

Woningbouw Agenda

editie 2021

ZUID-HOLLANDSE

VISIE, PROGRAMMA, INSTRUMENTARIUM & VERNIEUWING 2021 - 2025

Bouw mee!

Bouw mee!

De cijfers liegen er niet om. Tot 2030 moeten er 1.000.000 nieuwe woningen gebouwd worden in Nederland. Als provincie Zuid-Holland staan we aan de lat voor zo'n 200.000 woningen, ruim een vijfde van de woningbouwopgave. Wat een toevoeging van 10% aan de bestaande woningvoorraad betekent. Dat moeten we slim, snel, duurzaam, betaalbaar en vooral samen doen.

Een groot deel van de opgave ligt dus in Zuid-Holland. En dan het liefst binnen bestaande steden en dorpen, waar werk, school en voorzieningen dichtbij zijn.

Een enorme uitdaging want het moet slim en we willen het snel. Duurzaam en betaalbaar schreeuwen ook om een eerste plek. En wat we nu neerzetten moet wél passen in onze toekomst. Gelukkig zijn er plannen en locaties genoeg voor al deze woningen. Laten we deze plannen zo snel mogelijk van de plank halen en omzetten in echte huizen.

Alleen zo versnellen we de woningbouw en bouwen we voor iederéén. Want achter al die cijfers en achter al die afspraken staan mensenlevens. Daar gaat het niet over stenen stapelen, maar over wonen, over een eigen plek om te léven. 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.

De Zuid-Hollandse woningbouwagenda roept u op om mee te bouwen aan deze opgave. Mee te bouwen aan een mooie en veilige toekomst voor de mensen die hier nu én straks leven.

drs. ir. Anne Koning
Gedeputeerde Wonen, Ruimtelijke
ordening, Recreatie en Sport



Hoe werkt deze pdf?

De bouwopgave is een brede opgave waarbij veel sectoren en ontwikkelingen komen kijken. Deze ontwikkelen zich ook nog eens in sneltreinvaart.

Om de status quo waarheidsgetrouw te kunnen schetsen hebben wij langs een aantal grote thema's inhoud, achtergrond en visie verzameld.

Bij die thema's horen voorbeelden van hoe de provincie op dit moment omgaat met oplossingen en hoe zij acteert om nog betere oplossingen te vinden.

Op iedere pagina vind u onderin een kruimelpad dat weergeeft waar u zich in het document bevindt.

Disclaimer

De in deze Woningbouwagenda weergegeven of genoemde cijfers, visie of beleidsoverwegingen zijn een momentopname van medio 2021 en de jaren daarvoor.

De woningbouwopgave is zo dynamisch en veranderlijk van aard dat de provincie Zuid-Holland uw begrip vraagt voor eventuele koerswijzigingen en/of voortschrijdend inzicht.

Dit document achten wij als een levend, voortdurend in ontwikkeling zijnd document. We zorgen er dan ook voor dragen dat alle informatie periodiek wordt geactualiseerd om hier invulling aan te geven.



Deze PDF is interactief. Print deze pdf niet uit maar bekijk deze PDF op een beeldscherm.



Aanvullend op de pagina's staan er links die leiden naar een website met video of aanvullende informatie



► Lees hier meer



► Bekijk hier de video

Inhoudsopgave

De Zuid-Hollandse Woningbouwagenda

De provincie Zuid-Holland pakt de handschoen op	5
Onze inzet langs drie Actielijnen	6
Bereikbaar nu en straks	9
Snel, kwalitatief en betaalbaar	10
Woningbouw als maatschappelijke katalysator	11
Verstedelijkingsstrategie 2.0	12

Bouw snel & slim

Tempo op versnelling	14
1. Versnelling op locaties	15
2. Capaciteitsgebrek tegengaan	16
3. Opschaling innovatie & industrialisatie	17
4. Versnellende financiële middelen	22

Bouw voor de toekomst

Op de juiste plek, naar behoefte en integraal	24
1. Strategie voor locaties	25
2. Bouw naar behoefte	32
3. Integraal centraal	34

Bouw voor iedereen

Sociaal, betaalbaar en inclusief	38
1. Afspraken betaalbare bouw	39
2. Meer diversiteit aan woonvormen	40
3. Ruimte voor corporaties	41
4. Inzet op doelgroepen	42

Bouw mee!

Gesprekspartners tijdens de interviews	44
Colofon	45



Klik op de titel om naar de betreffende pagina in het document te gaan.

De provincie Zuid-Holland pakt de handschoen op

De verhalen zijn bekend. Er is een groot tekort aan woningen in Zuid-Holland, met name in het betaalbare huur- en koopsegment.

Rentes staan historisch laag, waardoor huizenprijzen tot ongekende hoogtes stijgen. In de huursector staat de sociale woningbouw onder steeds meer druk, met onophoudelijk groeiende wachtlijsten tot gevolg. Huurwoningen in het midden-segment zijn evenmin beschikbaar. Bewoners kunnen hun kont niet keren.

Dit alles zorgt voor een ongezonde balans op de woningmarkt. Een balans die kan worden hersteld door de bestaande woonvoorraad slimmer te gebruiken. En door in hoog tempo nieuwe, betaalbare woningen te bouwen. Op de juiste plek en klaar voor de toekomst.

De druk op de woningmarkt is misschien nog nooit zo hoog geweest, zeker in onze uit haar jasje groeiende provincie. Woningbouw staat daarmee terecht hoog op de agenda van de politiek én de markt.

Het is tijd voor gezamenlijke actie. Samen met u als woningbouwprofessional: medeoverheden, bouwers, kennisinstellingen, maatschappelijke belangbehartigers en corporaties.

Actie om de woningbouw in versnelling te zetten. De provincie Zuid-Holland ziet kansen en pakt graag de handschoen op om beweging te forceren.

In deze Zuid-Hollandse Woningbouwagenda leest u waarom en hoe we dat doen, samen met u.



De Woningbouwagenda is een communicatiemiddel dat tot actie oproept. Een beschouwend document dat het speelveld beschrijft en daarmee onze visie onderbouwd. Aan de hand van die visie willen we u en uw collega's in beweging zetten.

Versnelling in de woningbouwopgave staat wat ons betreft blijvend op de agenda. Daarbij is uw inbreng nodig om ons te helpen. Welke regie moeten wij als provincie nemen? Welke instrumenten roepen we daarvoor in het leven?

De Woningbouwagenda is een middel om het gesprek te blijven voeren. Waarbij er aan de discussie concrete afspraken en resultaten worden gekoppeld. De woningbouwopgave wordt op die manier hanteerbaar en nog beter: maakbaar.

Onze inzet langs drie Actielijnen

De provincie Zuid-Holland ziet kansen. Want oplossingen voor versnelling van woningbouw liggen voor het oprapen. Het is zaak dat samen te doen, op het juiste moment en met alle benodigde partijen aan boord.

Om te verkennen hoe al die partijen deze opgave ervaren, zijn er een reeks interviews afgenomen. Hierbij hebben woningbouwprofessionals uit Zuid-Holland het podium gekregen om uiteen te zetten wat er volgens hen wél en niet werkt.

Die interviews hebben geresulteerd in een drietal actielijnen waar we deze Woningbouwagenda in hebben verdeeld. Drie pijlers die ons gezamenlijk denken en doen richting geven en effectiever maken.

Als volgt:

- 1. Bouw snel & slim.**
Tempo op versnelling.
- 2. Bouw voor de toekomst.**
Op de juiste plek, naar behoefte, duurzaam en integraal.
- 3. Bouw voor iedereen.**
Betaalbaar en sociaal voor het gebied als geheel.



De Bouwkeet!

De genoemde actielijnen 'Bouw snel & slim', 'Bouw voor de toekomst' en 'Bouw voor iedereen' zijn ontwikkeld om de woningbouwplannen van de provincie helder te kaderen. Waar zet de provincie op in? Hoe geeft zij dat vorm en wat moeten de resultaten van onze gezamenlijke inspanningen zijn?

De actielijnen moeten ook de dialoog tussen de Zuid-Hollandse woningbouwprofessionals vergemakkelijken en richting geven. Niet alleen één op één maar ook 'plenair', waar meerdere geesten tegelijkertijd de koe bij de horens vatten. Om dat gesprek te initiëren en levendig te houden is 'de Bouwkeet' in het leven geroepen.

De Bouwkeet is het podium waar langs de actielijnen kennis wordt uitgewisseld, inspiratie wordt opgedaan, tips en tricks worden gedeeld en vooral zaken wordt gedaan. En dit op verschillende niveau's: bestuurlijk, beleidsmatig en uitvoerend. Hier vinden marktpartijen en ambtenaren elkaar, worden innovaties van hinderlijke vooroordelen ontdaan en kan koudwatervrees in een warm bad worden omgetoverd.

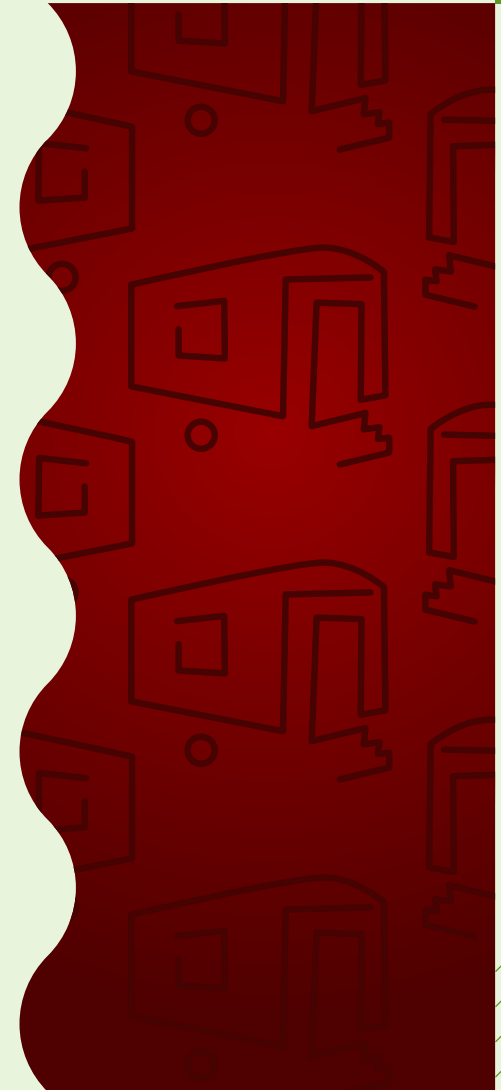
Dit podium willen we benutten om concrete stappen in de woningproductie te zetten, aan de hand van onderbouwde strategieën, prikkelende cases en broodnodige, regionale samenwerking. Dit heeft zich al geuit tijdens de afgelopen edities van de Bouwkeet waar werd ingegaan op Flexwonen, Biobased bouwen, Industrialisatie in de Bouwstroom en Functiemenging van wonen & werken.

In de shortlist hieronder vindt u waar de komende edities versnelling in de woningbouw gaan genereren, u bent van harte welkom deel te nemen. Dat doet u door uw interesse te tonen via: sterkestedenendorpen@pzh.nl.

SHORTLIST (onder voorbehoud):

- Meer capaciteit en kennis voor planontwikkeling & realisatie
- Doorwerking van vergrijzing
- Huisvesting statushouders
- Aanpak onrendabele top
- Van stikstof naar oplossingen

Daarnaast zien we uw eigen initiatieven graag tegemoet! Heeft u zelf een interessant thema of onderwerp dat in de Bouwkeet past? Of wilt u iets delen dat naadloos aansluit op één van de actielijnen? Laat het ons weten via sterkestedenendorpen@pzh.nl.



A man and a woman are sitting at a small table on a rooftop garden. The man is wearing a white shirt and blue jeans, and the woman is wearing a dark jacket. They are both looking at something on the table. The rooftop garden is filled with various plants, including purple flowers and green foliage. In the background, there is a city skyline with several tall buildings, including a prominent red building on the left. The sky is overcast with grey clouds.

**“HET GAAT OVER MENSEN DIE ZICH
PRETTIG VOELEN, IN HUN STRAAT,
IN HUN WIJK, IN HUN STAD”**

Anne Koning, Gedeputeerde Provincie Zuid-Holland



Bereikbaar nu en straks

De krapte op de woningmarkt komt niet uit de lucht vallen. We ondernemen, werken, wonen en leven nu eenmaal graag in Zuid-Holland. Hiermee is er de afgelopen decennia een forse woningbouwopgave in de Zuidelijke Randstad gecreëerd.

Aan die opgave is een kader van ruimtelijke ordening gekoppeld dat naast kansrijk minstens ambitieus is te noemen. Ruimte voor wonen is één opgave, we zoeken echter naar ruimte om te leven.

Zo werken regio en Rijk samen in het Gebiedsprogramma 'MoVe' aan het verbeteren van de bereikbaarheid. Daarnaast maken provincie en gemeenten in woon-werkakkoorden afspraken die bijdragen aan de combinatie van extra woningen en banen. En zetten we samen met Rijk en lokale overheden via ondermeer de Citydeal Circulair bouwen en het Convenant Klimaatadaptief bouwen in op een duurzame en een toekomstbestendige standaard voor woningbouw.

Op de juiste plek

De provincie hanteert het uitgangspunt dat woningen dáár worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert: de juiste woning op de juiste plek. En op het juiste moment.

Dit gaat uiteraard merendeels over de ruimtelijke ordeningskant van het wonen: het wonen zo situeren dat het bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven en transities waar de provincie voor staat.

Dit in samenhang met structurele investeringen in infrastructuur, werklocaties en een aantrekkelijke groenblauwe leefomgeving.



De provincie draagt haar steentje bij aan de nationale woningbouwopgave. Hierbij is verduurzaming en klimaatneutraal bouwen cruciaal. Maar ook goede bereikbaarheid speelt een grote rol.



Snel, kwalitatief en betaalbaar

Er zijn voldoende plannen tot 2030. Voor daarna vullen we plannen aan met locaties passend binnen de door Rijk en regio gesteunde verstedelijkingsstrategie voor Zuid-Holland.

Er zijn inmiddels kansrijke plekken in het vizier en de provincie blijft het gesprek voeren over nog meer kansrijke locaties.

De regionale woonvisie vormt het kader voor de regionale woningbouw-programma's. In de jaarlijks door de regio's te actualiseren regionale programma's wordt aangegeven welke plannen worden uitgevoerd om voorraadtoename te realiseren.

Voor de visie wordt aan samenwerkende gemeentes gevraagd om de ontwikkeling van de woningbehoefte en de woningvoorraad in kwantitatieve en kwalitatieve zin in de regio te beschrijven. Dit biedt de basis om ervoor te zorgen dat er woningen worden gebouwd waar behoefte aan is. En er in steden genoeg betaalbare woningen te vinden zijn.

In het bijzonder is er aandacht voor een passende voorraad en een passend aanbod van huurwoningen onder de liberalisatiegrens voor de doelgroepen van corporaties.

Deze groepen zijn door hun inkomen aangewezen op de sociale huursector. Neem jongeren, senioren, grote gezinnen, urgent woningzoekenden, dak- en thuislozen, vergunninghouders of arbeidsmigranten.

Woningbouw als maatschappelijke katalysator

Samen met verschillende ‘traditionele’ en ‘nieuwe’ stakeholders zoeken we kansen voor een meer samenhangende gebieds-ontwikkeling. Door verschillende actoren en belangen bij elkaar te brengen om maatschappelijke waardevermeerdering te realiseren.

De provincie Zuid-Holland voegt daar kennis, expertise en inzet van middelen aan toe om tot een juiste balans te komen in plannen, functies en maatschappelijke waarden.

Tot 2030 liggen er plannen voor 280.000 woningen*, waarvan driekwart binnenstedelijk binnen direct bereik van hoogwaardig openbaar vervoer. In de nabijheid van werk, voorzieningen, sport, groen, cultuur en alles wat van ons huis een thuis maakt.

*volgens de prognoses voorjaar 2021

Verstedelijking wordt daarmee strategisch ingezet om onze provinciale structuur te versterken. Zowel op sociaal-economisch als op infrastructureel gebied.

Concreet betekent dit voor alle (toekomstige) inwoners van Zuid-Holland dat ze van een betaalbaar en betrouwbaar dak boven hun hoofd genieten. Waar ze in de nabijheid zijn van scholen voor hun kinderen, maar ook van sport- en groenvoorzieningen, een excellent openbaar vervoersnetwerk, snelle toegang tot zorg, cultuur en retail. En, last but not least: hun werkplek.

Een (t)huis, waar ze met gezin en burens een leven hebben. Dát is de werkelijke woningbouwopgave.



Verstedelijkingsstrategie 2.0

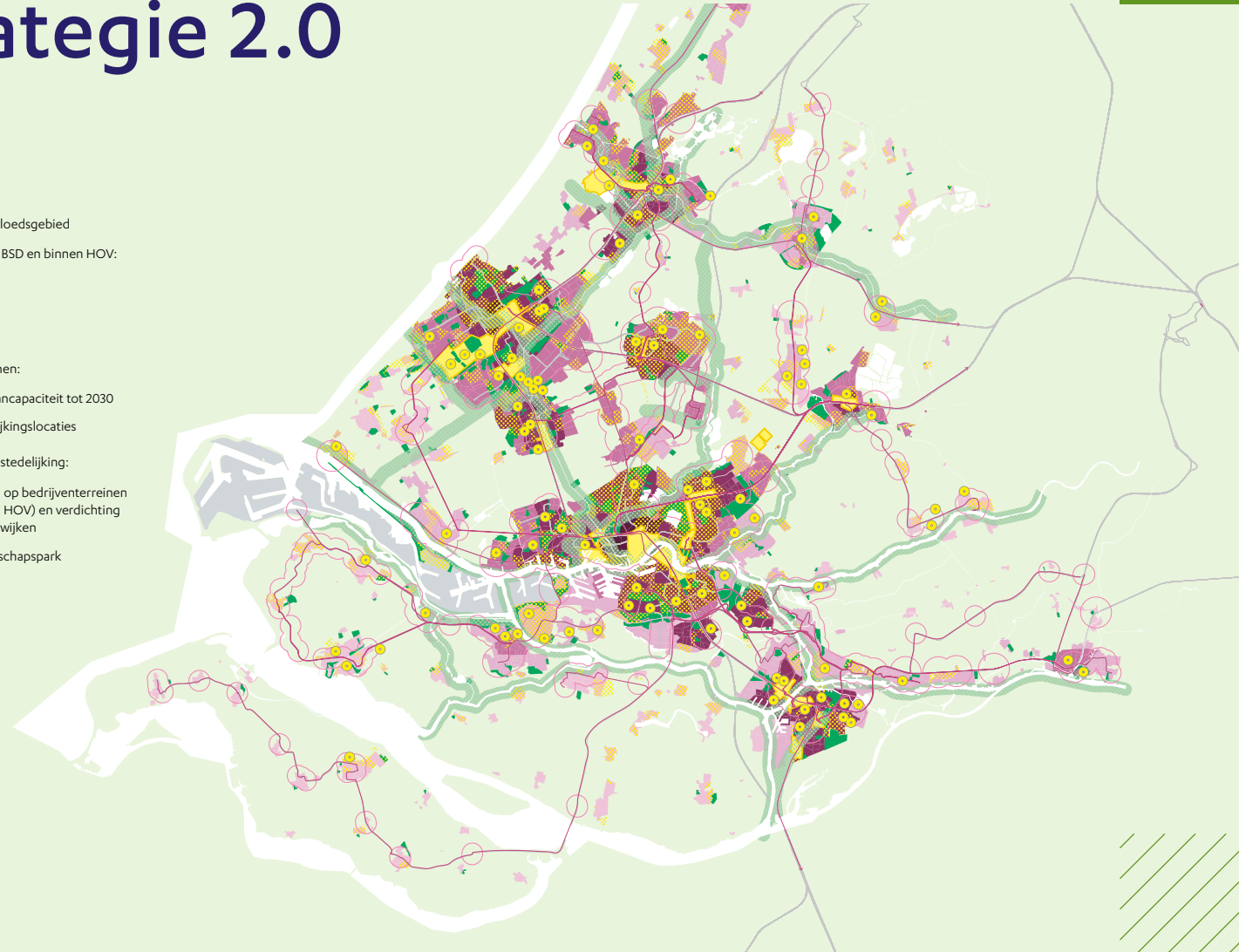
En we bouwen ijverig door! Al het bovenstaande komt namelijk samen in de Verstedelijkingsstrategie voor Zuid-Holland. Deze zal ingaan in op wat, waar en wanneer gebouwd wordt.

Extra verdichting en intensivering kan bijvoorbeeld plaatsvinden langs HOV-knopen, in naoorlogse woonwijken of door meer functiemenging en meervoudig grondgebruik.

Verschillende grote verstedelijkings-locaties bieden daarbij hoopgevende perspectieven. Ondanks voor de hand liggende drempels biedt deze strategie de beste basis voor een Zuid-Holland dat beantwoordt aan de eisen van de 21ste eeuw.

Legenda

- HOV lijnen
- binnen HOV invloedsgebied
- buurten binnen BSD en binnen HOV:
 - + stedelijkheid -
 - stedelijk groen
- Bestaande plannen:
 - buurten met plancapaciteit tot 2030
 - grote verstedelijkingslocaties
- Kansen voor verstedelijking:
 - functiemenging op bedrijventerreinen (bijv. cat 2, nabij HOV) en verdichting van naoorlogse wijken
 - koppeling Landschapspark



**“HET MOET SLIM EN
WE WILLEN HET SNEL”**

Anne Koning, Gedeputeerde Provincie Zuid-Holland



Tempo op versnelling

Het woningtekort wordt gestaag groter. Er moet dus meer en sneller gebouwd worden, in het geschetste tijdspad. Maar de vertragingen blijven zich opstapelen.

Om vat te krijgen op de factoren die leiden tot vertraging en alsnog de benodigde versnelling te bereiken, zet de provincie Zuid-Holland zich samen met haar partners in op de hieronder genoemde gebieden.

Het idee is daarbij tegelijkertijd 'aan meerdere knoppen te draaien' om een multipliereffect te genereren. Daarbinnen onderscheiden we zowel vertragende als versnellende factoren, die respectievelijk opgeheven of juist gestimuleerd moeten worden.

Uiteraard staan de belangen en achtergronden van alle verschillende stakeholders (bewoners, belangenbehartigers, overheden én marktpartijen) telkens voorop.



1. Versnelling op locaties

Er zijn een aantal grotere bouwlocaties die al geruime tijd kampen met vertraging door een brede diversiteit aan redenen. Het losweken van deze locaties heeft een groot positief effect op de totale bouwopgave.

Nieuwe locaties die kansrijk zijn voor grootschalige nieuwbouw brengen vaak complexe uitdagingen met zich mee. Of het nu gaat om beleidskeuzes en verschillende belangen, om transformatie van kantoorlocaties tot gemengd werken en wonen of bereikbaarheid. De provincie werkt met een versnellingsaanpak om met betrokkenen partijen op locaties tot doorbraken te komen.

1a. Versnelling van procedures

Eenvoudigere procedures in het traject van eerste idee tot daadwerkelijke woningbouw dragen direct bij aan versnelling.

Bijvoorbeeld het verbeterde aanvraagproces voor ontheffing van soortenbescherming (Wet Natuurbescherming) bij woningbouwprojecten. Hierbij werken we actief samen met omgevingsdiensten. Het resultaat is een vlottere afhandeling met impact op de doorlooptijd.

De provincie maakt zich hard om deze door bemiddeling of inzet van (financiële) middelen over de drempel te krijgen. Wel vraagt iedere locatie om een eigen, specifieke benadering. Dit is arbeidsintensief en vraagt regie vanuit de Verstedelijkingsstrategie 2.0.

1b. Versnelling van gebieden

Sommige, meestal omvangrijke, ontwikkellocaties kampen met complexe drempels of knelpunten. In die situaties kan het helpen om een expert aan tafel te hebben die het gesprek weer aan de gang krijgt, met om het even welke combinatie van stakeholders.

De provincie Zuid-Holland heeft hiertoe het Team Ongehinderte GebiedsOntwikkeling in het leven geroepen.

Als neutrale bemiddelaar gaan de leden van het team aan de slag om beweging en versnelling te veroorzaken.

Daarnaast dient het team er ook voor om minder kansrijke ontwikkelingen te oormerken. Zo blijft er efficiëntie gewaarborgd in de woningbouw-processen van Zuid-Holland.

Het team heeft deelgenomen of neemt op dit moment deel aan de volgende locaties:

- Rivium, Capelle aan den IJssel
- Rijnhaven Oost, Alphen aan den Rijn
- Stationstuinen, Barendrecht
- Schieoevers, Delft
- Binckhorst, Den Haag
- Feyenoord, Rotterdam
- Valkenburg, Katwijk
- De Vleugels van Gorinchem, Gorinchem
- Plaspoelpolder, Rijswijk



2. Capaciteitsgebrek tegengaan

Het personeelstekort in de woningbouw staat versnelling in de weg. Dit zien we bij de bouw zelf (handen en hoofden), maar ook op ambtelijk niveau terugkomen. Ook gemeentes kampen met een tekort aan goed opgeleide ambtenaren in alle afdelingen die met wonen of woningbouw te maken hebben.

2a. Inzetten Vliegende Brigade

De Vliegende Brigade helpt gemeentes en andere organisaties bij het versnellen van binnenstedelijke woningbouwprojecten. Dit gebeurt door middel van het snel en gericht leveren van menskracht voor concrete knelpunten. Deze menskracht bestaat voornamelijk uit extern ingehuurd expertise, waarbij maatwerk de sleutel is tot succes. Denk hierbij aan een ervaren gebiedsontwikkelaar, planeconoom of procesmanager met vastgoedkennis.

Deze externe capaciteits- en expertisepool komt op aanvraag en met cofinanciering in actie.

2b. De Human Capital agenda

De provincie brengt partijen uit haar netwerk bij elkaar om te zoeken naar instroom in openstaande functies. Zo kunnen beschikbare professionals in andere (noodlijdende) sectoren verlichting in de bouwindustrie van Zuid-Holland betekenen. Maar er liggen via de Human Capital agenda ook kansen in opleiding, stage en werkervaringsplekken. Deze rol als werkbemiddelaar past de provincie door haar brede netwerk goed.



3. Opschaling innovatie & industrialisatie

Een grote rol voor versnelling in de woningbouw is weggelegd voor toepassen van innovatie en flexconcepten in onze bouw. Daar kan op verschillende fronten tijdwinst worden gehaald en bouwkosten worden teruggebracht.

3a. Industriële en hoogwaardige modulaire woningbouw

Het gaat hier om digitalisering aan de kant van de bouwer, maar ook om vernieuwing van onze bouwlogistiek. Het gaat om betere verduurzamingstechnieken van bestaande woningen of het sneller en slimmer transformeren van gebouwen.

Verder zien we het herwaarderen van regelgeving. Het is ook het omarmen van nieuwe bouwtechnieken en -materialen op een industriële manier zodat er sneller circulair, emissieloos en modulair gebouwd wordt aan onze woonopgave.

Op dit moment leggen wij met onze partners van de Bouwcampus en de Verstedelijkingsalliantie nadruk op verder schaalvergroting. Als gemeentes, provincies, ontwikkelaars en woningcorporaties hun woningvragen bundelen, dan levert dat meer continuïteit en zekerheid op voor aanbieders. Zij krijgen het vertrouwen en financiële mogelijkheden om hun productieproces winstgevend te maken.



“HET ZIJN COMPLETE WONINGEN DIE ZO UIT DE FABRIEK KOMEN ROLLEN”

Atto Harstra, De Bouwcampus



Opschaling innovatie & industrialisatie

3b. Slim en snel thuis met Flexwonen

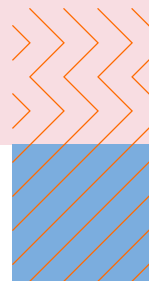
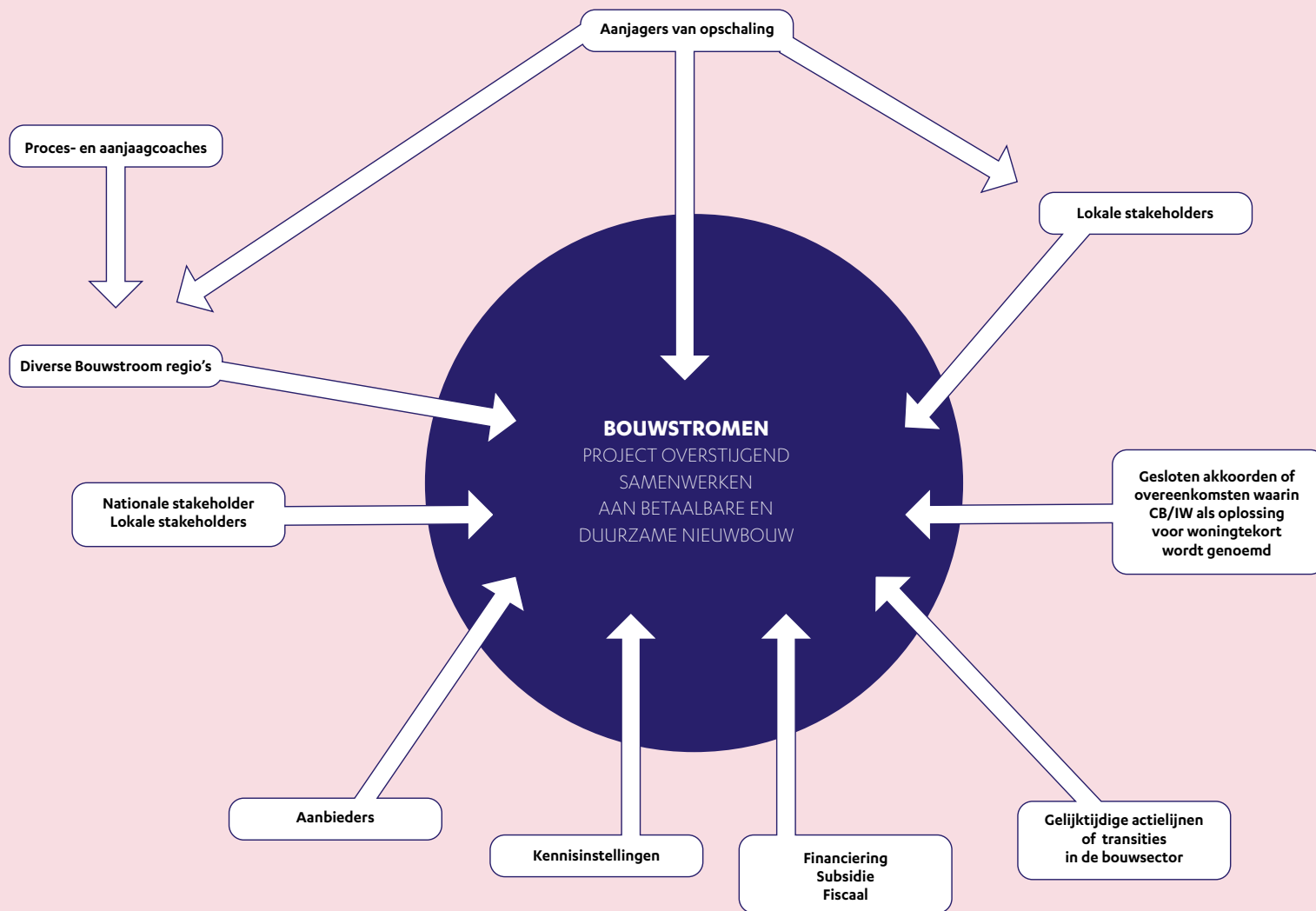
De inzet van tijdelijke woonvormen vergroten de kans op een snel thuis voor spoedzoekers, maken goed gebruik van schaarse ruimte en helpen bij het versnellen van de woningbouw. Bij flexwonen gaat het om een verplaatsbare of tijdelijke woning, een tijdelijke locatie en/of een tijdelijk huurcontract.

Om meer flexwoningen te realiseren stimuleren en ondersteunen wij gemeenten, woningcorporaties en anderen bij plannen voor flexwonen. Dit doen we door het delen van voorbeelden en kennis uit de praktijk, proberen weg te nemen van belemmeringen en inzet van haalbaarheidssubsidies, in ons provinciale programma Flexwonen.

3c. De Bouwstroom

Daarnaast ondersteunen wij 'de Bouwstroom', een nieuwe vorm van samenwerking in de bouwsector, met gemeenten, woningcorporaties en bouwers. De Bouwstroom zet in op substantiële toepassing van industrieel vervaardigde betaalbare duurzame woningen. Door het collectief inkopen van industriële woonproducten van hoge kwaliteit en van zoveel mogelijk hernieuwbare en circulaire grondstoffen ontstaat ook voor de aanbodzijde een toekomstbestendig businessmodel en het vertrouwen om daarin te blijven investeren. De provincie ziet het als kans om sneller, duurzamer en betaalbaar te bouwen.





“FLEXWONINGEN ZIJN EEN MOOIE AANVULLING OP ALLE WONINGBOUW- PROJECTEN”

Gemeente Rotterdam, project Flexwonen



4. Versnellende financiële middelen

De provinciale knelpuntenpot

Soms zijn er nog financiële knelpunten voor een woningbouwproject met sociale huur, midden huur of goedkope koop. Zoals extra kosten om aan milieunormen te voldoen, verplaatsing van een bedrijf dat hinder geeft of bodemsanering.

De door de provincie Zuid-Holland geïntroduceerde nieuwe subsidieregeling 'Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland' mocht rekenen op een groot aantal aanvragen, meer dan de beschikbare acht miljoen euro.

Onderzocht wordt of deze regeling volgend jaar (2022) opnieuw kan worden ingezet.

Landelijke woningbouwimpuls

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties geeft tot en met 2023 één miljard euro subsidie aan gemeentes. Het is een specifieke regeling voor het versnellen van de bouw van betaalbare woningen. Voor de subsidieaanvragen van de Woningbouwimpuls in Zuid-Holland heeft de provincie een coördinerende rol. Als het project aan provinciaal omgevingsbeleid voldoet, kan de provincie een positieve ondersteuningsverklaring afgeven bij het Rijk. Na de succesvolle eerste twee tranches opent in september 2021 de derde tranche.



**“WE MOETEN HET
TABOE DOORBREKEN:
NEDERLANDERS
WONEN TE GROOT”**

Marja Elsinga, TU Delft



Op de juiste plek, naar behoefte en integraal

De woonsector zal altijd belangrijke maatschappelijke en economische opgaves opwerpen. Regionaal, nationaal én internationaal gezien. Onze focus kan daarom niet alleen maar op vandaag gericht zijn. De bouw in ons land moet aan de gang blijven. En met de tijd meegaan. Liever voorop dan de ontwikkelingen volgend. Een verantwoordelijkheid die we met zijn allen delen.

Waar de provincie de nadruk op wil leggen is hoe we de toekomst ná vandaag inrichten. Waar en voor wie we bouwen. En met wie we onze krappe ruimte van vandaag voor de toekomst inrichten.



Strategie voor locaties

De toekomst van onze provincie staat omschreven in de in ontwikkeling zijnde Verstedelijkingsstrategie 2.0. Deze bouwt voort op de gemaakte afspraken in het Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad, Woondeal Zuidelijke Randstad, Adaptieve Ontwikkelstrategie en het Gebiedsprogramma MoVe.

De Verstedelijkingsstrategie 2.0 moet gaan voorzien in de Zuid-Hollandse woningbouwopgave van de komende vijftien jaar, met een doorkijk naar 2040.

We zetten hierbij eerst in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaande stads- en dorpsgebied.

Daarna gaat de focus naar een netwerk van elkaar aanvullende knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Uitgangspunten van de Verstedelijkingsstrategie 2.0 zijn onder meer:

- Bouw naar behoefte.
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied.
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties.
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten.
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving.
- Versterken van de structuur van Zuid-Holland.
- Regio's mogen programmeren tot 130%.
- Nieuwe plannen bestaan in principe voor 50% uit betaalbare woningen.



1a. De juiste plek:

Strategische ontwikkellocaties

Binnenstedelijk moet er zowel in de lengte als in de breedte voldoende harde plancapaciteit zijn. Ook gaan we met de Verstedelijkingsstrategie 2.0 strategische ontwikkellocaties toevoegen om tempo te kunnen maken in de productie. Zo kan er tot 130% worden geprogrammeerd wat uitval van toekomstige projecten kan opvangen.

De provincie Zuid-Holland neemt een actieve rol bij nieuwe plannen. Op die manier helpt de provincie de transitie van zachte naar harde plancapaciteit bij gemeentes te vergroten.

Door ‘aan de voorkant’ nieuwe projecten integraal te benaderen wordt versnelling over het hele traject gerealiseerd.

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.



“DE STAD IS NOOIT AF, MAAR ALTIJD KLAAR”

Daan Zandbelt, (oud) Rijksadviseur van de Fysieke Leefomgeving

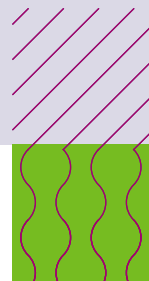
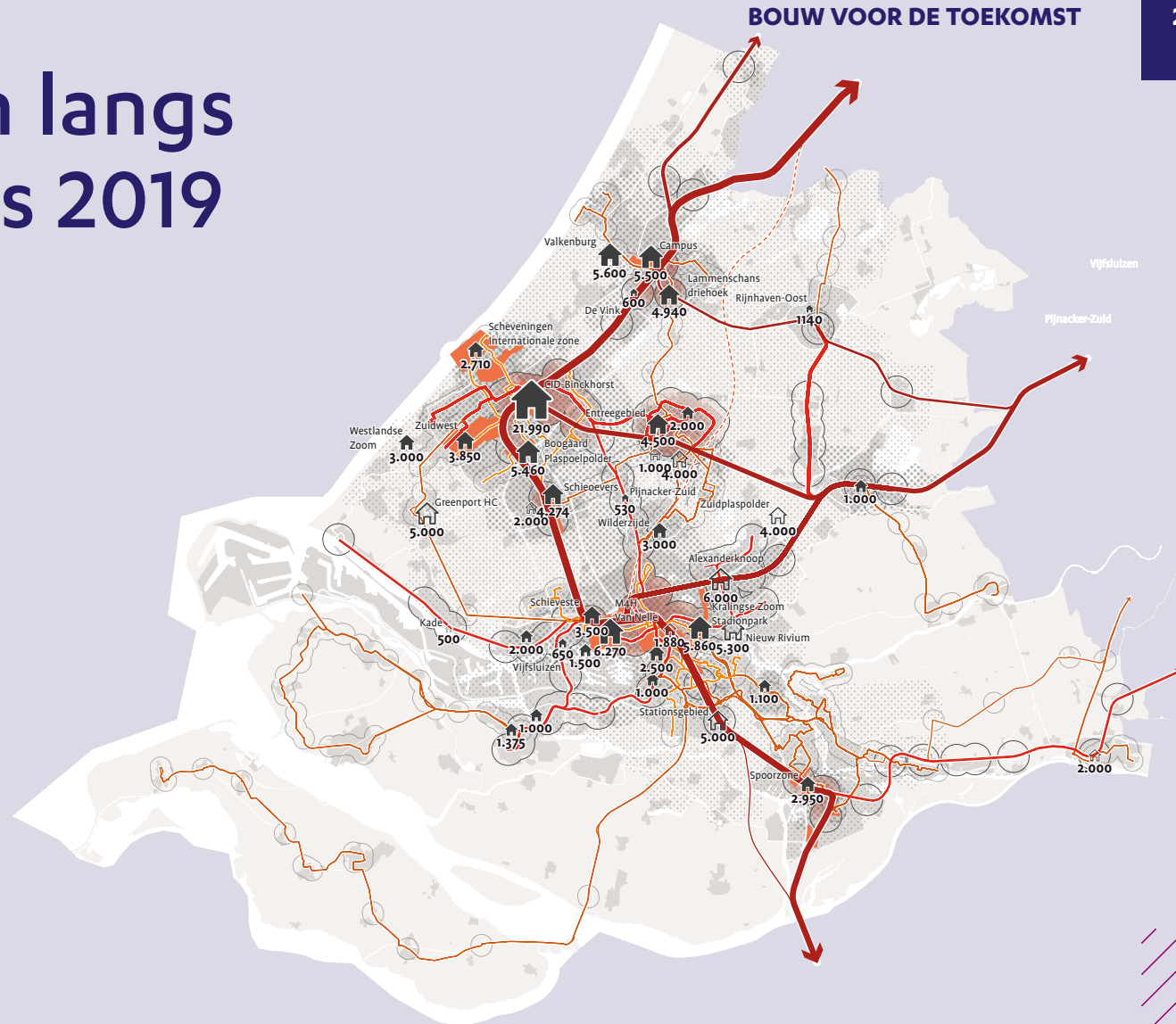


Geplande woningen langs openbaar vervoer as 2019

HOV nationaal rail
 HOV regionaal rail
 HOV bus lijn
 HOV tram lijn
 HOV invloedsgedebied (nationaal en regionaal) 1200m
 HOV invloedsgedebied (tram en bus) 800m
 Grote woningbouwlocaties tot 2030 - gepland
 Grote woningbouwlocaties tot 2030 - in onderzoek
 Top 13 - alliantiegebieden
 Mate van stedelijkheid (baanbereikbaarheid-voorzieningen-dichtheid)
 Bestaand stads- en dorpsgebied
 Provincie Zuid-Holland



De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Ze wil de bebouwde ruimte beter benutten. Ook hier geldt: locatie, locatie, locatie.



1b. De juiste plek: nabij HOV-knooppunten

Corridors en knooppunten van openbaar vervoer vormen de ruggengraat van stedelijke ontwikkeling. Dit geldt voor het bouwen van woningen, het transformeren van verouderde bedrijventerreinen en het realiseren van voorzieningen. Ambities en investeringen op verschillende schaal-niveaus en partijen kunnen elkaar hier versterken. Om mogelijke plannen en projecten op waarde te kunnen schatten, koppelen we ze daarom juist aan de kansen en opgaven van de verschillende OV-knooppunten in het mobiliteitsnetwerk.

In het meest verstedelijkte deel van de provincie Zuid-Holland getuigt de program-matische aanpak van Rijk en regio in ‘Mobiliteit en Verstedelijking’ (MoVe) al van een samenhangende strategie voor verstedelijking en mobiliteit. Woningbouwlocaties worden hier geconcentreerd rond bestaande en nieuwe stations van twee HOV-corridors, de Oude Lijn en de E-lijn.

1c. De juiste plek: Bewegen én bouwen met TOD

Het combineren van wonen, werken, ontmoeten en reizen komt samen op één plek onder de noemer ‘Transit Oriented Development’ (TOD).

De provincie past een TOD-benadering toe bij gesprekken met gemeentes over te ontwikkelen woon- en leefmilieu op goed bereikbare (HOV)locaties. Zo bereiken wij samen de garantie dat we bereikbare woonlocaties realiseren, volgens het principe: eerst bewegen, dan bouwen.

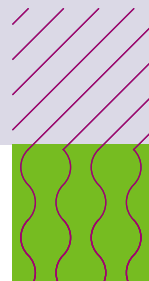
De TOD-benadering vat de prioriteiten voor hedendaagse stedenbouw samen.

Gericht op moderne leefgebieden waar de vorm en inrichting van de toekomstige woon- én werkplek nauw geïntegreerd zijn met efficiënte en duurzame mobiliteit voor de korte en lange afstand: lopen, fietsen en openbaar vervoer.

Kansen voor knooppunten op regionale HOV-lijnen

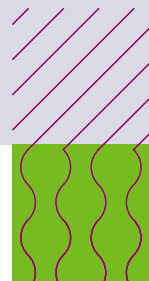
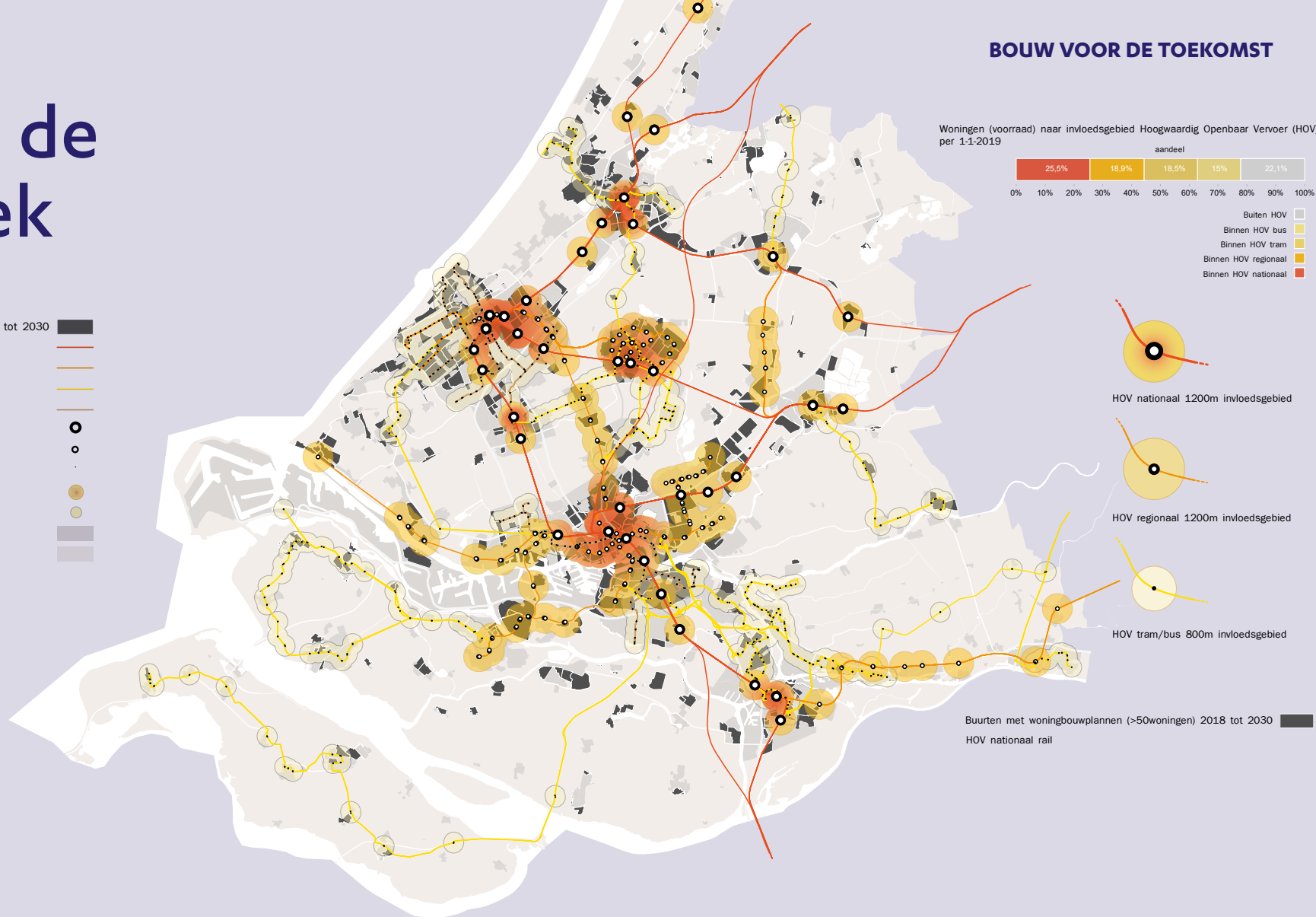
Maar ook andere HOV-lijnen zijn kansrijk voor het bundelen van woon-werkgebieden rond bestaande en nieuwe stations. Bouwstenen van de MoVe-strategie kunnen goed worden toegepast in andere, meer suburbane en landelijke regio's van Zuid-Holland waar ook de nodige ruimtelijke ontwikkelingen op stapel staan. Denk concreet aan locaties aan de ‘feeder-lijnen’ van de Oude Lijn.

Locaties aan deze OV-knopen zijn goed bereikbaar, werk en voorzieningen zijn nabij en op deze locaties is veel vraag naar woningen. Bovendien tonen verschillende gemeentes aan deze lijnen volop ambitie met veelbelovende binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten.



Bouw op de juiste plek

Buurten met woningbouwplannen (>50woningen) 2018 tot 2030
 HOV nationaal rail
 HOV regionaal rail
 HOV bus lijn
 HOV tram lijn
 HOV nationaal station
 HOV regionaal station
 HOV tram en bus station
 HOV - Invloedsgebied 1200m
 HOV - Invloedsgebied 800m
 Bestaand stads- en dorpsgebied
 Provincie Zuid-Holland



1d. De juiste plek: Het versterken van naoorlogse wijken

Grote verdichtingskansen liggen in onze naoorlogse wijken, gebouwd in de periode 1950-1980. Deze wijken zijn destijds breed opgezet maar lopen veelal tegen het einde van hun levenscyclus.

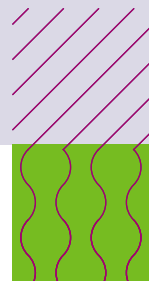
Vrijwel alle naoorlogse wijken zijn mono-functionele woonwijken, met beperkte ruimte voor bedrijven of dienstverlening. Om de levendigheid te vergroten, het ruimtegebruik te intensiveren en de bereikbaarheid te verbeteren wordt hier wonen en werken op ingenieuze wijze gemengd.

Door investeringen in woningen, infrastructuur, de openbare ruimte, de vervanging van rioleringen en gasnetwerken te koppelen, gaat van het versterken van naoorlogse wijken een katalyserende functie uit.



Met de vervanging van de ondergrondse infrastructuur kan de grote hoeveelheid verharding van deze buurten worden verminderd ten gunste van een meer natuurinclusieve inrichting. Dit biedt tevens kansen om de ecologische structuur en de overgang naar het groene recreatieve landschap rondom onze steden te verbeteren. Hetgeen lopen en fietsen aantrekkelijker maakt.

De corporaties hebben daarnaast een grote opgave om hun bezit te verduurzamen, waaronder het beter isoleren en het zoveel mogelijk overstappen op duurzame energie. Ook de energie-infrastructuur is aan vernieuwing toe. Door nieuwe woningen toe te voegen wordt de financiering van deze ingrepen via een welkome omweg gefaciliteerd.



Bouw naar behoefte

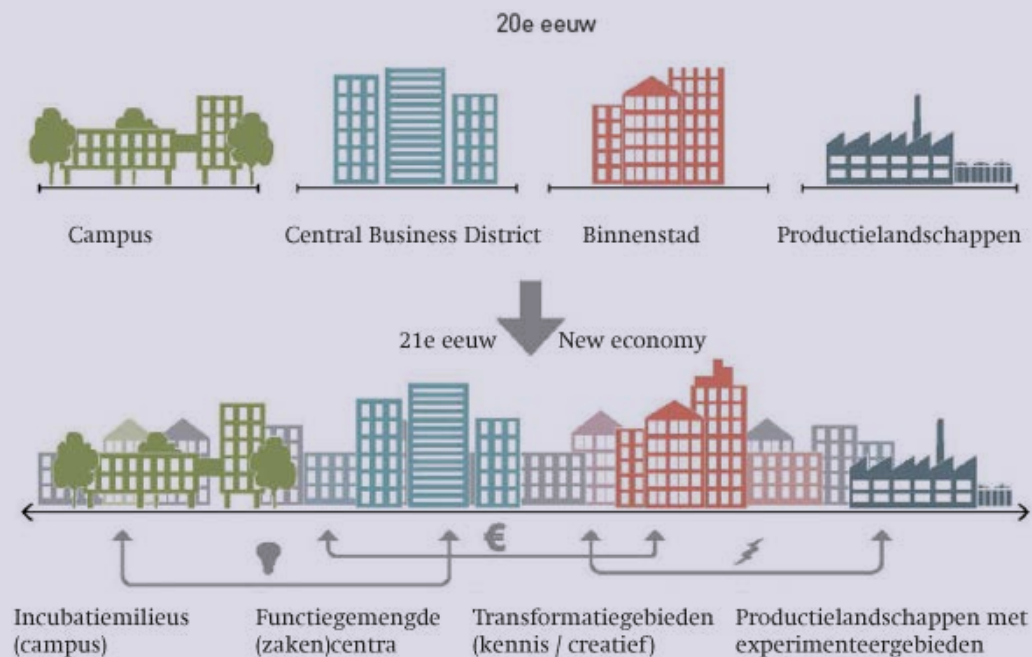
2a. Naar behoefte: Mengen van wonen en werken

De woningbouwopgave dient een impuls te geven aan de werkgelegenheid in de stad. Dit kan door wonen en werken beter te mengen.

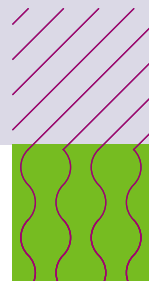
Monofunctionele woonwijken en bedrijventerreinen genereren samen veel woon-werkverkeer, sociale veiligheidsproblematiek, te grote afstand tot werk en voorzieningen voor praktisch opgeleiden, auto-afhankelijkheid en inefficiënt ruimtegebruik. Dit terwijl wijken gebaat zijn bij bedrijfsruimte in de plint om de lokale economie en werkgelegenheid te stimuleren.

Provincie Zuid-Holland acteert daarom op functiemenging, innovatie en verduurzaming in werk- en in woonmilieus. Daarover maken we afspraken met diverse partijen in lokale woon-werkakkoorden.

Hiermee wordt nabijheid van wonen, werken en voorzieningen gecreëerd, wat bijdraagt aan sterkere wijken en buurten. De provincie stuurt daarnaast aan op innovatie en verduurzaming van bedrijfsprocessen en bedrijfsgebouwen. Zo kunnen wonen en werken binnen en buiten bedrijventerreinen worden gemengd en elkaar versterken.



bron: Ruimtelijk Economische Ontwikkelstrategie (REOS), Urhahn 2015



2b. Naar behoefte: De juiste woning

Iedereen heeft zijn of haar eigen woon-behoefte. Van groot tot klein; een fijn appartement in de stad, een thuis met tuin voor je gezin.

In Zuid-Holland staan in 2021 al 1,7 miljoen woningen in allerlei soorten. De woningen die we bijbouwen moeten daarom passen bij de vraag. We onderzoeken en volgen daarbij de ontwikkelingen qua woonbehoeftes en bevolkingsopbouw.

Samen met onze woonregio's sturen we met de programmering van woningbouw aan op een passend woonaanbod voor elke Zuid-Hollander, van jong tot oud.



Integraal centraal

3a. Integraal Centraal: Bundelen van expertise

Bij het toekomstbestendig realiseren van onze bouwopgave zijn alle sectoren betrokken. Integraliteit betekent hierbij samen optrekken met alle sleutelfiguren.

Door dat goed te organiseren, werken we aan overkoepelende afspraken die de basis bieden voor de gewenste snelle resultaten om samen ieders belangen te bedienen. Zonder in te boeten op kwaliteit of draagvlak.

Onze experts van het provinciale Team Ongehinderde GebiedsOntwikkeling brengen verschillende vakdisciplines intern en extern (stakeholders) bij elkaar. Zij bundelen de expertise vanuit diverse thema's die een bouwlocatie toekomstbestendig kunnen maken.

Integraliteit met Team Ongehinderde GebiedsOntwikkeling

Het provinciale Team Ongehinderde GebiedsOntwikkeling brengt verschillende vakdisciplines intern en extern (stakeholders) bij elkaar en bundelt de expertise vanuit diverse thema's die een bouwlocatie toekomstbestendig kunnen maken.



3b. Integraal centraal: Regels inzetten op de juiste manier

Energieneutraal, duurzaamheid, parkeerbeleid, welstandscommissie, aanvangshuur, geluidseisen... De gestapelde eisen van vandaag en wensen voor morgen vanuit overheid en markt zijn soms contraproductief te noemen.

De provincie Zuid-Holland zet in op het nauwkeuriger toepassen van bestaande en aankomende wet- en regelgeving in goede samenwerking met de markt.

Dit creëert toekomstbestendig maatwerk dat naast frustratie en vertraging óók wantrouwen wegneemt. Zonder aan de regels te tornen kan er winst worden geboekt, op allerlei vlakken.

Neem bijvoorbeeld de parkeernormen. Door meer maatwerk en keuzevrijheid toe te staan op het gebied van parkeren, kan de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling aantrekkelijker, betaalbaarder en duurzamer worden.



3c. Integraal centraal: Integraliteit in capaciteitsuitbreiding

De Bouwopgave doet een groot beroep op ons energienetwerk. Versnelling in de woningbouw is daarmee sterk afhankelijk van capaciteitsuitbreiding van dat netwerk. Capaciteitsknelpunten worden hierbij bij voorkeur door energiebesparing of met infrastructurele maatregelen op systeem-niveau opgelost.

In het Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad hebben wij samen met onze partners daarom afgesproken om de energievoorziening en verstedelijking optimaal te programmeren door infrastructurele maatregelen beter op elkaar af te stemmen. Door alle betrokkenen vanaf het eerste moment integraal bij het proces te betrekken.

3d. Integraal centraal: Integraliteit door klimaat- adaptief bouwen

Sinds 2018 werkt de provincie samen met partners uit de hele bouwketen in Zuid-Holland onder de noemer Convenant Klimaatadaptief Bouwen aan toepassingen van klimaatbestendige en natuurinclusieve nieuwbouw.

We benutten de bouwopgave om Zuid-Holland bestand te maken op toenemende weersextremen door klimaatverandering en stapje voor stapje toekomstbestendig te maken.

3e. Integraal centraal: Integraliteit met Circulair bouwen

Met circulair bouwen willen we samen met onze ketenpartners laten zien dat circulair bouwen van woningen mogelijk is, waarbij er verschillende manieren zijn om circulair bouwen in te vullen.

Circulaire gebouwen zijn demontabel en aanpasbaar, kunnen snel gerealiseerd worden en hebben een minimale milieu-impact, CO₂-emissie en stikstofuitstoot. Daarmee ontstaat een waardevolle gebouwvoorraad, waarin de waarde van componenten, onderdelen en materialen zo lang mogelijk behouden blijft.

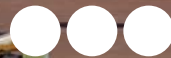
Onze gezamenlijke ambitie is om van de bouw een drijvende kracht te maken voor de circulaire economie.





**“VOORAL DE MARKT
VOOR DE WAT MINDER
DURE WONINGEN,
HET POPULAIRSTE SEGMENT,
IS DROOGGEKOOKT”**

Dagblad Trouw



Sociaal, betaalbaar en inclusief

De stad en het dorp zijn van iedereen. Iedereen moet daar een dak boven het hoofd kunnen vinden, ongeacht inkomen of sociale status.

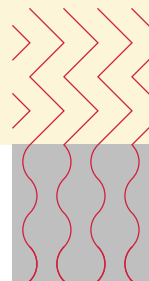
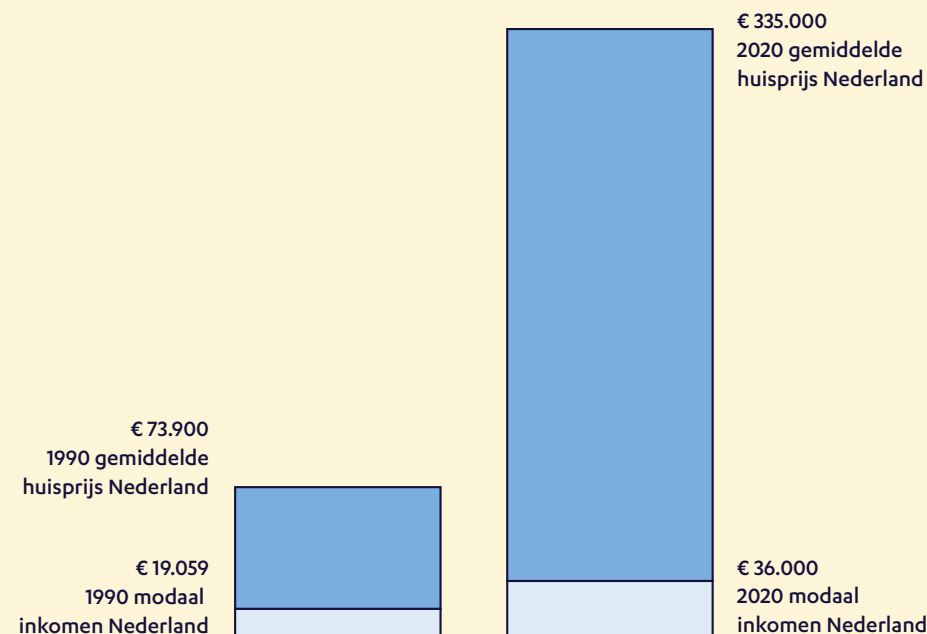
Zowel de sociale als de huur in het middensegment staat onder druk. Betaalbare koopwoningen in het middensegment vinden we al helemaal niet op de plek waar er om gevraagd wordt. Starters op de woningmarkt vallen tussen wal en schip.

Ook de doorstroming stagneert omdat er onvoldoende nieuwe woningen worden toegevoegd, laat staan snel genoeg. Zo is de hele woningmarkt knarsend tot stilstand gekomen. Waarbij de slachtoffers, inwoners van Zuid-Holland, zich soms geen raad weten.

Door wijzigingen van de financiële spelregels (of het uitblijven daarvan), zowel in koop als huur, komen mensen nog meer klem te zitten.

Dit terwijl men ontzettend hard op zoek is naar een woning die past bij de gezinssituatie, die past bij de connectie die bewoners hebben met de stad of het dorp en die past bij de portemonnee.

Een huis kopen 1990 vs. 2020



1. Sociaal, betaalbaar en inclusief: Afspraken betaalbare bouw

Variëren in het aanbod, zodat gezinnen en kleinere huishoudens binnen een wijk kunnen doorstromen, wordt een steeds complexere puzzel. De koek moet groter, want in de vrijgekomen woningen kunnen weer anderen toetreden. De nieuwe woningen moeten er dus zo aan bijdragen dat de woningmarkt in zijn geheel beter kan functioneren.

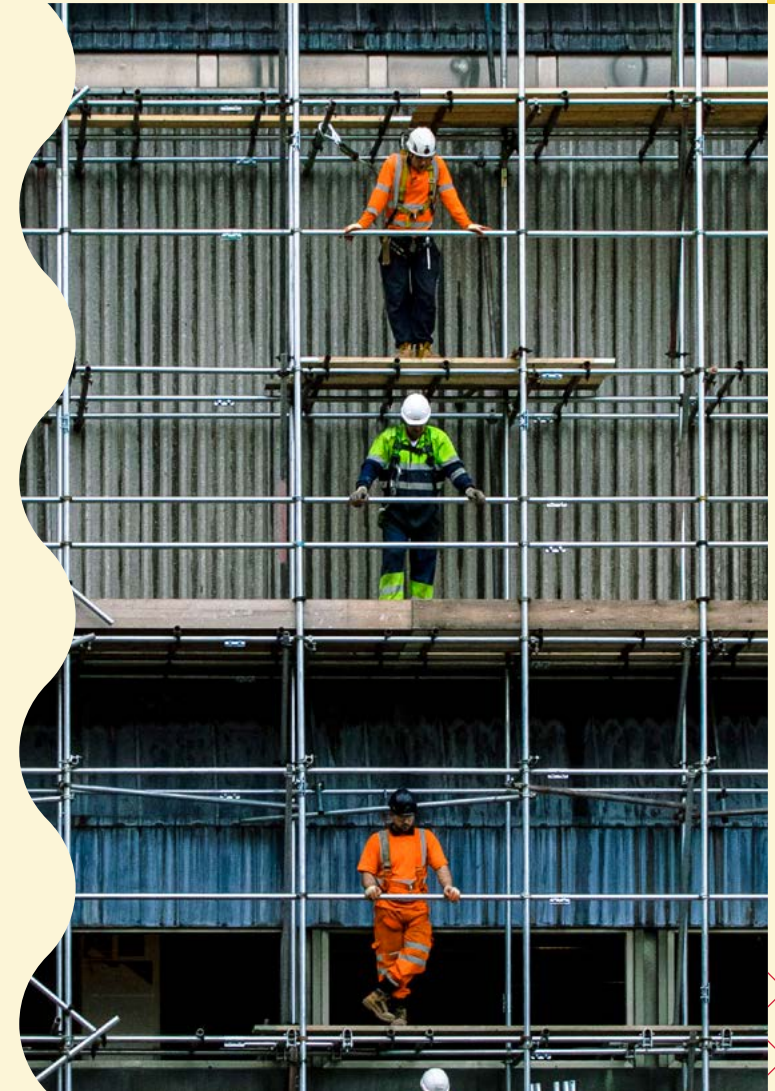
Betaalbare woningen zijn echter lastig om te realiseren, omdat deze niet vanzelf door marktpartijen worden ontwikkeld. De provincie zet daarom in op bindende regionale afspraken ten aanzien van sociale en betaalbare woningbouw in woningbouwprogramma's, waarbij elke gemeente haar steentje bijdraagt. Vervolgens moeten die afspraken worden omgezet in woningen.

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeentes, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van woningcorporaties. Gemeentes maken daartoe in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's.

Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Sturen op passend woningaanbod voor alle doelgroepen
- Zowel koop als huur. En differentiatie in het aanbod voor doelgroepen en in prijsstelling.
- Sociaal en betaalbaar in bouwprojecten.
- Sociale en betaalbare woningen moeten goed verdeeld zijn over de gemeentes.

Dit kunnen we als provincie uiteraard niet alleen, er is de steun nodig vanuit de hele keten, inclusief partners van het Rijk.



2. Sociaal, betaalbaar en inclusief: Meer diversiteit aan woonvormen

Vanuit de provincie werken we mee aan het beschreven sociale en betaalbare aspect van onze bouwopgave door bijvoorbeeld expertise op locaties in te zetten.

Daarnaast zetten we ook subsidieregelingen in om bij te dragen aan het versnellen van de sociale woningbouw. Gemeentes die een woningbouwproject niet helemaal financieel sluitend krijgen, kunnen de provincie om een bijdrage vragen. Deze 'knelpuntenpot' is bedoeld als laatste zetje bij met name projecten voor sociale huur, midden huur of goedkope koop.

In de toekomst is er behoefte aan een meer gevarieerd woningaanbod.

Zo neemt het aantal ouderen sterk toe en daarmee de vraag naar woningen voor de doelgroep senioren.

Onder ouderen neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe en daarmee eenzaamheid onder de doelgroep, nu het aantal mantelzorgers verhoudingsgewijs afneemt.

De Provincie vindt het belangrijk dat er voldoende woonvormen komen die aantrekkelijk zijn voor senioren. Hiermee wordt ook de doorstroming op de woningvoorraad bevorderd.

Het gaat om woonvormen waar senioren op prettige wijze lang, zelfstandig en gezond kunnen wonen. Mét de mogelijkheid om gezamenlijk binnen- of buiten activiteiten te kunnen ontplooiën.

Dit laatste maakt een plan vaak financieel niet dekkend. De Provincie werkt daarom aan een subsidieregeling waarmee gestagneerde projecten met woonvormen voor senioren een steuntje in de rug kunnen krijgen, zodat deze versneld kunnen worden uitgevoerd. Deze regeling wordt naar verwachting in het najaar van 2021 opengesteld.





3. Sociaal, betaalbaar en inclusief: Ruimte voor corporaties

Woningcorporaties bedienen een groot deel van de woningmarkt. In Zuid-Holland een derde van de woningen, wat hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Juist in het segment dat zij bedienen, ligt komende jaren een grote behoefte aan opschaling van de woningvoorraad.

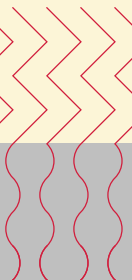
De betaalbaarheid van huurwoningen is hierbij een groot aandachtspunt en het bestaande woonaanbod moet ook verduurzaam worden.

Daarnaast kunnen corporaties aan de leefbaarheid van wijken en buurten minder bijdragen dan vroeger.

Corporaties hebben, onder andere door de verhuurdersheffing en andere heffingen, nu al niet de financiële middelen om die opgave te kunnen realiseren. En die krapte groeit.

We zien dat rijksregelgeving dus contra-productief uitpakt voor corporaties. Terwijl er tegelijkertijd aan ze gevraagd wordt om meer en sneller te bouwen.

Het is daarom cruciaal voor de bouwopgave om onze corporaties structureel in positie te brengen en houden. Zeker de corporaties in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam. De tekorten in deze Zuid-Hollandse regio zijn het grootst en treden het eerst op, rond 2024 al.



4. Sociaal, betaalbaar en inclusief: Inzet op doelgroepen

Specifieke doelgroepen, zoals mensen die zijn aangewezen op de sociale sector, spoedzoekers, arbeidsmigranten en vergunninghouders verdienen een plek in Zuid-Holland.

Daarom zien we toe op de huisvesting van vergunninghouders en voeren we experimentprojecten met gemeentes uit om arbeidsmigranten een menswaardige verblijfplaats te geven.

Volgende stappen zijn om het provinciaal Omgevingsbeleid bij de (eerst)komende actualisering nog verder aan te scherpen voor onze inzet richting gemeentes en regio's. Met als doel dat zij over voldoende en evenwichtig gespreide sociale huurwoningen en voldoende betaalbare woningvoorraad in de regio's beschikken.



BOUW MEE!



de Bouwkeet

**De Bouwkeet
draait inmiddels hard door.**

GEÏNTERESSEERD?

**Meebouwen is eenvoudig:
geef uw interesse aan via
sterkestedenenendorpen@pzh.nl**

#BOUWMEE

Gesprekspartners tijdens de interviews



Anne Koning



Desirée Uitzetter



Zeno Winkels



Maurice van Sante



Hannan Mousaoui -
El Garmouhi



Daan Zandbelt



Karsten Klein



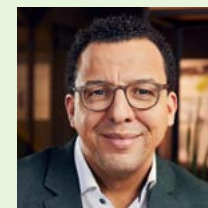
Fries Heinis



Fahid Minhas



Marja Elsinga



Mohammed Baba



Bas Kurvers

Colofon

Dit document is tot stand gekomen met de op de vorige pagina weergegeven bouwprofessionals.

Daarnaast werkten aan deze uitgave mee:

Jetty Coomans
Michiel Groeneveld
Nicolien de Heer
Bas Holten
Fenno Kamminga
Arjan de Wit

De Zuid-Hollandse Woningbouw-agenda is verder tot stand gekomen In samenwerking met:

Heart Rotterdam
Haags Productiehuis

Content, beeld- & eindredactie:

Heart Rotterdam

Design & dtp:

Heart Rotterdam

Al het beeldmateriaal (indien anders vermeld hieronder) is in het bezit van de Provincie Zuid-Holland-Holland. Reproductie enkel op aanvraag.

Al het videomateriaal is ontwikkeld door Heart Rotterdam ism het Haags Productiebedrijf.

Al het videomateriaal is daarnaast in het beheer Provincie Zuid-Holland. Reproductie enkel op aanvraag.

Pagina 31, 'Versterken naoorlogse wijken', gebruikt met dank aan KAW.

Pagina 32, 'Functiemenging' gebruikt met dank aan Urhahn.

Pagina 38, '1990 vs. 2020' bron: Financieel Dagblad, oktober 2020.

Speciale dank:

diverse beelden in deze publicatie (pagina 6, 7 en 10) zijn voor de gelegenheid gefotografeerd door Remco Zwinkels in de provincie Zuid-Holland. Hij heeft zijn beeldbank ook voor andere pagina's ter beschikking gesteld.

Speciale dank:

de TU Delft faculteit Bouwkunde heeft haar locaties en mankracht ter beschikking gesteld voor opname van de interviews.

