

Provinciehuis

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

T 070 - 441 66 11

www.zuid-holland.nl/contact**Datum**

3 juni 2025

Ons kenmerk

PZH-2025-874497080

DOS-2025-0001757

Bijlagen

-

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Opgave Realisatie Woningbouw

Geachte Statenleden,

Met deze brief informeren wij u graag over de plannen van ons college rond het verder stimuleren van de realisatie van woningbouw in onze provincie. Deze opgave staat zowel bij u als bij onszelf hoog op de agenda: we hebben namelijk bestuurlijke afspraken gemaakt met onze medeoverheden. Maar belangrijker nog: de woningnood in onze provincie is simpelweg veel te hoog. Het gevolg is dat veel te veel Zuid-Hollanders in ongeschikte of zelfs schrijnende woonsituaties moeten leven. Dat is slecht voor hun levenskwaliteit, gezondheid, vermogen om bij te dragen aan onze economie en daarmee ondermijnend aan de kracht van onze samenleving.

Het realiseren van voldoende en betaalbare woonruimte is een opgave die wij ons als Gedeputeerde Staten (GS) daarom zeer aantrekken. Wij hebben ons maximaal in te spannen om zoveel mogelijk hoognodige woningen wél te bouwen, ondanks de uitdagende bouwcontext waarin we zitten en onze beperkte directe invloedssfeer. Bouwen gaat niet alleen over aantallen halen, we hebben ook zorg te dragen voor de juiste woningen. Dat gaat over aansluiting bij de behoeftes en financiële draagkracht van onze woningzoekenden. En dat gaat over huizen die kwalitatief met het oog op de toekomst gebouwd worden.

Over aantallen én soorten woningen maakten wij met alle vijf Zuid-Hollandse woonregio's afspraken in de Regionale Realisatie Agenda's. Die afspraken zijn voor ons als GS leidend in de realisatieopgave waar we voor staan. De realisatie van voldoende sociale en betaalbare bouw is onderdeel van deze afspraken en heeft daarom onze bijzondere aandacht. Want juist de mensen die deze woningen nodig hebben, hebben vaak de minste mogelijkheden hun kans op een woning zélf te beïnvloeden.

Dat is natuurlijk geen nieuwe opgave. We werken al jaren aan het stimuleren van de woningbouw. Dat doen we samen met gemeenten, corporaties, het Rijk en andere partners. U bent als Provinciale Staten ook al meermaals ondersteunend geweest in deze inzet, bijvoorbeeld door extra middelen toe te kennen, zoals de toevoeging van € 20 miljoen aan de door u bij de begroting 2025 ingestelde reserve wonen 2025/2026 via amendement [A851](#).

Toch zien wij als GS aanleiding om onze inzet, binnen de door u toekende budgetten, verder te intensiveren, voortbouwend op al eerder genomen acties. De aanleiding hiervoor ligt in het groeiend inzicht in de woningbouwvoorwaarden (voorheen KSF's), waaruit blijkt dat belemmeringen voor de

woningbouw als netcongestie, stikstofproblematiek en uitdagingen op het gebied van mobiliteit niet in voldoende mate weggenomen zullen worden voor 2030. Hierdoor blijft ook het bouwtempo achter bij de gestelde doelen.

Wij sturen u deze brief nu, zodat u de inhoud ervan desgewenst kunt betrekken bij de gesprekken die we met elkaar gaan voeren over de Voorjaarsnota rond het thema Wonen. In deze brief staan we als eerste stil bij de huidige stand van de realisatie van woningen. Daarna treft u de geplande inzet die we willen treffen om tot maximale impact op de woningbouw te komen. We ronden af met een overzicht van de in te zetten financiële middelen voor de komende anderhalf jaar, waarin ook de plannen voor inzet van de eerder genoemde impuls van € 20 miljoen is meegenomen.

Stand van zaken realisatie woningen per 1 januari 2025

Met het Rijk en onze gemeenten hebben wij afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen tot en met 2030. Die afspraken waren afhankelijk van condities, de destijds benoemde KSF's. Het is helaas een simpele maar eerlijke constatering: de Kritieke Succesfactoren zitten ons behoorlijk dwars bij de voorgenomen realisatie van woningbouw.

In totaal gaat het, conform de meest recente bijstelling van de afspraken in april 2025, in onze provincie om 247.896 te realiseren woningen. Zoals gezegd: dat aantal is een optelsom van de afspraken met onze woonregio's. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de aandelen sociaal en betaalbaar. Met Rijk en regio's zijn we daarnaast in gesprek over een nader te bepalen aandeel 'seniorenwoningen'. De regionale afspraken liggen vast vijf Regionale Realisatie Agenda's. In onderstaande tabel delen we het meest recente beeld bij de stand van zaken realisatie.

Overzicht stand van zaken realisatieopgave woningbouw per woonregio

	Afgesproken ambitie te realiseren bruto nieuwbouw totaal 2022-2030 (A)	Gerealiseerde bruto nieuwbouw totaal 2022-2024* (B)	Woningen in de pijplijn eind 2024 (C)	Resterende opgave bruto nieuwbouw totaal 2025-2030 (A-(B+C))
Haaglanden	74.445	16.215	15.751	42.479
Holland Rijnland	39.055	10.293	8.355	20.407
Midden-Holland	19.819	4.608	3.334	11.877
Regio Rotterdam	93.784	18.477	17.861	57.446
Zuid-Holland Zuid	20.793	6.294	4.175	10.324
Zuid-Holland	247.896	55.887	49.476	142.533

* voorlopige cijfers Bron: CBS

Bij bovenstaande tabel geldt als nadere informatie: van de 49.476 woningen 'in de pijplijn' zijn er momenteel, naar ons beste beeld, zo'n 20.000 woningen per 1 januari 2025 in aanbouw. Voor 29.000 woningen geldt dat de vergunningen zijn verleend, maar dat de bouw nog niet is gestart.

Als tweede aanvulling geldt dat in het Zuid-Hollandse coalitieprogramma 2023-2027 is afgesproken dat wij inzetten op 100.000 te realiseren sociale huurwoningen. Voor ruim 82.000 van deze woningen hebben wij afspraken gemaakt met het Rijk, gemeenten en corporaties. Daarvan zijn op 1 januari 2025 ruim 8.000 woningen gerealiseerd.

Inzet realisatie: de juiste woningen bouwen op basis van de bestaande plannen

We constateren dat het gebrek aan effect van de landelijke aanpak van de knellende KSF's de realisatie ook in Zuid-Holland beperkt. De oorzaken zijn ook bij u bekend: bijvoorbeeld stikstof, netcongestie, toegenomen kosten in combinatie met schaarste aan sommige bouwgrondstoffen, geluid en soortenbescherming. De recent door het Kabinet aangekondigde 'huurbevriezing' voor corporaties heeft daarnaast direct invloed op de investeringscapaciteit van corporaties én lopende gesprekken met corporaties. Hierover wordt u via een separate brief geïnformeerd (PZH-2025-874532700 | DOS-2013-0007945). De combinatie van deze KSF's werkt voor veel van de plannen vertragend uit.

We zijn continu met het Rijk in gesprek over deze onwenselijke situatie. Wij ervaren in deze gesprekken géén gebrek aan gedeelde urgentie, maar wél een gebrek aan oplossingen. Gegeven die stand van zaken lijkt het op dit moment, met de nu beschikbare kennis, twijfelachtig of de afgesproken aantallen woningen in 2030 gerealiseerd kunnen worden. Wij zijn met de woonregio's in gesprek over de realisatie per regio. Vanzelfsprekend hebben we daarbij in iedere regio oog voor het realiseren van de juiste woningen voor de juiste groepen. We willen niet dat we, als het al mogelijk zou zijn, de aantallen voor 2030 halen maar met de verkeerde balans in de woningvoorraad en woningen die niet aansluiten op de behoeften van Zuid-Hollanders.

Inzet op realisatie van bestaande plannen in de planregistratie

In veel van de gesprekken over de realisatie van woningen, gaat het ook over het blijvend toevoegen van nieuwe plannen. De 2.300 plannen die we op dit moment in onze planregistratie hebben, bevatten voldoende woningen om tot realisatie van de gehele afgesproken opgave t/m 2030 te komen. De gesprekken over 'nieuwe locaties' leiden wat ons betreft dan ook teveel af van de focus op de realisatie van al vastgestelde plannen.

Vanzelfsprekend komen er soms nieuwe plannen bij. En vallen er soms plannen af. We blijven dus jaarlijks de planregistraties actualiseren en met gemeenten en het Rijk in gesprek over plannen. Maar, meer plannen leiden niet automatisch tot meer woningen. De realisatie van alle bestaande plannen doet dat wel.

Realisatie stimuleren met Provinciaal Programma Realisatie Woningbouw

Het bouwtempo moet, zoals gezegd, fors omhoog. We beseffen dat onze invloed op de daadwerkelijke bouw van woningen beperkt is, maar we doen het maximale om de realisatie te versnellen. Daarom hebben wij een 'Provinciaal Programma Realisatie Woningbouw (PPRW)' gestart, waarin provinciale inspanningen om woningbouw te stimuleren gebundeld worden. Deels zetten we al lopende inspanningen intensiever voort. Deels starten we nieuwe initiatieven op.

Het programma krijgt momenteel nader vorm en bestaat, op basis van nu beschikbare inzichten, uit drie actielijnen. Het overstijgende doel is het bouwtempo in onze provincie zoveel mogelijk te

verhogen, met daarbij de juiste en afgesproken woningen. Over het programma zijn we ook in gesprek met partners en dat gesprek zullen we de komende tijd voortzetten. We streven naar een levend programma, dat zich ook door de tijd zal aanpassen omdat de omstandigheden veranderen. Dat vraagt ook het nodige van monitoring en evaluatie, waar we expliciet aandacht voor hebben.

De actielijnen van het programma zijn:

1. **Het versnellen van woningbouw.** De focus ligt op de 2.300 bekende plannen. Via de Versnellingstafels zetten wij ons in om geplande en vastgestelde projecten zo snel mogelijk in realisatie te krijgen. En daarbinnen de juiste, afgesproken woningen te realiseren. Inclusief sociale en betaalbare woningen. Hiervoor kunnen we een veelheid aan instrumenten inzetten, die wij momenteel nader uitwerken. Als provincie zullen wij zelf ook dieper in de planregistraties duiken en de projecten die wij als kansrijk zien, agenderen. We gaan daarnaast nog actiever aan de slag met de uitrol van procesversnellers zoals parallel plannen.
 - a. **Onze rol:** activerend, resultaatgericht, presterende overheid en samenwerkend.

Aan deze actielijn verbinden we ook de door u gevraagde inzet van de aanjagers voor de doelgroepen arbeidsmigranten, starters en senioren. De inzet van de aanjagers moet er toe leiden dat we tijdelijk extra taken kunnen oppakken en zo tot meer realisatie kunnen komen. De afgelopen periode is een werving-/selectieprocedure doorlopen voor twee aanjagers. Onze verwachting is dat de aanjagers juni 2025 kunnen starten.

2. **Door Innovatie stimuleren van de woningbouw.** Onder het frame 'Bouwlab PZH' willen wij ons extra inspannen om innovatieve oplossingen te stimuleren. We richten ons op innovaties die ook daadwerkelijk passen bij de woningvraag in Zuid-Holland. Het gaat hierbij om innovaties die de bouwkosten verlagen, de beperkingen van de KSF's wegnemen en aanvullende ideeën om sneller woningbouw te realiseren. Juist in onze sterk verstedelijkte gebieden maar ook gebieden met stikstofbeperkingen kunnen modulaire en/of houtbouwconcepten het verschil maken. Onze eerdere inzet op Optoppen, Aanplakken en Uitplinten (OAU) komt hier ook terug. We stimuleren innovaties ten aanzien van de ontwikkeling van concepten (zoals mogelijkerwijs watergebonden bouw) én de gestructureerde uitrol van concepten met veel potentie (zoals het eerder genoemde OAU). Daarbij werken we nauw samen met marktpartijen en publieke partners zoals het Nationale Innovatie en OpschalingsProgramma dat momenteel vorm krijgt bij de Landelijke Versnellingstafel.
 - a. **Onze rol:** publiek ondernemerschap, stimulerend en aanjagend.

3. **Het ontwikkelen van gebieden, inclusief woningbouw.** Op veel plekken in onze provincie komen vele opgaven samen, veelal in de stedelijke context. Dan gaat het om mobiliteit, voorzieningen, groen, werken én woningbouw. Die opgaven raken aan veel van onze lopende provinciale inzet. In een selecte hoeveelheid gebieden werken wij als gebiedsspeler actief mee in gebiedsontwikkeling. Intensivering van inzet, focus op een select aantal gebieden en sturen op doorbraken gaat het devies zijn. Met een eenduidigere aanpak en gevulde gereedschapskist, bijvoorbeeld vanuit de in wording zijnde Citydeal Toekomstbestendig

Gebiedsontwikkelen. Dit betekent ook een aanscherping van ons werk binnen de afspraken van de Verstedelijkingsalliantie en op de drie grootschalige gebiedsontwikkelingen in Zuid-Holland: Binckhorst Den Haag, Oostflank Rotterdam en de Oude Lijn Leiden-Dordrecht, als onderdeel van de 17 landelijke grootschalige woningbouwlocaties. Dat doen we resultaatgericht: efficiënt aansturen op voortgang.

- a. **Onze rol:** als partner, zelfbewust, samenwerkend en/of faciliterend.

De lijn van het programma: Intensiveren van lopende inzet binnen Wonen

Vanuit het programma Realisatie Woningbouw zoeken we nauwe samenwerking en afstemming met andere provinciale programma's en opdrachten. Zo regelen we een eensluidend en herkenbaar beeld naar buiten toe. Waar nodig leidt dit tot herprioritering van werk, inzet van mensen en middelen. Het is hierbij nadrukkelijk de bedoeling om voort te bouwen op het werk dat wij in de afgelopen jaren hebben ingezet. Dankzij de door u als Provinciale Staten beschikbaar gestelde middelen en formatie hebben wij nu meer mogelijkheden om de woningnood aan te pakken.

Het betreft dan in elk geval de volgende opdrachten binnen wonen:

- Verkenning, analyse en monitoring wonen, ook gerichte op de effectiviteit van ons Realisatie Programma;
- Regionale realisatieagenda's wonen en Programmering Woningbouw, om de samenhang met de in de planregistratie opgenomen plannen en samenstelling van de woningvoorraad te bewaken;
- Omgevingsbeleid wonen, om samenhang te borgen tussen onze regels en onze inzet;
- Subsidieregeling Wonen, maximaal stuttend aan realisatie;
- Huisvesting doelgroepen en Huisvesting nieuwkomers, waarmee we ook realisatie stimuleren en borgen dat we de juiste woningen voor de juiste doelgroepen realiseren.

Naast de wisselwerking met bovenstaande opdrachten is er ook een wisselwerking met opdrachten binnen onder andere Ruimte, Economie en Mobiliteit.

In het bijzonder is er een sterke samenhang met de eerder apart bestaande provinciale inzet rond 'Toekomstbestendig Bouwen' (TBB). Die inzet integreren we in dit Provinciale Programma 'Realisatie Woningbouw'. Bij de begroting 2026 krijgt u daarom het voorstel om het aparte beleidsdoel 'toekomstbestendig bouwen' te schrappen en op te laten gaan in 'versnellen woningbouw'. Naast die overgang van beleidsdoelen, betekent dat dat we de aanpak rond TBB die realisatie stimuleert binnen de (minimale) wettelijke kaders, actief willen (laten) inzetten. Zo willen we bijdragen aan het versnellen van, en het voorkomen van vermijdbare vertragingen in, de bouw van woningen. Dit is naar aanleiding van met het gewijzigd kabinetsbeleid en de koers van de huidige minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om bovenwettelijke regelgeving te verbieden met oog op versnelde realisatie van woningen.

Waar gaat dat dan concreet om? Er liggen bijvoorbeeld evidente raakvlakken naar de inzet rond Circulair Bouwen die wij als provincie doen, met name naar programmalijn 2. De inzet rond natuurinclusief bouwen raakt aan programmalijn 1, net als onze provinciale inzet rond

klimaatadaptatie. Ook hiervoor geldt: de komende weken en maanden werken wij deze samenhang nader uit, om de effectiviteit van onze inzet te vergroten en dubbelingen te voorkomen.

Een blik op de voorgenomen inzet van de middelen

De stimulering van de realisatie van woningbouw is een veelzijdig vraagstuk. Daarbij weten we simpelweg nog onvoldoende wat in de huidige beleidscontext en uitvoeringspraktijk vanuit ons als provincie het meest effectief is. De opvattingen daarover lopen ook breed uiteen. Van generieke inzet tot louter maatwerk. Van nieuwbouw tot verdichting. En van een faciliterende tot een aanjagende/sturende provinciale rolname.

Daarom hebben we gekozen voor een brede mix van instrumenten. Dat proeft u in de actielijnen en ziet u ook in de inzet van de financiële middelen terug. Die inzet is divers én ambitieus. Omdat we afhankelijk zijn van projecten buiten. En omdat de omstandigheden qua beleid, markt en woningbouwvoorwaarden snel veranderen. Daarom volgen we onze inzet nauwgezet en willen we leren van onze resultaten.

Onderstaande tabel is een overzicht van de voorgenomen inzet van alle beschikbare middelen binnen de woonopgave voor de komende twee jaar. Daarbij hebben we meegenomen:

- Reguliere begrotingsmiddelen subsidies wonen;
- Rijksbijdrages ten behoeve van stimulering realisatie (3^{de} Tranche SPUK Flexpool te besteden in 2025 en 2026 a € 8,7 miljoen;
- Beschikbaar gestelde reserve PS à 20 miljoen;
- Doorbouwgarantiemiddelen a 3 miljoen.

Dat leidt tezamen tot een beschikbaar bedrag van 63,7 miljoen euro voor de jaren 2025 en 2026 samen. Wij zijn voornemens die middelen als volgt in te zetten. We monitoren de inzet van de middelen intensief en stellen bij als blijkt dat sommige vormen van besteding effectiever zijn dan andere.

Categorie	Post	2025	2026
Onrendabele toppen	Knelpuntenpot sociaal	10.000	10.000
	Knelpuntenpot middenhuur	2.500	2.500
	Opschalen houtbouw sociaal	1.500	1.500
	Woonvormen senioren	2.500	2.500
Capaciteit	Vliegende Brigade	8.000	6.200
	Eigen provinciale tijdelijke capaciteitsversterking	1.000	2.200
Stimulering	Conceptontwikkeling (onderzoek en pilots)	2.000	2.500
	Projectsubsidie (eenmalige bijdrages)	3.000	2.325
	Flexwonen	1.000	1.000
	Plankosten collectieve wooninitiatieven	75	75
	Drinkwaterbesparing sociale Huur	325	
	Zorggeschikte woningen	500	500
TOTAAL – 63.700		32.400	31.300

* bedragen x € 1000,-

Tot slot

Met de hierboven beschreven intensivering van onze inzet, is het onze hoop en verwachting dat we een zo positief mogelijke bijdrage leveren aan de realisatie van woningen in Zuid-Holland: zoveel mogelijk van de goede woningen zo snel mogelijk gerealiseerd. Mocht blijken dat bovenstaande inzet onvoldoende effect oplevert, dan bezinnen wij ons eind 2025 op verdere/aanvullende stappen en inzet.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff