

# Een thuis voor iedereen



**ACTIELIJST WONINGBOUWOPGAVE**  
maart/april 2021



**provincie  
Zuid-Holland**

# Een thuis voor iedereen

Er moeten in Nederland 1.000.000 woningen worden gebouwd, vóór 2030. Maar liefst ruim één vijfde van die opgave ligt hier, in onze provincie Zuid-Holland.

Op dit moment wordt er al volop gebouwd in Zuid-Holland. Zo'n 17.000 woningen per jaar.

Maar er is meer nodig om aan de grote woningbouwbehoefte te voldoen. Tot 2030 zijn er voldoende plannen en locaties om 260.000 nieuwe woningen te bouwen. Zowel binnenstedelijk als daarbuiten. Samen met gemeenten en het Rijk gaan we aan de slag om deze woningbouwproductie op peil te houden en waar mogelijk te versnellen.

We moeten dat slim, snel en vooral samen doen. Maar ook duurzaam en betaalbaar. Want wat we nu neerzetten moet wél passen in onze toekomst, in de dromen van de woningzoekenden, die juf, de politieagent, de dochter van de burens en de kenniswerker. Het liefst zoveel mogelijk binnen onze steden en dorpen. Waar werk, school, voorzieningen, vrienden en vaak familie dichtbij zijn. Waarbij we ons schaarse groen in de dichtbevolkte Randstad zoveel mogelijk intact laten en bestaande wegen en spoor beter benutten.

Geen eenvoudige opgave die met een wondermiddel is op te lossen. Als het simpel was hadden we nu niet zo'n tekort aan woningen, met name in de betaalbare en sociale sector. Deze opgave is ook niet door één partij op te lossen. Het versnellen van de woningbouw kan alleen als alle partijen samenwerken en alle beschikbare (financiële) middelen inzetten. Die handschoenen hebben we opgepakt, samen met onze partners. En dan niet alleen met andere overheden, maar juist ook met bouwers, corporaties, kennisinstellingen én belangenbehartigers.

**Voor iedereen een thuis bouwen. Waarbij een prettige woon- en leefomgeving altijd het uitgangspunt is. Op de juiste plek en klaar voor de toekomst. Zodat we over 50 of 100 jaar nog steeds blij zijn dat de woningen er staan. Bouw mee!**



**provincie  
Zuid-Holland**

# Langs 3 actielijnen versnellen

Het is tijd voor gezamenlijke actie. Aan de hand van 3 actielijnen uit de Zuid-Hollandse woningbouwagenda, samen met alle woningbouwprofessionals :

## 1. BOUW SNEL & SLIM.

### Tempo op versnelling.

Het woningtekort is groot en wordt steeds groter. Dit vraagt om meer en sneller bouwen. Het vraagt om nieuwe manieren van bouwen, het versnellen van procedures, durven te experimenteren. En de durf hebben om belemmeringen en vertragingen snel weg te nemen zonder dat op kwaliteit wordt ingeleverd. Het kan!

## 2. BOUW VOOR DE TOEKOMST.

### Op de juiste plek, naar behoefte en integraal.

We zijn de toekomst ná vandaag aan het inrichten. Dit vraagt een complete aanpak waarbij we ook zorgen voor een gezonde, groene leefomgeving.

Een bereikbare provincie, met betaalbare en klimaatbestendige woningen in de buurt van werk, goed openbaar vervoer, voorzieningen en in een omgeving waar inwoners kunnen recreëren en ontspannen.

## 3. BOUW VOOR IEDEREEN.

### Betaalbaar en sociaal voor het gebied als geheel.

De stad en het dorp zijn van ons allemaal. Iedereen moet daar een dak boven het hoofd kunnen vinden, ongeacht inkomen of sociale status. Hierbij moeten we een goede mix blijven vinden in de verschillende ingrediënten in de leefomgeving van bewoners. Hoe wordt er geleefd? Wie wonen er? Hoe verplaatsen die zich? Waar wordt er gewerkt? De corporaties spelen hier ook een cruciale rol in omdat zij de kennis en kunde hebben om te zorgen voor grote aantallen betaalbare (huur)woningen. Alleen missen zij nu de benodigde financiële slagkracht om volop te kunnen bouwen.



# Bouw mee!

Om de woningbouw nog verder te versnellen hebben we naast onze eigen inzet en die van de markt óók hulp nodig van het Rijk. Het Rijk is namelijk in staat om onze gedeelde ambities waar te maken. Er moeten stevige keuzes gemaakt worden om tempo te houden en waar mogelijk op te voeren. We bouwen niet voor niets samen aan een thuis voor iedere inwoner van Zuid-Holland, een wens die op de eerste plaats van ieders agenda hoort. Wat daarbij van het Rijk nodig is, staat in de actielijst omschreven. Samengevat gaat het om voldoende structurele middelen en het aanpakken van de regels die de bouw van woningen in de weg staan. In het kader van de komende kabinetsformatie en onze inzet in de woningbouwagenda is deze actielijst ontwikkeld. In een ideale wereld kunnen wij alle acht acties op de lijst na de kabinetsformatie in onze plannen meenemen, zodat we de benodigde versnelling in de woningbouw waarmaken. Niet alleen, maar samen met het Rijk, gemeenten, corporaties en alle andere woningbouwprofessionals in Zuid-Holland.

## Een actielijst om het tempo er in te houden:

Iedereen is hard bezig met het aanpakken van de woningbouwopgave en er worden serieuze resultaten geboekt. Maar op veel punten staan ons nog grote uitdagingen te wachten, die het huidige tempo drastisch kunnen afremmen.

## Wat wij met de actielijst gaan doen:

Met de juiste maatregelen van het Rijk kunnen we samen met gemeenten en markt de plannen die op de plank liggen, verder uitvoeren. Zodat we de komende 5 tot 10 jaar voldoende woningen kunnen bouwen. Waar nodig

ondersteunen we nu al gemeenten met geld, snellere procedures, menskracht en kennis, zodat we het tempo nog meer versnellen. Extra hulp van het Rijk daarbij is zeer welkom!

## De actielijst is er voor iedereen:

De urgentie van onze gezamenlijke bouwopgave is duidelijk en levendig onderdeel van het publieke debat. Het gaat om meer dan het bouwen van woningen. Het gaat om een veilige, mooie en bereikbare leefomgeving waar de mensen in ons land prettig kunnen wonen, werken en ontspannen. **Bouw mee!**





## Actielijst actie 1:

# INVESTEER STRUCTUREEL IN WONEN

Om woningproductie blijvend te realiseren is voor de komende kabinetsperiode een structurele financiering voor gebiedsontwikkeling noodzakelijk. Dus niet alleen voor woningen maar juist ook voor mobiliteit, de openbare ruimte of voorzieningen. Wij pleiten daarbij voor een aanpak op regionaal niveau zodat er meer flexibiliteit in lokale programmering mogelijk is. Daarnaast moet de financiering ook meer voorspelbaar zijn door bijvoorbeeld te werken met een vast bedrag per woning in plaats van bewerkelijke en soms complexe, incidentele impulsen.

In combinatie met onze inzet van eigen financiële middelen, regionale ondersteuning bij de toekenning van de woningbouwimpuls én focus op innovatie in de bouw die ook aan de financiële kant plaats vindt, ontstaat er een bouwklimaat waarin continuïteit is geborgd.

Zuid-Holland heeft samen met de regio en de ministeries van Economische Zaken en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties afgelopen jaren gewerkt aan plannen voor het openbaar gebied Leiden-Dordrecht. Onder meer binnen het kader van het MOVE-programma. Bestluitvorming over die investeringen zijn nodig om de verstedelijking vooruit te helpen. Zonder rails geen woningen.

**Zo creëren we samen versnelling in de woningbouw waar we de komende 20 jaar het tempo in weten te houden. Om zo aan de totale bouwopgave te voldoen en niet enkel de urgentie van gisteren en vandaag.**



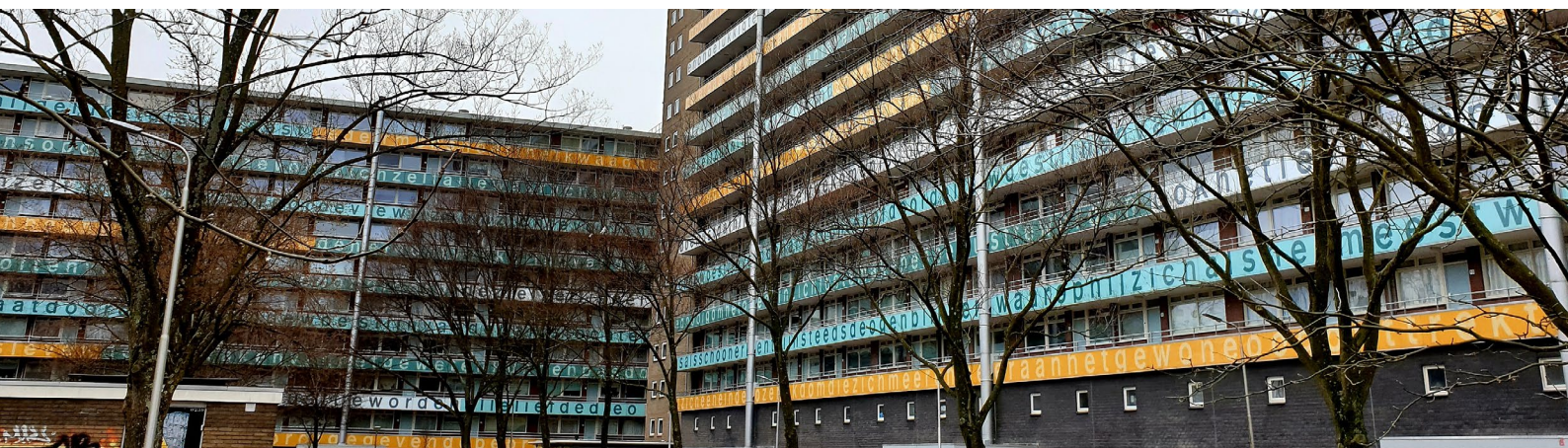
## Actielijst actie 2:

# PLAATS CORPORATIES IN HUN KRACHT

Starters op de woningmarkt en mensen met een kleinere beurs zoeken betaalbare woonruimte. Deze is er steeds minder, de urgentie is daarom enorm. Corporaties kunnen in grote volumes in zulke woonruimte voorzien dus wordt er van ze verwacht dat zij dat deel van de bouwopgave op zich nemen. Hiervoor hebben ze nu simpelweg onvoldoende geld, wat in talloze scheve situaties resulteert. Pas de verhuurderheffing aan zodat corporaties weer kunnen bouwen. Maak de corporaties gezond en vergroot hiermee hun slagkracht!

In combinatie met onze inzet op passende bouwlocaties, opschaling toepassing industriële woningbouw, regionale afspraken voor betaalbare bouw, functiemenging en flexwonen kunnen corporaties werk maken van hun deel aan de bouwopgave.

Zo creëren we samen versnelling in de woningbouw door corporaties in hun kracht te zetten. We geven ze de tools om te doen waar ze voor bedoeld zijn: het creëren en onderhouden van betaalbare woonruimte voor iedereen in Zuid-Holland, op de plekken waar dat nodig is.



provincie  
Zuid-Holland

## Actielijst actie 3:

# LAAT STIKSTOFREGELS ADEMEN

De woningbouwplannen in Zuid-Holland worden hard geraakt door de stikstofcrisis. Veel projecten komen of stil te liggen of kunnen niet starten. Creëer ademruimte door betere afspraken, gemeentelijk maatwerk en meer compensatiemogelijkheden. Daarbij is de volledige stikstofvrijstelling voor de bouw via de 'Ambtelijke Maatregel van Bestuur' een bijzonder krachtig middel dat bovenaan de agenda hoort in zowel de eerste als de tweede kamer.

In combinatie met onze inzet op innovatie in de bouw, locatieontwikkeling nabij hoogwaardige OV-knooppunten en integrale oplossingen kunnen we maatwerk bieden voor bouwlocaties die nu veelal hinder ondervinden van de regels.

Zo creëren we samen een blijvende versnelling in de woningbouw die niet ten koste gaat van milieu, mens of internationale afspraken. Door slimmer om te gaan met de regels en maatwerk te bieden realiseren we hetzelfde effect: een goede bescherming van onze leefomgeving.





## Actielijst actie 4:

# ZET DE GELUIDSNORMEN OP ÉÉN

Kostbare maatregelen die nodig zijn voor geluidsreductie vanuit (maritieme) industrie, spoor, (vlieg)haven en snelweg worden niet gedekt uit de grondexploitatie. Daarnaast is door de huidige geluidsnormen op veel plekken 'de geluidsruijnte op'. Voor regelgeving rondom geluid willen we een integrale aanpak van geluidsreductie bij de bron, overdracht en ontvanger onder regie van het Rijk. Daarnaast dienen meer structurele middelen voor geluidsreducerende maatregelen ingezet te worden door het Rijk.

In combinatie met onze inzet op innovatie in de bouw, locatieontwikkeling nabij hoogwaardige OV-knooppunten en integrale oplossingen kunnen we maatwerk bieden voor bouwlocaties die nu veelal hinder ondervinden van de regels.

Zo creëren we samen versnelling in de woningbouw die niet ten koste gaat onze leefomgeving. Door slimmer om te gaan met de regels en maatwerk te bieden zijn de normen geen rem maar een economische aanjager.





## Actielijst actie 5:

# GEEF PROVINCIE EN GEMEENTEN MEER SLAGKRACHT

Op veel ontwikkellocaties heeft de provincie niet de juiste middelen om de ontstane impasse te doorbreken. De provincie wil een aangescherpt en uitgebreid instrumentarium aangereikt krijgen. Wij denken daarbij aan een juridisch instrument voor de provincie waarmee we kunnen zorgen voor genoeg betaalbare woningen voor inwoners met een kleinere beurs. Én waarmee we kunnen sturen op het optimaliseren van bouwplannen of regionale prestatieafspraken hard kunnen maken.

In combinatie met onze inzet op de versnelling van procedures, het bouwen naar behoefte, rekening houdend met de eigenheid van het gebied en focus op de integrale benadering bij gebiedsontwikkeling kunnen we onze woningbouw ook regionaal organiseren. Wat belangrijk is omdat bewoners het liefst binnen de regio verhuizen, niet daarbuiten.

**Zo creëren we samen vanuit lokale kennis versnelling in de woningbouw.**

**Zodat de hele regio en alle inwoners profiteren van lokale woningbouwprojecten.**



provincie  
Zuid-Holland



## Actielijst actie 6:

# KLEUR HET BOUWBESLUIT GROEN

Het Rijk dient het Bouwbesluit te actualiseren met duurzaamheidsaspecten als circulaire bouw, klimaatadaptief bouwen en energietransitie. De Bouwsector innoveert en moet goed bij deze wijzigingen betrokken worden, terwijl oplopende bouwkosten en vertragingen vermeden worden.

In combinatie met onze inzet op innovatie, industriële bouw, versnelling van procedures, focus op toekomstbestendig bouwen en betaalbare woningen zorgen we voor verduurzaming binnen de hele sector.

Zo creëren we samen versnelling in de woningbouw die beantwoordt aan de toekomst die we voor Nederland in gedachten hebben: slim, innovatief en vooroplopend in het streven naar een gezonde balans tussen mens, natuur en economie.





## Actielijst actie 7:

# VERSNEL BOUWPROCEDURES

Ongeveer een derde van de jaarlijkse bouwproductie duurt zo'n 2 jaar langer als gevolg van bezwaarprocedures. De wettelijke termijnen worden niet gehaald, doordat de rechtbank en Raad van State te weinig menskracht hebben. Creëer structureel extra capaciteit om binnen 6 maanden een uitspraak te krijgen.

In combinatie met onze inzet op versnelling van procedures en het delen van kennis én mensen verlichten we de druk op het rechterlijk en ambtelijk apparaat waarbij we frustrerende procedures in noodzakelijke bouwinstrumenten omzetten.

Zo creëren we samen versnelling in de woningbouw die via een goed geolied systeem tot stand komt, zonder voorbij te gaan aan het belang van bezwaarprocedures in een rechtstaat. Waarbij iedereen gehoord wordt.





## Actielijst actie 8:

# WERF EEN WOONMINISTER

Decentrale overheden hebben grote ambities en ruim voldoende plannen om de benodigde woningbouw een plek te geven. Het Rijk heeft een belangrijke rol om vertragende barrières te slechten. Er is steeds vaker een roep om 'meer regie van het Rijk'. Als provincie zijn we daarom blij dat het Rijk zich weer meer verantwoordelijk voelt voor de woningbouw en ruimtelijke ordening. Een minister van Wonen en Ruimte is zeer welkom, voor langere termijn, met daadwerkelijke instrumenten en een eigen begroting.

In combinatie met de inzet van actielijnen (die we op de volgende pagina's hebben weergegeven) gaan we zo eindelijk de grote stappen zetten die ons politieke en publieke debat beheersen. Waarbij we uitgaan van een nauwe samenwerking tussen alle spelers in de sector om te beantwoorden aan het grondrecht van een betaalbaar en prettig dak boven ieders hoofd.

**Zo creëren we samen versnelling in de woningbouw niet alleen snel is maar ook toekomstbestendig. En dat brengt de nieuwe minister het beste zelf onder woorden.**



Onze inzet via actielijn:

# BOUW SNEL & SLIM <sup>1/2</sup>

## 1. Versnellen door inzet extra financiële middelen

Met een bijdrage uit de nieuwe provinciale subsidieregeling of de landelijke Woningbouwimpuls krijgen projecten een laatste financieel zetje zodat deze wel in uitvoering kunnen. Hiervoor zijn er structurele middelen vanuit het rijk nodig. Voor de realisatie van het merendeel van de geraamde 200.000 woningen (binnen- en buitenstedelijk) is er een tekort van gemiddeld 15.000 euro per woning. Van het Rijk vragen we daarom structurele bijdragen om het tempo vast te houden. Waarbij die ondersteuning voor binnenstedelijk bouwen dus fors lager uitpakt vanwege de lage infracosten.

## 2. Versnelling op locaties en procedures

In plannen kan niet gewoond worden. De bouw van de woningen moet versnellen. Dat doen we als provincie door onze experts 'locatie- en gebiedsgericht' in te zetten op plekken waar het vast loopt en de opgave en uitdagingen deze inzet nodig heeft. Ook helpen we bij het verbeteren van het aanvraagproces voor ontheffing van soortenbescherming zorgen we dat bouwplannen sneller worden omgezet in echte woningen. Verder helpen de Woon-Werkakkoorden bij de integrale afweging bij afspraken over wonen en werken. Goede voorbeelden delen we via een online toolbox.



provincie  
Zuid-Holland





Onze inzet via actielijn:

## BOUW SNEL & SLIM 2/2

### 3. Capaciteitsgebrek tegengaan

Het personeelstekort in de woningbouw staat versnelling in de weg, in de bouw zelf, maar ook bij gemeenten. Met de Human Capital Agenda en door het leveren van capaciteit aan gemeenten via de Vliegende Brigade dragen wij bij aan concrete oplossingen. Extra inzet van het Rijk is daarbij nodig. Specialististen die met hun specifieke kennis woningbouwprojecten echt kunnen versnellen.

### 4. Opschaling innovatie en industrialisatie

Een andere grote rol voor versnelling in de woningbouw is weggelegd voor het innoveren van de bouw. Daar is op verschillende fronten tijdwinst te behalen met name aan de voorkant van het proces. Met het stimuleren van industriële woningbouw zijn we met andere partijen uit het bouwproces aan de slag om woningen sneller, goedkoper, circulair, emissieloos én modulair te bouwen. Wij vragen in dit kader extra aandacht en ruimte voor kansrijke initiatieven zoals de Bouwstroom (van AEDES & Sociale Verhuurders Haaglanden) waarbij door inzet van industrialisatie en vraagbundeling sneller gebouwd kan worden.



provincie  
Zuid-Holland



Onze inzet via actielijn:

# BOUW VOOR DE TOEKOMST

## 1. De juiste plek

We zetten in op locatieontwikkeling nabij belangrijke openbaar vervoer-knooppunten.

We versterken naoorlogse wijken met kansen voor vernieuwing, verdichting en toevoegen van belangrijke alledaagse voorzieningen. Ook vergroten we het aantal bouwlocaties door meer en sneller harde plancapaciteit te realiseren.

Daar waar onvoldoende (sociaal) wordt gebouwd spreken we elkaar als decentrale overheden hierop aan. We zien mogelijkheden met tijdelijke woningen (flexwonen) en industrieel bouwen. Investerings in verstedelijking en mobiliteit dienen goed op elkaar te worden afgestemd. In Zuid-Holland gebeurt dat binnen programma MoVe en MIRT. Het Nationaal Groeifonds kan, mits juist ingezet op infrastructuur, óók kansen bieden.

## 2. Naar behoefte

Woonbehoefte gaat juist niet alleen over welke aantallen, maar vooral over de verschillende type bewoners en de omringende woonmilieus. Hoe zorgen we dat een wijk, stad of dorp toegankelijk

blijft? En niet alleen maar voor hen die de logistieke of financiële mogelijkheden hebben? Dan moeten we juist kijken naar de bestaande doelgroepen die nú behoefte hebben aan woonruimte. En of dat wel in de buurt van werk is en in de buurt van bestaande woningen. Daar valt namelijk meer te bereiken. Met functiemenging is woningbouw voor verschillende soorten werkgelegenheid een impuls.

## 3. Met integrale oplossingen

We bundelen woningbouw met andere gebiedsopgaven zoals opgaven energieneutraal, circulair, klimaatbestendig, gezond en natuurinclusief. Zo zorgen we onder de noemer Toekomstbestendig bouwen aan integrale oplossingen die zorgen dat de woningen die we nu bouwen en onze woonomgeving geschikt zijn voor nu én morgen.





Onze inzet via actielijn:

# BOUW VOOR IEDEREEN

## 1. Afspraken betaalbare bouw

De provincie zet in op bindende regionale afspraken voor sociale en betaalbare woningbouw, zodat iedereen een betaalbare woning kan vinden.

We sturen op een passend woningaanbod voor alle doelgroepen, zowel koop als huur. En op differentiatie in het aanbod voor doelgroepen en in prijsstelling. Daar waar onvoldoende (sociaal) wordt gebouwd spreken we elkaar als decentrale overheden hierop aan.

## 2. Financiële middelen voor meer betaalbare en sociale bouw

Onze provinciale knelpuntenpot benutten we als laatste financiële zetje voor bouwprojecten met sociale huur of middenhuur. Het versnellen van betaalbare woningbouw is daarnaast een zeer belangrijk uitgangspunt bij de Woningbouwimpuls van het Rijk. Maar er zijn structurele middelen nodig.

## 3. Corporaties zijn de sleutel

Juist corporaties vragen we om meer en sneller te bouwen omdat zij bij uitstek goed zijn in het bouwen van betaalbare huurwoningen. Het is daarom cruciaal voor de bouwopgave om onze corporaties structureel in positie te brengen en te houden. We zien dat rijksregelgeving als de verhuurderheffing contraproductief uitpakt voor de opgaven van corporaties en dus voor de woningbouw als geheel.

## 4 Inzetten op doelgroepen

Mensen die zijn aangewezen op de sociale sector, spoedzoekers, arbeidsmigranten, vergunninghouders et cetera verdienen een plek in Zuid-Holland. Vanuit verschillende rollen, als toezichthouder en aanjager zetten we in op voldoende huisvesting en evenwichtige spreiding in alle Zuid-Hollandse regio's.



provincie  
Zuid-Holland



# BOUW MEE!

We gaan met elkaar ruim 10% procent aan de huidige Zuid-Hollandse woningvoorraad toevoegen. Maar achter dit cijfer en achter alle afspraken staat het leven van mensen. Dan gaat het niet over stenen stapelen maar over wonen, over een eigen plek om te leven. Het gaat over huizen bouwen die ons thuis worden. Het gaat over mensen die zich prettig voelen, in hun straat, in hun wijk, in hun stad. Een opgave die in 'beweging' blijft. Bouw mee aan een mooie, gezonde en veilige toekomst voor de mensen die hier nu én straks wonen.



Ontdek meer op:  
Bereik ons via:

[www.zuid-holland.nl/bouwmee](http://www.zuid-holland.nl/bouwmee)  
[sterkestedenenendorpen@pzh.nl](mailto:sterkestedenenendorpen@pzh.nl)



provincie  
Zuid-Holland