

Vergaderjaar 2023–2024

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1158

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 maart 2024

Hierbij stuur ik u de brief over de woningbouwopgave in Zuid-Holland die ik op 6 maart jl. naar het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland verzonden heb. In vervolg daarop heb ik op 12 maart jl. daarover overleg gehad met het college van gedeputeerde staten. Hierbij informeer ik u over dit overleg en over de vervolgstappen. Gelet op de inhoudelijke samenhang, stuur ik u gelijktijdig ook een brief ter beantwoording van de kamervragen van lid Grinwis (Cu). De vragen gaan over de noodkreet van 18 Zuid-Hollandse gemeenten over het voornemen geen nieuwe buitenstedelijke locaties van meer dan 3 ha toe te voegen¹.

Aanleiding voor het gesprek is allereerst de in de woondeals afgesproken doelstellingen om in Zuid-Holland in totaal 247.896 woningen te realiseren en om actief te sturen op 130% realistische plancapaciteit. Ik heb uit diverse eerdere bestuurlijke overleggen het beeld gekregen dat we deze doelstellingen niet gezamenlijk nastreven. De tweede aanleiding is een aantal voornemens van gedeputeerde staten op basis van het coalitieakkoord 2023–2027. Het college van gedeputeerde staten heeft het voornemen om geen nieuwe buitenstedelijke locaties van 3 ha of meer toe te voegen, afgezien van twee locaties die zijn opgenomen in het coalitieakkoord. Ander voornemen is om in de woningbouwprogrammering vanaf 2025, 40% sociale huur voor te schrijven, waarvan minimaal de helft (een derde van het totaal) door corporaties. We hebben in de woondeals afgesproken dat alle gemeenten toewerken naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad. In het groeipad vragen we daarbij het maximale, niet het onhaalbare. In het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting wordt dit 30% nieuwbouw van sociale huurwoningen voor gemeenten met een bestaande voorraad sociale huurwoningen onder het landelijk gemiddelde (dit gemiddelde is nu 27%). Gemeenten met een bestaande voorraad sociale huurwoningen boven het landelijk gemiddelde moeten 40% nieuwbouw realiseren in het midden-

¹ Aanhangsel Handelingen II 2023/24, nr. 1246

segment. En tot slot is er het voornemen om voor betaalbare koop generiek uit te blijven gaan van een bovengrens van 355.000 euro. Dit is in afwijking van de bovengrens die landelijk is vastgesteld op 390.000 euro en ook als zodanig in het Besluit versterking regie volkshuisvesting zal worden opgenomen.

In de brief van 6 maart licht ik toe dat deze beleidsvoornemens van gedeputeerde staten een rem kunnen zetten op de woningbouw. Het generiek beperken van nieuwe buitenstedelijke locaties ontnemt bouwmogelijkheden op kansrijke locaties. Onrealistische eisen ten aanzien van betaalbaarheid zorgt ervoor dat projecten niet meer van de grond komen. Dit brengt ook de bouw van voldoende betaalbare woningen niet dichterbij. Daarnaast wijzigen deze beleidsvoornemens eenzijdig een aantal van onze gezamenlijke afspraken om eenduidig op de woningbouw te sturen. Juist in de provincie Zuid-Holland, waar zo veel mensen op zoek zijn naar een passende woning, is het belangrijk dat er voldoende ruimte is om de opgave voor de woningbouw te kunnen realiseren, dat overheden eenduidig daarop sturen en dat belemmeringen om woningen te bouwen worden weggenomen.

Afgelopen periode heb ik daarom diverse acties ondernomen. Voorafgaand aan de brief van 6 maart en het gesprek van 12 maart hebben meerdere bestuurlijke overleggen plaatsgevonden met de gedeputeerde Wonen van Zuid-Holland, de bestuurlijk vertegenwoordigers van de gemeenten in de vijf woondealregio's en met de woningcorporaties. Ook heb ik de gedeputeerde Wonen op 22 december jl. een brief verstuurd. Ook deze brief stuur ik u hierbij toe.

Uitkomst gesprek met gedeputeerde staten

De basis voor mijn gesprek van 12 maart met het college van gedeputeerde staten is de aan hen gerichte brief van 6 maart jl. In het gesprek hebben we uitgebreid stilgestaan bij de beleidsvoornemens van gedeputeerde staten in samenhang met de grote woningbouwopgave en de andere ruimtelijke opgaven. We constateren dat we het op hoofdlijnen eens zijn over de gezamenlijke ambitie van het oplossen van de wooncrisis en het bouwen van voldoende betaalbare woningen, we zijn het echter oneens over de weg daarnaartoe. Het is van belang met elkaar te bezien hoe we verschillende functies en opgaven kunnen combineren en kwaliteit kunnen versterken. Een generieke beperking van buitenstedelijke bouwlocaties van meer dan 3 ha beperkt mijns inziens bouwmogelijkheden op kansrijke locaties en mogelijkheden om opgaven te combineren. Deze beperking kunnen we ons niet veroorloven gelet op de omvang van de opgave en het woningtekort in de provincie Zuid-Holland. Dit woningtekort is in 2023 landelijk toegenomen van 3,9% naar 4,8%, waarbij er in Zuid-Holland in absolute zin een tekort is van 94.000 woningen (volgens ABF, peildatum oktober 2023). Daarom is het essentieel dat er voldoende locaties zijn om de opgave voor de woningbouw te kunnen realiseren, met name binnenstedelijk, maar ook buitenstedelijk. In Zuid-Holland was er voor 98% van de opgave voorzien in locaties in ruimtelijke plannen (plancapaciteit volgens ABF, december 2023²), terwijl ik met alle provincies 130% plancapaciteit heb afgesproken. Daarnaast zijn buitenstedelijke locaties (van enige omvang) van belang voor de leefbaarheid van gemeenten buiten de grote steden.

Ik heb naar voren gebracht dat ik oog heb voor de complexiteit van de opgaven en waardering heb voor de inspanningen van de provincie,

² Brief aan de Tweede Kamer over de Marktomstandigheden plancapaciteit en woondealafspraken, Kamerstuk II, vergaderjaar 2023–2024, 32 847 nr. 1134

gemeenten en corporaties in het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Ook heb ik besproken dat de essentie van regie voeren is dat overheden eenduidig daarop sturen. Gezien de complexiteit van die opgave moeten belemmeringen om woningen te bouwen juist worden weggenomen.

Vervolgstappen

Ik heb het gesprek met het college van gedeputeerde staten als constructief ervaren, maar we zijn er nog niet. Daarom is een vervolg nodig op mijn brief en het gesprek van 12 maart. Ik heb afgesproken dat het college van gedeputeerde staten uiterlijk eind april met een brief reageert op ons gesprek van 12 maart en mijn brief van 6 maart jl. Op basis van deze brief van gedeputeerde staten volgt kort daarna een tweede gesprek. Dit tweede gesprek zal als resultaat moeten hebben dat belemmeringen worden weggenomen om de woningbouw te realiseren. En er weer sprake is van sturing op gezamenlijk en eenduidige wijze. Ik zie het ook als mijn verantwoordelijkheid om daar waar bestuurlijk overleg niet tot een oplossing leidt, de impasse te doorbreken door de inzet van juridische instrumenten, omdat hier een nationaal belang aan de orde is. Het college van gedeputeerde staten informeert provinciale staten met een brief over ons gesprek. Ik zal uw Kamer de komende tijd blijven informeren.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge