie en kwaliteit van de huisvesting, waarbij we minimaal uitgaan van de SNF-normering en bijvoorbeeld één persoon per kamer als uitgangspunt hanteren. Dit laatste wordt naar verwachting opgenomen in de geplande herziening van onze visie in 2025, waarmee we het onderwerp ook actief op de agenda van gemeenten proberen te zetten. We streven er bovendien naar om gemeenten te stimuleren zelf de behoefte aan huisvesting bij te houden en voortdurend te zoeken naar nieuwe mogelijkheden. In dit kader voeren we gesprekken met het Rijk en gemeenten over de knelpunten die zij ervaren en de ondersteuning die zij nog nodig hebben. Tot slot zetten we in op het opzetten en bevorderen van regionale samenwerkingen om zo het huisvestingsvraagstuk gezamenlijk en effectief aan te pakken. Het resultaat van deze inspanningen is dat gemeenten onze adviezen meenemen in de huisvestingsplannen en dat op deze manier goede huisvesting wordt geborgd, op een aanvaardbare locatie en dat gemeenten aan de slag kunnen gaan met een beleidskader.

Den Haag, 8 juli 2025

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff