provincie Zuid-Holland

Gedeputeerde Staten

Contact

Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl/contact

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2026- 899104114
DOS-2013-0007946

Uw kenmerk
060 - MH

Bijlagen
1

Samenwerkingsverband Wonen regio Midden-Holland

Gemeente Waddinxveen
Postbus 400
2740 AK Waddinxveen

Onderwerp
Reactie op brief over besluit regionaal woningbouwprogramma Midden-Holland 2025

Geachte

We ontvingen uw brief van 8 juni 2026 (met uw kenmerk: 060 – MH) die het besluit van Gedeputeerde Staten (GS) van 3 maart 2026 betreft. Allereerst excuses voor onze late beant-woording. Uit deze brief spreekt de zoektocht naar meer realisme in de woningbouw en de waardering voor de samenhangende keuzes die GS maken. We ervaren de intensieve samen-werking met de regio en regiogemeenten als kritisch en positief. Uw brief bevat veel vragen en oproepen. We herkennen daarin uw betrokkenheid bij de volkshuisvesting. Uw brief is geschreven in de periode vóór de herziening van het Omgevingsbeleid (2025). Onze beantwoor-ding vindt plaats ná de herziening. Gelukkig zijn veel van uw vragen ook al aan bod gekomen in de lopende overleggen over de voortgang van de woningbouwplannen. Waar het gaat om technische (detail-)vragen, is het gesprek geweest en u vroeg dit op papier te zetten. Dat staat in bijlage 1 (duiding plancapaciteit en verschilverklaring).

Achtereenvolgens zullen we ingaan op uw vragen die we bundelen in vier thema's:

1) Nieuwe instructieregels in het Omgevingsbeleid en door u van ons gevraagde flexibiliteit;
2) Versterken uitvoeringskracht, realisatie en evenwichtige programmering;
3) Cortelande en regionale plancapaciteit;
4) Proces grootschalige locaties buiten bestaand stedelijk gebied.

1. Nieuwe instructieregels in het Omgevingsbeleid en door u van ons gevraagde flexibiliteit

Uw brief was geschreven op het moment van de herijking van het Omgevingsbeleid 2025. Dit was een majeure opgave en vroeg een zorgvuldig proces. De pré-toets van de woningbouw-plannen per 1.1.2026 is gebeurd op basis van de toen vigerende omgevingsverordening. De beoordeling van plannen met 'nee' is gebeurd op basis van objectiveerbare criteria. Deze hebben we later ook per gemeente afzonderlijk (mondeling)

gedeeld. En u kunt deze criteria ook teruglezen in de recente startnotitie[1] waar de locaties zijn opgenomen.

Uw compliment aan GS is wederzijds. U heeft ons op dat onderdeel (het nauwkeuriger for-muleren van het overgangsrecht voor gemeenten) kunnen overtuigen. U vraagt verdere flexibiliteit bij de verordening. Zoals u zult begrijpen, kunnen we dit niet generiek toezeggen. GS heeft veel verschillende belangen en dito ruimteclaims af te wegen. De provinciale verordening is er om op basis van samenhang en voorspelbaarheid gemeenten en andere stakeholders helderheid te bieden. Wel blijven we, net als u, scherp oog op de bal houden: als er ongewenste neveneffecten ontstaan, zullen we dat in toekomstige herzieningen heroverwegen of repareren. Dit is onderdeel van de beleidscyclus.
De grote buitenstedelijke woningbouwlocaties die in het kader van de herziening in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zullen worden opgenomen, zijn *aanvullend* op de overige mogelijkheden die er zijn binnen het provinciale omgevingsbeleid voor buitenstedelijke woningbouw. Zoals, onder voorwaarden, de mogelijkheden voor “straatje erbij” en buiten-stedelijke woningbouwlocaties tot 3 hectare. Hiermee geven we ook ruimte aan de door u gevraagde flexibiliteit.

2. Versterken uitvoeringskracht, realisatie en evenwichtige programmering

Op dit moment zijn er voldoende plekken voor de aantallen woningen tot en met 2030. Ook zijn er genoeg plannen. Het is nu zaak om tot realisatie daarvan over te gaan. Het versterken van de uitvoeringskracht vormt de grote uitdaging.
Uw opmerking over het vertekende beeld qua realisatie kunnen we niet goed plaatsen. Een hard plan doorloopt grofweg de fasen vergund, bouw gestart en gebouwd. Als onder-categorieën staat dit ook uitgesplitst in de factsheet. Het is toch de inzet van gemeenten dat vergunde woningen daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden?
In de berekeningen van de plancapaciteit 130% hoeven woningen die zich in dat nabije stadium van realisatie bevinden niet met 30% overprogrammering te worden gecompen-seerd. In Midden-Holland is gemiddeld over de laatste 10 jaar slechts 5% nieuwbouw afgeblazen na vergunningverlening (regionaal). Dit is een keurig cijfer en toont aan dat 30% overproductie voor planuitval voor de regio te ruim is. Voor de langetermijn is uw portefeuille ook op orde: 6.741 woningen staan geprogrammeerd voor 2036 en later (vergelijk dit met 7.739 woningen als plancapaciteit 2026 – 2030).

De uitdaging voor de regio is daarmee tweeledig: het *realistisch plannen* (de datum start-bouw ontdoen van planoptimisme) en het zogenaamd *‘opharden’ van de plannen* (het hardmaken van de juridische status van omgevingsplannen of bopa’s[2]). Beide zaken zijn noodzakelijk voor een evenwichtige programmering in de tijd. Woningzoekenden hebben geen baat bij een groot stuwmeer aan zachte plannen. Ook uw gemeentelijke organisatie en capaciteitsplanning is gebaat bij een gestaag aanbod over de jaren heen van woningbouw-plannen. Het evenwichtig programmeren speelt ook een rol bij de tekortschietende investeringscapaciteit van corporaties. Een stuwmeer van plannen die

[1] https://pzh.notubiz.nl/modules/19/statenvoorstellen_en_besluiten/1198814?parent_event=1386150
[2] Bopa is de afkorting voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit; een plan buiten wat een omgevingsplan toestaat.

niet binnen afzien-bare tijd ten uitvoer komt, beïnvloedt de inschatting van de beschikbare ratio's van de corporaties (en daarmee de vervolginvesteringen).

U vraagt ons blijvende aandacht voor de investeringscapaciteit van de corporaties. Dit laten GS niet na. Los van aandacht in de vorm van lobby, stellen we ook middelen beschikbaar. Via onder meer de knelpuntenpot Sociale Huur. In 2026 hebben GS de mogelijkheid geopend om voor een aantal subsidies deze óók te kunnen laten aanvragen door corporaties. Vanuit uw gemeenten, maar ook de woningcorporaties, ontvangen we signalen dat de behoefte voor onze subsidies structureel blijft. GS hebben op 24 maart 2026 het deelplafond voor de knel-puntenpot Sociale Huur verdubbeld naar 20 miljoen euro. Tot slot blijven GS deze woning-bouwvoorwaarde aankaarten bij het Rijk. Voor een structurele oplossing en het realiseren van de afgesproken aantallen uit de woondeal is ook het Rijk nodig. Het fundament onder de woondeal zijn wederkerige afspraken.
Als laatste omarmen we uw voorstel om gezamenlijk in een versnellingstafel op te trekken. Graag ondersteunen we (hoog-)ambtelijk uw gesignaleerde knelpunt om betaalbare koop-woningen duurzaam te kunnen behouden voor de doelgroep. En verkennen we ambtelijk naar mogelijkheden voor nieuw of aangepast instrumentarium.

3. ***Cortelande en regionale plancapaciteit***
Helaas lezen we een verkeerde interpretatie in uw brief. Het is onjuist dat GS eenzijdig afspraken hebben aangepast over Cortelande. Inmiddels hebben we dit in een gesprek op 10 juni 2026 gedeeld en verduidelijkt. Ook willen we aangeven dat (rijks-)regelgeving over de regionale plancapaciteit zal veranderen. Het (ontwerp-)Besluit versterking regie volkshuis-vesting stelt regels ter uitvoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Er is een instructieregel die ervoor zorgt dat provincies beleid tot stand moeten brengen om 130% bruto plancapaciteit in verhouding tot de provinciale woningbouwopgave te realiseren. Na inwerkingtreding van het besluit, is het schaalniveau dan niet meer de individuele gemeente, maar geldt het schaalniveau van de *provincie*. Wellicht ten overvloede: er zijn genoeg plannen, het komt op de uitvoering aan. En dat de juiste woningen op de juiste plek (en met realistische planning) gebouwd worden.

4. ***Proces grootschalige locaties buiten bestaand stedelijk gebied***
In uw slotwoord vraagt u aandacht voor het proces van de locaties groter dan drie hectare buiten bestaand stedelijk gebied. Tijdens de behandeling van de Herziening 2025 van het omgevingsbeleid (PS vergadering van 3 juni 2026) is namens GS de toezegging gedaan om vóór eind 2026 te komen met een Startnotitie voor een herziening. Waarin nieuwe, grote buitenstedelijke woningbouwlocaties kunnen worden toegevoegd aan de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Kortheidshalve verwijzen we u naar de openbare link: Statenvoorstellen en besluiten Startnotitie Herziening Omgevingsbeleid Volkshuisvesting Provincie Zuid-Holland (PZH). Dit proces is inmiddels gestart met een opdracht (startnotitie) van Provinciale Staten aan Gedeputeerde Staten.

Samenvattend

De woningbouwopgave in Zuid-Holland en de regio Midden-Holland vraagt een wederkerige inspanning en is een gezamenlijke zoektocht met realistische keuzes. GS zijn die zoektocht begonnen met de startnotitie. Voor de verdere invulling van de opgave werken we graag mee aan initiatieven die het bestaand woongebied beter benutten en denken we actief mee aan planoptimalisaties (zoals bijvoorbeeld Westergouwe in Gouda) of procesversnellingen (zoals bijvoorbeeld de Bouwstroom om sneller betaalbare corporatiewoningen toe te voegen).
GS spreken hun waardering uit voor uw inzet op de volkshuisvesting. We blijven met u in constructief gesprek om onze gezamenlijke inzet te verzilveren voor onze inwoners. Om onze inwoners een goed huis te bieden hebben we woningbouwplannen nodig die ook gebouwd worden: zo werken we samen aan een krachtig Zuid-Holland.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

plv. secretaris,	voorzitter,
drs. C.E.M. Weber	mr. A.W. Kolff

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2017-0004230) te vermelden.
Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact

Bijlage:

- Duiding plancapaciteit en verschilverklaring