

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Groeipadplannen sociale huur

Geachte Statenleden,

De vraag naar sociale huurwoningen is hoog, ongeveer de helft van de Zuid-Hollanders komt in aanmerking voor een sociale huurwoning. De mogelijkheden om deze woningen te realiseren zijn niet eenvoudiger geworden, denk aan de voorgenomen huurbefriezing, stikstofuitspraken en netcongestie. Daarom zijn wij blij te kunnen melden dat veel gemeenten laten zien dat ze zich inzetten om de voorraad sociale huurwoningen te laten stijgen. November vorig jaar hebben we gemeenten die minder dan 27% sociale huurwoningen in de huidige woningvoorraad hebben, gevraagd om vóór 1 mei een groeipadplan sociale huur in te dienen. Wij hebben u daarover geïnformeerd in de brief 'Besluit brieven indienen realistische groeipadplannen – 26 november 2025 - PZH-2024-863597521, DOS-2017-0004230'.

Met dank aan de inspanningen van deze gemeenten kunnen wij u laten weten dat wij bij 14 gemeenten zien dat zij zich volgens het ingediende groeipadplan maximaal inzetten om toe te groeien naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad. Bij sommige gemeenten was dat omdat er in met name nieuwe woningbouwplannen hoge percentages sociale huur staan gepland en bij andere, omdat met andere instrumenten (denk aan huisvestingsverordeningen, splitsen en prestatieafspraken met woningcorporaties) goed ingezet wordt op de verhoging van het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Of een combinatie van beide. Het betreft de gemeenten: Albrandswaard, Alphen aan den Rijn, Bodegraven-Reeuwijk, Hardinxveld-Giessendam, Katwijk, Lisse, Leiderdorp, Midden-Delfland, Oegstgeest, Pijnacker-Nootdorp, Teylingen, Voorne aan Zee, Waddinxveen en Zuidplas. Bij deze gemeenten kan het groeipadplan gebruikt worden bij beoordeling van individuele woningbouwplannen en eventueel toe te passen om maatwerk te onderbouwen.

Aangezien het aandeel nieuwbouwwoningen t.o.v. de totale voorraad vaak gering is (gemiddeld ca. 1,5% toename van de woningvoorraad per jaar), zal een gemeente maar langzaam kunnen toegroeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. Gemiddeld zit de provincie Zuid-Holland op 28,4% sociale huur in de woningvoorraad. Gemiddeld is er dus een groei nodig van 1,6%. Deze groei in Zuid-Holland is met het huidige woningbouwprogramma echter maar 0,1% in 10 jaar.

Er zijn grote verschillen per gemeenten, in sommige gemeenten die de vraag een groeipadplan te maken hebben ontvangen, is het percentage sociale huur in de woningvoorraad maar 15% terwijl andere bijna op 27% zitten. Hoe meer woningen een gemeente bouwt met in het programma meer dan 1/3^e sociale huurwoningen, hoe sneller ze kunnen toegroeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. Een voldoende is daarom niet (alleen) behaald omdat meer dan 1/3^e sociale huur in het woningbouwprogramma is opgenomen maar wanneer er voldoende inzet en beweging is richting die 30% sociale huur in de woningvoorraad.

Bij de bepaling of een gemeenten voldoende sociale huurwoningen in haar woningvoorraad heeft gaan we uit van de definitie uit de provinciale omgevingsverordening. In het omgevingsbeleid is opgenomen dat met sociale huurwoningen wordt bedoeld: alle huurwoningen onder de liberalisatiegrens, die beschikbaar zijn voor de Diensten van algemeen economisch belang (DAEB) - inkomensgroep, minimaal 25 jaar als sociale huurwoning verhuurd worden, een begrensde huurstijging hebben en via een woonruimteverdeelsysteem verhuurd worden. De DAEB inkomensgroep zijn huishoudens met een inkomen onder de DAEB grens, dit is in 2025 maximaal €49.669 voor éénpersoonshuishoudens en €54.847 voor meerpersoonshuishoudens. Gemeenten kunnen aangeven als er ook sociale huurwoningen in de particuliere woningvoorraad voldoen aan deze definitie. Bij de beoordeling van individuele groeipadplannen hebben we, daar waar mogelijk gekeken of aannemelijk is gemaakt dat de woningen daadwerkelijk gaan voldoen aan de definitie.

We hebben gemeenten waarbij het plan voldoende laat zien dat al het mogelijke gedaan wordt en gaat worden, om toe te groeien naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad daarom het volgende meegegeven: We gaan er vanuit dat als sociale huurwoningen verhuurd gaan worden door particuliere verhuurders u zich rekenschap geeft van de definitie die daarvoor geldt.

En: het door u ingediende groeipadplan kan, indien dat zich voordoet, gebruikt worden als onderbouwing voor maatwerk bij de beoordeling van individuele woningbouwplannen. Hiermee is niet gezegd dat alle omgevingsplannen met woningbouw op alle fronten een positief oordeel krijgen van de provincie.

Met de overige gemeenten zijn wij nog in gesprek over hun plan, soms zijn er nog vragen, soms is er alleen nog een concept, soms is er uitstel gevraagd. Omdat het groeipadplan geen verplichting is, hebben we ervoor gekozen nu vast te besluiten over de goede plannen die er liggen en u daarover te informeren. We nemen de tijd om met gemeenten tot goede plannen te komen en in een volgende ronde na de zomer hopen we uiteraard dat we met alle gemeenten tot voldoende groei kunnen komen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff