



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## GS brief aan Provinciale Staten

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
www.zuid-holland.nl

Datum  
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk  
PZH-2021-792342869  
DOS-2016-0012688

Bijlagen  
1

Aan Provinciale Staten

Onderwerp  
QuickScan onderzoek financiële kosten en  
opbrengsten gebiedsontwikkeling

Geachte Statenleden,

Graag informeren wij u over de resultaten van een quickscan onderzoek waarin een vergelijking is gemaakt betreft de publieke kosten tussen woningbouwprojecten op binnenstedelijke locaties en zogeheten uitleglocaties (buitenstedelijk). Bij deze mogelijke vergelijking zijn diverse aspecten van belang. In deze brief gaan we hier op basis van de resultaten uit de quickscan, die verband houden met de Verstedelijkingsstrategie, verder op in.

We zien dat door de huidige druk op de woningmarkt een coalitie van partijen, zoals Bouwend Nederland en Neprom, ambieert om meer buitenstedelijk te bouwen. Dit doen zij met de boodschap dat buitenstedelijk bouwen sneller en goedkoper is en dat binnenstedelijk bouwen meer geld en tijd zou kosten.

In opdracht van de provincie voerden de bureaus Fakton en Decisio het onderzoek uit om meer inzicht te krijgen in de publieke kosten tussen bouwen binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderzoek is uitgevoerd door een aantal gebiedsontwikkelingen in Zuid-Holland binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied vanuit publiek kostenoogpunt te vergelijken, voor zover mogelijk.

De factor tijd in bouwprojecten, waarnaar de coalitie van partijen ook naar verwijst, is in dit onderzoek niet geduid omdat dit in de onderzochte casussen zeer locatie- en trajectafhankelijk bleek. Daarbij merken Fakton en Decisio op dat de wettelijke planologische proceduretijd voor een gebiedsontwikkeling in de basis gelijk is voor binnen- en buitenstedelijke locaties.

Rijk en regio-partners zijn bij dit onderzoek betrokken en leverden input voor het onderzoek. Deze quickscan is de uitwerking van een van de afspraken van Rijk en regio uit het BO Leefomgeving

van afgelopen voorjaar, waarover wij u eerder berichtten (PZH-2021-776192977). De onderzoeksresultaten zullen worden ingebracht op het eerstvolgende BO Leefomgeving in 2022.

### **Inzichten uit het onderzoek**

Op basis van deze quickscan trekken de bureaus Fakton en Desicio een beeld op hoofdlijnen over de kosten van binnen- en buitenstedelijk bouwen. Daarbij merken de onderzoeksbureaus op dat de gemeenten met onderzochte buitenstedelijke locaties (Zuidplas, Katwijk en Barendrecht) geen inzicht hebben gegeven in de grondexploitatie. De gemeenten Dordrecht en Delft met binnenstedelijke locatie zijn richting de bureaus wel open geweest over de grondexploitaties.

Beide locatietypen kennen publieke tekorten. Op basis van de onderzoeksgesprekken constateren de bureaus dat buitenstedelijke locaties in veel gevallen meer invulling geven aan het midden- en hogere woonsegment dan binnenstedelijke locaties. Dit is een relevant gegeven bij het berekenen van de mogelijke onrendabele top. De grondexploitaties voor buitenstedelijke locaties zijn in de onderzochte gevallen wat positiever, maar kennen ook duurdere bouwprogramma's. Met het realiseren van dergelijke duurdere bouwprogramma's lukt het slechts ten dele om te voldoen aan de woonbehoefte in onze provincie. Immers kennen we in Zuid-Holland ook een grote behoefte aan sociale en betaalbare huur- en koopwoningen.

Ons beleid zet in op ontwikkeling van locaties die ook voldoende sociale en betaalbare woningbouw bevatten, omdat naar die segmenten in de woningmarkt veel vraag is. Niet voor niets zijn de Woningbouwimpuls van het Rijk en de provinciale knelpuntenpot voor woningbouw ook ingestoken op het steunen van projecten die zorgen voor het toevoegen van veel betaalbare koop- en huurwoningen. Zo geldt voor bestedingen uit de provinciale knelpuntenpot de voorwaarde van een aanvaard regionaal woningbouwprogramma of minimaal 30% sociale huurwoningen per project.

De onderzoeksbureaus zien dat zowel binnen- als buitenstedelijke locaties gemiddeld een onrendabele top kennen. Er lijken geen grote verschillen te zijn in kosten voor directe bovenplanse maatregelen. Met betrekking tot de kosten hangt veel af van de omvang van de locatie, de bestaande gebiedsinvulling, de toekomstige gebiedsinfrastructuur en ontsluiting én het woningbouwprogramma op de betreffende plek. In algemene zin valt op dat kleinere locaties die aan de randen van de stad of als inbreiding gelden op greenfield locaties binnen bestaand stedelijk gebied vaker een positief saldo van kosten en opbrengsten laten zien omdat hiervoor minder bovenplanse kosten zijn.

Binnenstedelijk bouwlocaties maken zoveel mogelijk gebruik van (opgevaardeerde) bestaande lokale, regionale en bovenregionale (HOV-)infrastructuur, terwijl de infrastructuur en voorzieningen in uitleggebieden nog dienen te worden aangelegd. De aanleg van deze nieuwe infrastructuur en voorzieningen brengt bij uitleglocaties dan ook extra publieke kosten met zich

mee, met naast investeringskosten ook toekomstige kosten van beheer en onderhoud. De kosten van beheer en onderhoud zijn voor uitleglocaties hoger dan voor binnenstedelijke locaties.

**Voldoende woningbouwplannen met de Verstedelijkingsstrategie, binnen én buiten BSD**

De noodzaak om snel veel (betaalbare) woningen bij te bouwen onderschrijven en ondersteunen wij volledig. Gelukkig is er in onze provincie voldoende plancapaciteit om aan de woningbouwopgave tot 2030 te kunnen voldoen. Bouwers en ontwikkelaars bouwen volop in Zuid-Holland, veel binnen bestaand stads- en dorpsgebied en deels daarbuiten. Dit conform de contouren van de Verstedelijkingsstrategie voor 2030 waarin staat dat nieuwe woningen zoveel mogelijk worden gebouwd binnen bestaand stad- en dorpsgebied en er voldoende betaalbare woningen bij komen, liefst in nabijheid van (hoogwaardig) openbaar vervoer.

In de Verstedelijkingsstrategie is het vraagstuk van verstedelijking en woningbouw onlosmakelijk verbonden met het mobiliteitsvraagstuk. Daarmee beogen we de beperkte publieke (investerings)middelen op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid optimaal te benutten ten behoeve van onze verstedelijkingsopgave. Daarvan kunnen zowel de nieuwe bewoners als de bestaande bewoners gebruik maken.

De contouren van de Verstedelijkingsstrategie voor Zuid-Holland hebben wij in de afgelopen jaren in samenwerking met Rijk- en regiopartners opgesteld en de provincie zal dit door vertalen naar het omgevingsbeleid. Met dezelfde partners werken we aan de doorkijk van deze strategie naar 2040. Hierover informeerden wij u eerder in de brief over de Verstedelijkingsstrategie van 26 augustus 2021 (PZH-2021-777152970).

Met de Verstedelijkingsstrategie als uitgangspunt zijn er binnen Zuid-Holland voldoende harde woningbouwplannen om de komende jaren voldoende woningen te kunnen bouwen. Het merendeel daarvan bevindt zich binnen bestaand stads- en dorpsgebied en een kleiner deel op uitleglocaties zoals Valkenhorst, Vijfde Dorp in Zuidplaspolder en veel 3ha-locaties verspreid over onze provincie.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris, voorzitter,

--	--

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

Ons kenmerk  
PZH-2021-792342869

Bijlagen:

- Quicksan onderzoek financiële kosten en opbrengsten gebiedsontwikkeling