

Antwoord van Gedeputeerde Staten op vragen van

T. van Vugt (JA21)
(d.d. 7 augustus 2026)

Nummer
4460

Onderwerp
Vervolgfragen subsidie (sociale) woningbouw

Aan de leden van Provinciale Staten

Toelichting vragensteller

Op 17 maart 2026 hebben wij schriftelijke vragen gesteld over subsidie (sociale) woningbouw. Tot ons genoegen heeft u onze vragen op 14 april, dus ruim binnen de gestelde termijn van zes weken, beantwoord. Onze dank hiervoor.

Helaas zijn wij minder tevreden over de antwoorden zelf. Bij sommige antwoorden (b)lijkt u (bewust?) de vraag verkeerd te begrijpen waardoor uw antwoord niet aansluit op de vraag. Daarnaast zijn antwoorden soms ook tegenstrijdig. Dit noopt de fractie van JA21 tot het stellen van aanvullende vragen.

Als derde stelden wij u de volgende vraag:

- ☞ “Welk percentage vormt de door de provincie beschikbaar gestelde € 19 miljoen ten opzichte van dit totale tekort?” (zie antwoord vraag 1, totale tekort = €5.761.000.000)?*

Uw beantwoording op deze vraag is als volgt:

- ☞ “De omvang van de subsidies voor wonen die door de provincie beschikbaar worden gesteld zijn qua aard niet bedoeld om de bouw van sociale en betaalbare woningen volledig te financieren. Zie ook het antwoord op vraag 4a en 4b. Het is daarvoor ook lang niet genoeg.”*

Hoewel u hier dus had kunnen kiezen voor het noemen van het percentage (0,3%) kiest u voor een afwijkend antwoord. Door uw beantwoording van vraag 1 kunnen wij het gevraagde percentage nu zelf uitrekenen: slechts 0,3%. Onze dank hiervoor.

Bij de beantwoording van vraag zeven schrijft u het volgende:

- ☞ “Er zijn voldoende plannen om het beoogde aantal nieuwbouwwoningen te kunnen realiseren. Om de bestaande plannen te versnellen heeft de provincie het programma realisatie woningbouw ingericht. Daar zit een groep collega’s die als opdracht hebben om concrete projecten te versnellen. Onze woningbouwversnellers zijn aan de slag om samen met gemeenten plannen hard te maken, we zetten experts in waar gemeenten en woningcorporaties gebruik van kunnen maken en we ondersteunen projecten **met subsidies om bijvoorbeeld onrendabele toppen weg te nemen**. We zetten zoveel mogelijk concrete stappen om woningen te realiseren. In juni en december 2025 heeft u een brief ontvangen over de voortgang realisatie. Daar kunt u meer gedetailleerd lezen wat we als provincie doen.”*

1. *Bent u het met de fractie van JA21 eens dat volgens het provinciaal beleid (minimaal) 30% van deze geplande nieuwbouwwoningen sociale huurwoningen moeten zijn?*

Antwoord

Volgens het vigerende omgevingsbeleid moeten nieuwe ontwikkelingen met 12 woningen of meer voorzien in voldoende sociale huurwoningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan minimaal 1/3^e sociale huurwoningen. Op planniveau kunnen afwijkingen van de percentages ook voorkomen, maar alleen als we met de gemeente over het gehele gemeentelijke programma een afspraak hebben. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting, die per 1 januari 2027 in werking treedt, is het landelijk beleid dat 30% van de nieuwbouw moet bestaan uit sociale huurwoningen. De provinciale omgevingsverordening wordt hierop aangepast. Het Besluit dat bij de Wet versterking regie Volkshuisvesting hoort is overigens op het moment van schrijven nog niet vastgesteld.

2. *Bent u het met de fractie van JA21 eens dat, naast het aanpakken van de overige Kritische Succes Factoren uit de RRA en Woondeals, de financiering van deze sociale huurwoningen een uitdaging wordt?*

Antwoord

Ja, de financiering van de nieuwbouwpoging in het sociale huursegment heeft onze bijzondere aandacht. Daarom hebben wij, als onderdeel van de Woonalliantie, onlangs nog een oproep gedaan aan de ministeriële Taskforce Versnelling Woningbouw om de investeringskracht te versterken (persbericht Woonalliantie d.d. 18 augustus 2026) en daar ook concrete mogelijkheden voor benoemd.

U geeft aan dat het tekort voor de realisatie van deze sociale huurwoningen in de provincie Zuid-Holland €5.671.000.000 bedraagt. Daarnaast geeft u aan dat binnen de provincie Zuid-Holland voldoende bouwplannen zijn om de beoogde woningproductie te kunnen behalen. Kunnen! Dit betekent dat dan, naast het oplossen van de kritische Succes Factoren (KSF) uit de RRA, aan de financiële randvoorwaarden voldaan moet worden. De ontwikkeling en bouw van deze woningen moet immers gefinancierd worden.

3. *U bent inmiddels al een paar jaar bezig met het oplossen van de KSF. Hoe gaat u ervoor zorgen dat de resterende KSF nog binnen deze bestuursperiode worden opgelost?*

Antwoord

De samenwerkingsafspraken Woningbouw Zuid-Holland die Gedeputeerde Staten oktober 2022 heeft gemaakt met de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de Regionale Realisatieagenda's uit 2023 benoemen verschillende Kritische Succes Factoren. Zoals ook de Randstedelijke Rekenkamer in haar onlangs gepubliceerde rapport "*Stimuleren Woningbouw, de rol van de provincie in beeld*" constateert, is de rol die de provincie kan innemen bij het oplossen van randvoorwaarden (KSF's) in vergelijking met het Rijk en gemeenten relevant maar beperkt, ook na invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Het Rijk is verantwoordelijk voor wet- en regelgeving en het Rijk kan impactvolle beleidskeuzes maken op de belangrijkste randvoorwaarden voor het stimuleren van woningbouw, zoals stikstofruimte, netcapaciteit, infrastructuur, doorlooptijd van procedures en financiële middelen. Deze keuzes liggen grotendeels buiten de directe invloedssfeer en mogelijkheden van provincies. Daarom dringen wij, zowel ambtelijk als bestuurlijk, doorlopend bij het Rijk aan op het vinden van structurele oplossingen voor de KSF's (woningbouwvoorwaarden). Desalniettemin proberen wij

zelf ook, binnen onze mogelijkheden, (concrete) oplossingen te vinden. Denk hierbij aan de subsidies die wij verstrekken, de BATMAN-aanpak om vergunningverlening te vereenvoudigen en de experts Realisatie woningbouw die wij inzetten om woningbouwprojecten vlot te trekken die bijvoorbeeld vastlopen op netcongestie of bereikbaarheid.

Daarbij merken wij inmiddels ook dat waar aan de ene kant oplossingen worden gevonden, aan de andere kant belemmeringen bijkomen. Zo staat bijvoorbeeld luchtkwaliteit of de natuurherstelverordening nog niet concreet benoemd in de Regionale Realisatieagenda's (hierna: RRA's).

4. *Als het oplossen van de KSF niet binnen deze bestuursperiode kan, binnen welke periode kan dit dan wel?*

Antwoord

Daarop is geen datum te plakken (zie ook het antwoord op vraag 3). Voor het oplossen van veel van de KSF's zijn wij afhankelijk van andere partijen, met name het Rijk. Wij zullen blijven aandringen op zo snel mogelijke oplossingen, maar zijn daarin afhankelijk van de voortgang bij deze andere partijen. Daarbij kennen KSF's onderling grote verschillen op dynamiek, impact en termijn.

5. *Welke KSF gaat u deze bestuursperiode dan nog wel oplossen/wegnemen?*

Antwoord

Deze bestuursperiode duurt nog iets meer dan zes maanden. Wij zetten in op realisatie van een zo'n groot mogelijk aantal goede woningen. Vertraging binnen een woningbouwproject wordt vaak veroorzaakt door een complexe combinatie van KSF's. Vanuit het programma Realisatie woningbouw zijn constant op wij op zoek naar maatregelen die vertraging (verder) kunnen voorkomen.

6. *Welke concrete resultaten heeft u inmiddels behaald bij de aanpak van de KSF?*

U kunt hierbij denken aan o.a.:

- KSF procedures: parallel plannen, BATMAN;
- stikstof: introductie Stikstof Atelier;
- subsidies voor onrendabele toppen: voor woningcorporaties mogelijk gemaakt;
- mobiliteit: cofinanciering om knelpunten weg te nemen, bijv. Stougjeswijk, Westergouwe/Cortelande.

Vanuit de Knelpuntenpotten zijn voor een aantal woningbouwprojecten die te maken hebben met de KSF 'onrendabele toppen' subsidies verstrekt om de realisatie van woningen mogelijk te maken. Met ingang van 2026 hebben wij de doelgroep van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland verruimd, zodat naast gemeenten, ook woningcorporaties direct van onze subsidies gebruik kunnen maken.

Op de KSF 'tekort aan ambtelijke capaciteit' zijn vanuit de Vliegende Brigade, het Trainneeprogramma gebiedsontwikkeling en onze experts Realisatie woningbouw bijdragen geleverd aan woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen.

In Atelier Stikstof worden projecten die vanwege stikstof op slot zitten middels een integrale aanpak tegen het licht gehouden. Door samen te werken met de initiatiefnemers, de gemeente, specialisten op het gebied van bouwen, bereikbaarheid en ontwikkeling worden scenario's

ontwikkeld en doorgerekend om deze projecten van het slot te krijgen. Dit is gelukt voor een project in Hoek van Holland.

7. *Kunt u de causaliteit aangeven tussen uw inzet en de in de beantwoording van de vorige vraag genoemde behaalde resultaten?*

Antwoord

Voor het oplossen van de KSF's zijn wij afhankelijk van andere partijen. Ondanks dat werkt de provincie aan oplossingen om ervoor te zorgen dat we de maximale bestaande mogelijkheden kunnen benutten.

Een voorbeeld hiervan zijn de provinciale parkeernormen die gemeenten als uitgangspunt kunnen hanteren ten opzichte van de CROW-normen. Door te werken met datagedreven parkeernormen voorkomen we dat we parkeerplaatsen realiseren die leeg staan en daarmee zorgen we dat er meer ruimte is voor woningbouw. Een ander voorbeeld is de pilot BATMAN waardoor we werken aan procedureverkortingen voor ontwikkelende partijen en tegelijk meer maatregelen nemen om het leefgebied voor vleermuizen te verbeteren.

8. *Zo niet, waarom niet?*

Antwoord

Bij het realiseren van projecten zijn veel verschillende partijen betrokken en zijn er veel zaken waaraan voldaan moet worden (o.a. de businesscase, het programma, wettelijke procedures). Om een project te laten slagen, moeten alle punten op orde zijn. Dit vraagt op het gebied van samenwerking, financiën maar ook op het oplossen van KSF's diverse inzet. Over het algemeen is het oplossen van één KSF onvoldoende om het project te realiseren.

In de beantwoording van vraag 7 van onze vragen van 17 maart geeft u aan dat u onrendabele toppen weg gaat nemen. In het "Nationaal rapport randvoorwaarden woningbouw 2025 Kunnen de woondeals gerealiseerd worden?" (oktober 2025) schrijft het IPO op pagina 4 over de onrendabele toppen voor gemeenten op de realisatie van sociale huurwoningen:

"Dekking publieke onrendabele toppen Als de kosten van een woningbouwproject hoger zijn dan de opbrengsten, dan zijn er onrendabele toppen en wordt er later of niet gebouwd. Deze publieke onrendabele toppen zijn er in heel Nederland, al zijn er regionale verschillen. Het gaat veelal om € 10.000 tot € 35.000 per woning. Dit speelt bij meer dan 50% van de woningen. Voor de dekking van onrendabele toppen is jaarlijks meer dan € 1,6 miljard nodig. Vaak vangen gemeenten het tekort op, met hulp van de rijksoverheid, maar dat kunnen gemeenten financieel niet volhouden."

9. *Was u bij de beantwoording van vraag 7 van onze vragen van 17 maart ervan op de hoogte dat de onrendabele top voor gemeenten (GREX) op de realisatie van sociale huurwoningen een bedrag tussen de €10.000 en € 35.000 per woning bedraagt?*

Antwoord

Ja, de orde van grootte van de onrendabele toppen zijn ons bekend en zien wij ook langskomen bij subsidieaanvragen.

Uit een recent onderzoek door AEDES (zie "Wat kost de bouw van een huurwoning?") en een publicatie (Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland) van het Ministerie van VRO blijkt dat de onrendabele top voor de bouw van een sociale huurwoning (VEX) tussen de €40.000 en €70.000 per woning bedraagt.



10. *Was u bij de beantwoording van vraag 7 van onze vragen van 17 maart ervan op de hoogte dat de onrendabele top voor woningcorporaties (VEX) op de realisatie van sociale huurwoningen een bedrag tussen de €40.000 en € 70.000 (en ca €38.000 voor flexwoningen) bedraagt?*

Antwoord

De onderzoeken zijn ons niet bekend. De orde van grootte van de genoemde bedragen horen we geregeld van woningcorporaties, maar kunnen per casus sterk afwijken.

11. *Zo niet, wat zijn dan volgens u de juiste onrendabele toppen en hoe verklaart u de afwijking met de door IPO, AEDES en het ministerie van VRO genoemde bedragen?*

Antwoord

We zijn niet bekend met deze onderzoeken, maar de onrendabele toppen die worden genoemd herkennen we. Wij hebben geen andere inzichten dan de ook door u genoemde tekorten.

Volgens uw publicatie van 9 maart 2026 staan de komende 10 jaar ruim 280.000 woningen gepland in Zuid-Holland en dat de plannen tot en met 2035 kansrijk zijn bevonden door het provinciebestuur. Kortom, dit betekent dat in de provincie Zuid-Holland jaarlijks ca 28.000 woningen gerealiseerd gaan worden waarvan één derde, dus ca 9.300 woningen, sociale huurwoningen betreft.

12. *Bent u het met JA21 eens dat voor het wegnemen van de onrendabele toppen (VEX) voor sociale huurwoningen jaarlijks een bedrag tussen de $(9.300 \times €40.000 =)$ € 372.000.000 en $(9.300 \times €70.000 =)$ € 651.000.000 benodigd is?*

Antwoord

Deze berekening herkennen wij, echter kunnen de tekorten per woningbouwproject sterk verschillen.

13. *Zo niet, welk bedrag is volgens u (gemiddeld) jaarlijks nodig om de onrendabele toppen voor de realisatie van sociale huurwoningen weg te nemen en hoe heeft u dit bedrag bepaald/berekend?*

Antwoord

N.v.t.

14. *Bent u zich ervan bewust dat de kosten van OPEX niet eens zijn meegenomen in voorgaande berekeningen van de onrendabele top?*

Antwoord

Ja, wij zijn ons hiervan bewust. De OPEX of de beheerexploitatie van het vastgoed vindt plaats nadat de bouw is opgeleverd. De OPEX is een zelfstandige exploitatie en heeft zijn eigen kosten en opbrengsten. Wij subsidiëren een eenmalige bijdrage voor het tekort van de onrendabele top.

15. *Hoe verhouden de tot u beschikking staande mogelijkheden voor subsidiering om de onrendabele toppen weg te nemen?*

Antwoord

Wij stimuleren de realisatie van woningbouwprojecten met onze subsidies zoals de Knelpuntenpot sociale huur. Daarmee subsidiëren we € 6.000 per sociale huurwoning. Onze

subsidie heeft niet tot doel jaarlijks alle (9.300) sociale huurwoningen te subsidiëren. De beschikbare middelen voor de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland zijn gelimiteerd en onze regeling is niet bedoeld om de gehele onrendabele top weg te nemen, maar om een deel van het tekort af te dekken waardoor het woningbouwproject sneller doorgang kan vinden. Daarnaast worden ook delen van de onrendabele top gesubsidieerd door het Rijk en/of de gemeente en zijn woningcorporaties opgericht om deze onrendabele toppen te nemen. De subsidie zorgt ervoor dat de onrendabele top voor de woningcorporaties nog acceptabel is en het project daardoor doorgang kan vinden.

hoofdstuk	deelplafond [in €]	per woning [in €]	aantal woningen
Knelpuntenpot sociale huur	31.000.000	6.000	5.166
Knelpuntenpot middenhuur	3.200.000	3.000 / 6.000	1.066 / 533
Woonvormen senioren: geclusterde woonvormen	2.500.000	6.000	416
Woonvormen senioren: zorggeschikte woningen	1.000.000	10.000	100
Opschalen houtbouw sociale huurwoningen	1.500.000	6.000	250
Stimulering flexwoningen	2.000.000	6.000	333

Verschillende hoofdstukken mogen gestapeld worden binnen de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland, zoals de Knelpuntenpotten met Woonvormen senioren en de Opschalen houtbouw subsidies. Daarnaast mag zowel de gemeente als de woningcorporatie een subsidieaanvraag indienen voor hetzelfde woningbouwproject mits het tekort per partij toereikend is.

Met een jaarlijkse begroting van ca. € 1 miljard zet de provincie zo'n 4% van de beschikbare middelen in voor het wegnemen van een deel van de onrendabele toppen van woningbouwprojecten.

Voor wat betreft het door u uiterekende percentage van 0,3% in uw toelichting bij deze schriftelijke vragen, hierbij nog nadere duiding: onze Wonen subsidies zijn bedoeld om (een deel van) het tekort van woningbouwprojecten te subsidiëren, niet het gehele investeringstekort van alle woningcorporaties. We hebben in de beantwoording van vraag 1 van de schriftelijke vragen van 17 maart 2026 geen percentage genoemd, omdat de investeringstekorten van de woningcorporaties en tekorten per woningbouwproject niet hetzelfde zijn.

Bij uw antwoord op vraag 7 van 17 maart gebruikt u het woord "bijvoorbeeld" gekoppeld aan het wegnemen van de onrendabele toppen

16. *Welke andere mogelijkheden heeft u waardoor de uitdagingen op de financiering van de realisatie van (sociale huur)woningbouw, zonder dat sprake is van het weg subsidiëren van de onrendabele toppen, worden opgelost?*

Antwoord

In de context van antwoord 7 van 17 maart 2026 is 'bijvoorbeeld' gebruikt, omdat we naast subsidies waarmee we een deel van onrendabele toppen subsidiëren, ook subsidies beschikbaar stellen om de woningbouwopgave te versnellen voor de inhuur van capaciteit en expertise door gemeenten en woningcorporaties, zoals de Vliegende Brigade en ook zetten we experts Realisatie woningbouw in waar gemeenten en woningcorporaties gebruik van kunnen maken.

Daarnaast stimuleren we bijvoorbeeld ook industrieel bouwen en bouwstromen. Industrieel bouwen en bouwstromen hebben een aantal grote voordelen waaronder dat deze gunstig zijn voor de businesscase voor het realiseren van (sociale) woningbouw.

17. *Kunt u enkele concrete voorbeelden geven van de in de beantwoording van de vorige vraag genoemde mogelijkheden?*

Antwoord

Vliegende Brigade subsidie kan worden ingezet om extra capaciteit in te huren om aan de ontwikkeling te werken. Daarnaast stellen we experts Realisatie woningbouw beschikbaar waar partijen een beroep op kunnen doen om specifieke knelpunten op te lossen denk aan bijvoorbeeld netcongestie en parkeren. Een voorbeeld hiervan is dat voor een ontwikkeling een oplossing is gevonden door de piekbelasting op te vangen door de inzet van batterijen waardoor met een kleinere aansluiting kon worden gewerkt.

Binnen bouwstromen bundelen woningcorporaties hun inkoopkracht, zij kopen gezamenlijk (standaard)woningen in. Door schaalvoordeel en standaardisatie is de kostprijs van de woningen lager en wordt het ontwikkelproces voor woningcorporaties vereenvoudigd. Naast de lopende bouwstromen in Haaglanden en de Rotterdamse regio wordt er gewerkt aan het opzetten van een nieuwe bouwstroom in Midden-Holland. Deze bouwstromen worden door de provincie ondersteund met kennis en we brengen verschillende betrokken partijen bij elkaar. Projecten die worden uitgevoerd binnen de bouwstroom kunnen beroep doen op de expert Bouwstromen uit het programma Realisatie woningbouw.

18. *Zo ja, dan graag een toelichting/onderbouwing van de causaliteit tussen uw inspanningen en de geclaimde resultaten toevoegen.*

Antwoord

Zie antwoord vraag 8.

19. *Zo nee, waarom niet? En wat gaat u nu, in het laatste jaar van deze bestuursperiode, anders doen zodat de genoemde mogelijkheden wel succesvol zijn?*

Antwoord

Vanuit het programma Realisatie woningbouw werken we hard met onze partners om knelpunten die in ontwikkelingen ontstaan op te lossen. Daarbij zorgen we ervoor dat de lessen die we in de diverse pilots leren dat we die toepasbaar maken voor andere projecten die een vergelijkbaar knelpunt hebben. Hierop werken we nauw samen met onze partners waaronder het Rijk. De aanpak van deze knelpunten vergt echter nog een lange inspanning van diverse partijen en zal meer tijd vragen dan alleen de resterende bestuursperiode.

Den Haag, 15 september 2026

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff