



# Indicatief Woonbod Zuid-Holland

versie 31 mei 2022

## ***Uitvraag van het Rijk***

Het zorgen voor voldoende betaalbare woningen is een kerntaak van de overheid. Samenwerking is daarbij het sleutelwoord. Niet alleen als één overheid op de verschillende schaalniveaus, maar ook samenwerken met de marktpartijen en corporaties. In de Nationale Woon- en Bouwagenda en het Programma Woningbouw uit maart 2022 kondigt het Rijk aan de regie op volkshuisvesting te gaan versterken en daarvoor afspraken gaat maken over het provinciale aandeel in de opgaven voor de woningbouw. Een eerste stap daarbij is om 1 juni indicatieve afspraken te maken over de nationale opgave en het aandeel per provincie daarin: plancapaciteit voor de bouw van 900.000 woningen en verhoging van de jaarlijkse productie naar 100.000 woningen per jaar. Vanaf 2025 bestaat 2/3 van het programma uit betaalbare woningen en een indicatieve verdeling van 300.000 corporatiewoningen onder provincies.

## ***Indicatief aanbod vanuit de provincie***

De provincie Zuid-Holland biedt u onder voorwaarden in de periode 2022 t/m 2030 een woningbouwproductie aan van 17.000 tot 25.000 woningen bruto (inclusief flexwoningen) per jaar<sup>1</sup>. Totaal betekent dit 153.000 tot 225.000 woningen tot 2030. De plancapaciteit in Zuid-Holland biedt ruimte voor zo'n 260.000 woningen tot en met 2030, waarvan er op dit moment zo'n 70.000 in harde plannen zijn opgenomen. Met gerichte inzet van het Rijk, die wij in voorliggend voorstel verder uitwerken, willen wij de woningbouwproductie in onze provincie versnellen richting de bovenkant van de bandbreedte.

Wij onderschrijven in ons bod de ambitie van het Rijk dat vanaf 2025 minimaal 2/3 van de totale programmering van de Provincie Zuid-Holland bestaat uit betaalbare woningen. Dit betekent concreet dat we insteken op 1/3 van het totaal door corporaties te laten bouwen (sociale huurwoningen en middenhuurwoningen) en dat marktpartijen de andere 1/3 gaan bouwen (betaalbare koop- en huurwoningen). De overige 1/3 kunnen duurdere koop- en huurwoningen zijn, afhankelijk van de behoefte. Met dit bod blijven wij samenwerken aan en voortbouwen op de afspraken uit de Woondeal Zuidelijke Randstad, het Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad en de Verstedelijkingsstrategie Zuid-Holland.

## **Samen bouwen aan toekomstbestendige steden en dorpen**

De woningnood is hoog in Zuid-Holland. Veel mensen met vitale beroepen voor de samenleving, zoals leraren, politieagenten en verpleegkundigen, zoeken er een geschikt (t)huis. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang. Daarnaast zijn de economisch belangen van Zuid-Holland en de werkgelegenheid in onze provincie voor Nederland groot. Als provincie Zuid-Holland staan wij aan de lat voor de grootste bouwopgave<sup>2</sup> van alle provincies. Vanaf 2022 tot en met 2030 gaat het om ruim 200.000 nieuwe woningen. Een stevige opgave, waar wij met elkaar al jaren hard aan werken. De afgelopen tijd zijn er ruim 20.000 nieuwe woningen per jaar toegevoegd en voor de komende negen jaar zijn er plannen voor ruim 260.000 nieuwe woningen.

Net als het Rijk hebben ook wij de ambitie om sneller, toekomstbestendig en betaalbaar te laten bouwen. Daarbij gaat het ons nadrukkelijk om meer dan aantallen. Samen met onze partners

<sup>1</sup> Bruto betekent nieuwbouw, transformatie, herstructurering en verdichting exclusief sloop.

<sup>2</sup> De bruto bouwopgave telt naast nieuwbouw ook overige toevoegingen van woningen, zoals door functieverandering of splitsing van bestaande woningen.

(de woonregio's, gemeenten, woningcorporaties, private partijen en maatschappelijke organisaties) zetten wij ons niet alleen in voor het bouwen van huizen. Wij werken aan sterke en vitale steden en dorpen waar mensen fijn wonen, werken en recreëren. Het gaat ons om de mensen achter de cijfers en woorden. Het gaat over een thuis voor iedereen, over een eigen plek om te leven. Dit geldt voor alle doelgroepen en in het bijzonder voor aandachtsgroepen, zoals jongeren, dak- en thuislozen of arbeidsmigranten, die nu moeilijk aan goede huisvesting komen. Maar ook voor ouderen, die langer zelfstandig willen blijven wonen in geschikte woningen. De juiste woning op de juiste plek; dat is wat wij nastreven. En wij constateren dat er vooral een tekort is aan betaalbare woningen.

De woningbouwopgave is een complexe opgave en het succes is van vele factoren afhankelijk. Wij maken dan ook graag wederkerige afspraken met het Rijk om de wooncrisis het hoofd te bieden en tegelijkertijd een bijdrage te leveren aan de brede maatschappelijke opgaven. Om zo samen te bouwen aan een mooie en veilige toekomst voor de mensen die hier nu én straks leven. Dat vraagt niet alleen om ruimte voor en investeringen in (betaalbare) woningbouw maar ook in de voorwaarden die nodig zijn voor die vitale en prettige leefomgeving. Denk aan infrastructuur, stikstof, geluid, klimaat, veiligheid, groen en recreatie, energie, gezondheid, werkgelegenheid/economie en sociale en culturele voorzieningen. Daarbij wordt er binnen onze provincie toekomstbestendig gebouwd, dat wil zeggen: energieneutraal, klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair. We zijn blij dat het Rijk met de Nationale Woon- en Bouwagenda en het Programma Woningbouw een stap naar voren zet en daarin de integrale opgave en benodigde wederkerigheid schetst. Ook de genoemde ambities uit de 'Ruimtelijke ordeningsbrief' en de programma's NOVEX en Mooi Nederland van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (d.d. 17 mei) zijn hoopvol. De brief onderstreept nadrukkelijk het belang van de nationale regie om daarmee het werk voor provincies, gemeenten en waterschappen beter mogelijk te maken. Dit juichen wij van harte toe, omdat juist de gemeenten en sleutelrol vervullen om onze gezamenlijke volkshuisvestingsambities mogelijk te maken. Het feit dat de brief mede is verstuurd namens alle collega-bewindspersonen in het fysieke domein, sluit aan bij de integrale benadering die nodig is om de integrale opgaven van vandaag en morgen aan te pakken. We zijn verheugd dat het Rijk haar rol hierin pakt. Dit sluit aan bij onze eigen 'verkenning ruimtelijke keuzes leefomgeving'. Zuid-Holland draagt graag bij aan het versnellen van de woningbouw en het zorgen voor de juiste hoeveelheid woningen, met de juiste kwaliteit op de juiste plekken, in zowel stedelijk als landelijk gebied. De condities van het bodem- en watersysteem zijn altijd leidend bij de keuze voor en inrichting van nieuwe woningbouwlocaties in Zuid-Holland. Graag pakken wij samen de regie, waarbij wij als provincie graag onze gebiedskennis inbrengen om opgaven met elkaar te verbinden. Vanuit deze integrale benadering, richten wij ons bod ook op de gehele Rijksoverheid en niet alleen aan de minister voor VRO en het ministerie van BZK. Regie pakken kunnen we immers alleen als we het samen doen met de verschillende departementen binnen de Rijksoverheid. De inzet en het commitment van meerdere ministeries zijn noodzakelijk om de opgaven aan te pakken. Wij zijn ervan overtuigd dat wij met ons bod bijdragen aan de realisatie van uw ambitieuze coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst'. Zuid-Holland heeft veel te bieden en de gedeelde verantwoordelijkheid voelen wij enorm.

### **Voortbouwen op de ingeslagen weg**

In Zuid-Holland werken wij al jaren aan de geschetste opgaven. Wij starten dus zeker niet vanaf nul:

- We bouwen voort op de Woondeal Zuidelijke Randstad en het Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad uit 2019. Daarnaast werken we vanuit de vastgestelde Verstedelijkingsstrategie 2.0 en de acht regionale woningbouwprogramma's 2021. Streven is zoveel mogelijk te bouwen, bij voorkeur binnen bestaand stads- en dorpsgebied nabij hoogwaardig openbaar vervoer. Hiermee versterken wij bestaande structuren en netwerken maximaal.

- Wij hebben in Zuid-Holland voldoende plancapaciteit: in totaal ruim 260.000 woningen op ruim 3.000 locaties tot en met 2030. In totaal hebben wij begin 2022 voor zo'n 70.000 woningen (bruto) harde woningbouwplannen<sup>3</sup>. De toekomstbestendigheid van ontwikkellocaties leggen wij vast in het provinciaal omgevingsbeleid. Er wordt zowel binnen de stad gebouwd, waaronder op de 13 toplocaties langs de spoorlijn tussen Leiden en Dordrecht (de Oude Lijn), als binnen dorpen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied, zoals op de locaties Valkenhorst (5.600 woningen) en Zuidplaspolder (8.000 woningen) en op diverse kleinere locaties door de hele provincie.
- Veel van de mobiliteitsplannen, die nodig zijn voor deze gebiedsontwikkelingen, hebben wij al samen met het Rijk (I&W en BZK) uitgewerkt binnen MoVe- en MIRT-verkenningen. Ook andere mobiliteitsplannen hebben wij in beeld. Wij hopen op voortvarende besluitvorming over deze plannen, zodat wij snel aan de slag kunnen.

### Zuid-Holland levert

Op het gebied van volkshuisvesting boekt de provincie Zuid-Holland aansprekende resultaten, zowel in aantal woningen, in kwaliteit als op het gebied van samenwerking. In dit kader noemen wij specifiek:

- In Zuid-Holland worden al jaren de meeste woningen gebouwd. De afgelopen 3 jaar zijn in Zuid-Holland bijna 49.000 woningen netto toegevoegd. Het afgelopen jaar zijn er 19.000 woningen vergund (26% van het nationaal totaal). Wij zorgen ervoor dat de bouwstroom op gang blijft.
- Bouwen in Zuid-Holland loont. De MKBA die voor de investeringspakket voor de SchaaSprong Metropolitaan OV en Verstedelijking (MOVV) is opgesteld, toont aan dat het maatschappelijk rendement van investeringen die ten behoeve van de woningbouw in de Zuidelijke Randstad worden gedaan, hoog is. Realisatie van het investeringspakket geeft een maatschappelijke welvaartswinst voor Nederland van 1,33 euro per geïnvesteerde euro. Met andere woorden; woningen bouwen op de plek waar mensen graag willen wonen, waar voldoende werkgelegenheid is en waar mensen hun uitgaven doen, is een goede strategie.
- In meerdere regio's binnen de provincie zijn reeds afspraken met gemeenten en corporaties gemaakt om voldoende sociale huurwoningen te programmeren. Daarbij komt er steeds meer aandacht voor het middensegment van betaalbare koop en middenhuur. Dit gaat echter niet vanzelf. Als het nodig is, spreken wij elkaar hierop aan en maken gebruik van het reeds beschikbare instrumentarium. Zo is de provincie Zuid-Holland als enige provincie overgegaan tot een proactieve aanwijzing om meer sociaal programma in een bestemmingsplan tot stand te brengen.
- Wij zetten extra personeelscapaciteit in op grote gebiedsontwikkelingen (1.000+ woningen) en stimuleren de inzet van de 'Vliegende Brigade' (flexpool) bij gemeenten.
- Wij zijn mede-initiatiefnemer van het human capital stimuleringsprogramma 'van bank naar bouw' om het talent van werkenden optimaal te benutten.
- In 2021 hebben de gemeenten in onze provincie met alle partners de taakstelling voor de huisvesting van statushouders voor 90% behaald, terwijl er een redelijke achterstand in te lopen was. Het is hierbij overigens wel de vraag of zij hier in 2022 ook in slagen. De taakstelling is flink opgelopen, terwijl de druk op de sociale huurmarkt al hoog is.
- De provincie spant zich in om het instrumentarium voor toekomstbestendig bouwen en het aanjagen van innovatie op het gebied van energie, klimaatadaptatie, natuurinclusief en circulair bouwen meer toepasbaar te maken. Op tal van fronten biedt de provincie een bron van informatie en inspiratie voor benodigde aanpassingen in de bouwregelgeving. Als trekker van het convenant klimaatadaptief bouwen heeft Zuid-Holland bijvoorbeeld veel voorwerk gedaan voor het concreet kunnen toepassen van klimaatadaptief bouwen.

---

<sup>3</sup> Definitie volgens landelijke afspraken monitoring en uitvraag ABF april 2022.

Op een groot aantal locaties wordt dit al zoveel mogelijk toegepast. Daarbij worden ook knelpunten met de huidige bouwregelgeving ontdekt die het in de praktijk brengen van – vaak innovatieve – toepassingen in de weg kunnen staan.

- De provincie biedt verder praktische ondersteuning voor projecten die worden uitgevoerd in het kader van de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen, waaronder het concretiseren van de prestatie-indicatoren van Het Nieuwe Normaal voor circulair bouwen. En als partner van de City Deal Circulair en Conceptueel bouwen organiseert de provincie een triple helix netwerk van bouwers, overheden en kennisinstellingen die in Zuid-Holland samenwerken aan de transitie naar een biobased bouweconomie. Ook zijn samen met corporaties al verschillende bouwstromen opgestart die gericht zijn op de gezamenlijke inkoop van fabrieksmatige geproduceerde woningen, waardoor sneller en duurzamer gebouwd kan worden.

### Nu samen doorpakken

We durven dus wel te stellen dat wij op de goede weg zijn. Wij hebben een hoge ambitie en leveren al jaren goede prestaties. Bovendien tonen de feiten aan dat investeren en bouwen in Zuid-Holland loont. En toch moet er ook nog veel gebeuren. Wij willen de bouw van woningen in algemene zin en in het bijzonder in het betaalbare segment, verder versnellen. Daarvoor zijn afspraken over extra middelen nodig voor de dekking van de publieke onrendabele top van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. De Woningbouwimpuls van het Rijk levert hier absoluut een bijdrage aan. Maar zoals al gezegd, er is meer nodig. Onzekerheid rondom infrastructurele investeringen, stikstof, geluid, klimaat, energietransitie, langdurende bouwprocedures, stijgende bouwkosten, gebrek aan bouw materiaal en capaciteitstekorten bij overheden, bouwers en de rechterlijke macht, maken dat plannen ernstig vertragen of zelfs geheel dreigen af te vallen. Er is behoefte aan duidelijkheid en daadkracht op dit vlak. Met structurele financiële middelen, meer sturingsinstrumenten en het terugdringen van onder andere stikstof en geluidsoverlast kunnen we de woningbouw echt versnellen. Wij pakken de handschoen graag samen met u op om zo de regie op de volkshuisvesting in onze mooie provincie vorm te geven.

### Indicatief aanbod vanuit de provincie

De provincie Zuid-Holland biedt u onder voorwaarden in de periode 2022 t/m 2030 een woningbouwproductie aan van 17.000 tot 25.000 woningen bruto (inclusief flexwoningen) per jaar<sup>4</sup>. Totaal betekent dit 153.000 tot 225.000 woningen tot 2030. De plancapaciteit in Zuid-Holland biedt ruimte voor zo'n 260.000 woningen tot en met 2030, waarvan er op dit moment zo'n 70.000 in harde plannen zijn opgenomen. Met gerichte inzet van het Rijk, die wij in voorliggend voorstel verder uitwerken, willen wij de woningbouwproductie in onze provincie versnellen richting de bovenkant van de bandbreedte.

Wij onderschrijven in ons bod de ambitie van het Rijk dat vanaf 2025 minimaal 2/3 van de totale programmering van de Provincie Zuid-Holland bestaat uit betaalbare woningen. Dit betekent concreet dat corporaties minimaal 1/3 van het totaal gaan bouwen (sociale huurwoningen en middenhuurwoningen) en dat marktpartijen de andere 1/3 betaalbare koop- en middenhuurwoningen kunnen gaan bouwen. De overige 1/3 kunnen duurdere koop- en huurwoningen zijn, afhankelijk van de behoefte. Met dit bod blijven wij samenwerken aan en voortbouwen op de eerdere afspraken die we met u hebben gemaakt in de Woondeal Zuidelijke Randstad, het Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad en de Verstedelijkingsstrategie Zuid-Holland 2.0. Wij bieden u dus een bandbreedte en daarmee een indicatief en geen gegarandeerd bod. Er zijn immers nog veel onzekerheden. Zo kan de provincie bijvoorbeeld wel samen met de gemeenten de verlening van bouwvergunningen bevorderen. Gericht sturen op de concrete woningproductie is echter lastiger. Daarbij spelen andere factoren een rol die buiten de invloedssfeer van provincie en gemeente liggen en waarvoor de inzet van het Rijk nodig is.

Het huidig tijdsgewricht met een coronacrisis net achter ons en de oorlog in Oekraïne laat verder zien dat de toekomst onvoorspelbaar is en zich niet houdt aan modellen en wetmatigheden. Ook op de toenemende kosten van bouwmaterialen, de algemene beschikbaarheid van bouwmaterialen en de beschikbaarheid van personeel in de gehele keten hebben wij geen invloed.

Onze stijl is om beloftes na te komen. Ondanks genoemde onzekerheden garanderen wij dat met dit bod de kans op een zo hoog mogelijk woningbouwproductie in Zuid-Holland. De aangeboden woningbouwproductie zal een aanlooptijd kennen en in de jaren daarna kunnen versnellen. Graag brengen wij dit met de monitoringsafspraken nauwlettend in beeld. Om waar nodig bij te sturen en om tijdig te anticiperen op eventuele veranderende wet- en regelgeving en normstellingen die invloed kunnen hebben op de woningbouwproductie (aantal, prijs en kwaliteit).

### **Wat is er nodig om ons bod te kunnen realiseren?**

Wij hebben ons indicatieve bod besproken met woonregio's, gemeenten, waterschappen, en koepels van woningcorporaties, bouwers en ontwikkelaars. Wij zien ernaar uit om dit indicatieve bod samen met u en onze partners (ook degenen die we nog niet hebben kunnen spreken) binnen de provincie richting eind van dit jaar uit te werken in wederkerige afspraken voor de korte en lange termijn en uiteindelijk in regionale woondeals. En laten we daarbij duidelijk en eerlijk zijn: de steun en inzet van het Rijk zijn keihard nodig om het gewenste aantal woningen te kunnen realiseren. Zonder gerichte inzet van het Rijk op een aantal bepalende en randvoorwaardelijke thema's zal de productie achterblijven. Dit nog los van de externe omstandigheden die van invloed kunnen zijn op de productie (zoals de eerder genoemde prijsstijgingen en personeelstekorten). Wij zien goede kansen om met onze partners in de provincie en met uw ondersteuning een bouwproductie te halen van gemiddeld 17.000 woningen per jaar. Met uw extra inzet willen wij accelereren richting 25.000 woningen per jaar. Hierbij doelen wij nadrukkelijk op de inzet van de hele Rijksoverheid, niet enkel de minister voor VRO en het ministerie van BZK. Hoe beter en eerder het Rijk de randvoorwaarden voor een versnelde woningbouwproductie op orde kan krijgen, hoe meer woningen wij binnen onze provincie kunnen realiseren.

Ons inziens is er een aantal zaken randvoorwaardelijk om plannen sneller, betaalbaar, toekomstbestendig en/of met hogere aantallen te realiseren. Maar omdat onze ambities en opgaven zoals eerder aangegeven breder zijn dan sec het toevoegen van een bepaald aantal woningen, maken wij ook graag wederkerige afspraken om naast kwantiteit ook de kwaliteit van onze woningbouwplannen te kunnen waarborgen. Wij leggen net als u de focus op het versnellen van de woningbouw tot en met 2030, maar vinden het ook belangrijk om in de verdere toekomst te blijven kijken. Wij richten ons daarom op interventies waarmee wij zowel op korte termijn als ook op lange termijn de vruchten plukken. De randvoorwaardelijke onderwerpen voor wederkerige afspraken zetten wij hieronder kort uiteen. Per thema geven wij daarbij ook aan waarop wij inzet vragen van het Rijk. Wij agenderen deze thema's nadrukkelijk als gespreksonderwerp voor de komende maanden. Zowel voor de 'realitycheck' met partners binnen onze regio's als voor de uitwerking van de wederkerige afspraken met het Rijk (in brede vertegenwoordiging). Bovendien gaan wij ervan uit dat deze onderwerpen mede worden geagendeerd in de samenhangende programma's onder uw Nationale Bouw- en Woonagenda zoals u ook in uw Ruimtelijke ordeningsbrief aankondigt en in het Verstedelijkingsakkoord.

### **Onderwerpen voor wederkerige afspraken tussen provincie en Rijk**

#### **a. Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen.**

Als we gezamenlijk het aandeel sociale en betaalbare woningen willen verhogen zijn extra middelen en sturing nodig. Door het verhogen van het aandeel sociale en betaalbare woningen zal de gemiddelde onrendabele top per woning stijgen. Daarom zijn afspraken nodig over de dekking van de onrendabele top aan zowel de publieke als private kant van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen / betaalbare koopwoningen (inclusief

flexwoningen). Ook dient er aandacht uit te gaan naar betaalbaarheid over de gehele levensduur van een woning, dus ook in beheer en onderhoud. Daarnaast vraagt het verhogen van het aandeel sociale en betaalbare woningen meer regie op basis van duidelijke kaders van alle overheidslagen. Het lijkt ons niet zinvol een percentage af te spreken dat dan bij elk project gehaald moet worden. Met projecten wordt ook bijgedragen aan het bouwen van gemengde wijken en dorpen, en de woningvoorraad is nu niet geheel evenwichtig verdeeld. Er zijn meer sturingsmogelijkheden nodig voor met name voldoende sociale woningbouw en de huisvesting van aandachtsgroepen. Wij gaan graag met u op korte termijn in gesprek hoe dit kan worden vastgelegd in de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting en andere wet- en regelgeving.

**b. Mobiliteit en infrastructuur.**

Voortvarende besluitvorming over en financiële bijdragen aan mobiliteitsoplossingen gericht op verbetering van de ontsluiting van woningbouwlocaties op korte termijn en een schaal-sprong in het OV-netwerk op de middellange termijn. Het gaat hierbij onder meer om oplossingen uit het MIRT en het gebiedsprogramma MoVE, waaronder het MOVV-pakket Nationaal Groeifonds, de MIRT-verkenningen en Gebiedsuitwerkingen en om bijdragen uit de €7,5 miljard voor infrastructurele investeringen voor de versnelling van de woningbouw. Hiermee kan op de korte termijn zekerheid worden geboden over goede ontsluiting en verbinding van woningbouwlocaties. Het feit dat bijna een kwart van de woningbouwopgave tot 2030 in de provincie Zuid-Holland landt, rechtvaardigt dat een substantieel deel van de financiële middelen voor infrastructurele investeringen ook wordt benut voor mobiliteitsmaatregelen in Zuid-Holland. Tevens zorgen voor een toekomstbestendige routing van spoorgoederenvervoer om negatieve effecten (waaronder externe veiligheid, geluid en trillingen) voor woningbouwontwikkeling te beperken.

**c. Stikstof.**

Wegnemen/beperken complexiteit en belemmerende werking van de stikstofregulering. Het gaat om onder andere uitvoering van een robuust (bron)maatregelenpakket zodat er minder stikstofdepositie plaatsvindt en daarmee ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, bredere inzet van het Stikstoffonds dan alleen transitie van het landelijk gebied en ondersteuning bij het vullen van een (eventuele) provinciale stikstofbank.

**d. Geluid.**

Wegnemen/beperken complexiteit en belemmerende werking van geluidwetgeving. Hierbij gaat het onder meer om blijvende financiële inzet van het Rijk voor onder andere het reduceren van nestgeluid scheepvaart, voor adequate bronmaatregelen en om aanpassing van de regelgeving op het gebied van cumulatie van luchtvaartgeluid.

**e. Beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten.**

Het capaciteitstekort bij overheden, rechterlijke macht en bouwers is een belangrijke belemmerende factor in de woningbouwversnelling. Het terugdringen van de personeelstekorten in de gehele keten van de volkshuisvesting, van planvorming tot realisatie, is dan ook een belangrijk aandachtspunt om versnelling in de woningbouw te bereiken. Verder zorgen de grote kostenstijgingen van de afgelopen periode en de schaarste aan materialen voor problemen in de business case van bestaande en toekomstige plannen. Dit brengt het risico met zich mee dat ontwikkelende partijen strategisch gaan kiezen, zeker wanneer er logischerwijs meer in het betaalbare segment moet worden gebouwd. Het Rijk kan een faciliterende rol spelen door wet- en regelgeving geschikt te maken voor o.a. standaardisering en toelating van meer prefab woningen. Ook zien wij een belangrijke rol voor het Rijk in het versnellen en verduidelijken van de nodige procedures om de woningbouw te versnellen. Hiermee wordt ook de voorspelbaarheid in de gehele bouwketen vergroot, waardoor efficiënter gebouwd kan worden.

**f. Toekomstbestendige bouw als uitgangspunt.**

Verdere verstedelijking in het dichtbevolkte en laaggelegen Zuid-Holland kan alleen op de lange termijn succesvol zijn als dit op toekomstbestendige wijze plaatsvindt. Dit betekent dat we bij elke te bouwen woning rekening houden met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie, circulariteit en een veilige en gezonde leefomgeving. Dit brengt inhoudelijke randvoorwaarden en uitgangspunten met zich mee en vraagt voldoende ruimte (zowel fysiek als financieel) voor bijbehorende voorzieningen. De provincie geeft hier al actief invulling aan door water en bodem sturend te laten zijn bij de keuze voor en inrichting van nieuwe woningbouwlocaties in Zuid-Holland. Hiermee zorgen wij ervoor dat de investeringen in de Zuid-Hollandse woningbouw ook op de lange termijn renderen. Naast het faciliteren van centrale en integrale sturing en het beperken van versnipperde wet- en regelgeving, vragen wij van u ook een financiële bijdrage voor deze gezamenlijke opgave.

**g. Streven naar complete steden en dorpen.**

Leefbare steden en dorpen vragen een zorgvuldige balans tussen wonen en andere maatschappelijke functies (werken, winkelen, scholen, parken, et cetera). En omdat de druk op de schaarse ruimte steeds groter wordt, gaat het steeds nadrukkelijker om een integrale opgave en afweging, waarbij het ook voor deze andere functies om toekomstbestendigheid gaat. Dit vraagt instrumentarium om integraal te sturen en brengt aandachtspunten met zich mee op het gebied van efficiënt ruimtegebruik op o.a. bedrijventerreinen (om de vraag naar uitleglocaties te minimaliseren en schuifruimte voor woningbouw te creëren), stimulering van functiemening in (bestaande) woonwijken (denk aan wonen boven winkels), concrete investeringsruimte voor toekomstbestendige bedrijvigheid en de transformatie van leegstaande winkels en kantoren naar woningen.

### **Samen kansen benutten door randvoorwaarden uit te werken**

Wij hebben ons indicatieve bod in deze fase al besproken met woonregio's, gemeenten, waterschappen en (koepels) van woningcorporaties, bouwers en ontwikkelaars. Op deze manier werken we aan een gezamenlijke inzet om te komen tot wederkerige afspraken waarvan de provincie Zuid-Holland weet dat die in ons gebied, met de partners te realiseren zijn. Graag geven wij in de periode juni – oktober samen met het Rijk verder invulling aan de wederkerige afspraken bij ons woonbod. Als aanzet hiertoe gaan wij in de bijlage al nader in op de bovengenoemde thema's. Daarbij benoemen wij wat de provincie te bieden heeft en waarover wij in de wederkerigheid graag met het Rijk in gesprek gaan. Dit is zeker nog geen limitatief overzicht, er zijn ongetwijfeld elementen die we op dit moment nog niet hebben voorzien. Bij de nadere uitwerking in de periode juni – oktober moet daarbij tevens blijken in welke mate deze punten bepalend zijn voor de gewenste versnelling van de woningbouw en hoeveel meer of minder woningen er kunnen worden gerealiseerd als de voorwaarden (niet) goed worden ingevuld. Ook zal dan duidelijk worden of ze specifiek voor Zuid-Holland gelden of dat het bijvoorbeeld tot generieke inzet van het Rijk leidt. Tot slot werken wij ook graag samen met het Rijk de realisatieagenda uit waarmee we de komende jaren vinger aan de pols houden om ervoor te zorgen dat we op koers blijven met de woningbouwproductie en we tijdig (kunnen) anticiperen op kansen en bedreigingen. Immers, voor versnelling van de woningbouwopgave moet het niet bij papier alleen blijven. We zullen waar nodig knopen moeten doorhakken over de knelpunten die wij tegen komen. Intensieve samenwerking met u en de andere ministeries zal nodig zijn om gemeenten, corporaties en marktpartijen in het kader van de regionale woondeals maximaal te ondersteunen bij de uitvoering van de gemaakte afspraken. Als voorbeeld van hoe we binnen een regionale woondeal deze procesafspraken in de praktijk kunnen vormgeven, noemen wij graag de Bouwtafel Rotterdamse regio, waar provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen spreken over concrete versnelling in de uitvoering. Wij zien in deze bouwtafel een goed startmodel voor andere regio's. Zo faciliteren we het gesprek over concrete maatregelen en hoeven we geen ingewikkelde governance-modellen te ontwikkelen.

Over de rol van het Rijk in de uitvoering van de regionale woondeals gaan wij dan ook al graag vanaf 1 juni met u in gesprek. In die gesprekken en in de regionale woondeals willen wij ook bezien wat we kunnen afspreken over de opgaven met betrekking tot de bestaande bouw (verduurzaming, transformatie, et cetera). Kortom; Wij staan gesteld om ons vol energie en met groot enthousiasme samen met het Rijk in te zetten voor maximale versnelling op de Zuid-Hollandse woningmarkt. Wij stropen graag de mouwen op om schouder aan schouder voortvarend aan de slag te gaan!

### **Bijlage: aanzet randvoorwaardelijke thema's wederkerige afspraken**

Deze bijlage bevat een eerste aanzet voor de onderwerpen voor de realitycheck en de wederkerige afspraken tussen Rijk en provincie die centraal staan in de periode juni - oktober. Nadrukkelijk niet als limitatief overzicht, maar als aanzet voor het gesprek over ons woonbod. Het bestaat uit belangrijke en randvoorwaardelijke thema's om de gewenste woningbouwaantallen in kwantiteit én kwaliteit te kunnen halen en/of de bouw te versnellen.

#### **A. Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen.**

Waar we spreken over betaalbare huurwoningen bedoelen we sociale huurwoningen en middenhuurwoningen (max. huur € 1.050,- /maand) die over de gehele levensduur betaalbaar zijn (dus ook in onderhoud en beheer). Waar het gaat om betaalbare koopwoningen hanteert het Rijk daarvoor de maximumgrens van de NHG (€ 355.000,- in 2022). Ter duiding: Met een inkomen van anderhalf keer modaal kan overigens maar maximaal € 255.000,- worden geleend. En in Zuid-Holland heeft bijna de helft van de huishoudens een inkomen tot maximaal anderhalf keer modaal. Voor dit bod gebruiken we weliswaar de definitie die het Rijk voor betaalbare koop hanteert, maar naar onze mening ligt deze grens te hoog en gaan graag het gesprek hier over met u aan. Ook bespreken we graag het aandeel van de 300.000 door corporaties te bouwen woningen in de onze provincie. Afschaffing van de verhuurdersheffing zal ervoor zorgen dat woningcorporaties, ondanks de lage investeringsmogelijkheden, weer meer kunnen bouwen. We merken dat corporaties daarbij wel in een spagaat komen tussen enerzijds de nieuwbouwwensen en anderzijds opgaven zoals verduurzaming, leefbaarheid en veiligheid. We verzoeken u om een onderzoek te starten naar de investeringspositie van corporaties, dat het onderzoek 'Opgaven en middelen' actualiseert. Het is belangrijk dat er voldoende locaties beschikbaar zijn voor sociale huurwoningen en middelen om de onrendabele top te kunnen afdekken. Als provincie doen wij ook veel op dit vlak. Zo hebben wij met gemeenten en corporaties al eerste afspraken gemaakt gericht op voldoende en evenwichtige spreiding van sociale woningbouw in de regio's Haaglanden en Rotterdam. Deze afspraken nemen wij graag op in de regionale woondeals. Wij boeken goede resultaten bij de huisvesting van statushouders (2021: taakstelling 90% gehaald). Daarnaast zetten wij in op de huisvesting van aandachtsgroepen door met het programma flexwonen samen met gemeenten gericht te zoeken naar concrete locaties en passen het provinciaal ruimtelijk beleid aan voor meer mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hierbij geldt wat ons betreft wel een aandachtspunt. Wij vinden het belangrijk dat er een goede flexibele schil is in de vorm van flexwoningen voor de huisvesting van spoedzoekers. Ons uitgangspunt is daarbij wel dat iedereen een goede betaalbare huurwoning heeft en de zekerheid heeft dat deze woning voor lange tijd beschikbaar is om te huren. De inzet (ambtelijke capaciteit en financieel) op flexwonen mag daarom naar onze mening niet ten koste gaan van de beperkte middelen voor de ontwikkeling van permanente sociale en betaalbare woningen. De provincie heeft verder subsidieregelingen voor het afdekken van de onrendabele top van sociale huur-, middenhuur- en seniorenwoningen waar gemeenten volop gebruik van maken. Ook is er samenwerking op het gebied van bouwstromen tussen woningbouwcorporaties in de regio's Haaglanden, Rotterdamse regio en Holland Rijnland. Door het gezamenlijk inkopen van fabrieksmatig geproduceerde woningen worden de bouwtijd verkort en de kosten verlaagd. Daarnaast geeft dit positieve opschaaleffect aan de sector, waarmee de versnelling in de bouw gestimuleerd wordt.



Er is echter meer nodig, waarvoor inzet van het Rijk noodzakelijk is. Wij vragen:

- huurwoningen/middenhuur/betaalbare koop (incl. flexwoningen). Door hoge grondprijzen, materiaalkosten en bovenplanse kosten staat zowel de kwantiteit als kwaliteit van betaalbare woningen onder druk. De corporaties staan voor de opgave om kwalitatief goede woningen te bouwen. Hiervoor zijn niet alleen voldoende locaties nodig, maar ook goede uitgangspunten en voorwaarden om bijvoorbeeld duurzaam te bouwen tegen acceptabele kosten. Voor de periode 2022-2030 bestaat 40% van de totale programmering in Zuid-Holland uit betaalbare woningen (20% sociale huur, 10% middenhuur en 10% betaalbare koop volgens definitie Rijk). Van 34% van de planvoorraad is de prijsklasse nog niet bekend. Als we in 2025 van het totale woningbouwprogramma in Zuid-Holland 2/3 betaalbare woningen (uitgaande van de verdeling die het Rijk hanteert: 28% sociale huur en 39% betaalbare koop en huur) willen hebben, vraagt dit een flinke inspanning van iedereen. Wanneer wordt ingezet op het verhogen van het aandeel betaalbare woningen in een project leidt dit tot lagere grondopbrengsten. Uitgaande van de inzet van 2/3 betaalbare woningen vanaf 2025 binnen het huidige bekende programma van Zuid-Holland is globaal berekend dat de grondopbrengsten dalen met 5 tot 8 procent. Hierdoor komt de businesscase van een ontwikkeling onder druk te staan. Dit heeft een hogere onrendabele top aan zowel de publieke als private kant tot gevolg. Door de verschuiving van het woonprogramma, en de 5 tot 8% lagere grondopbrengst die daarmee gepaard gaat, neemt de gemiddelde onrendabele top per woning met ca. € 3.000,- tot € 4.500,- toe. Een dekkingsmogelijkheid daarvoor is een meer objectgebonden subsidie (vast bedrag per woning) nodig die helpt om het aandeel betaalbare woningen te vergroten. Dit geeft zekerheid en voorspelbaarheid voor de ontwikkelende partijen. De huidige opzet van de Woningbouwimpuls geeft die zekerheid en voorspelbaarheid niet. Ook zou wat ons betreft de prioriteit voor de verdeling van de middelen moeten liggen bij het type betaalbare woning waar in een regio de grootste behoefte aan is en pleiten wij daarom voor meer zeggenschap van provincie en regio voor de inzet van de middelen. In algemene zin moet de kwaliteit (ook in m<sup>2</sup> uitgedrukt) van de sociale woningen niet uit het oog worden verloren.
- De investeringscapaciteit van corporaties is laag in een aantal regio's in Zuid-Holland, ondanks de afschaffing van de verhuurdersheffing. Naast een gerichte lokale en regionale inzet van middelen die anders voor de verhuurderheffing werden gereserveerd is aanvullende projectsteun in de periode tot en met 2030 daarom noodzakelijk voor een aantal (met name grootste) corporaties in Zuid-Holland. In het regeerakkoord heeft het Kabinet de mogelijkheid van projectsteun (opnieuw) geïntroduceerd. Een goede vormgeving en invulling van projectsteun is essentieel om het te laten werken in de praktijk. In de regio's Haaglanden en Rotterdam zijn gemeenten en corporaties hierover inmiddels het gesprek aangegaan. Een interessante optie is aan de voorkant een beperkt deel van de 1,7 mld. die corporaties niet meer hoeven af te dragen aan de verhuurdersheffing af te romen en in een apart (nog op te richten) landelijk fonds te storten en vanaf 2023 beschikbaar stellen voor corporaties die aantoonbaar te weinig investerend vermogen hebben.
- Vastleggen van meer sturingsmogelijkheden voor voldoende sociale woningbouw en huisvesting van aandachtsgroepen in de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting en andere wet- en regelgeving. Het verhogen van het aandeel sociale en betaalbare woningen vraagt om meer regie van alle overheidslagen. We hebben vanuit de provincie al veel ervaring met dit vraagstuk, maar zien ook dat de praktijk weerbarstig is. Als we (conform het programma Thuis voor iedereen van BZK) gezamenlijk streven naar minimaal 30% sociale huurwoningen per gemeente en voldoende huisvesting voor aandachtsgroepen dan is het belangrijk dat er heldere kaders zijn, de rol van elke overheidslaag duidelijk gedefinieerd is en er voldoende escalatiemogelijkheden zijn. Daarbij merken we wel op dat we belang hechten aan sociaal gemengde wijken. Dit betekent dat niet elk woningbouwproject minimaal 30% sociale huur moet bevatten, maar we uitgaan van het streefpercentage per gemeente. Ook moet aan gemeenten de tijd worden gegeven om hiernaar toe te groeien. Onze ervaring is dat er veel



discussie kan zijn over definities en daarnaast bieden de huidige instrumenten onvoldoende sturingsmogelijkheden.. Daarom pleiten wij voor een wettelijke taak voor de provincie op het gebied van de volkshuisvesting die wordt vastgelegd in wet- en regelgeving met een heldere opdracht, landelijke normen en richtlijnen en bijbehorende instrumenten. Alleen op deze manier kunnen we gezamenlijk aan dit maatschappelijke belangrijke vraagstuk bijdragen. In het Programma Thuis voor iedereen is aandacht voor een wettelijke interventiemogelijkheid van de provincie. Daarnaast krijgen wij signalen dat overheidspartijen soms instrumenten missen om de bouw af te dwingen. Graag verkennen wij met het ministerie voor VRO de nadere invulling hiervan en welke aanvullende instrumenten nodig zijn.

- Om ervoor te zorgen dat er weer een brede volkshuisvesting komt voor alle doelgroepen is het belangrijk dat er een gelijk speelveld voor corporaties en marktpartijen is. Wij hechten belang aan een eenduidige definitie en spelregels voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Ook zouden sociale huurwoningen die door marktpartijen worden gebouwd ook minstens 20 jaar in het sociale huursegment moeten blijven en zou er ook een puntenstelsel moeten gelden voor middenhuurwoningen.
- Met actief grondbeleid vanuit het Rijk op strategische locaties kan direct sturing worden uitgeoefend op de woningbouwprogrammering. Hiermee kunnen makkelijker harde afspraken worden afgedwongen over het aandeel sociaal en betaalbaar. Ook kan het Rijk gericht eigen grondposities en vastgoed inzetten om meer betaalbare woningbouw te realiseren.
- In algemene zin geldt dat het af te spreken percentage betaalbaar in de (prestatie)afspraken tussen Rijk en provincie van dit najaar mede afhankelijk is van de afspraken die het Rijk en Aedes hierover maken. De inspanningen en afstemming van het Rijk op dit vlak, zijn dus zeer bepalend. Ook algemene maatregelen die de financiële armlslag van corporaties vergroten (bijvoorbeeld het beperken van de impact van ATAD) dragen bij aan meer sociale en betaalbare woningen.
- Meer sociale huurwoningen binnen een gemeente, betekent -zo geven gemeentes aan- soms ook een groter beroep op voorzieningen binnen het sociaal domein. Een domein waarbinnen de budgetten veelal onder hoge druk staan. Het Rijk kan hierin een rol spelen door middelen beschikbaar te stellen om de budgetten voor het sociaal domein mede af te stemmen op het percentage sociale huurwoningen binnen een gemeente.

## **B. Mobiliteit en infrastructuur**

Een goede mobiliteitsoplossing is zonder meer randvoorwaardelijk voor woningbouw- en gebiedsontwikkeling. Zonder garanties op een goede bereikbaarheid kunnen plannen stranden bij de Raad van State. In Zuid-Holland zijn forse infrastructurele investeringen nodig ten behoeve van de ontsluiting van woningbouwlocaties. Deze investeringen betreffen voornamelijk het OV (infrastructuur en knooppunten), het fietsnetwerk en het wegennet. Binnen het Gebiedsprogramma MoVe werken Rijk en regio goed samen, onder andere aan de Nationaal Groeifonds-propositie Metropolaan OV en Verstedelijking (MOVV). Om voldoende woningen langs de Oude Lijn te kunnen bouwen, is een schaa sprong in het OV-systeem van de Zuidelijke Randstad nodig. Voldoende budget voor beheer en onderhoud van bestaande spoorinfrastructuur én exploitatie van het openbaar vervoer zijn hierbij overigens belangrijke uitgangspunten. Ook het zorgen voor voldoende capaciteit op spoorlijnen en stations is belangrijk in relatie tot (geplande) gebiedsontwikkelingen. Vervolgstappen en investeringen voor de genoemde schaa sprong hebben voor ons prioriteit. Op deze wijze worden de grootschalige verstedelijkingsgebieden uit de NOVI, als ook de 13 toplocaties langs de Oude Lijn goed ontsloten. Het wegennet biedt geen aanvullende capaciteit. De provincie draagt bij aan de regionale financiële bijdrage voor de ingediende propositie voor het Nationaal Groeifonds. Verder voert de provincie omgevingsbeleid dat wederkerigheid tussen verstedelijking en mobiliteit faciliteert. Dit onder andere door lage parkeernormen rondom HOV-knooppunten en sturing op dichtheden van woningbouw.

Op het gebied van goederenvervoer (per spoor) speelt een belangrijk aandachtspunt. Met de energietransitie vindt er een verandering plaats in de soort gevaarlijke stoffen die voor energie en warmte(-opwekking) voor bedrijven en huishoudens worden gebruikt. Er zullen minder brandbare vloeistoffen en vaste stoffen (benzine, diesel, steenkool) en meer brandbare gassen (LPG, LNG, waterstof) worden gebruikt en vervoerd. Het spoorvervoer van deze stoffen gaat veelal door stedelijk gebied, waardoor de externe veiligheidsrisico's langs het spoor en de restricties voor ontwikkellocaties toenemen. Deze toenemende externe veiligheidsrisico's door spoorgoederenvervoer staan op gespannen voet met bijvoorbeeld de verstedelijkingsambities langs de Oude Lijn.

*Er is echter meer nodig, waarvoor inzet van het Rijk noodzakelijk is. Wij vragen:*

- Wederkerige afspraken tussen investeringen in mobiliteitsoplossingen en gebiedsontwikkelingen om zo op de korte termijn zekerheid te bieden voor goede ontsluiting en verbinding van woningbouwlocaties en het mogelijk maken van de schaa sprong in het OV-netwerk op de langere termijn. Die duidelijkheid voor de lange termijn is nodig omdat er anders op korte termijn niet kan worden geanticipeerd in stedenbouwkundige ontwerpen (met bijvoorbeeld dichtheden en parkeernormen). Dat heeft gevolgen voor het aantal (betaalbare) woningen.
- Concreet gaat het om voorkeursbesluiten voor de MIRT-verkenningen Oeververbindingen regio Rotterdam en CID-Binckhorst en toekenning van de middelen en cofinanciering voor de voor het Nationaal Groeifonds ingediende propositie MOVV Zuidelijke Randstad. Met deze laatste worden het startbesluit MIRT verkenning Oude Lijn en Knooppunten mogelijk en kan de planuitwerking van het samenloopdeel<sup>5</sup> (en HOV Leiden-Zoetermeer) starten.
- Investeringen in de overige MIRT-trajecten zoals bijvoorbeeld de resterende onderdelen van het 'STAP-pakket' MOVV, Voorne-Putten, KTA, A12-studie (Gouda-Utrecht) en Toekomstbeeld fiets;
- Geschikt instrumentarium en slimme omgang met procedures, gericht op versnellen waar mogelijk. Als we willen versnellen in de woningbouw moeten we ook goed kijken of de huidige MIRT-spelregels hiervoor voldoende zijn ingericht. Dat gaat bijvoorbeeld om zicht op bekostiging voor het starten van een MIRT-verkenning en om de hoge subsidiegrens voordat bijdragen aan regionale mobiliteitsmaatregelen aan de orde zijn. De MIRT-spelregels richten zich nu nog vooral op het oplossen in plaats van voorkomen van bereikbaarheidsknelpunten, waarbij snelle besluitvorming niet het centrale doel lijkt.
- Inzet vanuit het Rijk om te komen tot een andere routing van goederentreinen vanuit Zuidwest-Nederland richting Noordoost-Europa, waardoor niet meer gebruikt wordt gemaakt van de bestaande route door de (zuidelijke) Randstad. Hierdoor valt het groepsrisico lager uit en ontstaat er meer ruimte om rondom het spoor te verdichten. Daarnaast komt er capaciteit beschikbaar op o.a. de Oude Lijn om meer personentreinen te laten rijden, die de verstedelijkingslocaties langs deze spoorlijn op een duurzame manier ontsluiten. Hieraan gekoppeld een lange termijnvisie door het Rijk op het spoorgoederenvervoer met aandacht voor de veiligheidsproblematiek in de steden.

---

<sup>5</sup> Samenloopdeel is het traject Leidschenveen-Den Haag Laan van NOI waar zowel de Rotterdamse metro als Haagse/Zoetermeerse sneltram gebruik van maken

- Terwijl gemeenten een sleutelrol vervullen om onze gezamenlijke volkshuisvestingsambities mogelijk te maken, geldt in algemene zin dat hun financiële positie onder druk staat. De combinatie hiervan met hoog blijvende percentages voor cofinanciering bij infrastructurele maatregelen, maakt dat sommige projecten juist vanwege de mindere financiële posities van gemeenten geen of latere doorgang kunnen vinden. Door via andere wegen (bijvoorbeeld aanpassing van de opschalingskorting) de financiële posities van gemeente te verbeteren, ontstaat meer ruimte voor noodzakelijke investeringen in mobiliteit. Overigens geldt dit punt voor meerdere financieringsregelingen van het Rijk. Ook de (hoge) cofinancieringseisen bij de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds en het MIRT leiden tot extra druk op gemeentelijke en provinciale begrotingen.

### C. Stikstof

Het stikstofprobleem heeft grote impact op infrastructurele en woningbouwplannen in Nederland. Het besluit tot een algemene rekengrens van 25 km voor alle stikstofbronnen heeft het risico voor de woningbouwplannen vergroot. Ook in Zuid-Holland lopen woningbouwplannen risico op vertraging en hinder vanuit het stikstofvraagstuk. Woningbouw heeft relatief weinig stikstofruimte nodig, maar dan moet die ruimte er wel zijn. Momenteel wordt in opdracht van het ministerie van BZK in samenwerking met de provincie Zuid-Holland door Antea Groep onderzocht wat de (maximale) gevolgen zijn van deze nieuwe rekengrens op de woningbouw in Zuid-Holland, op basis van het nieuwe Aerius model. De uitkomsten van dit onderzoek gebruiken we graag in de fase van de 'reality check' na 1 juni.

De provincie speelt een belangrijke rol in het stikstofdossier, door haar regierol in de gebiedsgerichte aanpak waarin afspraken gemaakt kunnen worden over doelbereik, emissiereductie en ontwikkelmogelijkheden. Ook kan de provincie op gebiedsniveau opgaven koppelen via onze netwerken en daarop sturen met het ruimtelijk instrumentarium. Wij zijn het bevoegd gezag in het instellen van een provinciale stikstofbank(en) met stikstofdepositieruimte om in voorkomende gevallen de woningbouw niet te laten vertragen door het stikstofvraagstuk. En waar aan de orde, zijn wij uiteraard ook het bevoegd gezag in de vergunningverlening.

De mogelijkheden om in Zuid-Holland stikstofruimte te verkrijgen vanuit lokale bronnen zijn overigens beperkt. Het zal vooral moeten komen van afgesproken landelijke bronmaatregelen om de stikstofruimte beschikbaar te krijgen. Met het vervallen van de snelheidsverlaging als landelijke bronmaatregel, zien wij de enige maatregel die in Zuid-Holland (beperkt) stikstofruimte opleverde wegvallen.

*Er is echter meer nodig, waarvoor inzet van het Rijk noodzakelijk is. Wij vragen:*

- Inzet op een robuust (bron)maatregelenpakket waarmee de afgesproken reductie van stikstofdepositie in de Zuid-Hollandse stikstofgevoelige natuurgebieden wordt waargemaakt en die de benodigde ruimte geeft aan de economische ontwikkelingen waaronder de woningbouw.
- Steun van het Rijk bij het vullen van een (eventuele) provinciale stikstofbank voor woningbouw, waarbij het Rijk via (financiering van) gerichte bronmaatregelen depositieruimte kan toevoegen om de woningbouw in Zuid-Holland mogelijk te maken.
- Bronmaatregelen die leiden tot minder stikstofdepositie, tot natuurherstel en in samenhang daarmee tot houdbare rekenregels rondom stikstof, zodat woningbouwprojecten tijdig gericht kunnen anticiperen en niet (op ongewenste momenten) door gewijzigde regelgeving voor verrassingen komen te staan.
- Eerdere en brede inzet van het stikstoffonds van het Rijk (€ 25 miljard). Onze suggestie is om deze middelen niet alleen te benutten voor de transitie van het landelijk gebied, maar ook het mogelijk maken van woningbouw.
- Alternatieve landelijke bronmaatregelen ter vervanging van stikstofruimte die vanuit de snelheidsmaatregel beschikbaar was.

#### D. Geluid

Negatieve effecten van geluid zijn van grote invloed op de kwaliteit van de leefomgeving en beperken in voorkomende gevallen de mogelijkheden van het ruimtelijk gebruik, waaronder woningbouw en industrie. In Zuid-Holland staat de leefomgevingskwaliteit onder druk. Dit wordt onder andere veroorzaakt door geluidsproblemen bij locaties rondom de Rotterdamse haven (nestgeluid) en door vliegtuiggeluid (nieuwe cumulatierregels) bij Schiphol en Rotterdam The Hague Airport. Concreet gaat het in Zuid-Holland alleen al om bijna 40.000 nieuwbouwwoningen die hinder ervaren door de nieuwe regels rond nestgeluid en ongeveer 10.000 nieuwbouwwoningen die hinder ervaren door (de nieuwe cumulatierregels van) vliegtuiggeluid bij Schiphol en Rotterdam The Hague Airport. Deze geluidshinder zorgt ervoor dat woningbouwplannen niet of in beperktere omvang kunnen doorgaan of dat er aanvullende en kostbare bouwtechnische maatregelen nodig zijn. Bovendien leggen cumulatierregels een flinke juridische onzekerheid onder bouwplannen.

De provincie heeft veel aandacht voor de opgave van geluidshinder. Samen met de gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf Rotterdam pakt de provincie onder andere de uitdaging in de Rotterdamse regio op in het programma Haven en Geluid. Met dit programma inventariseren wij de mogelijkheden voor betaalbare woningbouw in het gebied. Daarnaast is juist in dit gebied een betere balans tussen industrie, woningbouw en (gezonde) leefomgeving (inclusief bestaande bouw) de opgave. Verder faciliteert de provincie door kennisdeling en integratie van dossiers en voert zij het trekkerschap over het NOVI-gebied Rotterdamse haven.

Rond de luchthavens spelen met name de nieuwe cumulatierregels een rol. Die dwingen gemeenten tot een juridisch houdbare redenatie waarom bouwen in een volgens de regels slechte tot zeer slechte akoestische situatie toch zou kunnen. Niet alleen suggereren de rekenregels dat een groot gebied in de Randstad van de een op de andere dag zeer zwaar geluidbelast is, maar ook ontstaat een onwenselijke uitzonderingspositie voor vliegtuiglawaai dat als enige bron niet in de Omgevingswetsystematiek is opgenomen. Wij zijn over deze kwestie nog met het Rijk in gesprek. Er zijn echter nog geen conclusies getrokken in een door het Rijk nog te plannen afsluitend bestuurlijk overleg.

Wij zien in dit kader nog een belangrijk aandachtspunt voor de bestaande bouw. Bij de grote aandacht voor nieuwbouw lopen we het risico dat de bestaande bouw (met een veel groter volume) wordt vergeten. Juist in die bestaande bouw is, door groei van geluidhinder, in voorkomende gevallen al sprake van achterhaalde isolatiewaarden en daardoor ongezonde binnenwaarden. De kans bestaat dat de groei van mobiliteit door nieuwbouwlocaties ook tot kostbare maatregelen voor de bestaande bouw leidt omdat juist daar normen worden overschreden.

*Er is echter meer nodig, waarvoor inzet van het Rijk noodzakelijk is. Wij vragen:*

- Blijvende financiële inzet vanuit het Rijk op het versnellen van walstroom en aanvullende inzet met (NOVI-) middelen om nestgeluid te reduceren in het Rotterdamse havengebied en waar mogelijk andere bronmaatregelen te nemen. Het bouwen in gebieden waar deze geluiden optreden, leidt tot hogere bouwkosten en vraagt om mitigerende maatregelen en/of financiële inzet.
- Aanpassing regelgeving ten aanzien van (de rekenregels voor) cumulatie van vliegtuiggeluid. Cumulatie moet onderdeel zijn van een integraal stelsel voor de bescherming van (nieuwe en bestaande) bewoners. Dit betekent wederkerigheid en meer bronregulering en (financiële middelen voor) bronmaatregelen.
- Volwaardige erkenning van het belang van het terugdringen van geluidsoverlast voor een gezonde leefomgeving. In analogie met luchtkwaliteit is een samenwerkingsprogramma tussen alle overheden gewenst, om te komen tot vermindering van geluidshinder tot waarden die aansluiten op de advieswaarden van de World Health Organisation.
- Inzet vanuit het Herstructureringsfonds voor geluidsisolatie. Het goed kwalitatief isoleren van woningen maakt 'mengen' van wonen en werken onder bepaalde condities beter mogelijk. Waar sprake is van bedrijvigheid in hogere milieucategorieën is het niet wenselijk om te mengen.



### **E. Beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten.**

Wij maken ons zorgen over de capaciteit om de versnelling van de woningbouw te realiseren. In maart 2022 is er een rapport verschenen van het Economisch Instituut van de Bouw (EIB), dat constateert dat er 50.000 mensen nodig zijn in de bouw om in 2024 100.000 woningen te kunnen bouwen. Als provincie zetten wij ons samen met onze Zuid-Hollandse partners via het Human Capital Akkoord Zuid-Holland in voor een leven lang ontwikkelen, een veerkrachtige arbeidsmarkt en het activeren van onbenut potentieel. Zo is er onder meer het programma Van Bank naar Bouw, waarbij werknemers uit de financiële sector worden begeleid naar een (kantoor)baan in de bouw.

Capaciteitsproblemen bij onder andere decentrale overheden en de rechterlijke macht leiden tot vertragingen in woningbouwplannen door langere procedures. Om gemeenten te helpen zorgen wij met de middelen van de flexpoolregeling van het Rijk via de Vliegende Brigade voor extra capaciteit en expertise bij gemeenten. Er zijn inmiddels al 18 gemeenten door de Vliegende Brigade geholpen om de komende jaren plannen voor in totaal 26.500 woningen te realiseren. Tegelijkertijd zien wij dat de grote kostenstijgingen van de afgelopen periode en de schaarste aan materialen tot problemen leiden in de business case van bestaande en toekomstige plannen. Dit brengt het risico met zich mee dat ontwikkelende partijen strategisch gaan kiezen, zeker wanneer er logischerwijs meer in het betaalbare segment moet worden gebouwd.

*Er is echter meer nodig, waarvoor inzet van het Rijk noodzakelijk is. Wij vragen:*

- Wij roepen het Rijk op om de regeling voor extra menskracht voor de ruimtelijke ordening en woningbouwplannen bij gemeenten te verlengen tot 2030. Ongeveer een derde van de jaarlijkse bouwproductie duurt zo'n 2 jaar langer als gevolg van bezwaarprocedures. Extra capaciteit bij de rechtbanken en de Raad van State helpt die vertraging te beperken. Hoe sneller het Rijk erin slaagt om capaciteitstekorten bij overheden, bouwers en de rechterlijke macht terug te dringen, des te meer woningen er kunnen worden gebouwd.
- Door gezamenlijke inspanningen van vele partners binnen onze provincie hebben wij continue bouwstromen gecreëerd die wij verder willen uitbreiden. Hiermee realiseren wij een optimalisatie in de productieketen van het bouwproces (beperken 'pieken en dalen'), waardoor er sneller geschikte woningen op de markt komen. Een voorbeeld hiervan is de 'Bouwstroom Haaglanden' waarin woningcorporaties in de regio Haaglanden de handen ineen hebben geslagen om gezamenlijk 2.000 conceptwoningen in te kopen. Het Rijk kan een faciliterende rol spelen om dit verder te stimuleren. Onder andere door wet- en regelgeving hiervoor geschikt te maken (b.v. standaardisering en toelating van meer prefab woningen), ruimte te bieden voor concrete (pilot)projecten en financieringsregelingen mogelijk te maken. Hiermee wordt de voorspelbaarheid in de gehele bouwketen vergroot, waardoor efficiënter kan worden gebouwd. Een ander element om de voorspelbaarheid en efficiëntie in de bouwketen te vergroten, ziet op planning en programmering. Hiermee kan worden bijgedragen aan een meer 'natuurlijke cadans' binnen het bouwproces, waardoor partijen in de gehele bouwketen meer inzicht krijgen in de benodigde toekomstige inzet van personeel, materieel en bouw materiaal. Graag verkennen wij met het Rijk de mogelijkheden hiervoor.

### **F. Toekomstbestendig bouwen**

Binnen onze provincie is het uitgangspunt om toekomstbestendig te bouwen. Dit betekent dat wij inspelen op en rekening houden met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie, (toekomstige) drinkwaterbehoefte, circulariteit en een gezonde leefomgeving. Investerings in toekomstbestendige bouw (enkele duizenden euro's per woning) zorgen ervoor dat de tientallen miljarden die we de komende decennia investeren in woningbouw, infrastructuur en nieuwe energievoorzieningen ook op lange termijn renderen. Doen we dat niet, dan nemen we een onoverzienbaar risico naar de toekomst. Naast een financiële bijdrage kan het Rijk hieraan bijdragen door centrale en integrale sturing te faciliteren en versnippering van wet- en

regelgeving te beperken, maar ook door concrete financiële stimuleringsregelingen op te zetten. In de onderstaande paragrafen hebben wij enkele thema's van toekomstbestendig bouwen al een slag verder uitgewerkt. Wij merken hierbij op dat deze thema's volop in ontwikkeling zijn en blijven. Dit vraagt om een pragmatische insteek waarbij de mogelijkheid bestaat om op verschillende momenten bij te sturen. En waar wij spreken over toekomstbestendig bouwen doelen wij op de duurzame invalshoek en niet op de woontechnische kwaliteit van woningen (bijvoorbeeld levensloopbestendig bouwen). Dit aspect is onderdeel van de juiste woning op de juiste plek en de regionale woningbouwprogrammering.

#### **F1. Toekomstbestendig bouwen: een groene gezonde metropool en natuurinclusief bouwen**

De Zuidvleugel van de Randstad is met ruim 3 miljoen inwoners al de meest verstedelijkte regio van Nederland. Het is van vitaal belang dat de groei van het aantal woningen en verdergaande verstedelijking samengaat met investeringen in de kwaliteit en een voldoende niveau van beheer en onderhoud van de leefomgeving. Ook is het essentieel dat natuurinclusief bouwen in en om de woning vaker en beter wordt toegepast. Dit draagt bij aan de gezondheid van de inwoners (bewegen, ontmoeten, sporten), aan de biodiversiteit, de opvang van water en de verkoeling van de stad.

Wij bieden een concrete doorvertaling van de inzet uit het coalitieakkoord Rutte IV "groen groeit mee met de woningbouw". Onder andere in onze Verstedelijkingsstrategie 2.0 met het Landschapspark Zuidvleugel en Nationaal Park Hollandse Duinen. Dit leidt tot plannen en projecten die toegankelijkheid verbeteren, natuurwaarden versterken en klimaatrobuustheid vergroten van het landschap direct nabij de woningbouwlocaties.

Binnen de Zuidvleugel werken de provincie, de MRDH en gemeenten samen als Bestuurlijke Tafel Groenblauwe Leefomgeving vanuit een gedeelde visies op de opgaven aan een overkoepelende gezamenlijke agenda. Ook zetten wij in op natuurinclusief bouwen voor, zoals ook in de Agenda Natuurinclusief is aangegeven, onder meer, een proactieve invulling van de eisen vanuit de Wet Natuurbescherming voor beschermde (dier)soorten op locaties van woningbouw. De inspanningen die voor dit laatste punt vorig jaar zijn gestart, zijn al uitgewerkt in concrete maatregelen en worden dit jaar verder uitgewerkt. Dit helpt in de versnelling van de woningbouw, vanwege de tijd die nodig is voor bouwpartijen en andere betrokkenen om aan deze vereisten te voldoen.

*Er is echter meer nodig, waarvoor inzet van het Rijk noodzakelijk is. Wij vragen onder andere:*

- Coördinatie tussen het Nationaal Programma Landelijk Gebied, Programma Mooi Nederland, de woningbouwopgave en de grote infraprojecten. Graag voegen wij als regio de bovenstaande gebiedsaanpak hieraan toe.
- Financiële middelen voor de investeringsopgave voor 'groen en blauw' gekoppeld aan de woningbouwopgave. Uit ervaringen met het eerdere programma Recreatie om de stad en de huidige uitwerking van het landschapspark Zuidvleugel blijkt dat de bijdrage voor de komende 10 jaar minstens € 1 miljard bedraagt. Uitgaande van een bijdrage van het Rijk van 20% is € 1.000 per woning benodigd voor investeringen in groenblauwe structuren. Hiermee kan de provincie Zuid-Holland haar groeiambities waarmaken en tegelijk zorgen voor een groen en gezond leef-, woon- en werkklimaat.
- Nationaal beleid en regelgeving die een natuurinclusieve gebiedsontwikkeling borgt, inzet op een hoge kwaliteit en ruimte biedt voor maatwerk waarbij de bijdrage aan de (leef)omgevingskwaliteit bepalend is en niet per definitie het aantal m<sup>2</sup> groen of blauw.
- Het zorgdragen voor voldoende middelen voor beheer en onderhoud van groene gebieden. Opvallend is in ieder geval dat het Rijk voor een groot deel van gebieden van Staatsbosbeheer in Zuid-Holland (het gaat om 1.400 hectare) geen beheermiddelen beschikbaar stelt.

- Heldere regelgeving vanuit het Rijk die kaders geeft voor natuurinclusief bouwen en deze integreert met (nieuwe) eisen die ook voor andere duurzaamheidsopgaven nodig zijn. Dit creëert een gelijk speelveld voor bouwpartijen en zorgt ervoor dat dit onderwerp in alle gemeenten de juiste aandacht krijgt.

## **F2. Toekomstbestendig bouwen: energietransitie en klimaatadaptatie**

Het energievraagstuk wordt met de dag urgenter en er treden steeds vaker en op meerdere locaties knelpunten op in het netwerk. Het behalen van de doelen op het gebied van de energietransitie zijn niet eenvoudig. Ook de klimaatverandering verlangt dat wij toekomstbestendige keuzes in de ruimte maken. Zo wordt er bijvoorbeeld in het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) door Rijk en regio's uitgewerkt hoe om te gaan met agrarische leegstand en herbestemming (voor o.a. woningbouw). De bodem- en watercondities zijn leidend bij de keuze voor en inrichting van de Zuid-Hollandse woningbouwopgave. Wij hebben een lange traditie van bouwen op kwetsbare bodem onder de zeespiegel. Samen met onze partners, waaronder de waterschappen, zetten wij deze kennis en ervaring in om te komen tot goede technische oplossingen, afgestemd op de specifieke locatie. Hiernaast is het belangrijk dat onze (nieuwe) woningbouwlocaties bestand zijn tegen extreme weersomstandigheden. Berekend is dat het gemiddeld zo'n € 1.200 – 2.500 per woning of een bedrag € 90.000 – € 325.000 per ha nieuwbouw kost om woningen klimaatadaptief te bouwen. Dit zijn algemene kosten voor klimaatadaptief bouwen, ook op locaties die wel gunstige randvoorwaarden hebben. Door klimaatadaptief te bouwen kunnen, tot op zekere hoogte, ook minder gunstige locaties worden ontwikkeld, waardoor er meer ruimte voor woningbouw ontstaat. De provincie biedt een actieve inzet om de energietransitie te bespoedigen en klimaatadaptief bouwen te stimuleren. Onder andere via haar omgevingsbeleid en specifieke zaken zoals het Convenant klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland. Maar uiteraard ook via de RES-processen. In Zuid-Holland is een groot triple helix netwerk van samenwerkende partners actief dat op alle schaalniveaus werkt aan projecten om Zuid-Holland klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. De uitkomsten van het gezamenlijk traject "Water, klimaat en ruimte" van de provincie met Zuid-Hollandse waterschappen kunnen de komende jaren gebruikt worden als aanvullend instrumentarium die al in het kader van eerder genoemde convenant is ontwikkeld. Verder draagt de provincie draagt bij aan warmteprojecten en vervult een verbindingsrol in de bovenlokale verdeling van schaarse ruimte en capaciteit op het netwerk.

*Er is echter meer nodig, waarvoor inzet van het Rijk noodzakelijk is. Wij vragen:*

- De invoering van de door de minister aangekondigde 'nationale maatlat klimaatadaptief bouwen', gebaseerd op het convenant klimaatadaptief bouwen, waarmee de criteria voor klimaatadaptief bouwen eenduidig worden vastgelegd. Samen met onze partners in de regio die concreet verantwoordelijk zijn voor het bouwen van de woningen, hechten wij grote waarde aan een gelijk speelveld op dit onderwerp. Voor alle partijen, maar ook voor alle gebieden in Nederland.
- Versnelling van de ontwikkeling en verbetering van collectieve warmte- en elektriciteitssystemen (opwek, transport en distributie, opslag en afgifte), doorontwikkeling van daarvoor benodigde landelijke wet- en regelgeving, inzicht in de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke consequenties van dergelijke systemen in dichtbebouwd gebied en voldoende financiering voor de uitvoering. Meer concreet kan worden genoemd:
  - Een Nationale Isolatiestandaard voor nieuwbouw die rekening houdt met de exergieverliezen van een bepaalde warmtevoorziening. Hiermee wordt inzet van hoogwaardige en ruimte innemende energievormen voor laagwaardige toepassing voorkomen.
  - Het kunnen voorschrijven van gebiedsoplossingen voor de warmtevoorziening in gebouwen - ook nieuwbouw - uit oogpunt van betaalbaarheid en zuinig ruimtegebruik.
  - Aanpassing van regelgeving (Bouwbesluit, AMVB's etc.) zodat nieuwe gebouwen energie-neutraal zijn en daken en gevels nog beter kunnen worden benut voor energieproductie.



Concreet kan het borgen van inpandige scheiding van warmte- en koude-infrastructuur in het Bouwbesluit worden genoemd. Deze scheiding is gewenst, zodat geen onbedoelde opwarming van de koude-infrastructuur zoals drinkwater (risico op legionella) ontstaat.

- De invoering van de door de minister aangekondigde 'nationale maatlat klimaatadaptief bouwen', gebaseerd op het convenant klimaatadaptief bouwen, waarmee de criteria voor klimaatadaptief bouwen eenduidig worden vastgelegd.
- Ruimte om het Transitiefonds Landelijk Gebied ook in te zetten voor maatregelen die het stedelijk gebied meer klimaatrobuust maken (bijvoorbeeld met waterbergingsgebieden in het landelijk gebied dicht bij de woongebieden).
- Hulp bij het verbinden en afwegen van opgaven en ambities uit andere Rijksprogramma's, waaronder die van het NPLG.
- Stimuleren van klimaatpositief bouwen. Bijvoorbeeld door het wegnemen van tegenstrijdigheden / beperkingen in het Bouwbesluit (Zoals op het gebied van koudevraag energietransitie en het mogelijk maken en stimuleren van geïntegreerde zonnepanelen-dakoplossingen).
- Recent werd bekend dat per 2025 de verplichting geldt dat alle nieuwe bedrijfspanden met een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> moeten worden voorzien van zonnepanelen. Wij pleiten ervoor dat een dergelijke verplichting ook wordt ingevoerd voor kleinere gebouwen, waaronder woningen. Wij vragen de Minister de mogelijkheden hiertoe te onderzoeken.
- Maatwerk in het toepassen van de maximale drempelhoogte van nieuwbouwwoningen (i.v.m. toegankelijkheid) uit het Bouwbesluit zodat ook doelstellingen vanuit klimaatadaptatie met betrekking tot het voorkomen van wateroverlast kunnen worden bereikt. De huidige formulering laat geen ruimte voor keuzes/toepassingen waarbij beide doelstellingen worden gerespecteerd.
- Vanuit de systeemstudie 'Energieinfrastructuur Zuid-Holland 2020-2030-2050' wordt geconcludeerd dat het elektriciteitsnetwerk in Zuid-Holland de meeste beoogde ontwikkelingen kan accommoderen tot 2030. Er zijn echter (lokale) uitzonderingen. Bij versnelling van de woningbouw dient hier goed en tijdig op te worden ingespeeld. Dit is een samenspel van gemeenten, netbeheerders en het Rijk. Wij vragen inspanning van het Rijk voor het tijdig laten realiseren van eventuele benodigde aanpassingen van de energieinfrastructuur, netverzwaring of alternatieve flex-/opslag-oplossingen, danwel het beschikbaar stellen van subsidies voor alternatieve oplossingen zoals batterijen om piekmomenten in energiegebruik op te kunnen vangen. Aandachtspunten op dit gebied spelen voornamelijk in het noordelijk deel van de provincie Zuid-Holland.

### **F3. Toekomstbestendig bouwen: circulair en biobased**

De provincie onderschrijft de landelijke ambitie om volledig circulair te bouwen in 2050. De woningbouw heeft hierin een belangrijke rol. Echter, er dient nog wel het een en ander te gebeuren om van de bouwopgave een drijvende kracht te maken voor deze transitie.

Ontwerpmethodes als demontabel en modulair bouwen bieden kansen voor industrieel bouwen met een lagere materiaal footprint. Tegelijkertijd stelt het de bouwopgave in staat om woningen en gebouwen aanpasbaar te maken in de toekomst en daarmee kosten te reduceren.

De provincie werkt aan een ruimtelijke strategie voor een Circulair Zuid-Holland, waaronder voor de circulaire bouweconomie. En zoals eerder benoemd, biedt de provincie praktische ondersteuning voor projecten die worden uitgevoerd in het kader van de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen, waaronder het concretiseren van de prestatie-indicatoren van Het Nieuwe Normaal voor circulair bouwen. Als partner van de City Deal Circulair en Conceptueel bouwen organiseert de provincie een triple helix netwerk van bouwers, overheden en kennisinstellingen die in Zuid-Holland samen werken aan de transitie naar een biobased bouweconomie.

*Er is echter meer nodig, waarvoor inzet van het Rijk noodzakelijk is. Wij denken hierbij aan:*

- Aanpassing van het Bouwbesluit op versnelde aanscherping van de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) op nationaal niveau. Dit zorgt voor een gelijk speelveld. Daarnaast het bij de MPG laten meetellen van de opslag van CO<sub>2</sub> in hernieuwbare materialen.
- Stimuleren van de toepassing van biobased materialen in het nationale isolatieprogramma.
- Nationale sturing op circulaire eisen in gebiedsontwikkelingen. Voorkomen van versnippering in eisen en wensen van overheden leidt tot meer efficiëntie in het bouwproces.
- Certificering/toelating op nationale schaal van modulaire bouwmethoden opdat deze niet meer per bouwlocatie getoetst hoeven worden op veiligheid.
- Middelen om circulaire bouwprojecten in concrete gebiedsontwikkelingen te ondersteunen.
- Aanpassing/flexibiliteit in het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit voor toepassing van zeer lichte ophoog- en bouwmaterialen ter voorkoming van schade (restzetting en bodemdaling): Er zijn innovatieve, zeer lichte circulaire materialen op de markt (bijvoorbeeld schuimglas) die (nog) niet mogen worden toegepast conform de huidige (en verouderde) rekenregels. Juist in gebieden met slappe bodems zoals in Zuid-Holland is toepassing van dit type zeer lichte materialen erg gewenst om de levensduur van vastgoed en infrastructuur te kunnen verlengen, maar ook om de bouwtijd te verkorten.

### **G. Streven naar complete steden en dorpen**

Zoals in de inleiding aangegeven, werkt de provincie aan sterke en vitale steden en dorpen waar mensen fijn wonen, werken en recreëren. Dit betekent dat de woonfunctie in balans moet zijn met andere maatschappelijke functies zoals werken, (winkel)voorzieningen, scholen en parken. Zo kan de woonfunctie ook bijvoorbeeld worden ingezet voor versterking van specifieke economische ecosystemen, zoals onze campussen. Het gaat om een goede ruimtelijke ordening en het efficiënt benutten van de schaarse ruimte, maar nadrukkelijk ook om toekomstbestendigheid, van alle functies. Dit is een integrale opgave en afweging die integrale sturing vraagt. Uiteraard is dit een belangrijke verantwoordelijkheid van de provincie in samenwerking met gemeenten. Ons provinciaal omgevingsbeleid neemt de integrale opgaven als uitgangspunt en streeft naar integrale en afgewogen ruimtelijke keuzes. Specifiek ten aanzien van de functie werken, zien wij het volgende. De economie in Zuid-Holland is belangrijk voor het hele land. En om leefbare steden en dorpen voor onze inwoners te creëren, is het de uitdaging te komen tot een zorgvuldige balans tussen wonen en werken en tegelijkertijd de benodigde transitie naar een duurzame en circulaire economie te realiseren. Om de transformatie van bedrijventerreinen naar woningbouw mogelijk te maken hebben provincie en gemeenten voor verschillende gebieden al afspraken in verschillende woonwerkakkoorden. In deze afspraken staat zowel het belang van woningbouw als het belang van voldoende vervangende bedrijfslocaties voorop. Daarnaast heeft de provincie verkenningen gedaan naar de mogelijkheden van functiemenging van wonen en werken en is de provincie actief waar het gaat om het aanpakken van de leegstand van winkels en kantoren. Voor sommige werklocaties (met name met een hogere milieucategorie 4 en/of 5) is nabijheid van woningen ongewenst en dient er rekening te worden gehouden met hindercirkels.

*Er is echter meer nodig, waarvoor inzet van het Rijk noodzakelijk is. Wij vragen:*

- Middelen om bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken (opgaven op het gebied van de energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie) en het beter kunnen benutten van bedrijventerreinen. Door slimme bedrijfsaanpassingen en /of-verplaatsingen kan er ruimte worden gecreëerd voor woningbouw. De investeringen die hiervoor nodig zijn, kunnen vaak niet worden bekostigd uit grondexploitaties van de woningbouw.
- Financiële stimuleringsregelingen gericht op functiemenging en bedrijfsverplaatsingen. Een deel van de bedrijven die is gevestigd op een bedrijventerrein bevindt zich in een lage milieucategorie (bv. sportscholen of indoor speeltuinen). Deze bedrijven zouden ook een locatie kunnen krijgen op plekken met woningen en zodoende ruimte vrijspelen op bestaande

bedrijventerreinen. Bedrijven in hogere milieucategorieën (met hinder voor de omgeving) kunnen zich zo vestigen op specifiek daarvoor bestemde locaties. Zodoende wordt een efficiëntere ruimteverdeling gerealiseerd en ontstaat daardoor meer ruimte voor andere gebieden waar werken en wonen samengaan.

- Voortzetten van de 'Impulsaanpak winkelgebieden' om leegstaande ruimte boven winkels te benutten voor woningbouw. Recent onderzoek door Locatus toonde aan dat er in heel Nederland zo'n 70.000 woningen zouden kunnen worden gerealiseerd boven winkels. Daarbij is ook winst te behalen in het sneller kunnen aanpassen van bestemmingsplannen om wonen boven winkels mogelijk te maken (van winkelbestemming naar gemengde bestemming).