



provincie
Zuid-Holland

BELEIDSEVALUATIE WONEN 2019 - 2024

30 OKTOBER 2025

- COMPANEN

- COMPANEN

VOOR: DE PROVINCIE ZUID-HOLLAND

Provincie Zuid-Holland

Krachtig Zuid-Holland

Adres: Zuid Hollandplein 1, 2596 AW, Den Haag

Telefoon: 070-4416611

Email: Zuidholland@pzh.nl

Website: Provincie Zuid-Holland



provincie
Zuid-Holland

1. INHOUDSOPGAVE

2. Managementsamenvatting	3
3. Introductie	15
3.1 Aanleiding en vraagstelling	15
3.2 Uitvoering van de beleidsevaluatie	16
3.3 Leeswijzer	17
4. Het provinciale woningbouwbeleid	18
4.1 Achtergronden bij het provinciale woningbouwbeleid	18
4.2 Operationalisering van het woningbouwbeleid	19
4.3 Meten van de uitkomsten van beleid	24
5. Actielijn 1: Bouw snel en slim	25
5.1 Woningbouw versnellen door efficiënter te werken en innovatieve bouwmethoden toe te passen	25
5.2 Belemmeringen in procedures verminderen	30
5.3 Resumerend	31
6. Actielijn 2: Bouw voor de toekomst	34
6.1 Woningbouw concentreren op de juiste locaties	34
6.2 Wijken en steden naar behoefte versterken met duurzame en toekomstbestendige woningen	35
6.3 Integraal plannen door woningbouw te combineren met andere gebiedsontwikkelingen	39
6.4 Resumerend	40
7. Actielijn 3: Bouw voor iedereen	43
7.1 Zorgen voor voldoende betaalbare en sociale woningen	43
7.2 Stimuleren van gemengde wijken	45
7.3 Zorgen voor voldoende geschikte woonvormen voor senioren	46
7.4 Resumerend	49
8. Overige activiteiten en instrumenten	51
8.1 Burgers nadrukkelijker betrekken bij provinciaal beleid	51
8.2 Kennisontwikkeling en kennis delen	51
8.3 Relatie en samenwerking met stakeholders verbeteren	52
8.4 Resumerend	54
9. Visie van stakeholders op het provinciale beleid	55
9.1 Observaties van stakeholders	55
9.2 Kansen voor beleid	56
10. Conclusies en aanbevelingen	58
10.1 Conclusies over de relatie en samenwerking met stakeholders	58

10.2 Conclusies over initiatieven, maatregelen en instrumenten	59
10.3 Aanbevelingen	61
11. Bijlage 1: Betrokken organisaties en personen	1
12. Bijlage 2: gebruikte bronnen	4
13. Bijlage 3: Woningrealisatie naar coalitieperiode	6

2. MANAGEMENTSAMENVATTING

Aanleiding en vraagstelling

De woningmarkt staat onder druk door een tekort aan (betaalbare) woningen en tegelijkertijd een groeiende bevolking en een toename van het aantal kleine huishoudens. Daarbij is er sprake van een groeiende kloof tussen vraag en aanbod, vooral voor midden- en lage inkomensgroepen. Ruimte is schaars. In reactie op de wooncrisis focust de provincie op verschillende speerpunten. Provinciale Staten is toegezegd om het beleid op elke vier jaar te evalueren. Voor de Beleidsevaluatie Wonen is daarom een evaluatie van de beleidskeuzes, maatregelen, initiatieven en beleidsinstrumenten uitgevoerd. De evaluatieperiode omvat in dit geval twee bestuursperiodes, te weten 2019 - 2023 en 2023 - 2027. Omdat de tweede bestuursperiode nog loopt, is de feitelijke periode waar met betrekking tot deze bestuursperiode naar wordt gekeken 2023 tot en met 2024. De evaluatie van het woningbouwbeleid moet inzicht geven in de doeltreffendheid en de doelmatigheid van het woningbouwbeleid van de provincie en van de instrumenten en maatregelen die worden ingezet om dit beleid te operationaliseren.

Het provinciale woonbeleid

De provincie heeft er nadrukkelijk voor gekozen de evaluatie uit te voeren aan de hand van de Zuid-Hollandse Woningbouwagenda 2021. Deze keuze heeft als consequentie dat de evaluatie sterk gericht is op het *woningbouwbeleid* van de provincie en niet op het provinciale woonbeleid in brede zin. De Woningbouwagenda is leidend geweest voor het uitvoeren van deze evaluatie. In deze Woningbouwagenda is het woningbouwbeleid beschreven langs drie actielijnen:

- Bouw snel & slim
- Bouw voor de toekomst
- Bouw voor iedereen

In de evaluatie van het provinciale woonbeleid staan deze actielijnen ook centraal. Onder de actielijnen is een uitgebreid aantal initiatieven, maatregelen en instrumenten bedacht. We beschrijven per actielijn de doelstellingen die er vanuit het provinciale woonbeleid aan ten grondslag liggen en de initiatieven, maatregelen en instrumenten die onder de actielijn vallen. We gaan daarbij in op de ervaringen van de stakeholders van de provincie met de initiatieven, maatregelen en instrumenten, en op de mate waarin ze bijdragen aan de doelen van het beleid.

Actielijn 1: Bouw snel & slim

- Doelstelling 1:* Woningbouw versnellen door efficiënter te werken en innovatieve bouwmethoden toe te passen.
- Doelstelling 2:* Belemmeringen in procedures verminderen.

De actielijn Bouw snel & slim zet in op het versnellen van het traject van eerste idee tot daadwerkelijke woningbouw door **procedures te versnellen**. Daarnaast wordt ingezet op het **versnellen van de woningbouw op ontwikkellocaties met complexe knelpunten** door expertise te leveren in de vorm van het Team Ongehinderde Gebiedsontwikkeling. Om capaciteitsgebrek bij gemeenten tegen te gaan, is het voor gemeenten en andere organisaties mogelijk de **Vliegende Brigade** in te zetten, een team van extern ingehuurd experts die menskracht leveren om concrete knelpunten op te lossen. Daarnaast wil de provincie capaciteit creëren door partijen uit haar netwerk bij elkaar te brengen om openstaande functies sectoroverstijgend in te vullen. Via de **Human Capital agenda** wil de provincie optreden als werkbemiddelaar. **Industriële en hoogwaardige modulaire woningbouw** moet leiden tot sneller, circulair, emissieloos en modulair bouwen aan de provinciale woningbouwopgave. De kansen voor spoedzoekers om een woning te vinden moeten worden vergroot door de inzet van **Flexwonen**, woonvormen op een tijdelijke locatie of met een tijdelijk huurcontract. Daarnaast ondersteunt de provincie **De Bouwstroom**, een nieuwe vorm van samenwerking in de bouwsector tussen gemeenten, woningcorporaties en bouwers door het collectief inkopen van industriële woonproducten door woningcorporaties. Om financiële knelpunten te verhelpen stelt de provincie de **provinciale knelpuntenpot** in. De knelpuntenpot is beschikbaar voor projecten met sociale huur of middenhuur. Daarnaast wil de provincie aanvragen in het kader van de landelijke **Woningbouwimpuls** coördineren door een positieve ondersteuningsverklaring bij het Rijk als de aanvraag aan het provinciale omgevingsbeleid voldoet.

Efficiënter werken

- De Vliegende Brigade wordt door de meeste gemeenten goed gewaardeerd, met name om te voorzien in ontbrekende capaciteit, maar ook door kennis in te brengen die bij vooral kleinere gemeenten soms ontbreekt. Er wordt goed gebruik gemaakt van de Vliegende Brigade, de beschikbare budgetten worden elk jaar volledig ingezet. De Vliegende Brigade biedt een effectieve en efficiënte manier om beschikbare capaciteit en kennis breed in de provincie in te zetten.
- De Human Capital agenda biedt potentieel mogelijkheden om te voorzien in capaciteitsgebrek bij gemeenten en andere stakeholders die betrokken zijn bij het wonen in de provincie. Het is echter bij deze partijen op dit moment niet voldoende bekend en er wordt geen gebruik van gemaakt. Het verdient aanbeveling dit initiatief beter onder de aandacht te brengen en meer aansluiting te zoeken.

Sturen op afspraken

- In de Woondeals (Regionale Realisatieagenda's Wonen) is afgesproken om in de periode 2022 tot en met 2030 bruto 247.896 woningen toe te voegen in de provincie. Aangetekend moet worden dat bij het maken van de Woondealafspraken kritische succesfactoren zijn benoemd die voor de provincie randvoorwaardelijk zijn voor het kunnen realiseren van de afspraken. In Samenwerkingsafspraken tussen de Rijksoverheid en de provincie is gesteld dat als niet aan de kritische succesfactoren wordt voldaan, er rekening mee moet worden gehouden dat mogelijk maar 103.500 woningen kunnen worden gebouwd. Niet voor alle kritische succesfactoren is een oplossing gevonden. Zuid-Holland ligt nog achter op schema

bij het realiseren van de afgesproken woningaantallen. Ook op regioniveau is dit het geval. Het toevoegen van betaalbare woningen bleef eveneens op het totaal nog achter bij de afspraken en de ambities.

- De jaarlijkse beoordeling en gesprekken over de voortgang van de afgesproken woningbouw brengen scherpere in het werken aan de opgaven. Dat is positief en functioneel. In de communicatie tussen provincie en stakeholders ligt de nadruk in de beleving vaak op wat er niet goed ging. Positieve feedback kan bijdragen aan de beleving ‘samen de schouders eronder te zetten’.
- Het principe om als een plan vertraging oploopt over te stappen naar een alternatief plan op de reservelijst is in beginsel waardevol om vertraging in de woningbouw te voorkomen. Een voorwaarde hiervoor is dat er voldoende reservercapaciteit aanwezig is. Dat is nu vaak niet het geval. In kleinere gemeenten, met maar weinig omvangrijke plannen, werkt het principe van de reservelijst minder goed dan in grotere gemeenten met veel plannen.
- Met de hackathons parallel plannen heeft de provincie een innovatief concept ontwikkeld dat door stakeholders wordt gewaardeerd en goed bijdraagt aan het verder brengen van de principes van parallel plannen.

Innovatieve bouwmethoden

- De provincie ondersteunt de Bouwstroom financieel. De Bouwstroom wordt gezien als een belangrijke methode om snel, (kosten)efficiënt sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen. Met de financiële ondersteuning draagt de provincie bij aan deze ontwikkeling. Het schaalvoordeel van de Bouwstroom draagt bij aan de doelmatigheid van de methode. De financiële bijdrage van de provincie is in die zin ook als doelmatig te kwalificeren.
- De provincie ondersteunt het ontwikkelen van nieuwe woonvormen, onder meer met een subsidieregeling voor ondersteuning in de plankosten voor collectieve wooninitiatieven. De beschikbare budgetten worden nog niet volledig benut. Mogelijk weten burgers de regeling niet voldoende te vinden en te benutten. De doeltreffendheid van het initiatief is daarom niet volledig. De doelmatigheid van de subsidieregeling is op basis van de beschikbare informatie niet te beoordelen. Wel kan gesteld worden dat, omdat de regeling niet geheel doeltreffend is, ook de doelmatigheid niet optimaal is. Communicatie hierover kan positief bijdragen.
- De provincie ondersteunt met kennis en onderzoek bij het tot stand brengen van flexwoningen. Sommige gemeenten worstelen met de mogelijkheden om flexwoningen toe te voegen en voelen zich niet geholpen. Daarmee is de doeltreffendheid van de inspanning van de provincie niet volledig. De doelmatigheid van de inzet van de provincie is op basis van de beschikbare informatie niet goed te beoordelen. Wel kan gesteld worden dat, omdat de inspanning niet geheel doeltreffend is, ook de doelmatigheid niet optimaal is.
- De provincie heeft onderzoek laten doen naar de mogelijkheden van woningsplitsen en optoppen. Dit onderzoek wordt als zeer waardevol ervaren en draagt bij aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad in de provincie en daarbuiten. Het initiatief is daarmee doeltreffend. De doelmatigheid is niet goed te beoordelen omdat een systematische kosten-batenanalyse niet voorhanden is. Maar er zijn, gezien de ervaren waarde van de onderzoeksresultaten en het grote bereik van het onderzoek onder partijen die betrokken zijn bij woningbouw en

woningtransformatie, aanwijzingen dat het onderzoek veel waarde creëert. Er zijn dus gronden voor een positief oordeel over de doelmatigheid.

Belemmeringen in procedures verminderen

- In de woningbouwagenda is aangegeven dat een Team Ongehinderde Gebiedsontwikkeling moet zorgen voor het vlottrekken van complexe knelpunten op grote ontwikkellocaties. Dit initiatief is onder een andere naam opgestart: Programmteam Versnelling Woningbouw. Inmiddels valt dit team onder Team Realisatie. Omdat tijdens de uitvoering van de evaluatie nog onbekend was of en zo ja onder welke naam dit initiatief is ontplooid, zijn de activiteiten en de doeltreffendheid en doelmatigheid van het initiatief niet besproken met de stakeholders. Wel blijkt uit de jaarstukken dat in 2023 door de provincie versnellers zijn ingezet om doorbraken te creëren in complexe gebiedsontwikkelingen. De naam ‘Programmteam Versnelling Woningbouw’ wordt daarbij niet genoemd. De versnellers hebben volgens de jaarstukken een rol gespeeld bij verschillende gebiedsontwikkelingen in de Oude Lijn, door ‘enerzijds informatiestromen richting de provincie te stroomlijnen en bestuurlijke keuzes sneller voor te leggen en door anderzijds als verbinder een rol te spelen in externe processen en sneller tot een lokale samenwerkingsovereenkomst te komen’¹. De provincie noemt zelf op dit punt doorbraken in Valkenburg, Corteland, Schieveste, Binckhorst, Gnephoeck, Bleizo Lansingerland.

In aanvulling op deze genoemde initiatieven en maatregelen noemt de provincie zelf nog de ondersteuning bij planoptimalisatie, de instrumentenkoffer en de handreiking parkeernormen. Deze initiatieven en maatregelen waren nog niet opgenomen in de Zuid-Hollandse woningbouwagenda en zijn in de gevoerde gesprekken met stakeholders niet naar voren gebracht.

Actielijn 2: Bouwen voor de toekomst

- Doelstelling 1:* Woningbouw concentreren op de juiste locaties.
- Doelstelling 2:* Wijken en steden naar behoefte versterken met duurzame en toekomstbestendige woningen.
- Doelstelling 3:* Integraal plannen. Woningbouw combineren met andere gebiedsontwikkelingen zoals klimaatadaptatie en mobiliteit.

De actielijn Bouwen voor de toekomst zet in op bouwen op de juiste plek, naar behoefte van inwoners en integraal. Daarbij wil de provincie eerst inzetten op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. De Verstedelijkingsagenda 2.0 is daarin leidend. Om te voorzien in voldoende harde plancapaciteit kan er ***tot 130% van de opgave worden geprogrammeerd***, om uitval van projecten op te kunnen vangen. De provincie neemt een ***actieve rol bij nieuwe plannen*** om de transitie van zachte naar harde plancapaciteit bij gemeenten te vergroten. Stedelijke ontwikkeling moet plaatsvinden op ***de juiste plek*** langs bestaande corridors en OV-knooppunten. De provincie

¹ Jaarstukken Provinciale Staten provincie Zuid-Holland, 2023, p 109.

hanteert het principe van Transit Oriented Development. Deze benadering wordt toegepast bij de **gesprekken met gemeenten over te ontwikkelen woon- en leefmilieus op goed bereikbare hoogwaardige openbaar vervoer (HOV) locaties**. De provincie zet in op het **versterken van de naoorlogse wijken**. Deze wijken lopen op het eind van hun levenscyclus en bieden grote kansen voor verdichting. Door wonen en werken te vermengen wordt de levendigheid vergroot, het ruimtegebruik geïntensiveerd en de bereikbaarheid verbeterd. De provincie zet in de breedte in op het mengen van wonen, werken en voorzieningen in **lokale woonwerkakkoorden**. Nieuwe woningen moeten aansluiten bij de vraag. De provincie **onderzoekt de woningbehoefte** op basis van de ontwikkeling van de bevolkingsopbouw en de woonbehoeftes. Samen met de woonregio's stuurt de provincie op **passend woningaanbod**. De provincie wil bij de bouwopgave **integraal werken** en alle sectoren betrekken door overkoepelende afspraken te maken die ieders belangen dienen zonder in te boeten op kwaliteit. Dit heeft betrekking op de **energievoorziening, natuurinclusiviteit, klimaatadaptief bouwen en circulair bouwen**. De provincie zet ook in op het nauwkeuriger toepassen van bestaande en aankomende wet- en regelgeving om **stapeling van eisen tegen te gaan**.

Woningbouw concentreren op de juiste locaties

- Om verantwoord gebruik te maken van de schaarse ruimte ligt de focus van de provincie op het zoveel mogelijk binnenstedelijk ontwikkelen en ontwikkelen langs bestaande corridors en OV-knooppunten. In de praktijk ervaren stakeholders knelpunten, vooral samenhangend met beperkte mogelijkheden om binnenstedelijk te bouwen, de concurrerende ruimteclaims van wonen en bedrijvigheid en 'water en bodem sturend'.
- Het provinciale beleid is effectief binnen de heldere afwegingen die de provincie daarin maakt, maar die afwegingen worden op onderdelen ter discussie gesteld door stakeholders met een afwijkende visie en specifieke belangen. Hierbij moet worden aangetekend dat de afgelopen jaren wel degelijk doorbraken zijn gecreëerd op locaties als Valkenhorst, Cortelande, Gnephoek en Binckhorst.
- De provincie zet in op het versterken van de naoorlogse wijken. Het belang hiervan wordt breed beaamd door stakeholders. De aandacht voor de wijkenaanpak in de Zuid-Hollandse woningbouwagenda wordt gewaardeerd. De praktische rol van de provincie op dit thema is echter beperkt en wordt niet breed ervaren. In die zin is geen sprake van doeltreffend beleid, maar eerder van gedeelde inzichten.
- De provincie hanteert heldere, strakke lijnen ten aanzien van differentiatie naar prijssegmenten bij woningbouwontwikkeling. De provincie verwacht dat twee derde van het programma op gemeenteniveau uit betaalbare woningen bestaat. Als dat niet het geval is, wordt gestuurd op twee derde betaalbaar op projectniveau. Als een gemeente minder dan 27% sociale huur in de voorraad heeft, wordt verwacht dat een derde van de toe te voegen woningen sociale huurwoningen zijn, om toe te groeien naar de gewenste 30% in de voorraad. Gemeenten vragen meer flexibiliteit in de mogelijkheden om op wijkniveau te differentiëren in doelgroepen en prijssegmenten. Meer flexibiliteit en maatwerk op dit punt kan bijdragen aan meer gemengde wijken, ook een doelstelling van de provincie. Op dit punt kan de provincie meer bereiken door minder onverzettelijk vast te houden aan dezelfde normen voor alle bouwprojecten, maar meer met de gemeenten te kijken naar wat

wijken vanuit het oogpunt van leefbaarheid en differentiatie in doelgroepen nodig hebben. Dat zou betekenen dat een gemeente het aandeel sociale en betaalbare woningen op andere plaatsen compenseert. Hierbij moet ook worden aangetekend dat de provincie ervaart dat zij name de vraag krijgt om in bepaalde wijken minder sociale en betaalbare woningen toe mogen te voegen, maar weinig beweging ziet om dit op andere plaatsen te compenseren.

Wijken en steden naar behoefte versterken

- De provincie brengt de huidige woningmarktstandigheden en de toekomstige woningvraag op provinciaal niveau en op regioniveau in beeld, zowel kwantitatief als kwalitatief. De informatie is echter niet op gemeenteniveau beschikbaar omdat de provincie voor woningbouw regionaal stuurt en ook om regionale woonvisies vraagt. De provincie zet er daarmee op in dat de woningbehoefte vanuit regionaal perspectief wordt benaderd. Gemeenten hebben echter ook behoefte aan lokale informatie en laten hun eigen berekeningen van de woningbehoefte maken, los van de gemeenschappelijke provinciale cijfermatige basis.
- Om het huidige bouwtempo vol te kunnen blijven houden en voldoende woningen toe te kunnen voegen, is het essentieel dat er voldoende plannen zijn om op de kortere termijn te kunnen doorpakken. De provincie stuurt hierop. De huidige voorraad plannen en woningen die in de pijplijn zitten, is groot genoeg om te voorzien in de restopgave maar biedt nog niet voldoende ruimte voor planuitval. De huidige harde planvoorraad is te klein om in de restopgave van de Woondealafspraken te voorzien.
- De provincie stuurt op twee derde betaalbare woningen in de planvoorraad en minstens 33% sociale huur. Het aandeel betaalbare woningen binnen de planvoorraad is iets lager dan de twee derde waar op wordt gestuurd. Dit vraagt aandacht. Het aandeel sociale huurwoningen binnen de planvoorraad ligt in lijn met het Rijksbeleid dat uitgaat van 30% sociale huur, maar lager dan minimaal 33% sociale huur waar de provincie zelf op stuurt. In de realisatie blijft het aandeel sociale huurwoningen tot nu toe nog achter bij deze ambitie.
- Er zijn met verschillende gemeenten woon-werkakkoorden gesloten om te zorgen voor een betere menging van wonen en werken in wijken. Het is op basis van de beschikbare informatie niet mogelijk een uitspraak te doen over de doeltreffendheid en de doelmatigheid van deze akkoorden.
- Klimaatadaptief bouwen is verankerd in het provinciale omgevingsbeleid en heeft een belangrijke plek gekregen in de regionale afspraken over woningbouw.
- Er zijn door de provincie diverse initiatieven genomen om te experimenteren met circulair bouwen en de ruimtelijke strategie Circulair Zuid-Holland is vastgesteld.

Integraal plannen en stapeling van eisen voorkomen

- De provincie wil bij de bouwopgave integraal werken en alle sectoren betrekken door overkoepelende afspraken te maken die ieders belangen dienen zonder in te boeten op kwaliteit. De voordelen en het belang hiervan worden door stakeholders breed onderkend.
- Het tegengaan van de stapeling van eisen heeft verschillende kanten. Soms wordt stapeling van eisen gezien als ongewenst en vertragend, soms als een manier om

benodigde kwaliteit toe te voegen. De provincie wijkt op een aantal punten af van Rijksbeleid. Dit wordt lokaal uitgelegd als een stapeling van eisen.

Actielijn 3: Bouwen voor iedereen

- Doelstelling 1:* Zorgen voor voldoende betaalbare en sociale woningen.
Doelstelling 2: Stimuleren van gemengde wijken waar verschillende doelgroepen kunnen wonen.
Doelstelling 3: Voldoende geschikte woonvormen voor senioren.

De actielijn Bouwen voor iedereen is erop gericht ervoor te zorgen dat iedereen in de provincie een dak boven het hoofd heeft. De provincie zet daartoe in op **bindende regionale afspraken over het toevoegen van sociale en betaalbare woningen**, waarbij elke gemeente bijdraagt. Er wordt gestuurd op passend aanbod voor alle doelgroepen, met een goede verdeling van sociale en betaalbare woningen over alle gemeenten, zowel in koop als huur. De provincie werkt hieraan mee door **expertise op locaties** in te zetten, maar ook door subsidie te verstrekken zoals de **knelpuntenpot** voor sociale huur of middenhuur. Speciale aandacht gaat uit naar het toevoegen van voldoende **voor senioren aantrekkelijke woonvormen**. Om (geclusterde) woonvormen voor senioren met gemeenschappelijke ruimten te stimuleren en te versnellen, is een **subsidieregeling woonvormen senioren** ingesteld. De provincie wil **woningcorporaties structureel in positie brengen** om hun taken te kunnen uitvoeren. Om de **huisvesting van specifieke doelgroepen** als mensen die zijn aangewezen op de sociale huursector, spoedzoekers, arbeidsmigranten en vergunninghouders te bevorderen, wordt gestuurd op **voldoende woningen voor deze groepen** en een **evenredige spreiding van de betreffende woningen over de gemeenten**. Ook wordt meegewerkt aan experimentenprojecten met gemeenten om **arbeidsmigranten** een menswaardige verblijfsplek te geven.

Zorgen voor voldoende betaalbare en sociale woningen

- De knelpuntenpot sociale huur en middeldure huur wordt veel gebruikt en goed gewaardeerd. De beschikbare budgetten worden jaarlijks gebruikt. De subsidie is doeltreffend vanuit het inzicht dat subsidies die zich richten op situaties waar sprake is van onrendabele toppen effect sorteren (CPB). De doelmatigheid van de subsidie is op basis van de beschikbare informatie niet zondermeer vast te stellen. In de begrotingen van de provincie is aangegeven dat geen ander instrument dan een subsidie is overwogen, omdat subsidie het meest geëigende instrument is om de doelen te bereiken. Onderzoek van het Centraal Planbureau (CPB) laat zien dat subsidies voor onrendabele toppen en voor specifieke woningtypen een meerwaarde kunnen hebben².
- Er zijn potentieel mogelijkheden om subsidies te bundelen, ook met landelijke subsidies, om de aanvraag minder gefragmenteerd en efficiënter te maken. Ook lijken multiplier effecten mogelijk door extra voorwaarden te koppelen aan subsidies.

² De effecten van subsidies op woningbouw, CPB, 2025.

- De provincie attendeert stakeholder actief op mogelijkheden van landelijke subsidies ten aanzien van het betaalbare segment en wordt hierop door stakeholder herkend en gewaardeerd.
- De provincie spant zich in om corporaties in positie te brengen en wordt hierop door stakeholders herkend en gewaardeerd.
- De provincie stuurt er met een instandhoudingstermijn van 25 jaar op dat sociale huurwoningen ook echt voor lange tijd in dat segment blijven. Dit sluit aan bij landelijk beleid en wordt door sociale verhuurders gezien als een goede termijn.

Stimuleren van gemengde wijken

- Stakeholders ervaren weinig sturing van de provincie op dit onderwerp. Vaker wordt genoemd dat de provincie vasthoudt aan vaste percentages nieuwbouw sociale huur in wijken waar al veel sociale huur staat, wat niet bijdraagt aan het creëren van meer gemengde wijken.

Zorgen voor voldoende geschikte woonvormen voor senioren

- De provincie zet in op het toevoegen van voldoende voor senioren aantrekkelijke woonvormen. Er zijn in totaal voldoende plannen voor het voorzien in de geraamde behoefte aan voor ouderen geschikte woningen. Het aantal plannen voor geclusterde en zorggeschikte woningen voor ouderen blijft echter nog achter bij de geraamde behoefte. Ook de realisatie van deze specifieke woonvormen gaat langzamer dan van niet-geclusterde en niet-zorggeschikte nultredenwoningen.
- De subsidieregeling Woonvormen senioren draagt bij aan het versnellen van de bouw van seniorenwoningen. De regeling is doeltreffend. De beschikbare subsidiebedragen worden gebruikt, zij het niet altijd in hetzelfde jaar. In de begrotingen van de provincie is aangegeven dat geen ander instrument dan een subsidie is overwogen omdat subsidie het meest geëigende instrument is om de doelen te bereiken. De doelmatigheid van de regeling is op basis van de beschikbare informatie echter niet goed vast te stellen. Zoals aangegeven laat onderzoek van het CPB zien dat subsidies voor onrendabele toppen en voor specifieke woningtypen een meerwaarde kunnen hebben.
- Een punt van kritiek van stakeholders die bij een subsidieaanvraag betrokken zijn geweest, is dat de aanvraag van de subsidie ingewikkeld zou zijn en niet altijd duidelijk is welke situatie voor subsidie in aanmerking komt. De provincie wijst erop dat de aanvraag van deze subsidie niet anders is dan van andere subsidies en er inmiddels helderheid zou moeten zijn over welke situaties voor subsidie in aanmerking komen omdat eenduidige definities van woningen voor ouderen zijn vastgesteld en gedeeld.
- Gemeenten gaan in de beleving van zorgaanbieders verschillend om met definities rond geclusterd woningaanbod. De provincie hanteert sinds eind 2024 in de Planregistratie eenduidige definities. Onduidelijkheid op dit punt zou niet meer moeten voorkomen.

Overige doelstellingen

Burgers nadrukkelijker betrekken bij provinciaal woonbeleid

- Het burgerberaad over wonen in Zuid-Holland is een afgerond participatietraject waarbij inwoners actief betrokken zijn bij het bepalen van het provinciale woonbeleid.

Kennisontwikkeling en kennis delen

- De inspanningen van de provincie op het vlak van kennisontwikkeling en kennis delen worden breed gewaardeerd.

Relatie en samenwerking met stakeholders verbeteren

- Stakeholders geven aan dat de relatie met de provincie de afgelopen jaren aanmerkelijk is verbeterd, zowel op bestuurlijk niveau als op ambtelijk niveau.
- Stakeholders, vooral gemeenten, plaatsen soms ook kanttekeningen bij de samenwerking met de provincie, die als sturend en soms overheersend wordt ervaren. Er is behoefte aan meer armslag. Verschillen in visie en doelen maken de samenwerking complex, al wordt de strakke regie van de provincie ook gewaardeerd omdat deze gemeenten wel degelijk aanspoort om afspraken na te komen.
- Stakeholders vinden dat de provincie soms te ver afstaat van de lokale praktijk en onvoldoende oog heeft voor de belemmeringen waarmee gemeenten kampen bij het nakomen van afspraken. Gemeenten ervaren dat de afstemming met de provincie niet altijd goed is gecommuniceerd binnen de provinciale organisatie zelf, wat soms leidt tot onduidelijkheid en frustratie. Dit blijkt onder meer uit situaties waarin gemeenten begrip verwachtten, maar vervolgens werden geconfronteerd met formele vragen zonder erkenning van eerder gedeelde knelpunten.
- Gemeenten geven aan meer als gelijkwaardige partners met de provincie te willen samenwerken aan de woningopgaven, maar ervaren die samenwerking nu nog niet altijd. De ondersteuning van de provincie wordt vaak als instrumenteel en top-down ervaren, waarbij het gevoel bij stakeholders ontbreekt dat er echt samen aan de opgaven wordt gewerkt. Hierbij moet worden aangetekend dat de specifieke rol en positie van de provincie ten opzichte van gemeenten en andere stakeholders maken dat per definitie geen sprake is van een gelijkwaardige relatie. Toch is de uitvoering van het woonbeleid uiteindelijk een gezamenlijk doel van alle betrokken partijen.
- De regio's hebben behoefte aan een duidelijke rol en positie, tussen de gemeenten en de provincie.
- Institutionele beleggers en Waterschappen zouden eerder door de provincie in het proces van de woningbouw betrokken willen worden, zodat zij effectiever hun inbreng kunnen geven. De Woonbond pleit ervoor huurdersorganisaties op meer vlakken een rol te geven.

Visie van stakeholders op het provinciale woonbeleid

De provincie Zuid-Holland is op basis van het aantal inwoners de grootste provincie van Nederland. Twee van de vier grote steden liggen in Zuid-Holland. De provincie is een spil in de Nederlandse en Europese economie. Wonen en bedrijvigheid vragen veel

ruimte. Zuid-Holland is de provincie met de grootste woningbouwopgave in de regionale Woondeals. Daarnaast moet er plek blijven voor natuur, recreatie, landbouw, etc.

De provincie heeft vanuit haar coördinerende en toezichthoudende rol grote invloed op de ruimte die gemeenten hebben om hun woonbeleid in te richten. De provincie stelt de kaders waarbinnen gemeenten moeten opereren. De provincie ziet toe op de uitvoering van afspraken ten aanzien van woningaantallen, doelgroepen en betaalbaarheid. Het beleidsveld wonen is continue in beweging en de provincie werkt voortdurend toe naar een zo goed mogelijke aanpassing daaraan.

Stakeholders is gevraagd te reflecteren op het provinciale woonbeleid in brede zin. Uit deze reflecties komt ten eerste begrip naar voren hoe ingewikkeld het is om te sturen in een context waarin ruimte schaars is, meerdere domeinen concurreren om de beschikbare schaarse ruimte en beperkende randvoorwaarden (stikstofzoning, water en bodem sturend, Wet natuurbescherming, etc.) de mogelijkheden verder inperken. Stakeholders zien de verschillende belangen en begrijpen dat afwegingen moeten worden gemaakt. Daarbij is de beleving van stakeholders dat de provincie vaak kaderstellend en normerend te werk gaat. Gemeenten denken dat soms meer bereikt kan worden met maatwerkoplossingen dan generiek beleid. Het ruimtelijk beleid is erop gericht het landelijk gebied en het buitengebied te beschermen. De woonopgaven zijn echter zeer groot. De economische belangen ook. Niet alle woonopgaven zijn in de visie van de stakeholders binnen bestaand stads- en dorpsgebied op te lossen als ook het bouwtempo omhoog moet en elke vierkante meter bedrijvigheid gecompenseerd moet worden. Verschillende situaties vragen om verschillende oplossingen. Stakeholders geven ook aan dat verschillende domeinen binnen de provincie elkaar soms tegen lijken te werken, bijvoorbeeld als het gaat om het compenseren van bedrijvigheid als ruimte nodig is voor wonen. Dit vraagt in de beleving van stakeholders een nog meer integraal omgevingsbeleid waar meer ruimte wordt geboden voor maatwerk. In ruimtelijke afwegingen zou de provincie meer grote knopen mogen doorhakken. Daarbij kan het afzien van een mogelijke ontwikkeling ook een uitkomst zijn. Met name op de onderwerpen wonen en werken is er weinig ruimte bij de provincie om het gesprek te voeren, geven stakeholders aan. Het Rijk signaleert dat de provincie met haar woonbeleid op onderdelen niet dezelfde doelen nastreeft als haar stakeholders. De overtuiging van de provincie dat wonen niet méér ruimte mag innemen dan er nu voor is gereserveerd, maakt dat de provincie in de ogen van het Rijk sterk gericht is op remmen en inkaderen. De observatie van het Rijk is dat de provincie Zuid-Holland dit veel sterker doet dan andere provincies. Meer overeenstemming in de visie en doelen van provincie en stakeholders zou het provinciale beleid en de ingezette initiatieven, maatregelen en instrumenten in de ogen van het Rijk effectiever kunnen maken.

Aangetekend moet worden dat het ondanks de concurrerende claims op de beschikbare ruimte lukt om een voldoende grote planvoorraad op te bouwen.

Conclusies en aanbevelingen

Het beleidsveld wonen is continue in beweging en de provincie werkt voortdurend toe naar een zo goed mogelijke aanpassing daaraan. Een uitgebreide beschouwing op de bevindingen en de conclusies en aanbevelingen is opgenomen in hoofdstuk 10.

De volgende infographic geeft een samenvatting van de actielijnen van het provinciale woningbouwbeleid, de onderwerpen waarop successen zijn geboekt, de onderdelen die nog aandacht behoeven en de belangrijkste aanbevelingen van de onderzoekers.

Provincie Zuid-Holland

Beleidsvaluatie wonen 2019 - 2024

De woningmarkt staat onder druk door een tekort aan (betaalbare) woningen en een groeiende bevolking. In reactie op de wooncrisis focust de provincie op verschillende speerpunten. Het beleidsveld wonen is continue in beweging en de provincie werkt voortdurend toe naar een zo goed mogelijke aanpassing daaraan. Provinciale Staten is toegezegd om het beleid elke vier jaar te evalueren. Voor de Beleidsvaluatie Wonen is daarom nu een evaluatie van de beleidskeuzes, maatregelen en beleidsinstrumenten uitgevoerd.

Actielijn 1: Bouw snel & slim

- Woningbouw versnellen door efficiënter te werken en innovatieve bouwmethoden toe te passen.
- Belemmeringen in procedures verminderen.

Actielijn 2: Bouwen voor de toekomst

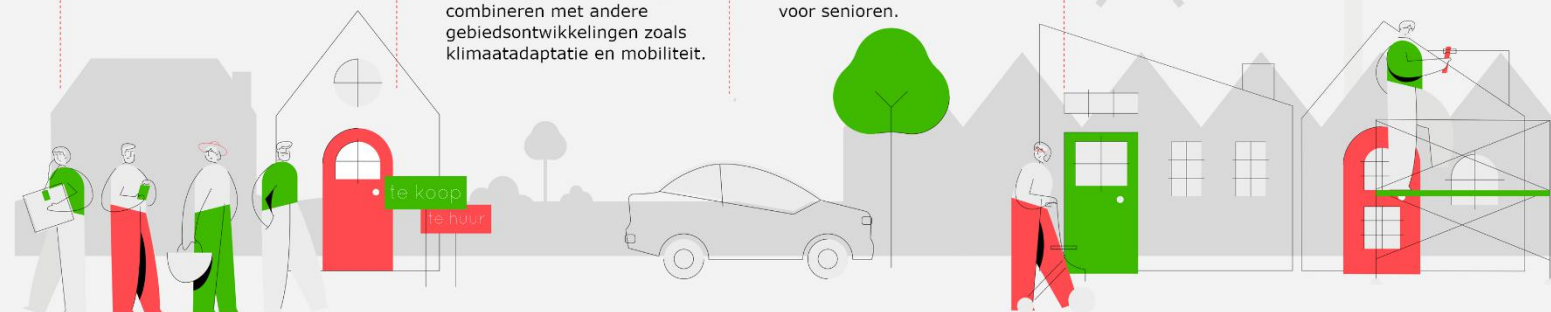
- Woningbouw concentreren op de juiste locaties.
- Wijken en steden naar behoefte versterken met duurzame en toekomstbestendige woningen.
- Integraal plannen. Woningbouw combineren met andere gebiedsontwikkelingen zoals klimaatadaptatie en mobiliteit.

Actielijn 3: Bouwen voor iedereen

- Zorgen voor voldoende betaalbare en sociale woningen.
- Stimuleren van gemengde wijken waar verschillende doelgroepen kunnen wonen.
- Voldoende geschikte woonvormen voor senioren.

Aanbevelingen

- De provincie doet heel veel. Niet alles heeft evenveel impact. Focus op wat werkt en wees kritisch op initiatieven en maatregelen die minder effect sorteren.
- De relatie tussen de provincie en haar stakeholders is niet gelijkwaardig. De provincie hecht aan een goede relatie met stakeholders, wil stakeholders stimuleren en ondersteunen, maar moet de stakeholders tegelijk aanspreken als afspraken niet worden nagekomen. Focus in de communicatie niet alleen op wat niet goed gaat, maar geef ook opbouwende feedback.
- Beschouw het achterblijven van de afgesproken realisatie van woningen niet als voldongen feit omdat niet aan de kritische succesfactoren is voldaan. Blijf inzetten op wat wel mogelijk is.
- Blijf stakeholders ondersteunen met kennisontwikkeling, capaciteit en financiële ondersteuning. Zoek multipliervoordelen bij de inzet van mensen en middelen. Communiceer helder over de keuzes die de provincie maakt en de afwegingen daarbij.



Wat werkt goed?

- Het scherpe gesprek over de voortgang van afspraken houdt iedereen bij de les.
- Kennisontwikkeling: vernieuwend onderzoek woningsplitsen/optoppen en hackathon parallel plannen.
- Subsidie en ondersteuning: Bouwstroom, Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur, Vliegende Brigade.

Wat werkt nog niet goed?

- Zuid-Holland ligt achter op schema bij het realiseren van de Woondealafspraken.
- Stakeholders ervaren dat de provincie top-down vasthoudt aan strakke normen en kaders en vragen lokaal maatwerk.
- Rond het realiseren van flexwoningen is de ondersteuning door de provincie nog niet effectief.

- Rond het versterken van vooroorlogse wijken is de inbreng door de provincie volgens stakeholders beperkt en schuurt de normatieve insteek van de provincie met het versterken van de sociale structuur en de draagkracht van wijken.
- De communicatie door de provincie met de stakeholders is niet altijd eenduidig.

COMPANEN



provincie
Zuid-Holland

3. INTRODUCTIE

3.1 Aanleiding en vraagstelling

De woningmarkt staat onder druk door een tekort aan (betaalbare) woningen en tegelijkertijd een groeiende bevolking en een toename van het aantal kleine huishoudens. Daarbij is er sprake van een groeiende kloof tussen vraag en aanbod, vooral voor midden- en lage inkomensgroepen. Ruimte is schaars. De bouwkosten en rente zijn de afgelopen jaren flink gestegen. De hoge woningprijzen en de beperkte beschikbaarheid van sociale huurwoningen zorgen ervoor dat veel huishoudens niet in hun woonbehoeften kunnen voorzien. Dit leidt tot lange wachtlijsten, toegenomen woningnood en een grotere ongelijkheid op de woningmarkt. Daarnaast zorgen vergrijzing, de extramuralisering van zorg en de afbouw van de verzorgingsstaat voor een veranderende marktvraag.

In reactie op de wooncrisis focust de provincie op verschillende speerpunten. Ten eerste staat het verhogen van de woningbouwproductie centraal, met een doel van 247.896 nieuwe woningen tegen 2030, waarvan twee derde betaalbaar. Daarbij wordt ingezet op versnelling van de woningbouw door het zo veel mogelijk wegnemen van obstakels, zoals trage planningsprocessen en juridische vertragingen. Daarnaast wordt ingezet op innovatie en diversiteit in woonvormen voor specifieke doelgroepen zoals bijvoorbeeld jongeren, ouderen en studenten. Dit helpt niet alleen om de woonbehoeften van verschillende groepen te vervullen, maar bevordert ook het gebruik van beschikbare ruimte op een duurzame manier. De provincie streeft ook naar energieneutrale en klimaatbestendige woningen, met aandacht voor vergroening en waterbeheer, om de provincie toekomstbestendig te maken en de gevolgen van klimaatverandering te mitigeren.

Provinciale Staten is toegezegd om het beleid elke vier jaar te evalueren. Voor de Beleidsevaluatie Wonen is daarom een evaluatie van de beleidskeuzes, maatregelen en beleidsinstrumenten uitgevoerd. De evaluatieperiode omvat in dit geval twee bestuursperiodes, te weten 2019 - 2023 en 2023 - 2027. De tweede bestuursperiode loopt nog. De evaluatie van de tweede bestuursperiode heeft betrekking op de periode tot nu toe, de jaren 2023 en 2024.

De provincie heeft er nadrukkelijk voor gekozen de evaluatie uit te voeren aan de hand van de Zuid-Hollandse Woningbouwagenda 2021. Deze keuze heeft als consequentie dat de evaluatie sterk gericht is op het woningbouwbeleid van de provincie en niet op het woonbeleid in brede zin.

Omgevingswet

Gedurende de periode waar deze evaluatie betrekking op heeft, is de Omgevingswet van kracht geworden. Een doel van deze wet is om het beleid over de fysieke leefomgeving te vereenvoudigen. De provincie Zuid-Holland zet drie instrumenten in waar al het omgevingsbeleid in staat: de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en de Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie staan de ambities, beleidsdoelen en

beleidskeuzes van de provincie. Het Omgevingsprogramma operationaliseert dit. In de Omgevingsverordening staan de regels over de fysieke leefomgeving. Het Omgevingsprogramma bevat een aantal thematische programma's, waaronder het programma Wonen. Het thematische programma Wonen zoals verwoord in het omgevingsprogramma omvat grotendeels dezelfde ambities en beleidsdoelen als de Zuid-Hollandse Woningbouwagenda 2021. Deze hebben betrekking op voldoende en betaalbare huisvesting realiseren voor alle doelgroepen en op toekomstbestendig bouwen. De evaluatie langs de actielijnen van de Zuid-Hollandse Woningbouwagenda sluit daarmee aan bij de Omgevingsvisie en het Omgevingsprogramma. De actielijnen uit de Zuid-Hollandse Woningbouwagenda komen echter niet één-op-één terug in het Omgevingsprogramma. De omgevingsverordening speelt een centrale rol in het provinciale woningbouwbeleid van Zuid-Holland. Het document bevat de juridische en beleidsmatige regels die gelden voor de fysieke leefomgeving in de provincie, waaronder de ontwikkeling van woningbouwlocaties. De Omgevingsverordening bepaalt op welke locaties woningbouw is toegestaan, welke eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld differentiatie en stelt instructieregels op waaraan gemeentelijke omgevingsplannen moeten voldoen. De bepalingen uit de omgevingsverordening komen in deze evaluatie terug in de vorm van concrete provinciale maatregelen die tegen het licht zijn gehouden en in de gesprekken die zijn gevoerd met de stakeholders. De focus van deze evaluatie ligt op het beleidsveld wonen. Effecten van onder meer de Nieuwe Ruimtelijke Koers en de Ruimtelijke Economische Visie komen aan bod in de Evaluatie Herziening Omgevingsbeleid 2025 (tweede kwartaal 2026).

3.2 Uitvoering van de beleidsevaluatie

Bij het uitvoeren van de beleidsevaluatie van het provinciale woningbouwbeleid zijn de volgende inhoudelijke stappen gevolgd:

- **Deskresearch:** verzamelen van de relevante (beleids)documenten en onderzoeken.
- Beschrijven van de **beleidsdoelen** en de wijze waarop die doelen zijn geoperationaliseerd in beleidsmaatregelen en -instrumenten (**beleidstheorie**), gebaseerd op de verzamelde beleidsdocumenten en een **gesprek met de strategen bij de provincie** die het beleid hebben vormgegeven.
- Het voor zover mogelijk **meetbaar maken** van de uitkomsten van beleid aan de hand van **indicatoren**.
- **Data-analyse** van te kwantificeren indicatoren.
- **Diepte-interviews met belangenhouders** over de **effecten** en eventuele **neveneffecten** van het provinciale woningbouwbeleid, de **doelmatigheid** en eventuele **verbetermogelijkheden** die men ziet.
- **Integrale analyse** van de verzamelde bevindingen en **rapportage**.

De evaluatie van het woningbouwbeleid moet inzicht geven in de doeltreffendheid en de doelmatigheid van het woningbouwbeleid van de provincie en van de instrumenten en maatregelen die worden ingezet om dit beleid te operationaliseren. Worden de beleidsdoelen bereikt en gebeurt dit op een kostenefficiënte wijze?

De evaluatie is begeleid door een externe onafhankelijke deskundige, Prof. Dr. Ir. M.G. Elsinga van de TU Delft, gespecialiseerd in 'Housing Institutions & Governance'. Zij heeft toegezien op de kwaliteit van de uitvoering van de evaluatie.

3.3 Leeswijzer

- In hoofdstuk 4 wordt het provinciale woningbouwbeleid op hoofdlijnen beschreven. Het gaat in op de strategische keuzes die Zuid-Holland maakt in de Zuid-Hollandse Woningbouwagenda 2021 en de maatregelen en instrumenten die de provincie inzet om haar ambities te realiseren. Dit hoofdstuk gaat nader in op de doelstellingen die de provincie heeft met haar woningbouwbeleid, op de inzet van initiatieven, maatregelen en instrumenten om het beleid te operationaliseren en over de wijze waarop de effecten en neveneffecten van het beleid in beeld gebracht kunnen worden.
- Hoofdstuk 5 heeft betrekking op actielijn 1. Actielijn 1 gaat over het versnellen van de woningbouw in de provincie.
- In hoofdstuk 6 wordt actielijn 2 behandeld. Actielijn 2 gaat over het maken van de juiste keuzes om nu woningen toe te voegen die ook op de langere termijn voorzien in de woonbehoefte van toekomstige huishoudens.
- Hoofdstuk 7 gaat over actielijn 3. Actielijn 3 gaat over het bouwen van woningen voor alle doelgroepen, zodat iedereen in Zuid-Holland die dat nodig heeft een dak boven het hoofd kan hebben.
- In hoofdstuk 8 komen enkele overige activiteiten en instrumenten aan bod die niet direct onder een van de actielijnen zijn te vatten.
- Hoofdstuk 9 geeft een overzicht van de visie van stakeholders op het provinciale woningbouwbeleid. In dit hoofdstuk komen ook kansen voor beleid aan bod die stakeholders tijdens de gesprekken hebben ingebracht.
- In hoofdstuk 10 geven we een beschouwing op de bevindingen, trekken we conclusies en geven we aanbevelingen.

4. HET PROVINCIALE WONINGBOUWBELEID

In dit hoofdstuk schetsen we de hoofdlijnen van het provinciale woningbouwbeleid. We gaan in op de strategische keuzes die Zuid-Holland maakt en de maatregelen en instrumenten die de provincie inzet om haar ambities te realiseren. Deze brede beleidscontext vormt het kader waarbinnen de evaluatie van het woningbouwbeleid is uitgevoerd. We gaan in dit hoofdstuk nader in op de doelstellingen die de provincie heeft met haar woningbouwbeleid, leggen de brug naar de inzet van initiatieven, maatregelen en instrumenten om het beleid te operationaliseren en geven een beschouwing op de wijze waarop de effecten en neveneffecten van het beleid in beeld gebracht kunnen worden.

4.1 Achtergronden bij het provinciale woningbouwbeleid

Twee coalitieperiodes

De evaluatie van het beleid van de provincie Zuid-Holland heeft betrekking op twee coalitieperiodes, de periode 2019 tot 2023 en de periode 2023 tot 2027. De coalitieakkoorden zijn uiteraard veel breder dan het beleidsterrein wonen en hebben daarnaast betrekking op bereikbaarheid, verduurzaming, economie en werkgelegenheid, natuur, gezondheid en veiligheid. Het coalitieakkoord voor de tweede periode is ten aanzien van het woonbeleid in belangrijke mate een voortzetting van de afspraken in de eerste coalitieperiode. Het coalitieakkoord voor de tweede periode is meer concreet dan het akkoord voor de eerste periode in de zin dat doelen scherper zijn afgebakend en gekwantificeerd. Dat hangt ook samen met de regionale Woondeals (Regionale Realisatieagenda's Wonen). Bij het opstellen van het coalitieakkoord voor de periode 2023 tot 2027 waren inmiddels regionale Woondeals afgesloten. De uitgangspunten van de Woondeals komen duidelijk terug in het coalitieakkoord voor de periode 2023 tot 2027.

De Zuid-Hollandse woningbouwagenda 2021

Het geëvalueerde woningbouwbeleid van de provincie is beschreven in de Zuid-Hollandse Woningbouwagenda 2021. In deze Woningbouwagenda is het woningbouwbeleid beschreven langs drie actielijnen:

1. Bouw snel & slim
2. Bouw voor de toekomst
3. Bouw voor iedereen

Deze actielijnen stemmen overeen met de thema's in het omgevingsprogramma, voortkomend uit de omgevingsvisie.

Actielijn 1: Bouw snel & slim

De eerste actielijn gaat over het terugdringen van het groeiende woningtekort in de provincie door meer en sneller woningen te bouwen. Door gebruik te maken van mogelijkheden om te versnellen en door vertragende factoren tegen te gaan.

Actielijn 2: Bouw voor de toekomst

De tweede actielijn gaat over toekomstgericht bouwen. De provincie wil erop sturen dat woningen worden toegevoegd waar in de toekomst behoefte aan is, op locaties die passen in de visie op de ruimtelijke ontwikkeling in de provincie, zoals uitgewerkt in de Verstedelijkingsstrategie 2.0.

Actielijn 3: Bouw voor iedereen

De derde actielijn gaat erover te zorgen dat iedere inwoner van de provincie een dak boven het hoofd heeft, ongeacht inkomen of sociale status. Onder deze actielijn vallen afspraken over het toevoegen van betaalbare woningen, het aanbieden van voldoende woonvormen die aantrekkelijk zijn voor senioren. Onderdeel van de actielijn is dat corporaties structureel in positie worden gebracht en gehouden.

De Zuid-Hollandse Woningbouwagenda is opgesteld in 2021. De Woningbouwagenda loopt daarmee soms vooruit op landelijk beleid dat zijn weerslag vindt in de Woondeals die eind 2022 en begin 2023 in het hele land werden gesloten. Ook andere ontwikkelingen die ten tijde van de woningbouwagenda nog minder op het netvlies stonden, kunnen inmiddels een rol spelen in het provinciale woningbouwbeleid. Een voorbeeld hiervan is het ontstane inzicht in de potentie van de bestaande woningvoorraad voor het vergroten van het aantal woningen door bijvoorbeeld te splitsen of op te toppen. Waar relevant nemen we dergelijke ontwikkelingen mee in de evaluatie.

4.2 Operationalisering van het woningbouwbeleid

Actielijnen en doelstellingen

Aan de actielijnen in de Zuid-Hollandse Woningbouwagenda liggen verschillende doelstellingen ten grondslag. Op basis van gesprekken met de strategen bij de provincie die betrokken waren bij het opstellen van het provinciale woningbouwbeleid en de diverse initiatieven, maatregelen en instrumenten zijn de doelstellingen als volgt te verwoorden:

Actielijn 1: Bouw snel & slim

Doelstelling 1: Woningbouw versnellen door efficiënter te werken en innovatieve bouwmethoden toe te passen.

Doelstelling 2: Belemmeringen in procedures verminderen.

Actielijn 2: Bouw voor de toekomst

Doelstelling 1: Woningbouw concentreren op de juiste locaties.

Doelstelling 2: Wijken en steden naar behoefte versterken met duurzame en toekomstbestendige woningen.

Doelstelling 3: Integraal plannen. Woningbouw combineren met andere gebiedsontwikkelingen zoals klimaatadaptatie en mobiliteit.

Actielijn 3: Bouw voor iedereen

Doelstelling 1: Zorgen voor voldoende betaalbare en sociale woningen.

Doelstelling 2: Stimuleren van gemengde wijken waar verschillende doelgroepen kunnen wonen.

Doelstelling 3: Voldoende geschikte woonvormen voor senioren.

Overige doelstellingen

Naast de doelstelling die rechtstreeks aan de drie actielijnen zijn gekoppeld, komen in de woningbouwagenda enkele aanvullende doelstelling naar voren:

- Burgers nadrukkelijker betrekken bij provinciaal beleid.
- Kennisontwikkeling en kennis delen.
- De samenwerking/relatie met stakeholders verbeteren.

Maatregelen en instrumenten

In de Zuid-Hollandse woningbouwagenda wordt een groot aantal initiatieven, maatregelen en instrumenten benoemd om de doelstellingen binnen de verschillende actielijnen van het provinciale woningbouwbeleid te behalen en het beleid te operationaliseren. We geven hier een opsomming en korte beschrijving van deze initiatieven, maatregelen en instrumenten.

Actielijn 1: Bouw snel & slim

De actielijn Bouw snel & slim zet in op het versnellen van het traject van eerste idee tot daadwerkelijke woningbouw door **procedures te versnellen**. Daarnaast wordt ingezet op het **versnellen van de woningbouw op ontwikkellocaties met complexe knelpunten** door expertise te leveren in de vorm van het Team Ongehinderde Gebiedsontwikkeling. Om capaciteitsgebrek bij gemeenten tegen te gaan, is het voor gemeenten en andere organisaties mogelijk de **Vliegende Brigade** in te zetten, een team van extern ingehuurd experts die menskracht leveren om concrete knelpunten op te lossen. Daarnaast wil de provincie capaciteit creëren door partijen uit haar netwerk bij elkaar te brengen om openstaande functies sector-overstijgend in te vullen. Via de **Human Capital agenda** wil de provincie optreden als werkbemiddelaar. **Industriële en hoogwaardige modulaire woningbouw** moet leiden tot sneller, circulair, emissieloos en modulair bouwen aan de provinciale woningbouwopgave. De kansen voor spoedzoekers om een woning te vinden moeten worden vergroot door de inzet van **Flexwonen**, woonvormen op een tijdelijke locatie of met een tijdelijk huurcontract. Daarnaast ondersteunt de provincie **De Bouwstroom**, een nieuwe vorm van samenwerking in de bouwsector tussen gemeenten, woningcorporaties en bouwers door het collectief inkopen van industriële woonproducten door woningcorporaties. Om financiële knelpunten te verhelpen, stelt de provincie de **provinciale knelpuntenpot** in. De knelpuntenpot is beschikbaar voor projecten met sociale huur of middenhuur. Daarnaast wil de provincie aanvragen in het kader van de landelijke **Woningbouwimpuls** coördineren door een positieve ondersteuningsverklaring bij het Rijk als de aanvraag aan het provinciale omgevingsbeleid voldoet.

Actielijn 2: Bouwen voor de toekomst

De actielijn Bouwen voor de toekomst zet in op bouwen op de juiste plek, naar behoefte van inwoners en integraal. Daarbij wil de provincie eerst inzetten op

verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. De Verstedelijkingsagenda 2.0 is daarin leidend. Om te voorzien in voldoende harde plancapaciteit kan er ***tot 130% van de opgave worden geprogrammeerd***, om uitval van projecten op te kunnen vangen. De provincie neemt een ***actieve rol bij nieuwe plannen*** om de transitie van zachte naar harde plancapaciteit bij gemeenten te vergroten. Stedelijke ontwikkeling moet plaatsvinden ***op de juiste plek*** langs bestaande corridors en OV-knooppunten. De provincie hanteert het principe van Transit Oriented Development. Deze benadering wordt toegepast bij de ***gesprekken met gemeenten over te ontwikkelen woon- en leefmilieus op goed bereikbare hoogwaardige openbaar vervoer (HOV) locaties***. De provincie zet in op het ***versterken van de naoorlogse wijken***. Deze wijken lopen op het eind van hun levenscyclus en bieden grote kansen voor verdichting. Door wonen en werken te vermengen wordt de levendigheid vergroot, het ruimtegebruik geïntensiveerd en de bereikbaarheid verbeterd. De provincie zet in de breedte in op het mengen van wonen, werken en voorzieningen in ***lokale woonwerkakkoorden***. Nieuwe woningen moeten aansluiten bij de vraag. De provincie ***onderzoekt de woningbehoefte*** op basis van de ontwikkeling van de bevolkingsopbouw en de woonbehoeftes. Samen met de woonregio's stuurt de provincie op ***passend woningaanbod***. De provincie wil bij de bouwopgave ***integraal werken*** en alle sectoren betrekken door overkoepelende afspraken te maken die ieders belangen dienen zonder in te boeten op kwaliteit. Dit heeft betrekking op de ***energievoorziening, natuurinclusiviteit, klimaatadaptief bouwen en circulair bouwen***. De provincie zet ook in op het nauwkeuriger toepassen van bestaande en aankomende wet- en regelgeving ***om stapeling van eisen tegen te gaan***.

Actielijn 3: Bouwen voor iedereen

De actielijn Bouwen voor iedereen is erop gericht ervoor te zorgen dat iedereen in de provincie een dak boven het hoofd heeft. De provincie zet daartoe in op ***bindende regionale afspraken over het toevoegen van sociale en betaalbare woningen***, waarbij elke gemeente bijdraagt. Er wordt gestuurd op passend aanbod voor alle doelgroepen, met een goede verdeling van sociale en betaalbare woningen over alle gemeenten, zowel in koop als huur. De provincie werkt hieraan mee door ***expertise op locaties*** in te zetten, maar ook door subsidie te verstrekken zoals de ***knelpuntenpot*** voor sociale huur en middenhuur. Speciale aandacht gaat uit het toevoegen van voldoende ***voor senioren aantrekkelijke woonvormen***. Om (geclusterde) woonvormen voor senioren met gemeenschappelijke ruimten te stimuleren en te versnellen, wordt een ***subsidieregeling woonvormen senioren*** ingesteld. De provincie wil ***woningcorporaties structureel in positie brengen*** om hun taken te kunnen uitvoeren. Om de ***huisvesting van specifieke doelgroepen*** als mensen die zijn aangewezen op de sociale huursector, spoedzoekers, arbeidsmigranten en vergunninghouders te bevorderen, wordt gestuurd op ***voldoende woningen voor deze groepen*** en een ***evenredige spreiding van de betreffende woningen over de gemeenten***. Ook wordt meegewerkt aan experimentenprojecten met gemeenten om ***arbeidsmigranten*** een menswaardige verblijfsplek te geven.

Overige doelstellingen

De provincie wil **burgers nadrukkelijk betrekken bij het provinciale woonbeleid** door het houden van een **burgerberaad** en de uitkomsten daarvan mee te nemen in het woonbeleid. Dit voornemen was overigens ten tijde van de woningbouwagenda nog niet in beeld. Voorts is **het verbeteren van de relatie en de samenwerking met stakeholders** een doel dat de provincie nastreeft. Tot slot heeft de provincie de ambitie met **kennisontwikkeling en kennisdelen** bij te dragen aan de voortgang, versnelling en verduurzaming van de woningbouwopgave. Elementen van deze doelstellingen komen terug in de woningbouwagenda, maar in gesprekken met de provincie zijn ze als doel op zich naar voren gebracht. We nemen ze daarom als zodanig mee in de evaluatie.

De Woondeals

Een van de maatregelen die zijn getroffen om de woningbouw in Nederland te versnellen, is het sluiten van Woondeals tussen gemeenten, provincie en Rijksoverheid. Er zijn landelijk 35 regionale Woondeals gesloten, vijf in de provincie Zuid-Holland. De Woondeals (in Zuid-Holland 'Regionale Realisatieagenda's Wonen') zijn gesloten in maart 2023, maar de Woondeals hebben betrekking op de periode 2022 tot en met 2030. De Woondeals zijn gesloten nadat de Zuid-Hollandse woningbouwagenda 2021 is gepubliceerd, maar sluiten in belangrijke mate aan bij de doelstellingen van de woningbouwagenda. In de Woondeals is vastgelegd hoeveel woningen er (bruto) aan de woningvoorraad zullen worden toegevoegd, hoeveel daarvan sociale huurwoningen zullen zijn en hoeveel betaalbare woningen zullen worden toegevoegd. Betaalbare woningen zijn in de context van de Woondeals sociale huurwoningen met een huur tot de sociale huurgrens³ (inclusief woningen van private verhuurders), woningen met een middenhuur⁴ en betaalbare koopwoningen⁵. Het uitgangspunt van de Rijksoverheid was dat gemeenten streven naar een aandeel van 30% sociale huurwoningen en twee derde betaalbare woningen in hun woningbouw-programmering. Inmiddels wordt het aandeel sociale huurwoningen gezien als een regionale opgave, waar gemeenten onderling afspraken over moeten maken. Tussen de minister van VRO en het college van GS van de provincie Zuid-Holland zijn afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale woningbouwopgave. Het college van GS spant zich in om in de periode 2022 tot en met 2030 bruto 235.460 woningen toe te voegen⁶, 26% van de landelijke opgave in 2022, waarvan een derde sociale huur en twee derde betaalbaar. Daarbij zijn 11 kritische succesfactoren voorwaardelijke gesteld. In Samenwerkingsafspraken tussen de Rijksoverheid en de provincie en in de Regionale Realisatieagenda's is gesteld dat als niet aan de kritische succesfactoren wordt voldaan er rekening mee moet worden gehouden dat mogelijk maar 103.500 woningen kunnen worden gebouwd. Niet voor alle kritische succesfactoren is een oplossing gevonden.

³ € 900,07 per maand, prijspeil 2025.

⁴ Tussen de sociale huurgrens van € 900,07 en € 1.184,82, prijspeil 2025.

⁵ € 405.000, prijspeil 2025.

⁶ Inmiddels is dit bijgesteld naar 247.896 woningen.

In de vijf Woondeals is gespecificeerd hoeveel woningen per regio worden toegevoegd en hoe de verdeling in de tijd is. Deze overzichten zijn gebaseerd op de woningbouwprogrammering in de provincie en de regio's.

Tabel 4.1: Provincie Zuid-Holland. Woondealafspraken 2022 - 2030, naar betaalbaarheid

Jaar	Bruto afspraak	Betaalbaarheid				
		Sociale huur	Midden-huur	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal	Aandeel betaalbaar
2022	20.770	4.908	1.912	2.284	9.104	44%
2023	29.913	9.064	3.755	2.009	14.828	50%
2024	39.329	10.384	7.309	3.164	20.857	53%
2025	38.846	10.727	5.468	4.893	21.088	54%
2026	33.244	9.347	4.875	3.461	17.683	53%
2027	25.939	7.784	3.422	3.432	14.638	56%
2028	22.096	6.422	3.478	3.072	12.972	59%
2029	17.595	4.699	2.426	2.641	9.766	56%
2030	20.164	6.263	3.372	3.013	12.648	63%
Totaal	247.896	69.598	36.017	27.969	133.584	54%

Bron: Regionale Woondeals Zuid-Holland.

Er waren bij het maken van de Woondealafspraken plannen voor 247.896 woningen in de provincie voor de periode tot en met 2030. Dat betekent een overprogrammering van zo'n 5% ten opzichte van de Woondealafpraak. Gebruikelijk is om rekening te houden met 30% planuitval. Dat betekent dat er aan het begin van de Woondealperiode weinig ruimte was voor het niet tot ontwikkeling komen van woningbouwplannen. Inmiddels wordt het realiseren van de 247.896 woningen als de Woondealafpraak gezien. Dit is in april 2024 formeel met het Rijk afgesproken.

De plannen voor 69.598 sociale huurwoningen voorzagen in het toevoegen van 33% sociale huurwoningen op de totale ambitie van 235.460 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. De plannen voor het toevoegen van 133.584 betaalbare woningen voorzagen in het toevoegen van 58% betaalbaar op de totale Woondealafpraak. Dat betekent dat aan het begin van de Woondealperiode meer plannen voor betaalbare woningen nodig waren om aan de twee derde betaalbaar op de (bruto) realisatie te komen.

Tabel 4.2: Provincie Zuid-Holland. Woondealafspraken, per regio en totaal, 2022 - 2030

Regio	Aantal	%
Haaglanden	74.445	30%
Holland Rijnland	39.055	16%
Midden-Holland	19.819	8%
Regio Rotterdam	93.784	38%
Zuid-Holland Zuid	20.793	8%
Provincie	247.896	100%

Bron: Regionale Woondeals Zuid-Holland.

In de bovenstaande tabel is de verdeling weergegevens van de afspraken met het Rijk over de regio's in de provincie. De regio's Rotterdam (38%) en Haaglanden (30%) zijn samen goed voor bijna 70% van de opgave.

4.3 Meten van de uitkomsten van beleid

Om een beeld te kunnen krijgen van de effectiviteit (doeltreffendheid) en de doelmatigheid van het provinciale woningbouwbeleid, is het nodig de verschillende initiatieven, maatregelen en instrumenten 'meetbaar' te maken. Soms is dat goed mogelijk, soms ook is dat complex. De realisatie van een afgesproken aantal toe te voegen woningen is in beginsel te toetsen door het aantal gerealiseerde woningen te tellen en te vergelijken met de afspraak. Dergelijke outputindicatoren zijn in beginsel goed te meten. Complexer wordt het als het gaat om ontwikkelingen waar het provinciale woningbouwbeleid aan moet bijdragen. Voorbeelden zijn bijvoorbeeld het effect van kennisontwikkeling of het voeren van gesprekken met stakeholders op de doelstellingen waar deze actief aan moeten bijdragen. Causaliteit van effecten is in dergelijke gevallen vaak moeilijk aan te tonen en effecten zijn lastig te kwantificeren. De doeltreffendheid en de doelmatigheid zijn in die gevallen ook lastig direct te staven. We beschrijven de effecten en eventuele neveneffecten van het provinciale woningbouwbeleid in de volgende hoofdstukken daarom zo concreet als de aard van het initiatief, de maatregel of het instrument toestaat. Soms kunnen we uitkomsten exact kwantificeren, soms varen we op het beeld dat stakeholders hebben.

5. ACTIELIJN 1: BOUW SNEL EN SLIM

Actielijn 1 gaat over het versnellen van de woningbouw in de provincie. De provincie stuurt erop dat efficiënter kan worden gewerkt, dat belemmeringen in procedures die tot vertraging leiden in het bouwtraject kunnen worden weggenomen en dat door de inzet van innovatieve bouwmethoden sneller woningen gerealiseerd kunnen worden.

5.1 Woningbouw versnellen door efficiënter te werken en innovatieve bouwmethoden toe te passen

Efficiënter werken

De provincie ondersteunt gemeenten en andere bij de woningbouw betrokken partijen in het efficiënter werken. Deze ondersteuning is in beginsel gericht op het volledige traject, van de eerste plannen tot de daadwerkelijke bouw van woningen. De provincie ondersteunt door het leveren van kennis en capaciteit. Instrumenten die worden ingezet zijn onder meer de Vliegende Brigade, het organiseren van capaciteit via de Human Capital agenda en de inzet van Team Ongehinderde Gebiedsontwikkeling.

Vliegende Brigade

De Vliegende Brigade bestaat uit externe experts die gemeenten en andere organisaties kunnen helpen bij het versnellen van binnenstedelijke woningbouwprojecten. Door het inbrengen van menskracht en kennis. Daarbij wordt maatwerk geleverd, afgestemd op het probleem dat voorligt. Het beeld uit de gehouden interviews is dat gemeenten veel gebruik maken van de Vliegende Brigade. Dat blijkt ook uit de jaarstukken van de provincie.

Tabel 5.1: Beschikbare budgetten, aantal aanvragen en toegekende subsidie Vliegende Brigade, 2021 - 2023

Subsidiejaar	Beschikbaar budget	Aantal aanvragen	Toegekende subsidie
2021	3 mln.	17	2,8 mln.
2022	2,5 mln.	34	2,5 mln.
2023	7,5 mln.	62	7,5 mln.

Bron: Jaarstukken Provinciale Staten provincie Zuid-Holland, 2021, 2022 en 2023.

In de jaren 2021 tot en met 2023 werd de Vliegende Brigade door gemeenten steeds beter gevonden. Het aantal aanvragen nam jaarlijks toe. De beschikbare budgetten werden vrijwel geheel gebruikt.

De inzet van de Vliegende Brigade wordt gezien als een maatregel die goed werkt om leemtes in capaciteit en kennis in te vullen. Er worden wel kritische kanttekeningen gemaakt. De Vliegende Brigade kan niet alle belemmeringen wegnemen, waardoor de inzet niet altijd tot echte versnelling leidt. Soms zijn belemmeringen externe factoren waar ook de Vliegende Brigade niets in kan doen, zoals inspraakprocedures, zienswijzen en stikstofproblematiek die de voortgang ophouden. Ook wordt door

kleinere gemeenten ingebracht dat de mensen van de Vliegende Brigade niet altijd de praktische lokale kennis hebben, waardoor hun inzet niet zo efficiënt is als die zou kunnen zijn. Grote gemeenten zien de Vliegende Brigade vooral als een instrument dat kleinere gemeenten kan helpen. Grote gemeenten hebben naar eigen zeggen zelf de benodigde kennis in huis en kunnen makkelijker capaciteit organiseren. Ontwikkelaars en corporaties zien dat de Vliegende Brigade gemeenten helpt om processen vlot te trekken. Wel wordt erop gewezen dat gemeenten in hun observatie lang wachten de Vliegende Brigade in te schakelen. Het beeld is dat gemeenten lang proberen zelf de benodigde capaciteit te vinden en eerder gebruik zouden moeten maken van de Vliegende Brigade. Men lijkt terughoudend om hulp aan de provincie te vragen. Gemeenten wijzen erop dat als de Vliegende Brigade weer vertrekt, de expertise ook weer verdwijnt. Op dit vlak is de Vliegende Brigade een welkome hulp, maar zou een vaste (beleids)medewerker sterk de voorkeur hebben. De Brigade brengt verlichting maar geen structurele oplossing.

Human Capital agenda

De Human Capital agenda is een initiatief van de Economic Board van de provincie Zuid-Holland. In 2022 is de Human Capital agenda 2.0 gelanceerd, waarin 165 partners samenwerken aan een veerkrachtige Zuid-Hollandse arbeidsmarkt⁷. In de interviews met partijen die zich bezighouden met de woningmarkt in de provincie is dit initiatief niet bekend. We hebben geen partijen gesproken die de Human Capital agenda kennen. Ook bij de medewerkers van de afdeling wonen van de provincie is dit platform niet bekend. Toch is er veel activiteit rond het initiatief en worden jaarlijks deelakkoorden gesloten en subsidies uitgekeerd. Dit heeft echter geen (directe) betrekking op partijen die zich bezighouden met het wonen in de provincie. De Human Capital agenda is een initiatief dat bestaat los van het provinciale woningbouwbeleid en actielijn 1, maar het zou een rol kunnen spelen in het verlichten van het capaciteitsvraagstuk bij gemeenten.

Hackathons parallel plannen

Parallel plannen betekent dat de diverse fases van een bouwproject, zoals het bepalen van uitgangspunten, rekenen, tekenen, onderzoeken, participatie en afspraken juridisch vastleggen, gelijktijdig en samenhangend worden uitgevoerd. De provincie organiseert hackathons om gemeenten en stakeholders handvatten aan te reiken om parallel plannen te gaan toepassen. Dit wordt over het algemeen zeer positief ervaren. Een van de grote gemeenten gaf aan dat het voor hen minder toegevoegde waarde heeft omdat zij zelf al stappen zetten in parallel programmeren. De andere grote gemeente heeft deelgenomen en was zeer positief. De hackathons parallel plannen komen niet terug in de Jaarstukken 2021 tot en met 2023. Een beeld van de kosten ontbreekt daarom.

Sturen op afspraken

Onderdeel van het versnellen van de woningbouw in de provincie, is het volgen van de voortgang van de woningbouw en het sturen op het nakomen van gemaakte afspraken. De provincie kiest voor een heldere lijn hierin. Deze specifieke rol en positie van de

⁷ Website Economic Board Zuid-Holland

provincie ten opzichte van gemeenten en andere stakeholders maken dat per definitie geen sprake is van een gelijkwaardige relatie. Toch is de uitvoering van het woonbeleid uiteindelijk een gezamenlijk doel van alle betrokken partijen. De provincie hecht aan een goede relatie met stakeholders, wil stakeholders stimuleren en ondersteunen, maar moet de stakeholders tegelijk aanspreken als afspraken niet worden nagekomen.

Jaarlijkse beoordeling en gesprekken

Er wordt in de beleving van de geïnterviewde gemeenten door de provincie intensief gekeken naar de voortgang van de woningbouw in de provincie en de beschikbare planvoorraad. Er wordt een positieve stimulans ervaren om voldoende locaties te plannen en tot ontwikkeling te brengen. Dat spoort aan. Er ontstaat door de provinciale Planregistratie Wonen meer inzicht en transparantie over de beschikbare planvoorraad, hoewel ook wordt gesuggereerd dat gemeenten de Planregistratie Wonen soms strategisch invullen. Er worden ook positieve voorbeelden genoemd van de rol van de provincie in gesprekken tussen gemeenten, corporaties en bouwers waar de inbreng van de provincie ervoor zorgde dat het gesprek los kwam en er kon worden doorgepakt.

Geïnterviewden plaatsen ook kanttekeningen bij de rol van de provincie rond het sturen op de voortgang van de woningbouw. Zo leeft bij een deel van de gemeenten en corporaties het beeld dat de lijstjes voor de provincie soms een doel op zich lijken. Er wordt gewezen op de grote informatievraag vanuit de provincie en de capaciteitsvraag bij gemeenten die daarmee samenhangt. Ook geven sommige gemeenten aan dat het lang duurt voor planningslijsten worden vastgesteld. Een deel van de gemeenten ervaart een meningsverschil met de provincie over de uitgangspunten die worden gehanteerd door de provincie. Dit komt sterk naar voren op het punt van de lijn van de provincie dat extra woningbouw in inbreiding moet worden gerealiseerd. Kleinere gemeenten geven aan dat dit standpunt van de provincie beter past bij grote gemeenten dan bij kleine gemeenten. Het leidt er ook toe dat het gesprek met de provincie in de beleving van deze gemeenten een sterk toetsend karakter heeft. Tot slot geven kleinere gemeenten en corporaties in kleinere gemeenten aan te ervaren dat in het gesprek met de provincie de nadruk vaak ligt op het niet halen van afspraken en dat er weinig waardering uit spreekt voor wat er wel is gelukt. Het gebrek aan positieve feedback frustreert naar eigen zeggen.

Reservelijst

De provincie zet er op in dat als vertraging optreedt in het tot ontwikkeling brengen van plannen, er snel een alternatief plan op de reservelijst wordt opgepakt. In beginsel is dit een goed principe geven de geïnterviewden aan. Er wordt echter ook geconstateerd dat een voorwaarde voor een functionele reservelijst is dat je voldoende overcapaciteit in de planning hebt en dat is op lokaal niveau op dit moment vaak niet het geval. Dan ontstaat het risico dat minder kansrijke plannen naar voren worden geschoven. Een deel van de gemeenten ervaart de nadruk van de provincie op het schakelen naar alternatieve plannen als teveel betrokkenheid van de provincie. Zij geven aan zelf intensief bezig te zijn met de woningbouwopgave en zelf te schakelen als dat nodig is. Er lijken ook verschillen binnen Zuid-Holland op dit punt. In sommige gemeenten wordt niet ervaren dat de provincie expliciet stuurt op het tot ontwikkeling brengen van

alternatieve plannen als een ontwikkeling stagneert. De kleinste gemeenten geven aan dat er bij hen geen reservelijst mogelijk is. Er zijn één of twee grotere ontwikkelingen en daarnaast alleen kleine particuliere initiatieven. De provincie wijst er overigens op dat het principe van de reservelijst inmiddels niet meer wordt toegepast.

Voortgang Woondeal

De Woondeals zijn belangrijke kaders om de woningbouw te versnellen en om scherp te sturen op het toevoegen van voldoende (betaalbare) woningen in Nederland. De Woondealafspraken hebben betrekking op de periode 2022 tot en met 2030. We kunnen dus de stand opmaken van de realisatie van woningen in de periode 2022 tot en met 2030 ten opzichte van de afspraken.

In de regionale Woondealafspraken is een verdeling van de realisatie per jaar weergegeven, gebaseerd op de woningbouwprogrammering ten tijde van het sluiten van de Woondeal. Daarmee is het mogelijk een beeld te geven van de voortgang van de Woondealafspraken in de eerste drie jaar van de Woondeal.

In Zuid-Holland is de ambitie om 247.896 woningen toe te voegen in de periode 2022 tot en met 2030. Bij het maken van de Woondealafspraken zijn kritische succesfactoren benoemd die voor de provincie randvoorwaardelijk zijn voor het kunnen realiseren van de afspraken. In Samenwerkingsafspraken tussen de Rijksoverheid en de provincie is gesteld dat als niet aan de kritische succesfactoren wordt voldaan er rekening mee moet worden gehouden dat mogelijk maar 103.500 woningen kunnen worden gebouwd. Niet voor alle kritische succesfactoren is een oplossing gevonden.

Tabel 5.2: Provincie Zuid-Holland. Voortgang realisatie Woondealafspraken, per regio en totaal, 2022 - 2024

Regio	Ambitie 2022 - 2024	Bruto realisatie 2022 - 2024	Voortgang realisatie t.o.v. ambitie
Haaglanden	24.918	16.213	65%
Holland Rijnland	16.262	10.294	63%
Midden-Holland	7.402	4.607	62%
Regio Rotterdam	33.010	18.475	56%
Zuid-Holland Zuid	8.420	6.294	75%
Provincie	90.012	55.883	62%

Bron: Regionale Woondeals Zuid-Holland, CBS.

In de eerste drie jaar van de Woondealperiode zijn in Zuid-Holland (bruto) 55.883 woningen gerealiseerd. De ambitie aan de start van de Woondealperiode was om in de jaren 2022, 2023 en 2024 bij elkaar ongeveer 90.000 woningen toe te voegen. Deze ambitie is niet gehaald, de realisatie bedraagt 62% van de ambitie voor de eerste jaren bij de start van de Woondealperiode. Zuid-Holland ligt daarmee achter op schema bij de uitvoering van de Woondealafspraken. Ook als we inzoomen op de regio's zien we dit beeld. In elke regio zijn minder woningen gerealiseerd dan de ambitie was voor de eerste drie jaar van de Woondealperiode. Regio's Zuid-Holland-Zuid, Haaglanden en

Holland Rijnland hebben naar verhouding meer woningen toegevoegd dan gemiddeld in de provincie, maar ook in deze regio's bleef de realisatie achter bij de ambities.

Netto woningrealisatie

De woondealafspraken zijn bruto afspraken. De aantallen zijn niet gecorrigeerd voor woningonttrekking door sloop. De ontwikkeling van de woningbehoefte is een netto gegeven, in een gesloopte woning kan niemand wonen. We presenteren daarom naast de bruto aantallen toegevoegde woningen ook de netto aantallen, de feitelijke ontwikkeling van de woningvoorraad.

Tabel 5.3: Provincie Zuid-Holland. Aantal gerealiseerde woningen (netto), per regio en totaal, 2022 - 2024

Regio	Nieuw- bouw	Overige toe- voegingen	Sloop	Overige ont- trekkingen	Correc- ties	Netto woning- toe- voegingen
Haaglanden	13.958	4.019	-858	-1.688	-76	15.355
Holland Rijnland	8.657	2.358	-887	-743	22	9.407
Midden- Holland	4.175	718	-392	-311	25	4.215
Regio Rotterdam	14.918	5.163	-3.423	-1.566	-40	15.052
Zuid- Holland Zuid	4.942	1.744	-961	-575	183	5.333
Provincie	46.650	14.002	-6.521	-4.883	114	49.362

Bron: CBS.

Netto zijn er in de periode 2022 tot en met 2024 49.362 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd in Zuid-Holland.

Innovatieve bouwmethoden

De provincie zet in op het stimuleren van innovatieve bouwmethoden om behalve sneller ook duurzamer te bouwen.

Bouwstroom

Partijen die zijn geïnterviewd, zijn positief over het initiatief van De Bouwstroom, een nieuwe vorm van samenwerking in de bouwsector tussen gemeenten, woningcorporaties en bouwers door het collectief inkopen van industriële woonproducten door woningcorporaties. De provincie ondersteunt De Bouwstroom financieel. In 2021 werd een financiële bijdrage gedaan van € 0,06 mln. Aan de Bouwstroom Haaglanden.

Nieuwe woonvormen

De provincie ondersteunt het ontwikkelen van nieuw woonvormen. Er is een subsidie-regeling voor ondersteuning in de plankosten voor collectieve wooninitiatieven. In 2022

en 2023 werd deze regeling, gericht op burgers en niet op gemeenten, niet volledig uitgeput. In 2024 was dat wel het geval.

Tijdelijke woonvormen/Flexwonen

De provincie ondersteunt met kennis en onderzoek bij het tot stand brengen van flexwoningen.

Tabel 5.4: Provincie Zuid-Holland. Aantal gerealiseerde tijdelijke woningen, per regio en totaal, 2022 - 2024

Jaar	Aantal
2022	914
2023	1.616
2024	906
Totaal	3.436

Bron: Gemeenten.

Er zijn in de eerste jaren van de Woondealperiode ruim 3.400 tijdelijke woningen gerealiseerd in de provincie. Met name in 2023 werden veel tijdelijke woningen gerealiseerd.

Er zijn voor de periode tot en met 2030 plannen voor het toevoegen van bijna 4.800 flexwoningen in de provincie. In de periode na 2030 zijn nog eens 1.000 flexwoningen gepland.

Gemeenten en corporaties zijn deels positief over de rol van de provincie, maar ook wordt genoemd dat de provincie aandringt op het realiseren van flexwoningen als dat in de praktijk niet mogelijk is omdat een gemeente onvoldoende grondposities heeft.

Woningsplitsen en optoppen

De provincie heeft onderzoek laten doen naar de mogelijkheden van woningsplitsen en optoppen. Zuid-Holland is daarmee koploper op dit vlak. Dit onderzoek is door de geïnterviewde partijen als zeer waardevol ervaren. De praktische inzichten in de businesscase en het meekrijgen van bewoners (VvE's) wordt gewaardeerd.

5.2 Belemmeringen in procedures verminderen

Team Ongehinderde Gebiedsontwikkeling

In de woningbouwagenda is aangegeven dat een Team Ongehinderde Gebiedsontwikkeling moet zorgen voor het vlottrekken van complexe knelpunten op grote ontwikkellocaties. Dit initiatief is onder een andere naam opgestart: Programmateam Versnelling Woningbouw. Inmiddels valt dit team onder Team Realisatie. Omdat tijdens de uitvoering van de evaluatie nog onbekend was of en zo ja onder welke naam dit initiatief is ontplooid, zijn de activiteiten en de doeltreffendheid en doelmatigheid van het initiatief niet besproken met de stakeholders. Wel blijkt uit de jaarstukken dat in 2023 door de provincie versnellers zijn ingezet om doorbraken te creëren in complexe gebiedsontwikkelingen. De naam 'Programmateam Versnelling Woningbouw' wordt daarbij niet genoemd. De versnellers hebben volgens de jaarstukken een rol gespeeld

bij verschillende gebiedsontwikkelingen in de Oude Lijn, door ‘enerzijds informatiestromen richting de provincie te stroomlijnen en bestuurlijke keuzes sneller voor te leggen en door anderzijds als verbinder een rol te spelen in externe processen en sneller tot een lokale samenwerkingsovereenkomst te komen’⁸. De provincie noemt zelf op dit punt doorbraken in Valkenhorst, Corteland, Schieveste, Binckhorst, Gnephoek, Bleizo Lansingerland.

In aanvulling op deze genoemde initiatieven en maatregelen noemt de provincie zelf nog de ondersteuning bij planoptimalisatie, de instrumentenkoffer en de handreiking parkeernormen. Deze initiatieven en maatregelen waren nog niet opgenomen in de Zuid-Hollandse woningbouwagenda en zijn in de gevoerde gesprekken met stakeholders niet naar voren gebracht.

5.3 Resumerend

Efficiënter werken

- De Vliegende Brigade moet bijdragen aan het versnellen van woningbouwprojecten door het inbrengen van menskracht en kennis. De Vliegende Brigade wordt door de meeste gemeenten goed gewaardeerd, met name om te voorzien in ontbrekende capaciteit, maar ook door kennis in te brengen die bij vooral kleinere gemeenten soms ontbreekt. Er wordt goed gebruik gemaakt van de Vliegende Brigade, de beschikbare budgetten worden elk jaar volledig ingezet. De Vliegende Brigade biedt een effectieve en efficiënte manier om beschikbare capaciteit en kennis breed in de provincie in te zetten. Dit moet ertoe leiden dat de provincie er beter in gaat slagen de in de Woondeals afgesproken aantallen woningen te realiseren.
- De Human Capital agenda biedt potentieel mogelijkheden om te voorzien in capaciteitsgebrek bij gemeenten en andere stakeholders die betrokken zijn bij het wonen in de provincie. Het is echter bij deze partijen op dit moment niet voldoende bekend en er wordt geen gebruik van gemaakt. Er is daarom geen sprake van een doeltreffend instrument in de context van het beleidsthema Wonen.

Sturen op afspraken

- De jaarlijkse beoordeling en gesprekken over de voortgang van de afgesproken woningbouw brengen scherpere in het werken aan de opgaven. Dat is positief en functioneel. In de communicatie tussen provincie en stakeholders ligt de nadruk in de beleving vaak op wat er niet goed ging. Positieve feedback kan bijdragen aan de beleving ‘samen de schouders eronder te zetten’.
- De provincie ligt achter op schema bij het realiseren van de in de Woondeals afgesproken woningaantallen. Ook op regioniveau is dit het geval. Het is in de jaren 2022 tot en met 2024 nog onvoldoende gelukt de afgesproken aantallen woningen te realiseren. Hierbij moet worden aangetekend dat bij de afspraken kritische succesfactoren zijn benoemd waaraan moet zijn voldaan om de afgesproken realisatie mogelijk te maken. In Samenwerkingsafspraken tussen de Rijksoverheid en de provincie is gesteld dat als niet aan de kritische succesfactoren wordt voldaan er rekening mee moet worden gehouden dat mogelijk maar 103.500

⁸ Jaarstukken Provinciale Staten provincie Zuid-Holland, 2023, p 109.

woningen kunnen worden gebouwd. Niet voor alle kritische succesfactoren is een oplossing gevonden.

- Het principe om als een plan vertraging oploopt over te stappen naar een alternatief plan op de reservelijst is in beginsel waardevol om vertraging in de woningbouw te voorkomen. Een voorwaarde hiervoor is dat er voldoende (harde) reservecapaciteit aanwezig is. Dat is nu niet altijd het geval. In kleinere gemeenten, met maar weinig omvangrijke plannen, werkt het principe van de reservelijst minder goed dan in grotere gemeenten met veel plannen. De doeltreffendheid van deze maatregel is afhankelijk van voldoende harde plancapaciteit en voldoende schaalgrootte bij gemeenten.
- Met de hackathons parallel plannen heeft de provincie een innovatief concept ontwikkeld dat door stakeholders wordt gewaardeerd en goed bijdraagt aan het verder brengen van de principes van parallel plannen. De hackathons zijn een doeltreffend instrument.

Innovatieve bouwmethoden

- De provincie ondersteunt de Bouwstroom financieel. De Bouwstroom wordt gezien als een belangrijke methode om snel, (kosten)efficiënt sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen. Met de financiële ondersteuning draagt de provincie bij aan deze doeltreffende ontwikkeling. Het schaalvoordeel van de Bouwstroom draagt bij aan de doelmatigheid van de methode. De financiële bijdrage van de provincie is in die zin ook als doelmatig te kwalificeren.
- De provincie ondersteunt het ontwikkelen van nieuw woonvormen, onder meer met een subsidieregeling voor ondersteuning in de plankosten voor collectieve wooninitiatieven. De beschikbare budgetten worden nog niet volledig benut. Mogelijk weten burgers de regeling niet voldoende te vinden en te benutten. De doeltreffendheid van het initiatief is daarom niet volledig. De doelmatigheid van de subsidieregeling is op basis van de beschikbare informatie niet te beoordelen. Wel kan gesteld worden dat, omdat de regeling niet geheel doeltreffend is, ook de doelmatigheid niet optimaal is. Communicatie over de regeling kan positief bijdragen aan de doeltreffendheid.
- De provincie ondersteunt met kennis en onderzoek bij het tot stand brengen van flexwoningen. Sommige gemeenten worstelen nog met de mogelijkheden om flexwoningen toe te voegen en voelen zich niet geholpen. Daarmee is de doeltreffendheid van de inspanning van de provincie niet volledig. De doelmatigheid van de inzet van de provincie is op basis van de beschikbare informatie niet goed te beoordelen. Wel kan gesteld worden dat, omdat de inspanning niet geheel doeltreffend is, ook de doelmatigheid niet optimaal is.
- De provincie heeft onderzoek laten doen naar de mogelijkheden van woningsplitsen en optoppen. Dit onderzoek wordt breed als zeer waardevol ervaren en draagt bij aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad in de provincie en daarbuiten. Het initiatief is daarmee doeltreffend. De doelmatigheid is niet goed te beoordelen omdat een systematische kosten-batenanalyse niet voorhanden is. Maar er zijn gezien de ervaren waarde van de onderzoeksresultaten en het grote bereik van het onderzoek onder partijen die betrokken zijn bij woningbouw en woningtransformatie aanwijzingen dat het onderzoek veel waarde creëert. Er zijn dus gronden voor een positief oordeel over de doelmatigheid.

Belemmeringen in procedures verminderen

- In de woningbouwagenda is aangegeven dat een Team Ongehinderde Gebiedsontwikkeling moet zorgen voor het vlottrekken van complexe knelpunten op grote ontwikkellocaties. Dit initiatief is onder een andere naam opgestart: Programmateam Versnelling Woningbouw. Omdat tijdens de uitvoering van de evaluatie nog onbekend was of en zo ja onder welke naam dit initiatief is ontplooid, zijn de activiteiten en de doeltreffendheid en doelmatigheid van het initiatief niet besproken met de stakeholders.

6. ACTIELIJN 2: BOUW VOOR DE TOEKOMST

Actielijn 2 gaat over het maken van de juiste keuzes om nu woningen toe te voegen die ook op de langere termijn voorzien in de woonbehoefte van toekomstige huishoudens. Door de juiste woningen op de juiste plekken te realiseren, waarbij wonen een positief effect kan hebben op opgaven in andere domeinen, en door klimaatadaptief en circulair te bouwen.

6.1 Woningbouw concentreren op de juiste locaties

Goede ruimtelijke afwegingen maken

Ruimte is schaars. De provincie probeert de juiste keuzes te maken ten aanzien van de locaties waar woningbouw kan plaatsvinden. De focus ligt daarbij op het zoveel mogelijk binnenstedelijk ontwikkelen en ontwikkelen langs bestaande corridors en OV-knooppunten. In de gesprekken met stakeholders worden de nodige knelpunten rond dit onderwerp benoemd.

- Een deel van de gemeenten wijst op de discrepantie tussen de grote woningbouwopgave en de beperkte mogelijkheden om binnenstedelijk te bouwen. Zeker voor kleinere gemeenten is het lastig om voldoende mogelijkheden te vinden. De 3 ha kaart beperkt gemeenten zonder locaties verder in hun mogelijkheden geven zij aan. Ook het principe van ‘een straatje erbij’ geeft te weinig mogelijkheden om in de opgaven te voorzien.
- Er zijn veel ruimteclaims vanuit verschillende beleidsvelden. In de interviews wordt vaak gewezen op de conflicterende belangen tussen wonen en economie. Vanuit de optiek van de gesprekspartners is binnen de provincie soms sprake van een strijd om beschikbare ruimte tussen de afdeling wonen en de afdeling economie. Het beeld bij deze gesprekspartners is dat de afdeling economie daarbij een sterke positie heeft binnen de provincie en de keus vaak valt op ruimte voor bedrijvigheid. Ook wordt er op gewezen dat het soms erg lang duurt voor dit soort keuzes worden gemaakt. Overigens ervaart de afdeling economie binnen de provincie dit niet zo en heeft vaak de indruk dat wonen prevaleert.
- De provincie houdt sinds 2024 aan dat ruimte voor bedrijvigheid die wordt ingezet voor wonen volledig gecompenseerd moet worden. Gemeenten wijzen erop dat dit niet altijd strookt met hun eigen visie. De vraag van deze gemeenten is of de compensatieregel is gestoeld op een behoefte bij de provincie aan uniforme kaders of op een daadwerkelijk beeld van de lokale behoefte.
- Het Waterschap wijst erop dat de locaties op de 3 ha kaart vanuit het oogpunt van beheersing van klimaatrisico's niet altijd voor de hand liggen. Er zijn locaties dicht langs waterkeringen en op de diepste punten van de provincie.
- Ontwikkelaars wijzen erop dat ontwikkelen rond knooppunten als keerzijde heeft dat sprake is van een stapeling van complexiteit op deze locaties. Het zorgt voor vertraging als alleen op dergelijke locaties wordt gebouwd. Zij pleiten er daarom voor ook op uitleglocaties te bouwen.

Versterken naoorlogse wijken

De provincie zet in op het versterken van de naoorlogse wijken. Deze wijken lopen op het eind van hun levenscyclus en bieden grote kansen voor verdichting. Door wonen en werken te vermengen wordt de levendigheid vergroot, het ruimtegebruik geïntensiveerd en de bereikbaarheid verbeterd. De provincie zet in de breedte in op het mengen van wonen, werken en voorzieningen in lokale woon-werkakkoorden.

Er komen in de Jaarstukken 2021 tot en met 2023 geen reserveringen naar voren voor specifieke maatregelen vanuit de provincie op het vlak van het versterken van de naoorlogse wijken. Het is een onderwerp dat de provincie belangrijk vindt, maar dat wordt opgepakt door gemeenten en corporaties.

Het belang van het versterken van deze wijken wordt breed beaamd in de interviews. De aandacht voor de wijkenaanpak in de Zuid-Hollandse woningbouwagenda wordt gewaardeerd. De praktische rol van de provincie op dit thema is in de beleving van gemeenten echter beperkt en wordt echter niet breed ervaren. De grote steden geven aan dat zij de aanpak van deze kwetsbare wijken zelf oppakken. Daarbij wordt soms gebruik gemaakt van provinciale subsidies. Dit wordt positief ervaren.

Een knelpunt dat in de interviews wordt gesignaleerd, is dat de provincie door scherp vast te houden aan het principe van evenredigheid in het realiseren van sociale woningbouw, ook op laag schaalniveau, gemeenten en corporaties in de vaak eenvormige naoorlogse wijken soms in problemen brengt. Gemeenten en corporaties zoeken soms schuifruimte in de vaste percentages om lokaal maatwerk toe te kunnen passen. Hier hoort het verhaal bij dat de provincie door middel van de 'groeipadbrieven' gemeenten wel degelijk ruimte biedt om zelf regie te voeren op de differentiatie op wijkniveau, als op gemeenteniveau wordt geborgd dat de gewenste percentages sociale en betaalbare woningen worden gehaald.

Hoewel de visies van gemeenten met wie is gesproken en de provincie Zuid-Holland over de locaties waar gebouwd kan worden soms uiteenlopen, wordt ook waardering uitgesproken voor de principiële opstelling van de provincie.

6.2 Wijken en steden naar behoefte versterken met duurzame en toekomstbestendige woningen

Behoeft in beeld brengen

De provincie onderzoekt de woningbehoefte op basis van de ontwikkeling van de bevolkings- en huishoudensopbouw en de woonbehoeftes en gaat daarbij uit van de regionaal functionerende woningmarkten. In de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland wordt de toekomstige ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte op provinciaal niveau en op het niveau van de regio's binnen de provincie periodiek geraamd. Daarbij wordt in beeld gebracht hoeveel huishoudens er bijkomen en hoe de samenstelling van de huishoudens in de provincie volgens de prognose gaat veranderen, naar leeftijd en samenstelling. De provincie laat ook periodiek onderzoek

doen naar de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte⁹. Het onderzoek geeft inzicht in de ontwikkeling van de doelgroepen en hun huisvestingssituatie en een beeld van de kwalitatieve bouwopgave op provinciaal en regionaal niveau. Eenzelfde verkenning is uitgevoerd om de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen en wonen met zorg in beeld te brengen¹⁰. De behoefte aan studentenhuisvesting in de komende jaren is eveneens onderzocht¹¹. De Woonbarometer geeft jaarlijks naast de ontwikkeling van bevolking en huishoudens ook gedetailleerd inzicht in onder meer de ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad, hoe er verhuisd wordt van, naar en binnen de provincie, hoe de druk op de woningmarkt zich ontwikkelt en hoe het staat met de huisvesting van aandachtsgroepen voor de provincie, de regio's en vaak ook de gemeenten.

De geïnterviewde partijen plaatsen enkele kanttekeningen bij de provinciale behoefte-ramingen. Informatie over huishoudensprognoses is op gemeenteniveau is vanuit de provincie niet voorhanden. De provincie kiest hiervoor om erop te sturen dat de woningbehoefte vanuit een regionaal perspectief wordt aangevlogen. Gemeenten voeren echter hun eigen lokale woningmarktonderzoeken uit. Sommige gemeenten en corporaties die zijn geïnterviewd spreken hun verbazing uit dat de provincie geen uitkomsten op gemeenteniveau ter beschikking stelt. In andere provincies gebeurt dat wel. Het Rijk heeft ervaren dat de provincie op punten vasthoudt aan eigen bronnen en definities, waar het Rijk stuurt op het landelijk harmoniseren van de informatie over realisatie, woningbehoefte en aandachtsgroepen. Het Rijk constateert dit overigens ook bij sommige andere provincies.

Sturen op het toevoegen van de juiste woningen

De provincie stuurt in overleg met de woonregio's op het creëren van een passend woningaanbod in de provincie. Daarin zijn de regionale Woondeals zoals beschreven een belangrijk instrument.

Planvoorraad

Om het huidige bouwtempo vol te kunnen blijven houden en voldoende woningen toe te kunnen voegen, is het essentieel dat er voldoende plannen zijn en dat er voldoende plannen zijn met een harde planstatus om op de kortere termijn te kunnen doorpakken.

⁹ Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2022 - 2040, ABF Research, 2023.

¹⁰ Verkenning wonen met zorg 2022 t/m 2040, ABF Research, 2023.

¹¹ Verkenning studentenhuysvesting Zuid-Holland, 2022 - 2030, ABF Research, 2023.

Tabel 6.1: Provincie Zuid-Holland. Restopgave Woondealafspraken en dekking restopgave* door woningbouwplannen, per regio en totaal, 2025 - 2030

Regio	Restopgave 2025 - 2030	Planvoorraad	Dekking restopgave
Haaglanden	58.232	76.675	132%
Holland Rijnland	28.761	36.485	127%
Midden-Holland	15.212	13.409	88%
Regio Rotterdam	75.309	80.832	107%
Zuid-Holland Zuid	14.499	29.147	201%
Provincie	192.013	236.548	123%

* Op basis van de ambities aan het begin van de Woondealperiode; de Woondealafpraak ligt iets lager.

Bron: Regionale Woondeals Zuid-Holland, provincie Zuid-Holland.

Voor de resterende Woondealperiode is er, op basis van de afspraak van 235.460 te realiseren woningen en een realisatie van 55.885 woningen in de periode tot nu toe, een restopgave van ongeveer 179.580 te bouwen woningen. Er is een planvoorraad voor het realiseren van 236.548 woningen voor de periode tot en met 2030. Dat betekent dat voor het verwezenlijken van de afspraak om 235.460 woningen toe te voegen, de resterende opgave voor 132% gedekt is door woningbouwplannen. Ten opzichte van de ambitie om 247.900 woningen toe te voegen, bedraagt de restopgave in 2025 zo'n 192.020 woningen. Vanuit deze ambitie bezien is 123% van de restopgave gedekt door woningbouwplannen. Er is, uitgaande van de ambitie om 247.900 woningen toe te voegen, op dit moment dus nog geen sprake van een verhouding van 130% tussen de resterende opgave en de beschikbare planvoorraad. Van de plannen voor 236.548 woningen hebben er 106.948 een harde planstatus. Daarmee heeft 45% van de planvoorraad een harde planstatus. De restopgave is voor 56% gedekt door plannen met een harde planstatus als wordt uitgegaan van de ambitie om 247.900 woningen toe te voegen. Er zijn meer harde plannen nodig om de restopgave te kunnen realiseren.

Om een vergelijking tussen de regio's te kunnen maken, zetten we de realisatie af tegen de ambities op basis van de programmering bij de start van de Woondealperiode. Dan blijkt dat het deel van de restopgave dat gedekt wordt door plannen in de regio's Midden-Holland en Rotterdam duidelijk lager is dan nodig. In de regio Holland Rijnland wordt bijna 130% en in de regio Haaglanden wordt ruim 130% de restopgave gedekt door woningbouwplannen. In de regio Zuid-Holland Zuid is dit meer dan 200%. Het betreft echter veelal woningbouwplannen met een zachte planstatus.

In de gepresenteerde cijfers is het aantal vergunde woningen en het aantal woningen dat al in aanbouw is nog niet meegenomen (49.480). Dit zijn woningen waarvan mag worden aangenomen dat ze daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd en waarvoor geen 130% plancapaciteit meer nodig is. Vanuit die invalshoek is de restopgave lager en ligt de dekking van de restcapaciteit met woningbouwplannen dus hoger.

Plannen voor betaalbare woningen

Tabel 6.2: Provincie Zuid-Holland. Plannen voor betaalbare woningen per regio, absoluut en als aandeel van de totale planvoorraad, per regio en totaal, 2025 - 2030

Regio	Aantal	%
Haaglanden	40.186	52%
Holland Rijnland	23.277	64%
Midden-Holland	7.509	56%
Regio Rotterdam	48.791	60%
Zuid-Holland Zuid	16.806	58%
Provincie	136.569	58%

Bron: Provincie Zuid-Holland.

Er zijn plannen voor het toevoegen van ongeveer 136.600 betaalbare woningen in de periode tot en met 2030. Het aandeel betaalbare plannen op de totale planvoorraad verschilt per regio. In Haaglanden is het aandeel lager dan gemiddeld in de provincie. Hier heeft ongeveer de helft van de planvoorraad betrekking op betaalbare woningen. In Holland Rijnland is het aandeel betaalbare woningen binnen de planvoorraad groter dan gemiddeld (64%). De overige regio's bevinden zich rond het provinciale gemiddelde van tegen de 60%.

Plannen voor sociale huurwoningen

Binnen de betaalbare voorraad heeft de sociale huurvoorraad speciale aandacht. Het Rijk stuurt erop dat 30% van de toe te voegen woningen een sociale huurwoning is. Dit zijn woningen met een huur tot de sociale huurgrens van € 900,07 per maand. In de Woondealafsprake stuurt de provincie op minstens een derde. In het coalitieakkoord was vastgelegd te sturen op 40% sociale huurwoningen.

Tabel 6.3: Provincie Zuid-Holland. Plannen voor sociale huurwoningen, absoluut en als aandeel van de totale planvoorraad, per regio en totaal, 2025 - 2030

Regio	Aantal	%
Haaglanden	26.687	35%
Holland Rijnland	13.442	37%
Midden-Holland	4.444	33%
Regio Rotterdam	23.844	29%
Zuid-Holland Zuid	8.165	28%
Provincie	76.582	32%

Bron: Provincie Zuid-Holland.

In de planvoorraad voor de resterende Woondealperiode betreft 32% van de plannen sociale huurwoningen. Dat voldoet aan de Woondealafspraken en de lijn vanuit de Rijksoverheid en komt overeen met de 33% sociale huur in de woningtoevoegingen in gemeenten met minder dan 27% sociale huur in de woningvoorraad waar de provincie op stuurt. Er zijn kleine verschillen tussen de regio's. In de regio's Rotterdam en Zuid-Holland-Zuid is het aandeel sociale huurwoningen binnen de planvoorraad iets lager dan 33%. Dit is overigens conform de Woondealafspraken.

Mengen van wonen en werken

De woningbouwopgave moet in de visie van de provincie een impuls geven aan de werkgelegenheid in de steden, door wonen en werken beter te mengen. Het middel om hier op te sturen zijn lokale woon-werkakkoorden. Voor de Binckhorst in Den Haag is een strategie voor behoud en toename van het aantal werkplekken ontwikkeld. Hiertoe werd door de provincie een woon-werkakkoord opgesteld¹². Ook in de Jaarstukken 2021 en 2022 wordt aangegeven dat woon-werkakkoorden zijn gesloten met diverse gemeenten. Dit is niet nader gespecificeerd.

Klimaatadaptief bouwen

De provincie heeft samen met partners uit de bouwketen het Convenant Klimaatadaptief Bouwen gesloten om aan toepassingen van klimaatbestendige en natuurinclusieve nieuwbouw te werken. Ondersteunend aan de benadering van klimaatadaptief bouwen is de keuze voor bouwen in bestaande bebouwd gebied en nabij knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer. Klimaatadaptief bouwen is verankerd in het provinciale omgevingsbeleid¹³. Klimaatadaptief bouwen heeft een belangrijke plek gekregen in de regionale afspraken over woningbouw.

Circulair bouwen

De ambitie in de Zuid-Hollandse woningbouwagenda ten aanzien van circulair bouwen is om samen met de ketenpartners te laten zien dat circulair bouwen van woningen mogelijk is en dat er verschillende manieren zijn om circulaire woningbouw in te vullen. Er zijn initiatieven ondernomen om te experimenteren met circulair materiaalgebruik (duurzaamheidscriterium bij aanbestedingen), biobased bouwen is met steun van de provincie aan de Landelijke City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen op de agenda gekomen (met pilots in vier Zuid-Hollandse gemeenten). In 2023 is de ruimtelijke strategie Circulair Zuid-Holland vastgesteld. Dit werkt door in onder meer woningbouw in de NOVEX-gebieden en specifieke projecten als de circulaire bouwhub Haaglanden.

6.3 Integraal plannen door woningbouw te combineren met andere gebiedsontwikkelingen

De provincie wil bij de bouwopgave integraal werken en alle sectoren betrekken door overkoepelende afspraken te maken die ieders belangen dienen zonder in te boeten op kwaliteit. Dit heeft betrekking op de energievoorziening, natuurinclusiviteit, klimaatadaptief bouwen en circulair bouwen. De provincie zet ook in op het nauwkeuriger toepassen van bestaande en aankomende wet- en regelgeving om stapeling van eisen tegen te gaan.

De voordelen en het belang van integraal werken en overkoepelende afspraken maken, worden breed onderkend door de partijen die zijn geïnterviewd. De uitdagingen op dit

¹² Jaarstukken PS 2023.

¹³ Herziening Omgevingsbeleid 2021.

vlak in een provincie met een hoge bevolkingsdichtheid, een complexe infrastructuur en grote opgaven op het gebied van waterhuishouding worden veel genoemd. In de reflectie op de rol van de provincie richten geïnterviewden zich veelal op het toepassen van wet- en regelgeving en het voorkomen van stapeling van eisen door de provincie. Er wordt op gewezen dat de provincie zelf geregeld zorgt voor een stapeling van eisen. Dit wordt soms in negatieve zin uitgelegd (meer complexiteit, vertraging) en soms in positieve zin (extra kwaliteit, “goed als het lukt om dit soort eisen te stapelen”). Er is tijdens de interviews gewezen op de extra eisen die de provincie Zuid-Holland stelt ten opzichte van het Rijksbeleid, zoals 40% sociale huur bouwen in plaats van 30%, het vasthouden aan de rode contouren en de 3 ha kaart. Dit wordt gezien als contrair aan het tegengaan van het stapelen van eisen. De keuzes die de provincie hierin maakt zijn voor marktpartijen, die wat verder van het proces van beleidsvorming staan, niet altijd transparant.

Het tegengaan van het stapelen van eisen kan conflicteren met de kwaliteitseisen die worden gesteld vanuit marktpartijen. Beleggers wijzen erop dat de partijen waarvoor zij geld beleggen in woningen soms hogere eisen stellen dan het Bouwbesluit. De uitkomst van de Woontop dat bouwen volgens het Bouwbesluit voldoende is - een lijn gericht op het tegengaan van het stapelen van eisen - betekent in de praktijk dat deze partijen andere manieren kiezen om hun geld te beleggen.

In het verlengde van het stellen van extra eisen, wordt gewezen op de intensieve overlegstructuur binnen de provincie. Kleine gemeenten wijzen erop dat het voor hen tot capaciteitsproblemen leidt om overal bij aanwezig te zijn. Zij vragen kritisch te kijken naar het aantal overleggen.

6.4 Resumerend

Woningbouw concentreren op de juiste locaties

- Om verantwoord gebruik te maken van de schaarse ruimte ligt de focus van de provincie op het zoveel mogelijk binnenstedelijk ontwikkelen en ontwikkelen langs bestaande corridors en OV-knooppunten. In de praktijk ervaren stakeholders knelpunten, vooral samenhangend met beperkte mogelijkheden om binnenstedelijk te bouwen, de concurrerende ruimteclaims van wonen en bedrijvigheid en ‘water en bodem sturend’. Vanuit het perspectief van de doelstelling dat de schaarse ruimte verantwoord gebruikt moet worden is dit doeltreffend beleid. Het beleid schuurt met de doelstelling dat snel veel woningen moeten worden toegevoegd (actielijn 1). Partijen zien mogelijkheden om sneller en in grotere volumes woningen te bouwen als er meer ruimte zou worden gegeven buiten aangewezen plekken. Het provinciale beleid is effectief binnen de heldere afwegingen die de provincie daarin maakt, maar die afwegingen worden op onderdelen ter discussie gesteld door stakeholders met een afwijkende visie en specifieke belangen. Hierbij moet worden aangetekend dat de afgelopen jaren wel degelijk doorbraken zijn gecreëerd op locaties als Valkenhorst, Cortelande, Gnephoek en Binckhorst.
- De provincie zet in op het versterken van de naoorlogse wijken. Het belang hiervan wordt breed beaamd door stakeholders. De aandacht voor de wijkenaanpak in de

Zuid-Hollandse woningbouwagenda wordt gewaardeerd. De praktische rol van de provincie op dit thema is echter beperkt en wordt niet breed ervaren. In die zin is geen sprake van doeltreffend beleid, maar eerder van gedeelde inzichten.

- Er wordt door gemeenten meer flexibiliteit gevraagd in de mogelijkheden om op wijkniveau te differentiëren in doelgroepen en prijssegmenten. Meer flexibiliteit en maatwerk op dit punt kan bijdragen aan meer gemengde wijken, ook een doelstelling van de provincie. Op dit punt kan de provincie meer bereiken door minder onverzettelijk vast te houden aan dezelfde normen voor alle bouwprojecten, maar meer met de gemeenten te kijken naar wat wijken vanuit het oogpunt van leefbaarheid en differentiatie in doelgroepen nodig hebben. Hierbij moet ook worden aangetekend dat de provincie ervaart dat zij name de vraag krijgt om in bepaalde wijken minder sociale en betaalbare woningen toe mogen te voegen, maar weinig beweging ziet om dit op andere plaatsen te compenseren.

Wijken en steden naar behoefte versterken

- De provincie brengt de huidige woningmarktomsomstandigheden en de toekomstige woningvraag op provinciaal niveau en op regioniveau in beeld, zowel kwantitatief als kwalitatief. De informatie is echter niet op gemeenteniveau beschikbaar omdat de provincie voor woningbouw regionaal stuurt en ook om regionale woonvisies vraagt. De provincie zet er daarmee op in dat de woningbehoefte vanuit regionaal perspectief wordt benaderd. Gemeenten hebben echter ook behoefte aan lokale informatie en laten hun eigen berekeningen van de woningbehoefte maken, los van de gemeenschappelijke provinciale cijfermatige basis.
- Om het huidige bouwtempo vol te kunnen blijven houden en voldoende woningen toe te kunnen voegen, is het essentieel dat er voldoende plannen zijn met een harde planstatus om op de kortere termijn te kunnen doorpakken. De huidige harde planvoorraad is te klein om in de restopgave van de Woondealafspraken te voorzien. De totale planvoorraad volstaat wel.
- Het aandeel betaalbare woningen binnen de planvoorraad is iets lager dan de twee derde waar het Rijk op stuurt en die in de Woondeal is afgesproken. Dit vraagt aandacht. Het aandeel sociale huurwoningen binnen de planvoorraad ligt in lijn met de Woondealafpraak.
- Er zijn met verschillende gemeenten woon-werkakkoorden gesloten om te zorgen voor een betere menging van wonen en werken in wijken. Het is op basis van de beschikbare informatie niet mogelijk een uitspraak te doen over de doeltreffendheid en de doelmatigheid van deze akkoorden.
- Klimaatadaptief bouwen is verankerd in het provinciale omgevingsbeleid en heeft een belangrijke plek gekregen in de regionale afspraken over woningbouw.
- Er zijn door de provincie diverse initiatieven genomen om te experimenteren met circulair bouwen en de ruimtelijke strategie Circulair Zuid-Holland is vastgesteld.

Integraal plannen en stapeling van eisen voorkomen

- De provincie wil bij de bouwopgave integraal werken en alle sectoren betrekken door overkoepelende afspraken te maken die ieders belangen dienen zonder in te boeten op kwaliteit. De voordelen en het belang hiervan worden door stakeholders breed onderkend.

- Het tegengaan van de stapeling van eisen heeft verschillende kanten. Soms wordt stapeling van eisen gezien als ongewenst en vertragend, soms als een manier om benodigde kwaliteit toe te voegen. De provincie wijkt op een aantal punten af van Rijksbeleid. Dit wordt lokaal uitgelegd als een stapeling van eisen.

7. ACTIELIJN 3: BOUW VOOR IEDEREEN

Actielijn 3 gaat over het bouwen van woningen voor alle doelgroepen, zodat iedereen in Zuid-Holland die dat nodig heeft een dak boven het hoofd kan hebben. Het gaat om het toevoegen van voldoende sociale en betaalbare woningen, in huur en koop, het stimuleren van gedifferentieerde wijken, en specifiek in het licht van de vergrijzing het zorgen voor voldoende woonvormen voor senioren.

7.1 Zorgen voor voldoende betaalbare en sociale woningen

De provincie zet in op bindende regionale afspraken over het toevoegen van sociale en betaalbare woningen, waarbij elke gemeente bijdraagt. Via de regionale Woondeals wordt gestuurd op het toevoegen van voldoende sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen, met een differentiatie in het aanbod voor verschillende doelgroepen. Daarbij stuurt de provincie erop dat sociale en betaalbare woningen goed verdeeld zijn over de gemeenten.

Tabel 7.1: Provincie Zuid-Holland. Voortgang realisatie Woondealafspraken naar betaalbaarheid*, per regio en totaal, 2022 - 2024

Regio	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal
Haaglanden	24%	14%	7%	45%
Holland Rijnland	40%	8%	6%	53%
Midden-Holland	16%	9%	11%	35%
Regio Rotterdam	24%	11%	7%	41%
Zuid-Holland Zuid	19%	4%	19%	42%
Provincie	26%	10%	8%	44%

* De realisatiecijfers naar betaalbaarheid zijn niet gebaseerd op informatie van het CBS zoals de uitkomsten over de totale realisatie, maar op gegevens over woningbouwplannen die aan de provincie zijn aangeleverd door de gemeenten via de Planregistratie Wonen. Het randtotaal van de door de gemeenten geleverde gegevens wijkt af van de CBS informatie. De realisatie naar betaalbaarheid moet daarom als indicatief worden gezien.

Bron: Provincie Zuid-Holland.

Van alle woningen die (bruto) in de provincie werden toegevoegd in de eerste drie jaar van de Woondealperiode, was 44% een betaalbare woning. Ruim een kwart (26%) van de toegevoegde woningen was een sociale huurwoning. Met ingang van 2025 is de afspraak dat twee derde van de toe te voegen woningen betaalbaar moet zijn, waarvan een derde corporatiewoningen. Eén op de tien toegevoegde woningen was een middenhuurwoning. Deze woningen werden in de regio's Haaglanden en Rotterdam naar verhouding veel gerealiseerd. Betaalbare koopwoningen werden naar verhouding veel toegevoegd in de regio's Zuid-Holland Zuid en Midden-Holland.

Het effect van subsidies op woningbouw

Onderzoek van het CPB laat zien dat subsidies voor woningbouw beperkt effect hebben als het gaat om oplossingen om meer woningbouw te realiseren. Subsidies kunnen vooral helpen als de bouw door onrendabele toppen of prijsregulering achterblijft. Daarnaast kunnen ze worden ingezet om de samenstelling van de woningvoorraad te veranderen¹⁴. De provincie Zuid-Holland zet subsidie met name in voor de genoemde situaties.

Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur

De knelpuntenpot sociale huur en middenhuur dekt tekorten in de grondexploitatie. Er was een bedrag van maximaal € 5.000 per zelfstandige woning beschikbaar. Medio 2024 is dit verhoogd naar maximaal € 6.000 per zelfstandige woning. De subsidie is gekoppeld aan een minimale instandhoudingstermijn voor het segment waar het betrekking op heeft.

In 2021 werd het beschikbare subsidieplafond van € 10 mln. volledig uitgeput. Er werden 2.027 sociale huurwoningen, 1.032 betaalbare woningen voor middeninkomens en 101 onzelfstandige woningen gesubsidieerd. In 2022 werd de bouw van 1.676 sociale huurwoningen en 214 woningen voor middeninkomens gesubsidieerd. Daarnaast werden 55 onzelfstandige woningen gesubsidieerd. Het subsidiebedrag was € 3,5 mln. In 2023 was een subsidieplafon van € 4 mln. beschikbaar. Dit subsidieplafond is naar verwachting van de provincie ook uitgeput. Het aantal gesubsidieerde woningen wordt niet vermeld in de Jaarstukken PS 2023.

De subsidies worden door de gemeenten en corporaties met wie is gesproken gewaardeerd. Ze dragen in de ervaring van de gesprekspartners bij aan het wegnemen van belemmeringen om sociale en betaalbare woningen te realiseren. De grote steden geven aan dat de provinciale subsidies welkom zijn, maar dat zij zich gezien de schaal van hun opgaven vooral richten op de subsidieregelingen vanuit de Rijksoverheid, zoals de Woningbouwimpuls.

De provincie faciliteert een aantal kleinere subsidieregelingen, zoals de knelpuntenpot en de subsidieregeling voor het versnellen van woonvormen voor senioren. Het Rijk heeft ook verschillende stimuleringsregelingen en subsidieregelingen. Geïnterviewde partijen zien kansen in het bundelen van subsidies en de samenwerking met het Rijk. Dat maakt het speelveld overzichtelijker en de subsidieaanvraag efficiënter. De versnipperde aanvragen uit verschillende relatief kleine subsidiepotjes kost volgens geïnterviewden veel tijd. Ook ziet men zoals beschreven kansen door subsidies te koppelen aan gewenste ontwikkelingen. Als voorbeeld wordt de koppeling voorgesteld van de knelpuntenpot sociale huur en middenhuur aan de inzet op het creëren van gemengde wijken.

Grote gemeenten wijzen op de beperking die in de regeling gold dat per gemeente maar één aanvraag mag worden gedaan. Inmiddels mogen gemeenten twee aanvragen indienen. Dit is door de provincie aangepast naar aanleiding van signalen van de

¹⁴ De effecten van subsidies op woningbouw, CPB, 2025.

partners dat één aanvraagmogelijkheid knellend was. Ook zijn er zorgen bij gemeenten en corporaties dat de toelage er vooral voor zorgt dat ontwikkelaars meer marge kunnen realiseren. Zij stellen daarmee een mogelijk vraagteken bij de doelmatigheid van de subsidie. Zij geven aan dat de provincie een rol zou kunnen spelen bij het moeilijke gesprek met ontwikkelaars over wat redelijke marges zijn bij sociale woningbouw. Institutionele beleggers geven aan dat zij voor het ontwikkelen van woningen in het middenhuursegment het laagste verantwoorde rendement accepteren en stellen er vraagtekens bij dat zij niet voor subsidie uit de knelpuntenpot in aanmerking komen.

Actief informeren over landelijke subsidies

Gemeenten en corporaties met wie gesproken is herkennen dat de provincie hen proactief informeert over landelijke subsidieregelingen die kunnen helpen bij de lokale en regionale opgaven. Dit wordt zeer gewaardeerd.

Positie corporaties structureel verbeteren

Gemeenten en corporaties met wie interviews zijn gehouden, herkennen dat de provincie corporaties een zeer warm hart toedraagt en zich inspant corporaties goed in hun rol te zetten. De provincie heeft gelobbyd voor de afschaffing van de verhuurdersheffing. Dit was onderdeel van een brede lobby, met name vanuit de corporatiesector.

Instandhoudingstermijn van 25 jaar bij sociale huur

De provincie Zuid-Holland zet in op een instandhoudingstermijn van 25 jaar voor sociale huurwoningen. De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting die in voorbereiding is, gaat ook uit van een termijn van 25 jaar. Corporaties en gemeenten met wie gesproken is, vinden dit een goede termijn, maar enkelen zien als mogelijk neveneffect dat het particuliere verhuurders en investeerders terughoudend zou kunnen maken. Een instandhoudingstermijn van 15 jaar sluit volgens deze partijen beter aan bij de praktijk van particuliere investeerders en maakt het voor hen makkelijker een sluitende businesscase te maken.

7.2 Stimuleren van gemengde wijken

Een van de doelstellingen die de provincie heeft met de inzet op sociaal, betaalbaar en inclusief bouwen, is het creëren van gedifferentieerd aanbod voor verschillende doelgroepen, zowel in de huur als in de koop. Om te komen tot meer gemengde wijken in de provincie.

De partijen die zijn geïnterviewd ervaren weinig sturing van de provincie op dit onderwerp. Vaker wordt genoemd dat de provincie vasthoudt aan vaste percentages nieuwbouw sociale huur in wijken waar al veel sociale huur staat, wat niet bijdraagt aan het creëren van meer gemengde wijken. Hier hoort het verhaal bij dat de provincie door middel van de 'groeipadbrief' gemeenten wel degelijk ruimte biedt om zelf regie te

voeren op de differentiatie op wijkniveau, als op gemeenteniveau wordt geborgd dat gewenste percentages sociale en betaalbare woningen worden gehaald.

7.3 Zorgen voor voldoende geschikte woonvormen voor senioren

Het aantal oudere inwoners neemt de komende jaren sterk toe. De provincie zet in op het toevoegen van voldoende woonvormen voor ouderen. De woonbehoefte van ouderen heeft de aandacht van de provincie. Er zijn tal van initiatieven genomen om de behoefte aan woningen voor ouderen in beeld te brengen, de realisatie op gang te krijgen en de ontwikkelingen te monitoren. Zo zijn afspraken gemaakt over heldere definities van de verschillende typen woningen voor ouderen, is de provinciale Planregistratie Wonen aangepast op het onderscheiden van de verschillende woonvormen voor ouderen, worden afsprakenkaders gemaakt en wordt het onderwerp geagendeerd bij overleggen en Woondealtafels om tot regionale afstemming te komen. Daarnaast wordt door de provincie afstemming tussen betrokken stakeholders gefaciliteerd en worden kennisbijeenkomsten georganiseerd. De opgave aan voor ouderen geschikte woonvormen wordt niet alleen ingevuld met nieuwbouw, maar ook door aanpassingen of het labelen van woningen in de bestaande woningvoorraad.

Behoefte aan voor ouderen geschikte woningen

Volgens de ramingen van de provincie is er in Zuid-Holland in de periode 2022 tot en met 2030 een extra behoefte aan ongeveer 75.500 voor ouderen geschikte woningen.

Tabel 7.2: Provincie Zuid-Holland. Behoefteraming ouderenwoningen naar woonvorm, per regio en totaal, 2022 - 2024

	Nultreden-woningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen	Totaal
Haaglanden	17.825	7.990	2.345	28.160
Holland Rijnland	5.100	1.760	1.805	8.665
Midden-Holland	2.485	775	605	3.865
Regio Rotterdam	19.615	5.570	3.005	28.190
Zuid-Holland Zuid	3.810	1.205	1.605	6.620
Provincie	48.835	17.300	9.365	75.500

Bron: Provincie Zuid-Holland, ABF.

Het grootste deel van deze behoefte bestaat uit nultredenwoningen, woningen die zijn te bereiken zonder trap te lopen en waar binnen de woning de woonkamer, de keuken, de badkamer, het toilet en tenminste één slaapkamer zijn te bereiken zonder trap te lopen. Er is behoefte aan ruim 48.800 nultredenwoningen voor ouderen, zo'n 65% van de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen. Daarnaast is er behoefte aan 17.300 geclusterde woningen voor ouderen (nultredenwoningen die zijn ingericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel, met ontmoetingsruimte in het pand of op loopafstand). Tot slot is er behoefte aan bijna 9.400 zorggeschikte woningen voor ouderen (geclusterde woningen waar Wlz-zorg geleverd kan worden, rolstoeltoegankelijk en dementievriendelijk ingericht).

Gerealiseerde woningen voor ouderen

Tabel 7.3: Provincie Zuid-Holland. Gerealiseerde ouderenwoningen (bruto) naar woonvorm*, per regio en totaal, 2022 - 2024

Regio	Nultreden-woningen	Geclusterde woon-vormen	Zorg-geschikte woningen	Totaal
Haaglanden	1.983	132	69	2.184
Holland Rijnland	4.275	38	309	4.622
Midden-Holland	358	12	85	455
Regio Rotterdam	1.686	102	294	2.082
Zuid-Holland Zuid	500	57	0	557
Provincie	8.802	341	757	9.900

* De realisatiecijfers naar betaalbaarheid zijn niet gebaseerd op informatie van het CBS zoals de uitkomsten over de totale realisatie, maar op gegevens over woningbouwplannen die aan de provincie zijn aangeleverd door de gemeenten via de Planregistratie Wonen. Het randtotaal van de door de gemeenten geleverde gegevens wijkt af van de CBS informatie. De realisatie naar betaalbaarheid moet daarom als indicatief worden gezien.

Bron: Provincie Zuid-Holland.

Gedurende de eerste drie jaar van de Woondealperiode werden op basis van de opgave door gemeenten aan de provincie via de Planregistratie Wonen in de provincie 9.900 voor ouderen geschikte woningen toegevoegd, waarvan zo'n 8.800 nultredenwoningen, bijna 350 geclusterde woonvormen en ruim 750 zorggeschikte woningen. Het betreft bruto toevoegingen, dus niet gecorrigeerd voor sloop of andere vormen van woningonttrekking. De behoefte aan woningen is een netto gegeven. Inzicht in de netto realisatie is op dit moment nog niet voorhanden.

In de jaren 2022, 2023 en 2024 is 13% van de behoefte voor de periode tot en met 2030 gerealiseerd. Bij gelijke spreiding in de tijd zou in drie jaar een derde van de behoefte gerealiseerd moeten zijn (de periode 2022 tot en met 2030 telt negen jaar). Het tempo moet dus omhoog. Het aantal gerealiseerde geclusterde woningen blijft verder achter bij de behoefte. In de jaren 2022, 2023 en 2024 werd 2% van de behoefte aan deze woningen voor de periode tot en met 2030 gerealiseerd. Van de zorggeschikte woningen was dit 8%.

Planvoorraad ouderenwoningen

Tabel 7.4: Provincie Zuid-Holland. Planvoorraad ouderenwoningen naar woonvorm, per regio en totaal, 2022 - 2024

	Nultreden- woningen	Geclusterde woningen	Zorg- geschikte woningen	Totaal
Haaglanden	27.563	1.428	1.278	30.269
Holland Rijnland	16.277	1.160	845	18.282
Midden-Holland	3.290	333	598	4.221
Regio Rotterdam	21.504	3.309	2.233	27.046
Zuid-Holland Zuid	10.192	1.071	424	11.687
Provincie	78.826	7.301	5.378	91.505

Bron: Provincie Zuid-Holland.

Er zijn voor de periode tot en met 2030 plannen voor het toevoegen van zo'n 91.500 woningen voor ouderen. Het betreft ongeveer 78.800 nultredenwoningen, 7.300 geclusterde woningen en 5.400 zorggeschikte woningen. Voor de periode na 2030 staan nog eens 26.600 ouderenwoningen in de planning.

Er zijn op het totaal ruim voldoende plannen om in de behoefte aan nultredenwoningen voor ouderen te voorzien. Dit beeld wordt vertekend door een grote planvoorraad aan nultredenwoningen. De hoeveelheid plannen voor geclusterde en zorggeschikte woningen blijft nog aanzienlijk achter bij de geraamde behoefte.

Subsidieregeling woonvormen voor ouderen

De subsidieregeling Woonvormen senioren draagt bij aan het versnellen van de bouw van seniorenwoningen. De woningen zijn levensloopgeschikt en hebben een gemeenschappelijke ruimte.

In 2021 is een subsidie van maximaal € 2,3 mln. voor het versnellen van de bouw van 750 zelfstandige seniorenwoningen beschikbaar gesteld. Dit budget is volledig uitgeput. In 2022 was eenzelfde bedrag beschikbaar. Dit is deels in 2022 en deels in 2023 besteed. Er is subsidie gegeven voor 422 sociale huurwoningen, 356 middeldure huurwoningen en 5 koopwoningen, samen 683 woningen. In 2023 was het subsidieplafond € 1,7 mln. Er werd subsidie gegeven voor 302 sociale huurwoningen en 153 middeldure huurwoningen, samen 455 woningen.

Gemeenten signaleren dat niet altijd duidelijk is welke situaties voor subsidie in aanmerking komen. Zorgaanbieders signaleren dat er vaak discussie is over definities. Heeft geclusterd woonzorgaanbod een maatschappelijke bestemming of een woonbestemming? Zorgaanbieders geven aan dat gemeenten hier verschillend mee omgaan, wat het ingewikkeld maakt om vaste woonzorgconcepten te ontwikkelen. De provincie heeft inmiddels gezorgd voor eenduidige definities van woonvormen voor ouderen.

7.4 Resumerend

Zorgen voor voldoende betaalbare en sociale woningen

- De knelpuntenpot sociale huur en middeldure huur wordt veel gebruikt en goed gewaardeerd. De beschikbare budgetten worden jaarlijks gebruikt. De subsidie is doeltreffend vanuit het inzicht dat subsidies die zich richten op situaties waar sprake is van onrendabele toppen effect sorteren (CPB). De doelmatigheid van de subsidie is op basis van de beschikbare informatie niet zondermeer vast te stellen. In de begrotingen van de provincie is aangegeven dat geen ander instrument dan een subsidie is overwogen omdat subsidie het meest geëigende instrument is om de doelen te bereiken. Daarbij kan gesteld worden dat het beschikbaar gestelde geld rechtstreeks wordt ingezet om financiële knelpunten te mitigeren en dat door de voorwaarde van een instandhoudingstermijn de subsidie bijdraagt aan het langer beschikbaar houden van woningen voor huishoudens met een laag inkomen of een middeninkomen.
- Er zijn potentieel mogelijkheden om subsidies te bundelen, ook met landelijke subsidies, om de aanvraag minder gefragmenteerd en efficiënter te maken. Ook lijken multiplier effecten mogelijk door extra voorwaarden te koppelen aan subsidies.
- De provincie attendeert stakeholder actief op mogelijkheden van landelijke subsidies ten aanzien van het betaalbare segment en wordt hierop door stakeholder herkend en gewaardeerd.
- De provincie spant zich in om corporaties in positie te brengen en wordt hierop door stakeholders herkend en gewaardeerd.
- De provincie stuurt er met een instandhoudingstermijn van 25 jaar op dat sociale huurwoningen ook echt voor lange tijd in dat segment blijven. Dit sluit aan bij landelijk beleid en wordt door sociale verhuurders gezien als een goede termijn.

Stimuleren van gemengde wijken

- Stakeholders ervaren weinig sturing van de provincie op dit onderwerp. Vaker wordt genoemd dat de provincie vasthoudt aan vaste percentages nieuwbouw sociale huur in wijken waar al veel sociale huur staat, wat niet bijdraagt aan het creëren van meer gemengde wijken. Op dit punt kan een minder onverzettelijke opstelling van de provincie stakeholders helpen en bijdragen aan sterkere wijken zonder dat dit op het totaal hoeft te leiden tot een lager aandeel sociale huurwoningen, ook als op gemeenteniveau het aandeel van een derde sociale huur en twee derde betaalbaar nog niet wordt gehaald. Hier hoort het verhaal bij dat de provincie door middel van de 'groeipadbrief' gemeenten wel degelijk ruimte biedt om zelf regie te voeren op de differentiatie op wijkniveau, als op gemeenteniveau wordt geborgd dat gewenste percentages sociale en betaalbare woningen worden gehaald.

Zorgen voor voldoende geschikte woonvormen voor senioren

- Er zijn in totaal voldoende plannen voor het voorzien in de geraamde behoefte aan voor ouderen geschikte woningen. Het aantal plannen voor geclusterde en zorggeschikte woningen voor ouderen blijft echter nog achter bij de geraamde behoefte. Ook de realisatie van deze specifieke woonvormen gaat langzamer dan van niet-geclusterde en niet-zorggeschikte nultredenwoningen.

- De subsidieregeling Woonvormen senioren draagt bij aan het versnellen van de bouw van seniorenwoningen. De regeling is doeltreffend. De beschikbare subsidiebedragen worden gebruikt, zij het niet altijd in hetzelfde jaar. In de begrotingen van de provincie is aangegeven dat geen ander instrument dan een subsidie is overwogen omdat subsidie het meest geëigende instrument is om de doelen te bereiken. De doelmatigheid van de regeling is op basis van de beschikbare informatie echter niet goed vast te stellen.
- Een punt van kritiek van stakeholders die bij een subsidieaanvraag betrokken zijn geweest, is dat de aanvraag van de subsidie ingewikkeld zou zijn en niet altijd duidelijk is welke situatie voor subsidie in aanmerking komt. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat de doeltreffendheid vergroot kan worden door meer helderheid te geven over de toepasbaarheid van de regeling. De provincie wijst er overigens op dat de aanvraag van deze subsidie niet anders is dan van andere subsidies en er inmiddels helderheid zou moeten zijn over welke situaties voor subsidie in aanmerking komen omdat eenduidige definities van woningen voor ouderen zijn vastgesteld en gedeeld.
- Gemeenten gaan in de beleving van zorgaanbieders verschillend om met definities rond geclusterd woningaanbod. De provincie hanteert sinds eind 2024 in de Planregistratie eenduidige definities. Onduidelijkheid op dit punt zou niet meer moeten voorkomen.

8. OVERIGE ACTIVITEITEN EN INSTRUMENTEN

Naast de initiatieven, maatregel en instrumenten die specifiek zijn onder te brengen onder een van de actielijnen uit de Zuid-Hollandse Woningbouwagenda, heeft de provincie enkele bredere doelstellingen. Specifiek het beter betrekken van burgers bij het woonbeleid, het ontwikkelen van kennis en het delen van kennis, en het verbeteren van de relatie en de samenwerking met de stakeholders op het terrein van het wonen.

8.1 Burgers nadrukkelijker betrekken bij provinciaal beleid

Burgerberaad wonen

De provincie hecht eraan burgers nadrukkelijker te betrekken bij het provinciale woonbeleid. Het belangrijkste instrument dat daartoe is ingezet, is een burgerberaad in 2023. Burgers zijn via loting uitgenodigd om mee te denken over hoe het anders kan in de provincie. Uiteindelijk zijn 360 inwoners ingeloot om deel te nemen. De deelnemers spraken en stemden over voorstellen. Deze werden uiteindelijk samengebracht in een Burgerakkoord, dat werd aangeboden aan Provinciale Staten. Het is gebruikt als input voor de coalitieonderhandelingen voor de huidige coalitieperiode. Het burgerberaad over wonen in Zuid-Holland is een afgerond participatietraject waarbij inwoners actief betrokken zijn bij het bepalen van het provinciale woonbeleid.

Het lijkt erop dat het burgerberaad buiten de provincie weinig bekendheid geniet. De geïnterviewde organisaties waren beperkt bekend met het burgerberaad.

Betrekken burgers in georganiseerd verband

De Woonbond geeft in het gehouden interview aan dat directe participatie in haar ogen minder effectief is omdat de provincie ver van de meeste burgers afstaat. Zij gelooft meer in het betrekken van burgers in georganiseerd verband, in het geval van de achterban van de Woonbond via huurdersorganisaties.

8.2 Kennisontwikkeling en kennis delen

Een belangrijke rol die de provincie neemt in het verder brengen van de woningbouwopgaven is het ontwikkelen en delen van specifieke kennis die partijen verder kan helpen. Het betreft bijvoorbeeld het eerder genoemde onderzoek naar de mogelijkheden van het optoppen van woningen, het ontwerpen van een 'Serious Game' Aandachtsgroepen, het ontwikkelen van kennis rond de mogelijkheden van flexwonen, het strategische kennisplatform 'Kennis Zuid-Holland', de kennisdeling die plaatsvindt in het kader van de regionale Woondeals, etc. De inspanningen van de provincie op het vlak van kennisontwikkeling en kennis delen worden breed gewaardeerd.

Geïnterviewden benoemen daarbij ook de goede aandacht voor het onderscheid dat door de provincie wordt gemaakt tussen het bestuurlijke niveau en het ambtelijke niveau bij kennisontwikkeling en kennis delen.

8.3 Relatie en samenwerking met stakeholders verbeteren

De provincie vindt het belangrijk een goede relatie te hebben met de stakeholders op het gebied van de woningmarkt en heeft zich ten doel gesteld die relatie te verbeteren. Met de geïnterviewde organisaties is besproken hoe zij de relatie met de provincie Zuid-Holland zien en of zij van mening zijn dat de relatie verbetert.

Verbeterde relatie met stakeholders

Uit de gesprekken met de stakeholders komt een beeld naar voren van een relatie die in het verleden als stroef werd ervaren en die de laatste jaren sterk is verbeterd. Aan die verbetering hebben de ontwikkelingen rond de versnellingstafels en de Woondealafspraken een belangrijke bijdrage gehad. Provincie en stakeholders hebben elkaar meer gevonden in de urgentie van de opgaven en elkaar beter leren kennen door het meer intensieve contact. Gemeenten, corporaties, regio's, Waterschap en marktpartijen ervaren dat de provincie hen meer betreft. De meeste stakeholders met wie is gesproken, geven aan dat de relatie met de provincie aanmerkelijk is verbeterd, zowel op bestuurlijk niveau als op ambtelijk niveau.

Zoeken naar de balans

Er blijven vanuit het perspectief van de stakeholders kanttekeningen te plaatsen bij de samenwerking en de relatie met de provincie. Een deel van de stakeholders, met name gemeenten, hebben niet op alle onderwerpen dezelfde visie als de provincie, en de provincie voert vanuit de eigen overtuigingen een strakke regie op het woningbouwbeleid. Het wordt soms ervaren alsof de provincie op de stoel van de gemeente gaat zitten. Er wordt ook geconstateerd dat de doelen van de provincie niet altijd overeenkomen en zijn afgestemd met die van de gemeenten. De provincie houdt op een aantal punten een eigen lijn aan die ook afwijkt van het Rijksbeleid. Dat maakt het voor betrokken partijen complex om samen te werken. Er wordt voor gepleit dat de provincie gemeenten meer ruimte geeft om het goede te doen. Tegelijk is er ook het geluid dat de strenge opstelling van de provincie rond het realiseren van de afgesproken aantallen woningen ervoor heeft gezorgd dat gemeenten harder zijn gaan lopen. Een actieve rol van de provincie richting gemeenten die zich niet aan de afspraken houden, blijft in de ogen van de stakeholders belangrijk.

Soms nog onbegrip

Soms staat de provincie in de ogen van de lokale stakeholders te ver van de lokale praktijk en de lokale problemen die men ondervindt bij het realiseren van de afspraken. In de interviews worden voorbeelden genoemd van situaties waar in de beleving van een gemeente uitgebreid met de provincie is gecommuniceerd over de onmogelijkheid om een afspraak na te komen. De gemeente had uit die communicatie het beeld dat de provincie daar begrip voor heeft. Vervolgens werd door de provincie de, in de beleving van de gemeente, 'klinische' vraag gesteld waarom er nog steeds niet wordt gebouwd. Op dat moment lijkt het vanuit de optiek van de betreffende gemeente of er binnen de provincie op verschillende niveaus onvoldoende zicht is op wat is besproken met de gemeente. De voorbeelden die werden genoemd hadden betrekking op de bouw van flexwoningen in een gemeente die daar geen grondposities voor heeft en het bouwen

van te weinig sociale huurwoningen in een gemeente waar de corporatie niet bij machte zou zijn de afspraken volledig na te komen.

Heldere rol en positie van de regio's gewenst

De bestuurlijke trekkers van de regio's zijn formeel het aanspreekpunt voor de gedeputeerde richting de regio. In de praktijk wordt ervaren dat hier door de provincie wisselend mee wordt omgegaan. Gemeenten worden als er discussie is over afspraken geregeld direct door de provincie benaderd. De positie van de regio wordt daarmee onduidelijk. De regio's hebben behoefte aan een duidelijke rol en positie.

Behoeft aan meer partnerschap

Met name de gemeenten hebben in de interviews geregeld aangegeven meer als partners met de provincie te willen samenwerken aan de grote opgaven op het terrein van de woningmarkt. Dat wordt nu nog niet breed zo ervaren. Gemeenten en regio's geven aan veel beter dan in het verleden te worden meegenomen in waar de provincie met het woningbouwbeleid naartoe wil, maar ervaren niet dat ze gelijkwaardig met de provincie in gesprek zijn. Zij hebben de behoefte meer met de provincie te kunnen meedenken over het te voeren beleid. De provincie kiest voor een meer hiërarchische opstelling. Ook institutionele beleggers en het Waterschap zouden door de provincie eerder betrokken willen worden bij het woningbouwbeleid. De provincie geeft aan hier wel degelijk de mogelijkheden voor te geven.

De ondersteuning van de provincie wordt door een deel van de gemeenten en regio's als erg instrumenteel ervaren. De provincie biedt subsidies, stelt richtlijnen op, stuurt brieven. Het gevoel samen op te trekken om aan de opgaven te werken ontbreekt bij gemeenten en regio's. Voor de grote steden geldt dat zij een andere positie ervaren ten opzichte van de provincie dan de kleinere en middelgrote gemeenten. De grote steden hebben vaak direct contact met de Rijksoverheid en staan daardoor meer naast de provincie dan onder de provincie in de relatie met het Rijk.

Eerder betrekken institutionele beleggers

De institutionele beleggers zijn nog niet zo nauw in contact met de provincie als zij zouden willen. Er is behoefte om eerder in het proces aan tafel te zitten. Investeerders geven aan eerder in het bouwproces in te willen stappen en risico te willen nemen dan tot nu toe het geval is. Investeerders voelen zich ook nog geen gelijkwaardige partner.

Eerder betrekken Waterschap?

Een van de partijen waarmee is gesproken, is het Waterschap. Het Waterschap geeft aan in de eigen beleving laat te worden betrokken bij de woningbouw in de provincie. Het Waterschap komt in de praktijk toetsend in beeld als plannen al uitgewerkt zijn. Dat werkt potentieel vertragend. Het Waterschap zou vroegtijdig betrokken willen worden bij de keuze voor locaties, dan wordt voorkomen dat achteraf moet worden vastgesteld dat iets niet kan. In de beleving van de provincie heeft het Waterschap de mogelijkheid om vroegtijdig betrokken te zijn. Dit vraagt nadere afstemming tussen de partijen.

Meer betrekken huurdersorganisaties

De Woonbond pleit ervoor om huurdersorganisaties vaker en op een bovenlokaal niveau te betrekken bij het woonbeleid. Nu zijn de huurders alleen op lokaal niveau betrokken bij het maken van de prestatieafspraken. In de ogen van de Woonbond zouden huurdersorganisaties op meer vlakken van betekenis kunnen zijn. Bijvoorbeeld in de discussie over de inrichting van de urgentieregels en bij regionale huisvestingsverordeningen.

8.4 Resumerend

Burgers nadrukkelijker betrekken bij provinciaal woonbeleid

- Het burgerberaad over wonen in Zuid-Holland is een afgerond participatietraject waarbij inwoners actief betrokken zijn bij het bepalen van het provinciale woonbeleid.

Kennisontwikkeling en kennis delen

- De inspanningen van de provincie op het vlak van kennisontwikkeling en kennis delen worden breed gewaardeerd.

Relatie en samenwerking met stakeholders verbeteren

- Stakeholders geven aan dat de relatie met de provincie de afgelopen jaren aanmerkelijk is verbeterd, zowel op bestuurlijk niveau als op ambtelijk niveau.
- Stakeholders, vooral gemeenten, plaatsen soms ook kanttekeningen bij de samenwerking met de provincie, die als sturend en soms overheersend wordt ervaren. Er is behoefte aan meer armslag. Verschillen in visie en doelen maken de samenwerking complex, al wordt de strakke regie van de provincie ook gewaardeerd omdat deze gemeenten wel degelijk aanspoort om afspraken na te komen.
- Stakeholders vinden dat de provincie soms te ver afstaat van de lokale praktijk en onvoldoende oog heeft voor de belemmeringen waarmee gemeenten kampen bij het nakomen van afspraken. Gemeenten ervaren dat de afstemming met de provincie niet altijd goed is gecommuniceerd binnen de provincie zelf, wat soms leidt tot onduidelijkheid en frustratie. Dit blijkt onder meer uit situaties waarin gemeenten begrip verwachtten, maar vervolgens werden geconfronteerd met formele vragen zonder erkenning van eerder gedeelde knelpunten.
- Gemeenten geven aan meer als gelijkwaardige partners met de provincie te willen samenwerken aan de woningopgaven, maar ervaren die samenwerking nu nog niet altijd. De ondersteuning van de provincie wordt vaak als instrumenteel en top-down ervaren, waarbij het gevoel bij stakeholders ontbreekt dat er echt samen aan de opgaven wordt gewerkt.
- De regio's hebben behoefte aan een duidelijke rol en positie, tussen de gemeenten en de provincie.
- Institutionele beleggers en Waterschappen zouden eerder door de provincie in het proces van de woningbouw betrokken willen worden, zodat zij effectiever hun inbreng kunnen geven. De Woonbond pleit ervoor huurdersorganisaties op meer vlakken een rol te geven.

9. VISIE VAN STAKEHOLDERS OP HET PROVINCIALE BELEID

9.1 Observaties van stakeholders

Behoefte aan meer maatwerk

Stakeholders is in de interviews gevraagd te reflecteren op het provinciale woningbouwbeleid in brede zin. Uit deze reflecties komt ten eerste begrip naar voren voor hoe ingewikkeld het is om te sturen in een context waarin ruimte schaars is, meerdere domeinen concurreren om de beschikbare schaarse ruimte en beperkende randvoorwaarden (stikstofzoning, water en bodem sturend, Wet natuurbescherming, etc.) de mogelijkheden verder inperken. Stakeholders zien de verschillende belangen en begrijpen dat afwegingen moeten worden gemaakt. Daarbij is de beleving van stakeholders dat de provincie vaak kaderstellend en normerend te werk gaat. Gemeenten denken dat soms meer bereikt kan worden met maatwerkoplossingen dan generiek beleid. Het ruimtelijk beleid is erop gericht het landelijk gebied en het buitengebied te beschermen. De woonopgaven zijn echter zeer groot. De economische belangen ook. Niet alle opgaven zijn in de visie van de stakeholders binnen bestaand stads- en dorpsgebied op te lossen als ook het bouwtempo omhoog moet en elke vierkante meter bedrijvigheid gecompenseerd moet worden. Verschillende situaties vragen om verschillende oplossingen. Stakeholders geven ook aan dat verschillende domeinen binnen de provincie elkaar soms tegen lijken te werken, bijvoorbeeld als het gaat om het compenseren van bedrijvigheid als ruimte nodig is voor wonen. Dit vraagt in de beleving van stakeholders een nog meer integraal omgevingsbeleid waar meer ruimte wordt geboden voor maatwerk. In ruimtelijke afwegingen zou de provincie meer grote knopen mogen doorhakken. Daarbij kan het afzien van een mogelijke ontwikkeling ook een uitkomst zijn. Met name op de onderwerpen wonen en werken is er weinig ruimte bij de provincie om het gesprek te voeren, geven stakeholders aan. Bij dit alles moet worden aangetekend dat het ondanks de concurrerende claims op de beschikbare ruimte lukt om een voldoende grote planvoorraad op te bouwen.

Heldere keuzes rond economische ontwikkeling gevraagd

Er wordt voor gepleit heldere keuzes te maken ten aanzien van de economische ontwikkeling. Dit raakt ook aan het wonen. Sommige gemeenten geven aan dat fundamentele keuzes nodig zijn over het soort economie dat wenselijk is in de provincie. Zij stellen de vraag of het wenselijk is te blijven groeien op laagbetaalde arbeid, wat huisvestingsvraagstukken met zich meebrengt waar geen oplossingen voor zijn. De provincie denkt via de Uitvoeringsagenda Gerichte Groei na over dit vraagstuk.

Doelen gemeenschappelijk uitlijnen

Het Rijk signaleert dat de provincie met haar woningbouwbeleid op onderdelen niet dezelfde doelen nastreeft als haar stakeholders. De overtuiging van de provincie dat wonen niet méér ruimte mag innemen dan het nu doet, maakt dat de provincie sterk gericht is op remmen en inkaderen. De observatie van het Rijk is dat de provincie Zuid-Holland dit veel sterker doet dan andere provincies. Meer overeenstemming in de visie en doelen van provincie en stakeholders zou het provinciale beleid en de ingezette initiatieven, maatregelen en instrumenten in de ogen van het Rijk effectiever kunnen maken. Er wordt door andere stakeholders op gewezen dat het in hun beleving vaak

niet productief is dat de provincie meer eisen stelt dan de Rijksoverheid. Op enige afstand lijkt het of drie overheidslagen van mening verschillen over het te voeren beleid. Dat zorgt voor ruis, geven corporaties en ontwikkelaars/bouwers aan.

Behoeftte aan visie op investeringsklimaat investeerder

Institutionele beleggers hebben behoefte aan een provinciale visie op het investeringsklimaat voor investeerders. Zij geven aan dat er met de 40-40-20 regel te weinig beleggingsmogelijkheden zijn in het dure segment, waardoor ook het middenhuursegment onvoldoende body zou krijgen.

Verschillen tussen de bestuursperioden 2019 – 2023 en 2023 – 2027

Stakeholders zijn wat verdeeld over de overeenkomsten of verschillen in het provinciale beleid in de beide onderscheiden bestuursperioden. Over het algemeen zijn stakeholders van mening dat de huidige bestuursperiode een organische voortzetting is van de vorige, zij het dat afspraken en instrumenten in de tweede bestuursperiode meer concreet zijn geworden. De provincie is in de tweede bestuursperiode in hun beleving verder in het denken over sturen op woningbouw. Een van de grote steden ziet wel degelijk een koerswijziging. Uit regionaal woonbehoefteonderzoek in de beginperiode kwam naar voren dat er een overschot zou dreigen aan corporatiewoningen en dat de voorraad zou moeten worden ingekrompen. In de tweede coalitieperiode en in de Woondealafspraken bleek juist een extra behoefte aan corporatiewoningen in de provincie. Op dat punt was er dus sprake van een koerswijziging.

9.2 Kansen voor beleid

Stakeholders is gevraagd welke kansen en aandachtspunten zij zien voor het provinciale woningbouwbeleid.

- De oproep om maatwerk toe te staan als het gaat om normen en kaders, omdat generieke maatregelen maar voor enkele gemeenten zouden werken. De suggestie wordt gedaan te kijken naar de provincie Noord-Holland, waar flexibeler met normen zou worden omgegaan waardoor meer maatwerk mogelijk is.
- Waterschappen doen de oproep hen vroeger bij Woondealafspraken te betrekken om vertraging te voorkomen. De provincie geeft aan in haar beleving een grote inspanning te hebben geleverd om de Waterschappen bij het proces te betrekken.
- De provincie kan in de optiek van zorgaanbieders van betekenis zijn bij het opstellen van uitvoeringsagenda's. In de beleving van zorgaanbieders zijn veel gemeenten bezig zelf het wiel uit te vinden.
- Er wordt op gewezen dat de leefbaarheid in de kleine kernen een uitdaging is waar in het provinciale beleid niet altijd voldoende ruimte voor is (bouwen in kleine kernen).
- De oproep wordt gedaan meer op visie en hoofdlijnen te sturen en de uitwerking meer bij de stakeholders te laten.
- Er wordt opgeroepen om aan de ene kant niet teveel initiatieven, maatregelen en instrumenten op te tuigen maar te concentreren op de dingen die werken, en aan de andere kant tot een bestendige lijn in wat wordt aangeboden en niet plotseling regelingen te schrappen.

- Op het gebied van kennisontwikkeling wordt genoemd dat inzicht nodig is in de effecten van maatregelen om doorstroming te bevorderen.
- De provincie zou gemeenten financieel en juridisch kunnen helpen met het voeren van een actief grondbeleid.

Tot slot geven de meeste stakeholders aan dat de Zuid-Hollandse Woningbouwagenda zeer moeilijk is te vinden op de provinciale website. Dit is een aandachtspunt en wellicht illustratief voor de afstand tussen de provincie en haar stakeholders die, ondanks de sterk verbeterde relatie, toch nog wordt ervaren.

10. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De provincie Zuid-Holland is op basis van het aantal inwoners de grootste provincie van Nederland. Twee van de vier grote steden liggen in Zuid-Holland. Rotterdam heeft een van de grootste havens ter wereld en speelt een cruciale rol in de internationale handel en logistiek. In en rond Den Haag zijn de overheid en vele internationale organisaties gevestigd, wat zorgt voor veel werkgelegenheid en internationale connecties. Zuid-Holland is sterk in sectoren zoals tuinbouw (met het Westland), hightechindustrie, en dienstverlening. Dit maakt de provincie tot een spil in de Nederlandse en Europese economie. Dit betekent dat wonen en bedrijvigheid veel ruimte vragen. Zuid-Holland is de provincie met de grootste woningbouwopgave in de regionale Woondeals. Daarnaast moet er plek blijven voor natuur, recreatie, landbouw, etc. De provincie heeft vanuit haar coördinerende en toezichhoudende rol grote invloed op de ruimte die gemeenten hebben om hun woonbeleid in te richten. De provincie stelt de kaders waarbinnen gemeenten moeten opereren. De provincie ziet toe op de uitvoering van afspraken ten aanzien van woningaantallen, doelgroepen en betaalbaarheid. Het beleidsveld wonen is continue in beweging en de provincie werkt voortdurend toe naar een zo goed mogelijke aanpassing daaraan. In dit laatste hoofdstuk geven we een beschouwing op de relatie tussen de provincie en stakeholders die betrokken zijn bij het wonen en de woningbouw in de provincie. Vervolgens staan we stil bij de diverse maatregelen en instrumenten die de provincie inzet om het woningbouwbeleid uit te voeren, geven we aan wat goed werkt en wat aandacht behoeft en doen we aanbevelingen.

10.1 Conclusies over de relatie en samenwerking met stakeholders

De specifieke rol en positie van de provincie ten opzichte van gemeenten en andere stakeholders maken dat per definitie geen sprake is van een gelijkwaardige relatie. Toch is de uitvoering van het woonbeleid uiteindelijk een gezamenlijk doel van alle betrokken partijen. De provincie hecht aan een goede relatie met stakeholders, wil stakeholders stimuleren en ondersteunen, maar moet de stakeholders tegelijk aanspreken als afspraken niet worden nagekomen. Dat is geen probleem als de opgaven makkelijk zijn, maar de uitdagingen zijn groot en zijn in Zuid-Holland vanwege de schaarse ruimte nog groter dan in veel andere provincies. Dat leidt ertoe dat het geregeld schuurt.

De laatste jaren, met name in de tweede coalitieperiode die in deze evaluatie wordt beschouwd (2023 – 2027), is de provincie strakker gaan sturen. De provincie heeft met de Woondeals, de Planregistratie Wonen en toetsende gesprekken stevig gestuurd op de realisatie van de woningbouwopgave. Dit heeft gezorgd voor scherpste en urgentie in de uitvoering. Stakeholders herkennen en onderkennen het belang hiervan. Zij ervaren ook dat de relatie met de provincie is verbeterd. De wijze waarop de provincie opereert in de relatie met de stakeholders leidt echter op een aantal punten tot weerstand die contraproductief kan uitpakken. Dat hangt samen met de wijze waarop de provincie scherp vasthoudt aan door haar gestelde normen waar lokale stakeholders andere oplossingen zien en flexibiliteit vragen, maar ook met de communicatie en het spreken

van dezelfde taal als de stakeholders. De provincie lijkt geregeld ver af te staan van de belevingswereld van veel stakeholders.

10.2 Conclusies over initiatieven, maatregelen en instrumenten

Om haar beleidsdoelen te realiseren zet de provincie tal van initiatieven, maatregelen en instrumenten in. In deze evaluatie zijn de initiatieven, maatregelen en instrumenten die worden opgevoerd in de Zuid-Hollandse Woningbouwagenda 2021 tegen het licht gehouden. Daarbij stellen we vast dat de provincie erg veel initiatieven ontplooit en ‘op veel borden tegelijk schaakt’. Niet alle maatregelen en instrumenten zijn voldoende bekend en sorteren het beoogde effect. Een deel van de instrumenten en maatregelen is daarentegen zeer succesvol.

Wat werkt goed?

Sturen op afspraken

De jaarlijkse beoordelingen en gesprekken over de voortgang van de afspraken werken in beginsel goed. De scherpste in het gesprek over de opgaven rond het wonen in de provincie werkt goed en wordt gewaardeerd, met de in de vorige paragraaf genoemde aandachtspunten en kanttekeningen. Sturen op afspraken werkt en houdt gemeenten, corporaties en ontwikkelaars bij de les.

Kennisontwikkeling

Er is veel waardering voor de ondersteuning die de provincie geeft in de vorm van kennisontwikkeling. Vernieuwend onderzoek en vernieuwende werkvormen, gericht op relevante ontwikkelingen, dragen bij aan kennisontwikkeling en helpen partijen verder. Goede voorbeelden zijn het onderzoek naar manieren waarop woningsplitsing en het optoppen van complexen kan worden toegepast en de hackathons rond parallel plannen. De provincie levert hiermee een belangrijke bijdrage aan het vinden van oplossingen voor belemmeringen die de beleidsdoelen in de weg staan. Parallel plannen is een belangrijke methode om het realiseren van woningbouw te versnellen.

Subsidie en ondersteuning

- De ondersteuning die de provincie geeft aan de Bouwstroom ondersteunt een innovatieve benadering die zorgt voor meer betaalbare woningen. Het is een grote ‘beweging’ waarvan breed de voordelen worden onderkend. De toepasbaarheid bij de ontwikkeling van appartementen moet nog verder gebracht worden.
- De knelpuntenpot sociale huur en middenhuur wordt goed gebruikt en dient de doelen. Partijen zien mogelijke voordelen voor stakeholders door subsidies van Rijkswege en provinciale subsidies te bundelen. Dit geeft meer overzicht en maakt de aanvraag efficiënter. Ook wordt gewezen op het mogelijk vergroten van de bijdrage van subsidies aan de beleidsdoelstellingen door doelstellingen te combineren. Het voorbeeld is genoemd om de knelpuntenpot te koppelen aan de inzet op het creëren van gemengde wijken.
- De subsidieregeling Woonvormen senioren is succesvol en het creëren van voldoende woningen voor senioren is een belangrijk speerpunt. Specifiek punt van

aandacht is de realisatie van geclusterde woonvormen voor ouderen en van zorggeschikte woningen. Deze blijft nog achter bij de behoefteontwikkeling.

- De Vliegende Brigade levert een belangrijke bijdrage aan het verlichten van capaciteitsproblemen bij gemeenten en brengt kennis die gemeenten niet of niet in voldoende mate in huis hebben.
- De provincie wijst stakeholders op landelijke subsidiemogelijkheden. Dit wordt gewaardeerd en draagt bij aan de relatie.

Wat werkt of gaat nog niet goed?

Efficiënter werken

De Human Capital agenda is een instrument dat kan bijdragen in het beschikbaar stellen van meer capaciteit bij stakeholders, maar dat op het terrein van het wonen nog compleet onbekend lijkt en niet wordt ingezet.

Sturen op afspraken

Provincie ligt achter op schema bij de realisatie van de Woondealafspraken. In de eerste drie jaar van de Woondealperiode zijn in Zuid-Holland (bruto) 55.883 woningen gerealiseerd. De ambitie aan de start van de Woondealperiode was om in de jaren 2022, 2023 en 2024 bij elkaar ongeveer 90.000 woningen toe te voegen. De ambities zijn hoog. Aan de kritische succesfactoren voor het kunnen realiseren van de afspraken is niet op alle fronten voldaan. De planvoorraad is inmiddels groot genoeg om in de restopgave te voorzien en er is ruimte voor planuitval. De harde planvoorraad is echter klein in verhouding tot de restopgave. Concrete plannen zijn nodig om op de korte termijn het bouwtempo te kunnen volhouden en idealiter te kunnen opvoeren.

Kennisontwikkeling

Het realiseren van flexwoningen wordt gezien als een belangrijk middel om in de acute woningbehoefte van diverse doelgroepen te kunnen voorzien. De provincie ondersteunt het tot stand brengen van flexwoningen met kennis en onderzoek. Verschillende gemeenten slagen er desondanks nog niet in flexwoningen te realiseren, omdat zij tegen obstakels aanlopen waar zij nog geen oplossingen voor zien.

Overige ondersteuning

Het versterken van naoorlogse wijken is een specifiek aandachtspunt van de provincie. Ook bij de gemeenten hebben deze wijken de aandacht. De rol van de provincie op dit onderwerp wordt door stakeholders als beperkt ervaren. Wat wel speelt is dat bij het versterken van de vaak eenvormige naoorlogse wijken het integraal vasthouden door de provincie aan scherpe normen ten aanzien van het aandeel sociale en betaalbare woningen schuurt met het versterken van de sociale structuur en de draagkracht in wijken.

Wat vraagt verder aandacht?

- Stakeholders ervaren een 'one size fits all' benadering van de provincie en geven aan dat de provincie normen te strikt toepast op alle situaties, waar in hun ogen soms maatwerk nodig is. Het vorige punt is hier een voorbeeld van. Het sturen op

afgesproken aantallen te realiseren woningen waar de mogelijkheden hiertoe lokaal niet gezien worden is een ander voorbeeld. Heldere afspraken zijn goed, maar worden in de praktijk soms als star en top-down ervaren. Het bieden van meer ruimte voor differentiatie en maatwerk helpen in de relatie met de stakeholders en kunnen soms tot betere oplossingen leiden.

- Stakeholders ervaren soms verschillen in benadering tussen medewerkers van de provincie waar zij het gesprek mee voeren. Dat kan ertoe leiden dat in het ene gesprek gevoelsmatig wordt meebewogen met de stakeholder waar in een volgend gesprek weer de strakke lijn wordt gekozen.
- Vanuit het perspectief van lokale stakeholders lijkt het soms of er binnen de provincie weinig communicatie is tussen verschillende domeinen. Wonen en economie worden met name genoemd. De provincie zet in op integraliteit in beleid, maar in de communicatie richting lokale stakeholders wordt dit geregeld niet herkend.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van alle organisaties en personen met wie in het kader van de evaluatie is gesproken. In bijlage 2 staat een overzicht van de gebruikte bronnen.

10.3 Aanbevelingen

Algemeen

- Niet alle maatregelen en instrumenten die de provincie inzet zijn voldoende bekend en sorteren het beoogde effect. Een deel van de instrumenten en maatregelen is daarentegen zeer succesvol. Focus daarom op wat werkt en zet energie en middelen in op die maatregelen en instrumenten. Wees kritisch op initiatieven die minder effect sorteren. Beoordeel of deze initiatieven vanuit provinciale doelen en gemaakte afspraken daadwerkelijk in een behoefte voorzien en of ze voldoende bekend zijn bij potentiële gebruikers. Bedenk daarbij dat de instrumenten en regelingen die het meeste gewicht in de schaal leggen hun weg naar gebruikers doorgaans wel vinden.

Efficiënter werken

- Breng de Human Capital agenda beter onder de aandacht binnen de provincie en bij de stakeholders en zoek meer aansluiting bij dit initiatief.

Sturen op afspraken

- Focus in de jaarlijkse gesprekken over de voortgang van de woningbouw niet alleen op wat er niet goed gaat, maar geef ook positieve feedback.
- Het is een risico om het feit dat niet aan kritische succesfactoren wordt voldaan als een voldongen feit te beschouwen. Blijf inzetten op wat wel mogelijk is.
- Het is zaak bouwplannen in de provincie snel op te harden. De provincie ondersteunt hierin door gemeenten met capaciteitsproblemen te helpen (inzet Vliegende Brigade) en door kennisontwikkeling. Voor de wat langere termijn zou bijvoorbeeld de mogelijkheid van actief grondbeleid door de provincie kunnen worden onderzocht om meer grip te krijgen op het planproces. Verschillende andere provincies zetten stappen op dit punt.

Kennisontwikkeling

- Blijf alert op mogelijkheden om door vernieuwend onderzoek en kennisontwikkeling bij te dragen aan het wegnemen van belemmeringen die beleidsdoelen in de weg staan. Neem daar als provincie proactief het voortouw in.
- Geef hier als provincie veel aandacht aan de voordelen van parallel plannen om woningbouw te versnellen en promoot het verder bij gemeenten.
- Zet met onderzoek en kennisontwikkeling specifiek in op de problemen die stakeholders nog ervaren bij de realisatie van flexwoningen.

Subsidie en ondersteuning

- Blijf de Bouwstroom ondersteunen. De toepasbaarheid bij de ontwikkeling van appartementen moet nog verder gebracht worden. Ga na wat de provincie kan bijdragen in de kennisontwikkeling op het punt van de toepasbaarheid van de Bouwstroom bij de ontwikkeling van appartementen.
- Zet de subsidie in het kader van de knelpuntenpot sociale huur voort.
- Onderzoek de mogelijkheden om subsidies van Rijksweg te koppelen aan provinciale subsidies om de aanvraag van subsidie overzichtelijker en efficiënter te maken.
- Mogelijk zijn er multipliervoordelen te behalen door instrumenten en regelingen aan elkaar te verbinden. Ga na bijvoorbeeld na of het voordelen heeft de knelpuntenpot te koppelen aan inzet op het creëren van gemengde wijken.
- Zet de subsidieregeling Woonvormen senioren voort.
- Zet het beschikbaar stellen van de Vliegende Brigade voort en overweeg de capaciteit uit te breiden.
- Blijf stakeholders wijzen op landelijke subsidiemogelijkheden.

Overige aanbevelingen

- Houd om richting te geven vast aan harde afspraken over te realiseren aantallen woningbouw maar biedt meer flexibiliteit op wijk- en projectniveau. Overweeg in dit kader om rond het thema van het versterken van naoorlogse wijken op wijkniveau niet integraal vast te houden aan scherpe normen ten aanzien van het aandeel sociale en betaalbare woningen, maar op dit punt meer flexibiliteit te bieden, ook als op gemeenteniveau de twee derde betaalbare woningen nog niet worden gehaald. Met als randvoorwaarde dat op het totaal het afgesproken aandeel sociale en betaalbare woningen niet daalt. Deze ruimte wordt geboden met de groeipadbrief. Gemeenten ervaren desondanks knelpunten. Blijf hierover in gesprek.
- Stem binnen de provincie goed af over de wijze waarop het gesprek met stakeholders wordt gevoerd, zodat de provincie richting stakeholders met één mond spreekt.
- Geef lokale stakeholders een betere uitleg over de keuzes die de provincie maakt ten aanzien van verschillende beleidsterreinen om te komen tot een integraal ruimtelijk beleid, met name met betrekking tot wonen en economie. Daarbij moet worden aangetekend dat lokale stakeholders vanuit hun eigen

professionele context denken en luisteren en er daarom wel altijd kritiek zal blijven op keuzes die de provincie maakt.

- Overweeg de prognosegegevens over de huishoudensontwikkeling niet alleen op regionaal niveau, maar ook op gemeentelijk niveau beschikbaar te stellen. Het geeft gemeenten informatie die zij nodig hebben om samen te werken aan de regionale opgaven en het bepalen van hun eigen positie daarin. Het is in veel andere provincies ook gebruikelijk deze informatie beschikbaar te stellen.

11. BIJLAGE 1: BETROKKEN ORGANISATIES EN PERSONEN

De volgende organisaties en personen hebben door deelname aan interviews en groepsgesprekken inbreng geleverd voor de evaluatie.

Categorie	Organisatie	Gesprekspartner(s)	Functie
Rijk	Ministerie van VRO		Directeur woningbouwbeleid
Grote steden	Den Haag	Martijn Balster	Wethouder Wonen
Grote steden	Den Haag		Beleidsadviseur Wonen
Grote steden	Rotterdam	Chantal Zegers	Wethouder Wonen
Grote steden	Rotterdam		Beleidsadviseurs Wonen
Kleine en middelgrote gemeenten	Maasluis	Sjoerd Kuiper	Wethouder Wonen
Kleine en middelgrote gemeenten	Maasluis		Beleidsadviseur Wonen
Kleine en middelgrote gemeenten	Hoeksche Waard	Adriaan van der Wulp	Wethouder Wonen
Kleine en middelgrote gemeenten	Vlaardingen	Ivana Somers-Gardenier	Wethouder Wonen
Kleine en middelgrote gemeenten	Vlaardingen		Programmamanager Wonen
Kleine en middelgrote gemeenten	Waddinxveen	Albert Kerssies	Wethouder Wonen
Kleine en middelgrote gemeenten	Waddinxveen		Beleidsadviseur Wonen
Kleine en middelgrote gemeenten	Alphen aan den Rijn	Gerard van As	Wethouder Wonen

Categorie	Organisatie	Gesprekspartner(s)	Functie
Kleine en middelgrote gemeenten	Alphen aan den Rijn		Beleidsadviseur Wonen
Woningcorporaties	Mozaïek Wonen		Directeur-Bestuurder
Woningcorporaties	Mozaïek Wonen		Strateeg
Woningcorporaties	3B Wonen		Directeur-Bestuurder
Zorgpartijen	Fundis		Directeur
Bouwers/ontwikkelaars	Van Wijnen		Regiodirecteur West
Bouwers/ontwikkelaars	Heijmans Vastgoed		Directeur
Bouwers/ontwikkelaars	VolkerWessels		Directeur
Koepels/belangenorganisaties	IVBN		Beleidsadviseur
Koepels/belangenorganisaties	Woonbond		Senior consultant
Koepels/belangenorganisaties	Woonbond		Senior consultant
Koepels/belangenorganisaties	Maaskoepels		Directeur
Koepelorganisaties/Belangen-organisaties	Bouwend Nederland		Regiomanager Randstad-zuid
Waterschap	Waterschap Hollandse Delta	Hennie Wiersma	Bestuurder
Waterschap	Waterschap Hollandse Delta	Bart Mol	Heemraad
Deelnemers Versnellingstafels	Versnellingstafel Rotterdamse Regio		Secretaris
Deelnemers Versnellingstafels	Versnellingstafel Haaglanden		Voorzitter
Deelnemers Versnellingstafels	Versnellingstafel Drechtsteden		Secretaris
Deelnemers Versnellingstafels	Versnellingstafel Molenlanden		Voorzitter
Deelnemers Versnellingstafels	Versnellingstafel Hoeksche Waard		Voorzitter
Bestuurlijke trekkers regio's	Regio Zuid-Holland Zuid	Ton Spek	Wethouder gemeente Sliedrecht
Bestuurlijke trekkers regio's	Regio Holland Rijnland	Jolanda Langeveld	Wethouder gemeente Lisse
Bestuurlijke trekkers regio's	Regio Haaglanden	Ronald Weerwag	Wethouder gemeente Zoetermeer

Categorie	Organisatie	Gesprekspartner(s)	Functie
Bestuurlijke trekkers regio's	Regio Midden-Holland		Wethouder gemeente Krimpenerwaard

Met de gemeente Leiden, woningcorporatie Staedion, zorgaanbieder Het Leger des Heils en enkele bestuurlijke trekkers en deelnemers aan versnellingstafels is het ondanks herhaalde pogingen niet mogelijk gebleken een afspraak te maken.

12. BIJLAGE 2: GEBRUIKTE BRONNEN

- Zuid-Hollandse Woningbouwagenda 2021, provincie Zuid-Holland, 2021
- Elke Dag Beter. Zuid-Holland. Coalitieakkoord 2019 – 2023, provincie Zuid-Holland, augustus 2019
- Krachtig Zuid-Holland. Coalitieakkoord 2023 - 2027, provincie Zuid-Holland, juni 2023
- Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (regionale woondeal), 7 maart 2023
- Regionale Realisatieagenda Wonen Holland Rijnland (regionale woondeal), 7 maart 2023
- Regionale Realisatieagenda Wonen Midden-Holland (regionale woondeal), 7 maart 2023
- Regionale Realisatieagenda Wonen Rotterdam (regionale woondeal), 7 maart 2023
- Regionale Realisatieagenda Wonen Samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard (regionale woondeal), 7 maart 2023
- Jaarstukken 2021, Provinciale Staten Zuid-Holland, 15 juni 2022
- Jaarstukken 2022, Provinciale Staten Zuid-Holland, 14 juni 2023
- Jaarstukken 2023, Provinciale Staten Zuid-Holland, 12 juni 2024
- Begroting 2021, Provinciale Staten Zuid-Holland, 11 november 2020
- Begroting 2022, Provinciale Staten Zuid-Holland, 8 oktober 2021
- Begroting 2023, Provinciale Staten Zuid-Holland, 9 november 2022
- Begroting 2024, Provinciale Staten Zuid-Holland, 8 november 2023
- Begroting 2025, Provinciale Staten Zuid-Holland, 13 november 2024
- CBS Statline, Voorraad woningen en niet-woningen, 2012-2025, 2025
- Woonbarometer 2019, Provincie Zuid-Holland
- Woonbarometer 2020, Provincie Zuid-Holland
- Woonbarometer 2021, Provincie Zuid-Holland
- Woonbarometer 2022, Provincie Zuid-Holland
- Woonbarometer 2023, Provincie Zuid-Holland
- Woonbarometer 2024, Provincie Zuid-Holland
- Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2022, provincie Zuid-Holland
- Gerealiseerde woningbouwplannen 2019 t/m 2024 in Zuid-Holland, op basis van Planregistratie Wonen Zuid-Holland, Provincie Zuid-Holland, 2025

- Planregistratie Wonen Zuid-Holland, Provincie Zuid-Holland, 2025
- Verkenning wonen met zorg Zuid-Holland 2022 t/m 2040, ABF Research, 11 mei 2023

De gebruikte databronnen zijn vooral registraties van voorraadgegevens, realisatiegegevens en planvoorraad en in beginsel volledig en representatief. Waar twijfel bestaat over de volledigheid en representativiteit is dit in de hoofdtekst aangegeven bij de betreffende tabellen en figuren. Dit kan aan de orde zijn als twee verschillende bronnen over een onderwerp verschillende uitkomsten laten zien.

13. BIJLAGE 3: WONINGREALISATIE NAAR COALITIEPERIODE

Woningrealisatie in de eerste coalitieperiode, 2019 tot en met 2022

Tabel 1: Provincie Zuid-Holland. Ontwikkeling van de woningvoorraad door toevoegingen en onttrekkingen, 2019 - 2022

Regio	Nieuw-bouw	Overige toevoegingen	Toevoegingen totaal	Sloop	Overige onttrekkingen	Onttrekkingen totaal	Correctie	Ontwikkeling woningvoorraad
Haaglanden	17.459	7.408	24.867	-2.483	-2.620	-5.103	715	20.479
Holland Rijnland	11.047	3.578	14.625	-1.373	-976	-2.349	-40	12.236
Midden-Holland	5.555	1.245	6.800	-596	-633	-1.229	17	5.588
Regio Rotterdam	15.935	7.909	23.844	-3.879	-2.431	-6.310	264	17.798
Zuid-Holland Zuid	7.021	2.607	9.628	-1.352	-673	-2.025	-13	7.590
Provincie	57.017	22.747	79.764	-9.683	-7.333	-17.016	943	63.691

Bron: CBS.

Woningrealisatie in de tweede coalitieperiode, 2023 en 2024

Tabel 2: Provincie Zuid-Holland. Ontwikkeling van de woningvoorraad door toevoegingen en onttrekkingen, 2023 en 2024

Regio	Nieuw- bouw	Overige toevoegingen	Toevoegingen totaal	Sloop	Overige onttrekkingen	Onttrekkingen totaal	Correctie	Ontwikkeling woningvoorraad
Haaglanden	9.038	2.426	11.464	-350	-840	-1.190	-127	10.147
Holland Rijnland	6.076	1.302	7.378	-570	-517	-1.087	29	6.320
Midden- Holland	2.492	445	2.937	-249	-123	-372	8	2.573
Regio Rotterdam	10.959	3.780	14.739	-1.876	-1.148	-3.024	-71	11.644
Zuid-Holland Zuid	3.521	982	4.503	-653	-441	-1.094	157	3.566
Provincie	32.086	8.935	41.021	-3.698	-3.069	-6.767	-4	34.250

Bron: CBS.

Woningrealisatie naar woningtype en prijssegment in de eerste coalitieperiode, 2019 tot en met 2022¹⁵

Tabel 3: Provincie Zuid-Holland. Woningrealisatie bruto, naar woningtype, woonvorm en betaalbaarheid, per regio en totaal, 2019 - 2022

2019 t/m 2021	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen	Sociale huur	Midden-huur	Betaalbare koop	Duur (huur + koop)	Nultreden woningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen	Tijdelijke woningen
Haaglanden	1.633	2.661	911	478	284	2.581	560	0	74	0
Holland Rijnland	2.764	6.415	2.901	1.243	744	3.954	1.186	106	52	544
Midden-Holland	4.301	1.493	926	387	1.216	3.225	31	0	0	294
Regio Rotterdam	6.673	12.808	5.444	2.207	2.048	8.641	968	74	260	334
Zuid-Holland Zuid	1.266	448	146	80	762	850	124	0	0	7
Provincie	16.637	23.825	10.328	4.395	5.054	19.251	2.869	180	386	1.179

Bron: Provincie Zuid-Holland.

¹⁵ De realisatiecijfers naar woonvorm en prijssegment zijn niet gebaseerd op informatie van het CBS zoals de uitkomsten over de totale realisatie, maar op gegevens over woningbouwplannen die aan de provincie via de Planregistratie Wonen zijn aangeleverd door de gemeenten. Het randtotaal van de door de gemeenten geleverde gegevens wijkt af van de CBS informatie. De realisatie naar betaalbaarheid moet daarom als indicatief worden gezien.

Tabel 4: Provincie Zuid-Holland. Woningrealisatie netto, naar woningtype, woonvorm en betaalbaarheid, per regio en totaal, 2019 - 2022

2019 t/m 2021	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen	Sociale huur	Midden-huur	Betaalbare koop	Duur (huur + koop)	Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen	Tijdelijke woningen
Haaglanden	1.633	2.301	551	478	284	2.581	560	0	74	0
Holland Rijnland	2.636	5.882	2.248	1.243	744	3.954	1.186	106	52	544
Midden-Holland	4.301	1.493	926	387	1.216	3.225	31	0	0	294
Regio Rotterdam	6.431	12.441	4.848	2.207	2.046	8.635	968	74	260	334
Zuid-Holland Zuid	1.245	448	127	80	762	850	124	0	0	7
Provincie	16.246	22.565	8.700	4.395	5.052	19.245	2.869	180	386	1.179

Bron: Provincie Zuid-Holland.

Woningrealisatie naar woningtype en prijssegment in de tweede coalitieperiode, 2023 en 2024¹⁶

Tabel 5: Provincie Zuid-Holland. Woningrealisatie bruto, naar woningtype, woonvorm en betaalbaarheid, per regio en totaal, 2023 - 2024

2022 t/m 2024	Eengezins-woningen	Meer-gezins-woningen	Sociale huur	Midden-huur	Betaal-bare koop	Duur (huur + koop)	Nultreden woningen	Gecluster-de woningen	Zorg-geschikte woningen	Tijdelijke woningen
Haaglanden	2.681	5.836	2.377	1.314	622	3.774	1.780	132	69	500
Holland Rijnland	1.712	4.542	2.882	543	276	2.547	3.770	35	268	117
Midden-Holland	1.419	939	540	209	246	1.363	345	12	85	41
Regio Rotterdam	3.146	6.462	1.642	1.369	816	5.244	1.348	94	144	651
Zuid-Holland Zuid	1.514	938	584	92	372	1.335	447	57	0	92
Provincie	10.472	18.717	8.025	3.527	2.332	14.263	7.690	330	566	1.401

Bron: Provincie Zuid-Holland.

¹⁶ De realisatiecijfers naar woonvorm en prijssegment zijn niet gebaseerd op informatie van het CBS zoals de uitkomsten over de totale realisatie, maar op gegevens over woningbouwplannen die aan de provincie via de Planregistratie Wonen zijn aangeleverd door de gemeenten. Het randtotaal van de door de gemeenten geleverde gegevens wijkt af van de CBS informatie. De realisatie naar betaalbaarheid moet daarom als indicatief worden gezien.

Tabel 6: Provincie Zuid-Holland. Woningrealisatie netto, naar woningtype, woonvorm en betaalbaarheid, per regio en totaal, 2023 - 2024

2022 t/m 2024	Eengezins- woningen	Meer- gezins- woningen	Sociale huur	Midden- huur	Betaal- bare koop	Duur (huur + koop)	Nultreden woningen	Gecluster- de woningen	Zorg- geschikte woningen	Tijdelijke woningen
Haaglanden	2.579	5.836	2.275	1.314	622	3.774	1.780	132	69	500
Holland Rijnland	1.633	4.268	2.538	543	275	2.546	3.770	35	268	117
Midden- Holland	1.304	873	429	209	176	1.363	345	12	85	41
Regio Rotterdam	3.016	5.513	867	1.367	800	5.239	1.348	94	144	651
Zuid-Holland Zuid	1.487	938	554	92	372	1.332	447	57	0	92
Provincie	10.019	17.428	6.663	3.525	2.245	14.254	7.690	330	566	1.401

Bron: Provincie Zuid-Holland.