

# BOUW MEE

## Woningbouw Agenda

ZUID-HOLLANDSE VISIE, PROGRAMMA, INSTRUMENTARIUM & VERNIEUWING 2021 - 2025



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

December 2020 / 1e publicatie

# BOUW MEE

De cijfers liegen er niet om. Er moet in Nederland een stad ter grootte van Rotterdam worden bijgebouwd. Vóór 2040.

Een groot deel van die opgave ligt hier, in onze provincie, 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.

Waar ik me het hardst voor maak is dat we voor iederéén bouwen. 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



Aanleiding Woningbouwagenda  
> [Bekijk de video](#)



# 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 eind 2020 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  
en 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

<b>De Zuid-Hollandse Woningbouwagenda</b>	<b>5</b>	<b>3. Bouw voor iedereen</b>	<b>45</b>
De provincie Zuid-Holland pakt de handschoen op	5	Sociaal, betaalbaar en voor het gebied als geheel	45
In discussie langs Actielijnen	6	Afspraken betaalbare bouw	46
Bereikbaar nu en straks	9	Knelpuntenpot en woningbouwimpuls	47
Snel, kwalitatief en betaalbaar	10	Ruimte voor corporaties	48
Woningbouw als maatschappelijke katalysator	11	Inzet op doelgroepen	50
Verstedelijkingsstrategie 2.0	12	Agendapunten Bouwkeet	51
<b>1. Bouw snel &amp; slim</b>	<b>14</b>	<b>BOUW MEE!</b>	<b>52</b>
Tempo op versnelling	14	Bouw mee in de Bouwkeet!	53
1. Versnelling op locaties	15		
2. Capaciteitsgebrek tegengaan	16	<b>Gesprekspartners tijdens de interviews</b>	<b>54</b>
3. Opschaling innovatie & industrialisatie	17		
4. Versnellende financiële middelen	23	<b>Colofon</b>	<b>55</b>
Bouw mee in de bouwkeet!	24		
Agendapunten Bouwkeet	25		
<b>2. Bouw voor de toekomst</b>	<b>27</b>		
Op de juiste plek, naar behoefte en integraal	27		
Strategie voor locaties	28		
Geplande woningen langs openbaar vervoer as, 2019	30		
Bouw op de juiste plek	31		
Bouw naar behoefte	36		
Integrale vraagstukken	39		
Integrale oplossingen	40		
Bouw mee in de bouwkeet!	42		
Agendapunten Bouwkeet	43		

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



# De provincie Zuid-Holland pakt de handschoen op

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

Rentes staan historisch laag, waardoor huizenprijzen tot ongekennde hoogtes stijgen. In de huursector staat de sociale woningbouw onder steeds meer druk, met onophoudelijk groeiende wachtlijsten tot gevolg. Huurwoningen in het middensegment 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 ebruiken. 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 'activerend' communicatiemiddel. Aan de hand van onze visie en ons programma willen we u en uw collega's tot denken aanzetten. Om gezamenlijk actie te ondernemen. Versnelling in de woningbouwopgave staat wat ons betreft blijvend op de agenda. En daarbij is uw inbreng nodig om ons te helpen bij welke regie wij als provincie moeten nemen en welke tools we daarvoor in het leven roepen.

Het is daarom een middel om het gesprek te openen, met elkaar en met ons. Waarbij er aan de discussie acties worden gekoppeld. We zijn op zoek naar concrete afspraken en echte resultaten. De woningbouwopgave wordt op die manier hanteerbaar en nog beter: maakbaar.

## In discussie langs 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 de kans gegrepen om uiteen te zetten wat er volgens hen wél en niet werkt.

Deze 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 en integraal.**
- 3 - Bouw voor iedereen.  
Betaalbaar en sociaal voor  
het gebied als geheel.**



De genoemde actielijnen bieden houvast om onze samenwerking concreet vorm te geven.

Binnen elk van deze actielijnen vinden we beleid en uitvoering terug waar wij als provincie samen met (u) woningbouwprofessionals reeds op acteren. Met een instrumentarium dat goed is bedacht en soms meer of beter mag worden gebruikt.

Daarnaast vinden we wensen of vergezichten terug die minder concreet uit de verf komen. Waar simpelweg nog aan gewerkt moet worden omdat er nog geen overeenstemming over is. Of die soms zo vernieuwend zijn dat we er nog aan moeten wennen met zijn allen.

Die oplossingen willen we ook met u samen aanpakken. Want ze bieden

doorbraken die we hard nodig hebben. Dat aanpakken initieert de provincie met dit document. Bouwt u mee? Waar nodig wordt alle content van de Woningbouwagenda onderbouwd of verdiept met relevante links naar extra informatie over het onderwerp.

Als vertrekpunt van de genoemde actielijnen nemen we u in het volgende hoofdstuk eerst mee in een aantal uitgangspunten, feiten en cijfers.

De genoemde veelbelovende, maar minder gangbare zaken willen we ook live, tijdens de 'Bouwkeet', bespreekbaar maken. Ze staan in dit document daarom geormerkt als 'agendapunten' voor de Bouwkeet. Zo houden we niet alleen dit document levend maar met name het gesprek en de opvolging daarvan!

Daarbij luidt nadrukkelijk het verzoek van u te laten horen. Nu of tijdens de Bouwkeet.



A photograph of a rooftop garden. In the foreground, there are several raised garden beds filled with green plants and small blue flowers. A man and a woman are sitting at a small metal table in the middle ground, eating. The background shows a dense urban skyline with various high-rise buildings under a cloudy sky.

**“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.

Regio en Rijk werken samen in het Gebiedsprogramma 'MoVe' aan het verbeteren van de bereikbaarheid.

## 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 transitie 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.

## De Zuid-Hollandse Woningbouwagenda: Snel, kwalitatief en betaalbaar

Er zijn voldoende plannen tot 2025, maar onvoldoende voor daarna. Er zijn daarmee hárd nieuwe verstedelijkingslocaties nodig.

De verstedelijkingsstrategie 2.0 biedt hiervoor de contouren. 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 woningbouwprogramma's. In de jaarlijks door de regio's te actualiseren 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 én 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.



## De Zuid-Hollandse Woningbouwagenda: Woningbouw als maatschappelijke katalysator



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

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

Tot 2040 realiseren we 240.000\* 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 in december 2020

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

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. Waar ze met gezin en burens een leven hebben. Dát is de werkelijke woningbouwopgave.

# De Zuid-Hollandse Woningbouwagenda: Verstedelijkingsstrategie 2.0

En we bouwen ijverig door!

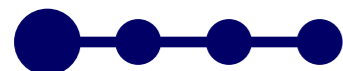
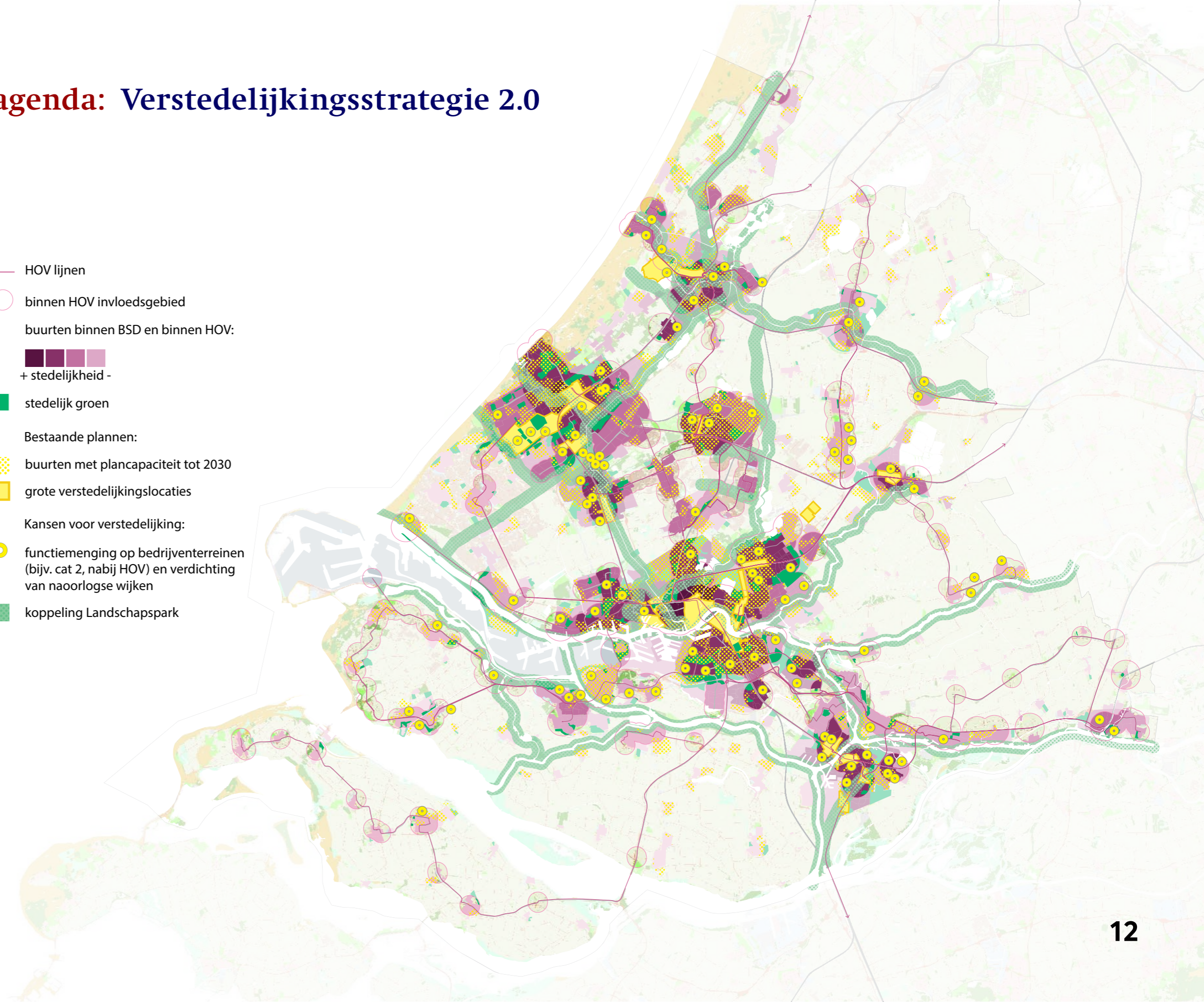
Al het bovenstaande komt namelijk samen in de in ontwikkeling zijnde Verstedelijkingsstrategie 2.0. Deze zal ingaan in op wat, waar en wanneer gebouwd wordt.

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

Verschillende grote verstedelijkingslocaties 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

Bouw snel & slim

# Tempo op versnelling

Het woningtekort is groot en wordt gestaag groter. Er moet dus meer en sneller gebouwd worden, in het geschetste tijdspad. Maar verdere vertraging dreigt.

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 domeinen.

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.



Over versnellen woningbouw en aanpak.  
> [Lees hier meer](#)



Bouw Snel & Slim Achtergrond  
> [Bekijk de video](#)

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



# 1. Versnelling op locaties



Over specifiek prognose gewenste woningvoorraadtoename.  
> [Lees hier meer](#)

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.

### a. 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.

### b. 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 Ongehinderde 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 woningbouwprocessen 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.

### a. 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 ingehuurde 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.

### b. 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 het innoveren van onze bouw. Daar kan op verschillende fronten tijdwinst worden gehaald.

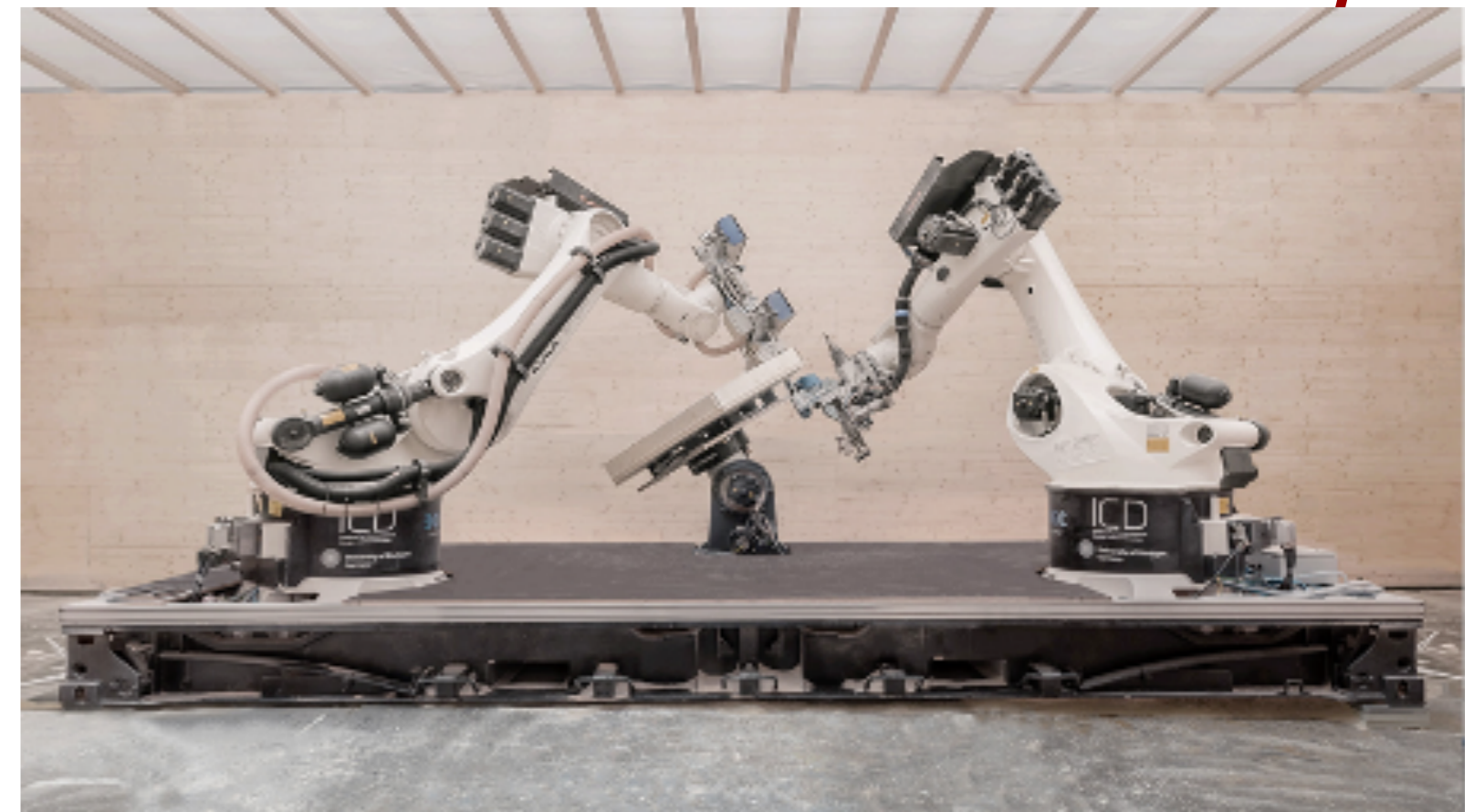
Het gaat hier om digitalisering aan de kant van de bouwer, maar ook om vernieuwing van onze bouwlogistiek. Het gaat om betere verduurzamingstechnieken van bestaande woningen of het sneller en slimmer transformeren van gebouwen. Verder zien we het herwaarderen van regelgeving. Zo kunnen er woningen worden gebouwd die maar voor een fractie van de oorspronkelijke periode hun functie behouden. Het is ook het omarmen

van nieuwe bouwtechnieken en -materialen zodat er circulariteit kan worden geïntroduceerd in onze bouwopgave.

Op dit moment leggen wij vooral de nadruk op 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.



Self-Choreographing Network  
> [Bekijk de video op Vimeo](#)



A row of modern brick houses with dark roofs and solar panels, with a traditional windmill in the foreground. The houses are built on a hillside, and the windmill is a prominent feature in the center. The sky is blue with a few birds flying.

**“Het zijn complete woningen die  
zo uit de fabriek komen rollen”**

**Atto Harstra,  
De Bouwcampus**

## Bouw snel & slim: opschaling innovatie & industrialisatie

### 3a. Industriële woningbouw stimuleren

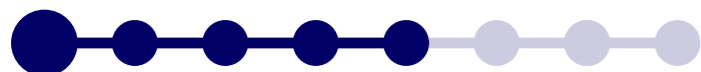
De provincie heeft haar pijlen gericht op industriële woningbouw, waar een groot aandeel van de voordelen van woningbouwinnovatie samenkomen. Er wordt dan gekeken naar het gehele bouwproces. En het woord verradt het al: de industriële processen van de nieuw te ontwikkelen woningen zijn leidend. Het mag voor zich spreken dat dit dus een groter concept betreft dan prefab of modulair bouwen.

De provincie Zuid-Holland is overtuigd dat woningen sneller, goedkoper, circulair, emissieloos én modulair gebouwd kunnen worden door middel van vergaande industrialisatie.

Om onder meer schaalvergroting te initiëren is er samenwerking gezocht met De Bouwcampus en de Verstedelijkingsalliantie. Zo is de website [zetdewoningbouwaan.nl](http://zetdewoningbouwaan.nl) tot stand gekomen die bouwende partijen oproept de handen ineen te slaan om schaalvergroting te bereiken.



[zetdewoningbouwaan.nl](http://zetdewoningbouwaan.nl)  
> Lees hier meer



## Bouw snel & slim: opschaling innovatie & industrialisatie

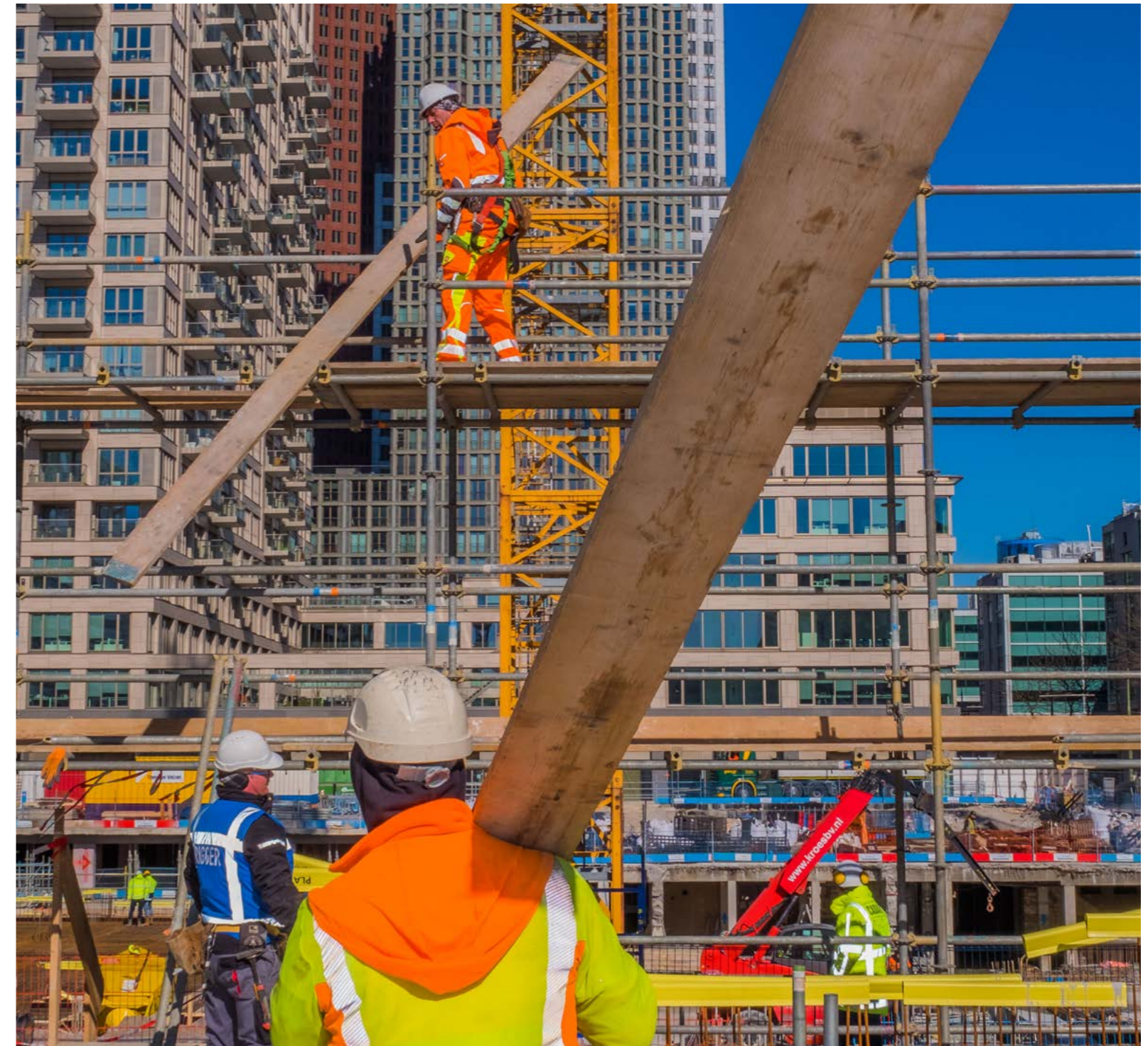
### 3b. Opschalingstrajecten Industriële woningbouw

Via een co-creatietraject heeft De Bouwcampus in opdracht van de provincie Zuid-Holland onderzocht wat er moet gebeuren om tot een opschalingsperspectief van industriële woningbouw te komen.

Samen met de Verstedelijkingsalliantie, woningcorporaties, ontwikkelaars, bouwers, toeleveranciers en architecten zijn eerder geïdentificeerde hindernissen vertaald richting uitdagingen en vertaald in concrete actiepunten.

Het doel is om nu verder aan de slag te gaan met die actiepunten. We gaan daarbij actiegericht werken aan het verwerven en opstarten van industriële bouwprojecten. Hierbij wordt er bijvoorbeeld gezocht naar het verwerven van flexwoon-projecten.

Deze projecten worden daarnaast gebruikt om vast te stellen wat er nodig is om het opschalingsperspectief te vergroten, om zo bij te dragen aan versnelling van de woningbouw en een continue bouwstroom.



## Bouw snel & slim: opschaling innovatie & industrialisatie

### 3c. Opmaat naar nieuwe bouwvormen

Verder onderzoekt de provincie met partners naar mogelijkheden van flexibele bouwvormen en circulair (duurzaam) bouwen. Deze oplossingen bieden waardevolle kansen bij onder meer studenten, arbeidsmigranten of bewoners die tijdelijk hun huis moeten verlaten vanwege grootschalige renovatie. Nieuwe bouwvormen dragen daarnaast bij aan het gewenste nieuwe perspectief dat we op wonen, werken en leven willen vormen.

Er is inmiddels veel kennis en ervaring aanwezig bij diverse kleine en grote partijen. We verbinden deskundigen uit de hele bouwketen om met elkaar nieuwe bouwvormen tot stand te brengen. Zo ontstaan er nieuwe samenwerkingen, die resulteren in nieuwe ideeën om toe te passen op concrete locaties.



Duizenden verplaatsbare woningen ingezet in strijd tegen woningtekort  
> [Lees hier meer over Flexwonen](#)



A photograph of two people walking away from the camera on a wooden walkway. The walkway is bordered by a yellow-painted wooden railing covered in graffiti. In the background, there are modern buildings, including one with a large glass facade. The sky is blue with some clouds.

**“Flexwoningen zijn  
een mooie aanvulling  
op alle woningbouw-  
projecten die in volle  
vaart doorgaan”**

**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. Begin 2021 introduceert de provincie Zuid-Holland een nieuwe subsidieregeling waardoor deze projecten met een laatste financieel zetje in uitvoering kunnen.

### **Landelijke woningbouwimpuls**

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) geeft tot en met 2023 € 1 miljard 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.

## Bouw mee in de bouwkeet!

De Zuid-Hollandse Woningbouwagenda is onderhevig aan voortschrijdend inzicht: de bouw staat nooit stil! En het besef dat partijen elkaar her en der nog moeten vinden om de meest waardevolle samenwerking te realiseren.

Vanuit ons gezamenlijk belang op en inzet voor versnelling en slimmer omgaan met de beschikbare randvoorwaarden zijn er daarom, zoals genoemd, zaken die nog niet zijn uitgekristalliseerd. Die we wel willen adresseren maar waar we simpelweg nog geen concrete voorbeelden bij hebben. Zaken die we samen met u willen schetsen, dan optimaliseren om er daarna werk van te maken.

Hiertoe roept de provincie Zuid-Holland 'de Bouwkeet' in het leven. Een samenwerkingsverband tussen alle woningbouwprofessionals van Zuid-Holland waar de inhoud van dit document en de genoemde agendapunten centraal staan.

In het kader van 'Snel & Slim Bouwen' willen we hierbij de volgende zaken op de agenda van de Bouwkeet zetten. Ontdek achterin dit document hoe u kunt deelnemen aan de eerste Bouwkeet in januari 2021. Bouw mee!

**Bouw mee aan de Bouwkeet!**  
**ONTDEK HIER HOE >**





# Agendapunten Bouwkeet

## 1. Stikstof, PFAS en geluid

De stikstof- en PFAS-regelgeving waar bouwers mee te maken hebben, zet grote druk op de voortgang van diverse staande gebiedsontwikkelingen. Hetzelfde geldt voor de geldende geluidsnormen. De provincie acht verduurzaming, een gezonde omgeving en natuurinclusiviteit een pré, mits deze de woningbouwopgave niet direct in de weg staat. Een creatieve zoektocht naar oplossingen op regionaal of provinciaal vlak moeten bijvoorbeeld uitkomsten bieden. Hiertoe is overleg met het rijk cruciaal. Maar eerst overleg met u.

## 2. Bouwkosten verlagen

Ondanks besparende innovaties in de overwegend traditionele bouwsector, lukt het ons in Nederland niet de bouwkosten van woningen naar beneden te brengen. Dit terwijl de meeste succesvolle businesscases van gebiedsontwikkelingen lijnrecht tegenover onze wens, wil en beleid staan. In de Zuid-Hollandse Woningbouwagenda staan ook legio manieren om de verwachte bouwkosten kritisch te kunnen bekijken. Waarbij de genoemde en gebezigde manieren nog steeds niet de gewenste versnelling teweegbrengt. Wat brengt u in om een beweging naar zwarte cijfers te kunnen beloven voor de als 'magere-marge' bestempelde projecten?

## 3. Continuïteit in de bouwvraag

Parallel aan de bouwkosten-discussie loopt uiteraard de discussie over continuïteit. De bouwindustrie is een dynamische industrie die weinig houvast of zekerheid biedt. Dat maakt de wil tot investeringen of innovatie, laat staan anticipatie op de toekomst klein. Hoe gaan we op de kolos die onze bouwindustrie vertegenwoordigt invloed uitoefenen? Anticyclisch investeren, een provinciaal bouwfonds of misschien terug naar volledige regie door het rijk? Welke oplossingen kunnen wij met elkaar optuigen? Kunnen we de bevrijdende marktwerking koppelen aan een bouwnijverheid waarin we ons allemaal bezig kunnen houden met wat ertoe doet: mensen een leven en een toekomst bieden in de provincie waar ze willen en kúnnen wonen?

## 4. Flexwonen, maar waar?

Het is al genoemd, als vernieuwende bouwvorm. En wij zijn er ook al met volle energie mee bezig. We zien zelfs veelbelovende geluiden uit de markt en overheden. Maar het kan meer en beter. Dit noemen we niet voor niks 'laaghangend fruit'. De meest urgente zaken eerst oplossen met de snelste (maar meest logische) oplossing. Hier willen wij als provincie graag scoren, samen met u. Komt u het tastbaar maken in de Bouwkeet?

A photograph of a cityscape featuring modern buildings and a canal. In the foreground, a person is walking on a paved path. The text is overlaid on the image.

# **“We moeten het taboe doorbreken: Nederlanders wonen te groot”**

**Marja Elsinga,  
TU Delft**

Bouw voor de toekomst

# Op de juiste plek, naar behoefte en integraal



Over alle ruimtelijke aspecten en daarbinnen de mogelijkheden van info over TOD, woon-werklocaties, transformatie kantoren en dergelijke

[> Lees hier meer](#)

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. Én 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.**



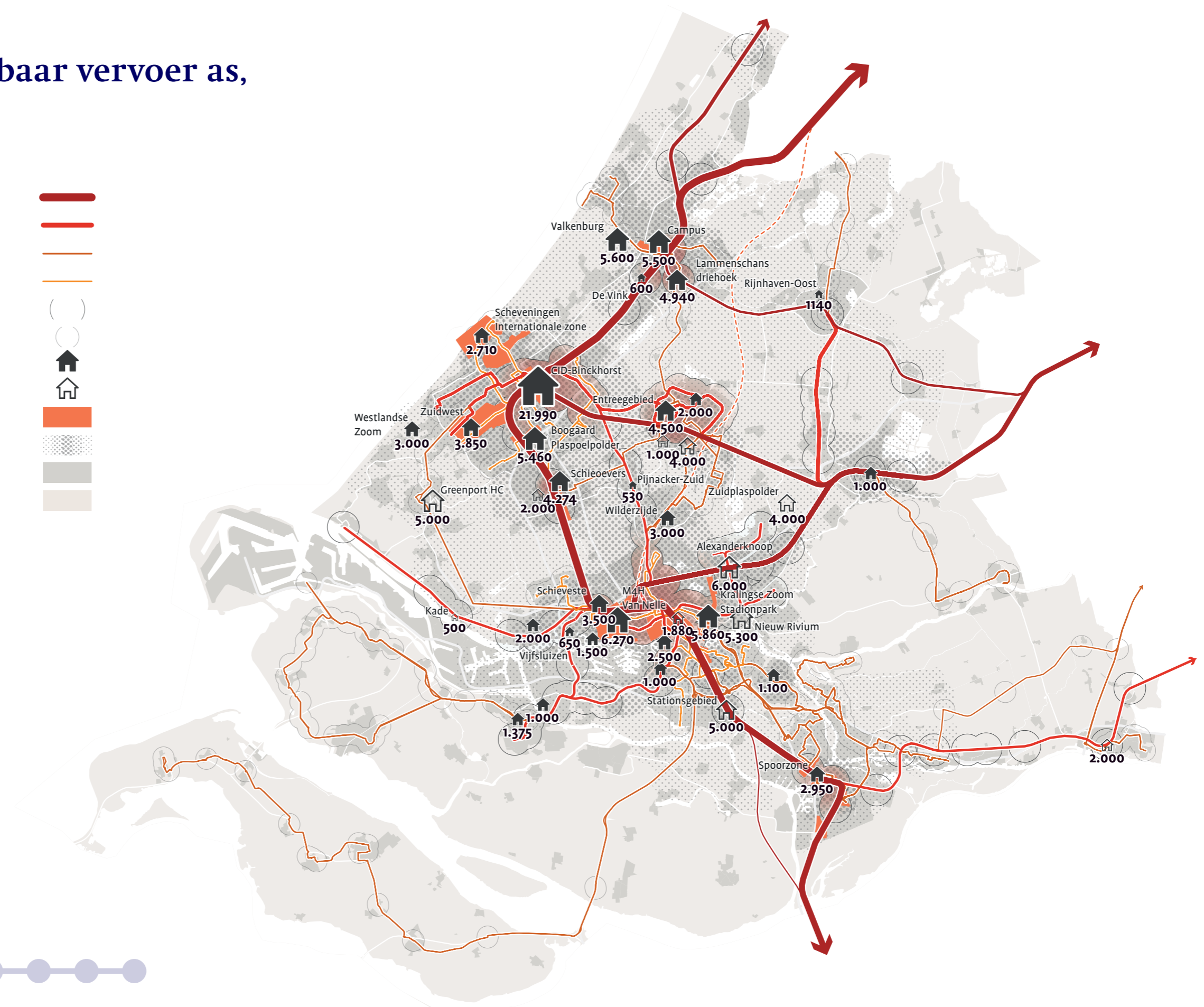
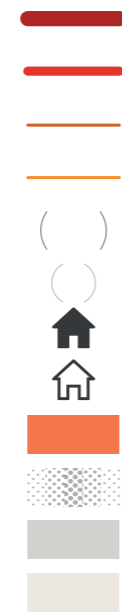


**“De stad is nooit af,  
maar altijd klaar”**

**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 invloedsgebied (nationaal en regionaal) 1200m
- HOV invloedsgebied (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.



# Bouw op de juiste plek

### 1a. 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 schaalniveaus 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 programmatische 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.

### 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 voor de Toekomst Actiepunten  
> [Bekijk de video](#)



# Bouw voor de toekomst: bouw op de juiste plek

## 1b. 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.

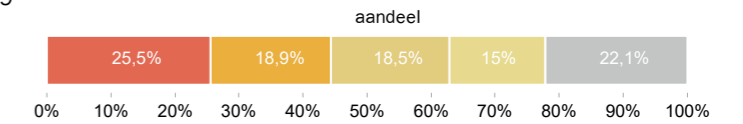




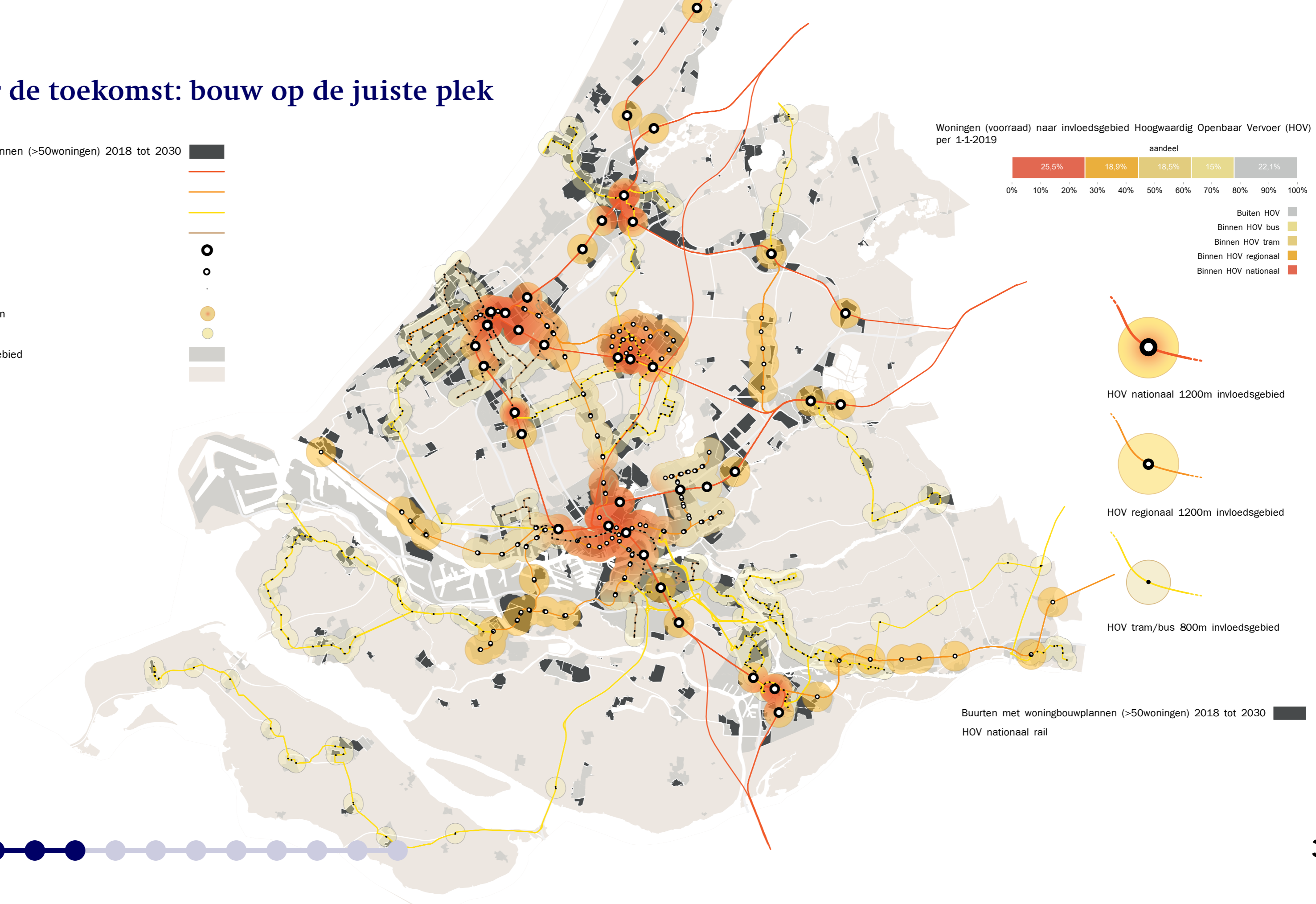
# Bouw voor de toekomst: bouw op de juiste plek

- Buurt 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

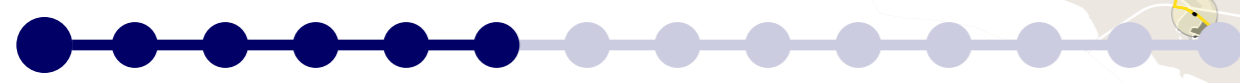
Woningen (voorraad) naar invloedsgebied Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) per 1-1-2019



- Buiten HOV
- Binnen HOV bus
- Binnen HOV tram
- Binnen HOV regionaal
- Binnen HOV nationaal



- Buurt met woningbouwplannen (>50woningen) 2018 tot 2030
- HOV nationaal rail



# Bouw voor de toekomst: bouw op de juiste plek

## 1c. 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 monofunctionele 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-infrastructureur is aan vernieuwing toe. Door nieuwe woningen toe te voegen wordt de financiering van deze ingrepen via een welkome omweg gefaciliteerd.



## Bouw voor de toekomst: bouw op de juiste plek

### 1d. De juiste plek: Aantal locaties vergroten.

Binnenstedelijk moet er zowel in de lengte als in de breedte voldoende harde plancapaciteit zijn, bovenop wat er al is voor de periode tot 2025-2030.

Tevens gaan we met de Verstedelijkingstrategie 2.0 meer strategische ontwikkellocaties toevoegen om tempo te kunnen maken in de productie en versnelling.

Zo kan er tot 130% worden geprogrammeerd hetgeen uitval van toekomstige projecten kan opvangen. En dragen we zorg voor efficiëntere intake van 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.



Bouw voor de toekomst

## Bouw naar behoefte

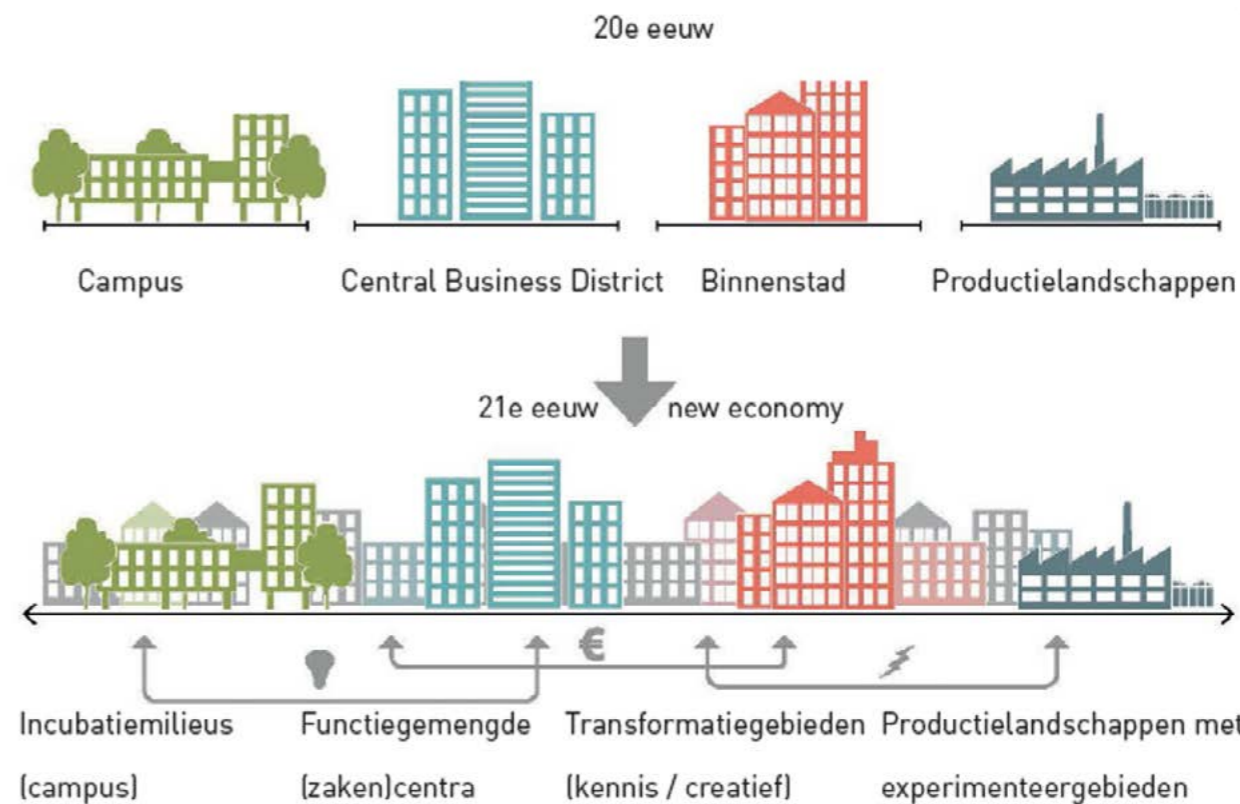
Woonbehoefte gaat juist niet alleen over welke aantallen, maar vooral over de verschillende type bewoners en de omringende woonmilieus.

Hoe zorgen we dat een wijk, stad of dorp toegankelijk blijft? En niet alleen maar voor hen die de logistieke of financiële mogelijkheden hebben?

Dan moeten we juist kijken naar de bestaande doelgroepen die nú behoefte hebben aan woonruimte. En of dat wel in de buurt van werk is en in de buurt van bestaande woningen. Daar valt namelijk meer te bereiken.



## Bouw voor de toekomst: bouw naar behoefte



### 2a. Naar behoefte: Functiemenging.

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

Woonwijken en hun contramal monofunctionele 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.

De provincie acteert daarom op functiemenging, innovatie en verduurzaming in werk- en in woonmilieus.

Woningbouwplannen krijgen meer gemengde bestemming, transformatie mag enkel onder voorwaarde van behoud van betaalbare bedrijfsruimte.

Betaalbare bedrijfsruimte in woningbouwplannen en omgekeerd meer woningbouw boven bedrijven bieden zo de gezochte synergie.

Hiermee wordt nabijheid van wonen, werken en voorzieningen gecreëerd, zodat lopen en fietsen

naar werk makkelijker wordt. Verder kunnen kleine bedrijven die nu op bedrijventerreinen zitten, zoals makelaars, tandartsen, softwarebedrijfjes en ingenieursbureaus weer een plek in onze steden vinden. Dit zorgt voor 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.



## Bouw voor de toekomst: bouw naar behoefte

### 2b. Naar behoefte: Regels inzetten op de juiste manier.

Energieneutraal, duurzaamheid, parkeerbeleid, welstandscommissie, aanvangshuur, geluidseisen...

De gestapelde eisen vanuit overheid en markt zijn soms contraproductief te noemen. De provincie Zuid-Holland zet in op het nauwkeuriger toepassen van bestaande wet- en regelgeving.

Wat intensief maatwerk oplevert in de meeste gevallen, maar wel 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.

### Lagere parkeernormen als snelle planoptimalisator

Het rapport 'Parkeren en Verstedelijking' biedt aanknopingspunten om het binnenstedelijk bouwen soms op een andere manier te benaderen.

Parkeren is vaak een grote kostenpost op de bouwbegroting door de combinatie van de hoge parkeernorm, veel 'gebouwd parkeren' en beperkte betaalbaarheid van bewoners of bezoekers. Uit ons onderzoek 'Parkeren en verstedelijking', blijkt dat de noodzaak van minimale parkeernormen ter discussie staat.

Het is een essentieel instrument om woningbouw te versnellen en de harde plancapaciteit vooral in binnenstedelijk gebied substantieel te vergroten, boven op de reguliere harde plancapaciteit.

Het blijkt verder dat door het verlagen van de parkeernorm 30.000 woningen extra gebouwd kunnen worden. Dit gekoppeld aan het beleid om in de nabijheid van HOV en stedelijke voorzieningen te bouwen én de veranderende mobiliteitswens van een nieuwe generatie bewoners zien wij boven op het genoemde cijfer nog grotere kansen.



Bouw voor de toekomst

# Integrale vraagstukken

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.

We benaderen deze opgave als daarom integraal om een dak boven ieders hoofd te garanderen terwijl we investeren in de leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving voor alle inwoners van Zuid-Holland. Met de nadruk op morgen.



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.



Bouw voor de toekomst

# Integrale oplossingen

Bij de ontwikkeling van verstedelijkingslocaties komen de opgaven om zoveel mogelijk energieneutraal en circulair te bouwen, naast klimaatbestendig en natuurinclusief in te richten, écht samen.

Voor de provincie staat bijvoorbeeld meervoudig ruimtegebruik voorop. Zo zetten wij vol in op 'zon op dak' én dienen daken een klimaatadaptieve en natuurinclusieve functie in te vullen. Daarnaast kunnen daken worden benut voor sport en groen.

De verstedelijkingsopgave en de toekomstbestendige opgaven dragen op deze manier bij aan het behalen en versnellen van de sector overstijgende doelen die in een gezonde en leefbare omgeving samenkomen. Als provincie werken we aan de verbinding tussen de verschillende onderdelen die samen een toekomstbestendige woonomgeving maken.

In de toekomstbestendige Bouwkeet gaan we het gesprek aan hoe we de deelthema's bij elkaar kunnen brengen.





# Bouw voor de toekomst: integrale oplossingen

## 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 systeemniveau 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.

## Integraliteit door klimaatadaptief 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.

## 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, CO<sub>2</sub>-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.



<http://www.bouwadaptief.nl>  
> Lees hier meer



Circulair en conceptueel bouwen  
> Lees hier meer

## Bouw mee in de bouwkeet!

Als we stappen willen zetten in de innovatiekracht én betaalbaarheid van woningen, dan heeft onze markt behoefte aan voorspelbaarheid, continuïteit en duidelijkheid. Aan die duidelijkheid bouwen we in de Bouwkeet. Hierbij zien we de volgende eerste agendapunten voor ons. Aan u de vraag om mee te bouwen!

Bouw mee aan de Bouwkeet!  
**ONTDEK HIER HOE >**



## Agendapunten Bouwkeet

### **Experimenteren met regels.**

We willen meer experimenteren met minder regels of op een andere manier omgaan met infrastructuur en woon-werk integratie. Door samenwerking, optimalisering van bouwprocessen en bredere toepassing van innovaties dragen we ook bij aan de versnelling van het tempo in de woningbouw. Dat vraagt soms een onorthodoxe manier van denken, werken en het inzetten van regelgeving. Daarmee vergroten we het draagvlak binnen en buiten. De Bouwkeet zet in op dat draagvlak.

### **Nieuwe woonvormen.**

Er komen samenlevingsvormen bij, terwijl het aantal eenpersoonshuishoudens groeit. Studenten wonen langer thuis en de leeftijd waarop mensen een eerste kind nemen stijgt gestaag. Oudere mensen blijven langer in hun eigen huis wonen.

Ook zie we een steeds grotere groep expats en arbeidsmigranten die onze provincie kort en minder kort bewonen. Verder wordt er meer thuis gewerkt. De behoefte aan duurzamer met vervoer omgaan groeit en men wil minder lang onderweg zijn naar werk. Allemaal factoren die veel flexibiliteit van onze beschikbare woningvoorraad vergen. De provincie onderzoekt hoe we deze factoren mee moeten nemen in onze woningbouw. Zij stuurt in haar samenwerkingsverbanden verder actief aan om de resultaten van dat onderzoek mee te nemen in alle plannen. Zo zijn er op het vlak van woningsplitsing, kangoeroe-woningen, flexwonen en eenpersoonshuishoudens veel initiatieven. Die we in de Bouwkeet graag met u versnellen.

### **Meervoudig ruimtegebruik.**

Voor de dichtstbevolkte provincie van Nederland biedt meervoudig ruimtegebruik veel kansen. Het integraal benaderen van die kansen vergt veel overleg, inzet en doorzettingsvermogen van betrokken partijen. Het is een strategie van de lange adem die mede dankzij de Bouwkeet veel meer kans van slagen heeft.



**“De grote schaarste in het  
huizenaanbod is van invloed  
op het prijsstuwend effect op  
de woningmarkt”**

**Klaas Knot,  
President van De Nederlandsche Bank**

# Sociaal, betaalbaar en voor het gebied als geheel



Bouw voor Iedereen Achtergrond  
> [Bekijk de video](#)

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

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

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.

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.

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.

## een huis kopen 1990 vs. 2020

€ 73.900  
1990 gemiddelde  
huisprijs Nederland

€ 19.059  
1990 modaal  
inkomen Nederland



€ 335.000  
2020 gemiddelde  
huisprijs Nederland

€ 36.000  
2020 modaal  
inkomen Nederland



Bouw voor iedereen

# 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 beter kan functioneren.

Betaalbare woningen zijn echter lastig om te realiseren, omdat deze niet vanzelf door de markt worden opgepakt. 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 van het papier 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.

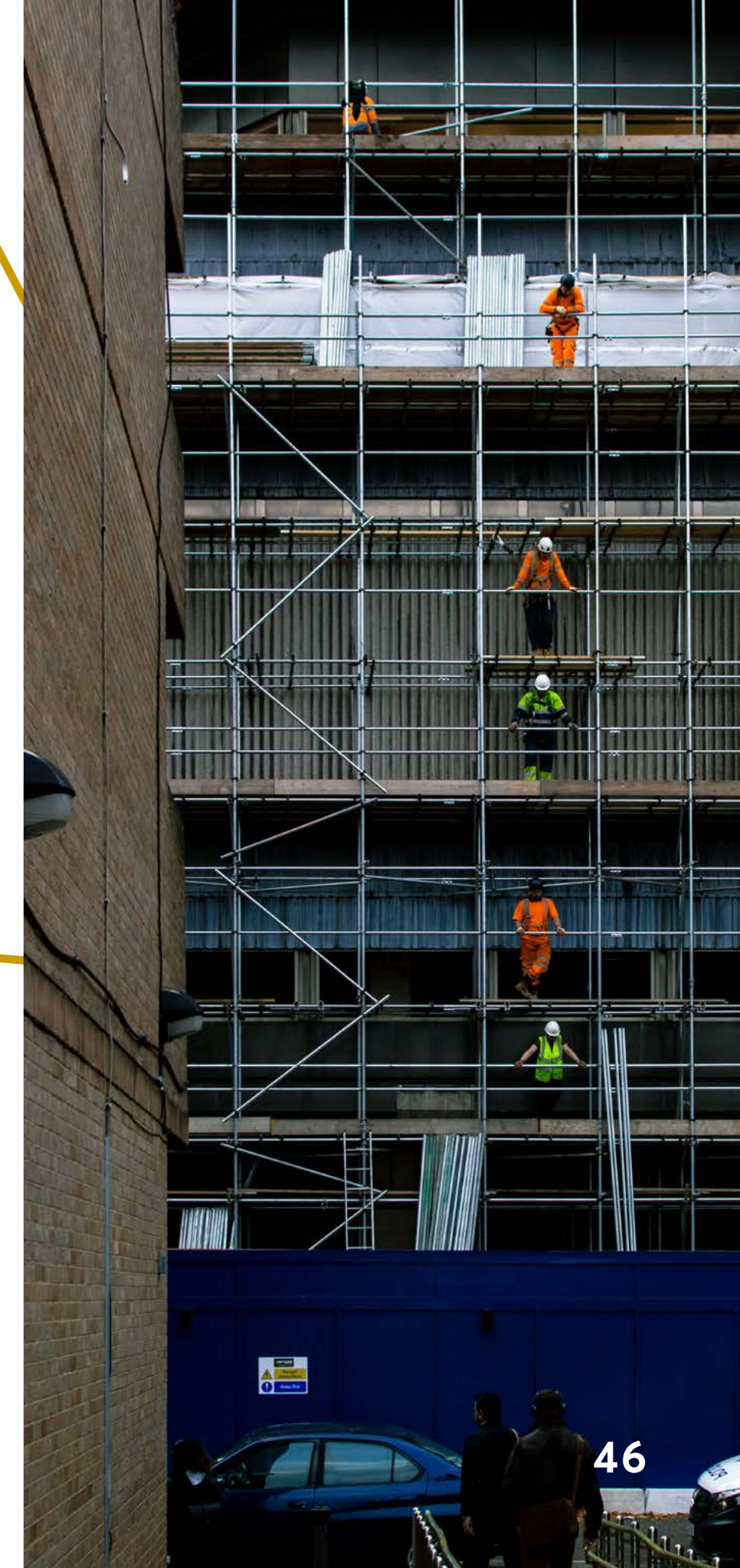
Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- 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.



Over aanpak en tools sociaal en betaalbaar (website in ontwikkeling komende periode)  
> [Lees hier meer](#)



# Knelpuntenpot en woningbouwimpuls



Bouw voor Iedereen Actiepunten  
> [Bekijk de video](#)

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.

Verder heeft de provincie een coördinerende rol bij de subsidieaanvragen voor de Woningbouwimpuls in Zuid-Holland. Dit is een specifieke regeling voor het versnellen van de bouw van betaalbare woningen. Het ministerie BZK geeft tot en met 2023 1 miljard subsidie aan gemeentes. De provincie geeft per gemeentelijke subsidieaanvraag een positieve (of negatieve) ondersteuningsverklaring af bij het Rijk.



Bouw voor iedereen

# 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 verduurzaamd 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 contraproductief 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.





An aerial photograph of a dense residential neighborhood, likely in the Netherlands, showing a grid of streets and a canal. The houses are mostly multi-story buildings with red-tiled roofs. The canal is a prominent feature, running through the center of the neighborhood. The text is overlaid on the image in a large, white, serif font.

**“Vooral de markt voor de  
wat minder dure woningen,  
het populairste segment,  
is drooggekookt”**

Dagblad Trouw

Bouw voor iedereen

## 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.



### Seniorenhuisvesting

Er is een groeiende groep ouderen die best wat kleiner wil wonen, maar geen passend aanbod vindt. Met het toevoegen van kleine woningen voor deze doelgroep komt de doorstroming op gang en kunnen ouderen toch zelfstandig en betaalbaar in hun buurt blijven wonen, met hulp en zorg uit de buurt. De provincie ziet het als haar taak u te betrekken bij onze inzet voor seniorenhuisvesting. De Bouwkeet biedt hiervoor de ideale omgeving.

Bouw mee aan de Bouwkeet!  
ONTDEK HIER HOE >

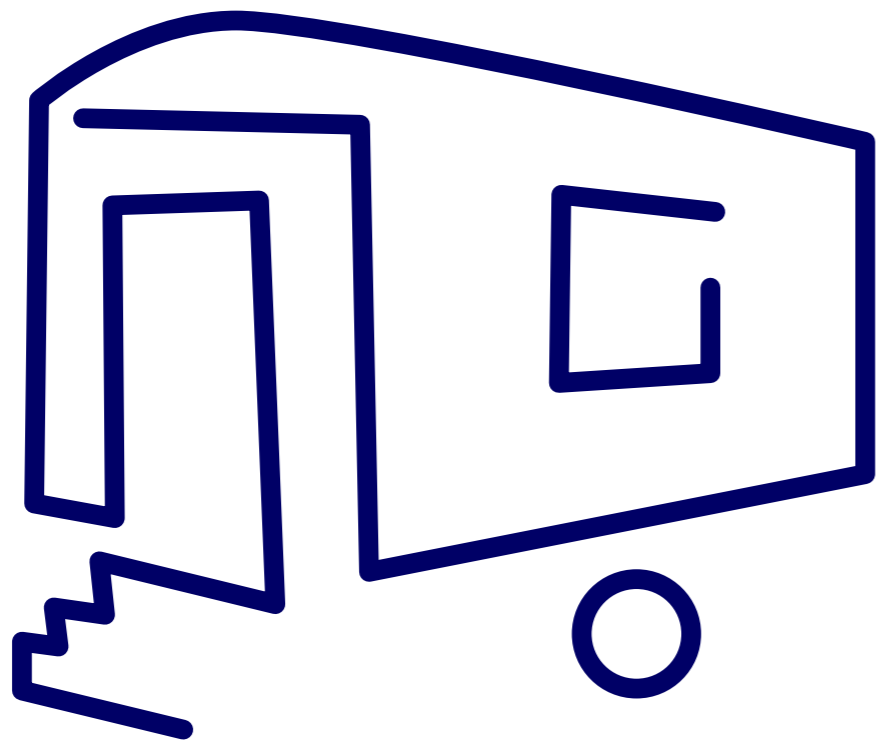
### Corporaties en de markt

De kerntaak van corporaties ligt in het bedienen van het fundament van de woningmarkt. Hun rol kan en moet breder worden ingezet in de woningmarkt, in samenwerking met maatschappelijk betrokken marktpartijen.

Marktpartijen die in het betaalbare segment en in de sociale huursector hun verantwoordelijkheid pakken om betaalbare of sociale huurwoningen te bouwen. Waarbij corporaties weer armslag krijgen, om een brede bijdrage te kunnen leveren aan gezonde leefbare wijken met voldoende sociaal en betaalbaar aanbod.

Dat is uiteindelijk voor de héle woningmarkt een onmisbaar deel van de oplossing. Reden genoeg om dit terugkerend op de agenda van de Bouwkeet te zetten.

# BOUW MEE!



*de* **Bouwkeet**

*De Bouwkeet start in*

*januari 2021*

**WIE VOLGT?**

Meebouwen is eenvoudig:  
geef uw interesse aan via  
[sterkestedenenendorpen@pzh.nl](mailto:sterkestedenenendorpen@pzh.nl)

**#BOUWMEE**

## Bouw mee in de Bouwkeet!

### **Kom in actie.**

Voor de provincie staan de in dit document genoemde agendapunten centraal, want ze vormen de leidraad van waarom en hoe we met u in gesprek en áctie willen komen. In de bouwkeet.

Tijdens de Bouwkeet vormt uw expertise en ervaring de kern. We moeten de bouwopgave samen realiseren.

Uiteraard kunnen we niet alles adresseren, we zullen moeten kiezen als we spijkers met koppen willen slaan.

### **Onze voorzet:**

- 1. Flexwonen, maar waar?**
- 2. Stikstof, PFAS en geluid.**
- 3. Bouwkosten verlagen.**

### **Maar bijvoorbeeld ook:**

- 4. Huisvesting statushouders**
- 5. Circulair bouwen**

### **Waar bouwt u aan?**

We vragen u, naast het delen van uw mening tijdens de Bouwkeet, ook actief bij te dragen aan de agendapunten vóór de Bouwkeet.

Zo houden we het gesprek levendig, actueel en daarmee maximaal effectief.


Deel uw agendapunten via:  
[sterkestedendorpen@pzh.nl](mailto:sterkestedendorpen@pzh.nl)

## Gesprekspartners tijdens de interviews

 Aanleiding  
Woningbouwagenda  
> [Bekijk de video](#)



**Anne Koning**

 Bouw Snel & Slim  
Achtergrond  
> [Bekijk de video](#)



**Desirée Uitzetter**



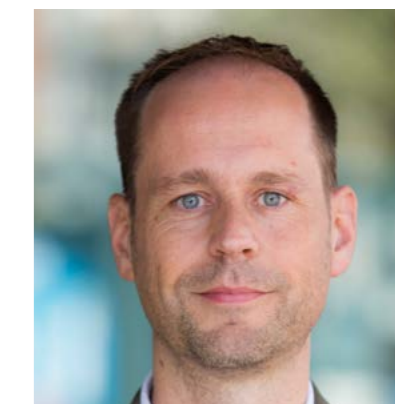
**Zeno Winkels**



**Maurice van Sante**



**Hannan Mousaoui -  
El Garmouhi**



**Daan Zandbelt**

 Bouw voor de Toekomst  
Achtergrond  
> [Bekijk de video](#)



**Karsten Klein**

 Bouw voor de Toekomst  
Actiepunten  
> [Bekijk de video](#)



**Fries Heinis**



**Fahid Minhas**



**Marja Elsinga**



**Mohammed Baba**



**Bas Kurvers**

 Bouw voor Iedereen  
Achtergrond  
> [Bekijk de video](#)

 Bouw voor Iedereen  
Actiepunten  
> [Bekijk de video](#)

# Colofon

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

## Daarnaast werkten aan deze uitgave mee:

Michiel Groeneveld

Bas Holten

Arjan de Wit

Fenno Kamminga

Jetty Coomans

Hélène Maagdenberg

## De Zuid-Hollandse Woningbouwagenda 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 17, 'Industriële woningbouw': gebruikt met dank aan: BUGA Woodpaviljoen Bundesgartenschau 2019 in Heilbronn, Duitsland.

Pagina 34, 'Versterken naoorlogse wijken', gebruikt met dank aan KAW.

Pagina 37, 'Functiemenging' gebruikt met dank aan Urhahn.

Pagina 45, '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.

