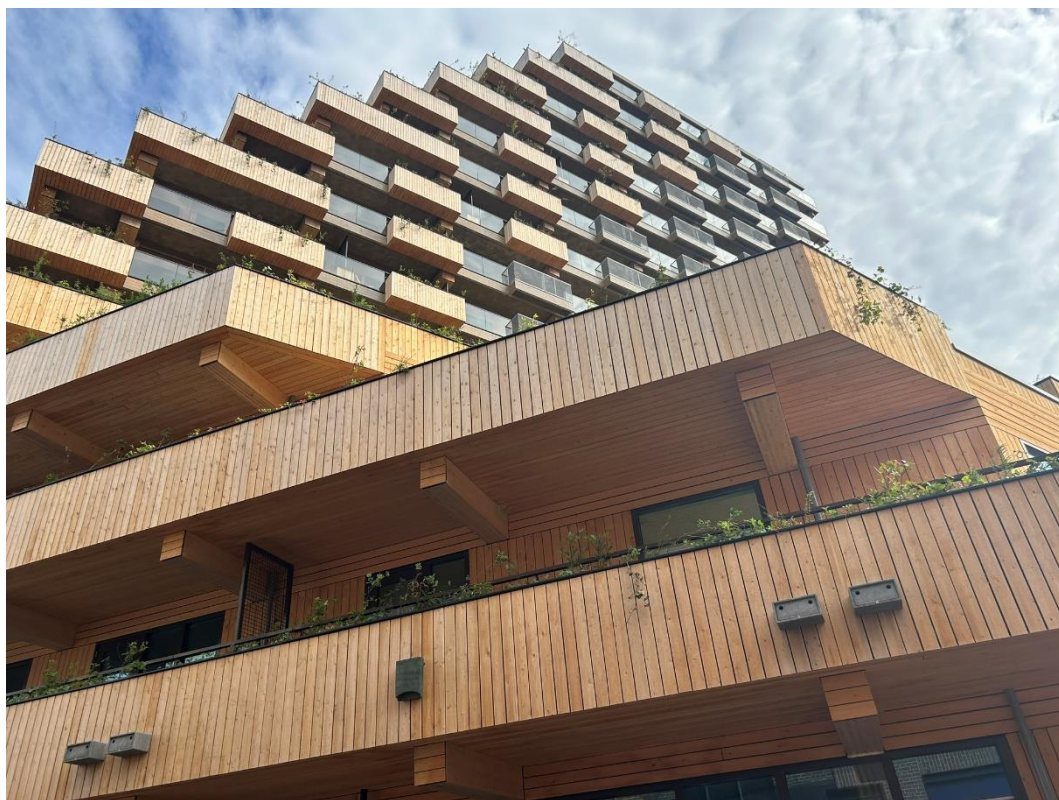




provincie
Zuid-Holland

Bouwjaar 2025

Jaarrapportage woningbouw 2025



Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
Oktober 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Woningzoekenden
3. Wat is onze ambitie en wat hebben we tot nu toe bereikt?
4. Provincie Zuid-Holland in actie
5. Wat doen wij nog meer en wat hebben we nodig?
6. Bijlage

1. Inleiding

Niemand in Zuid-Holland ontkomt aan de wooncrisis. Iedereen kent wel iemand die lang op zoek is naar gewoon een goed huis. Het leven van talloze mensen is in de pauzestand komen te staan door de woningnood. Een zoon of dochter die al jarenlang op een wachtlijst voor een sociale huurwoning staat, een gescheiden echtpaar dat noodgedwongen bij elkaar in huis moet blijven wonen, ouderen die door willen naar een passend huis en dat niet kunnen vinden. Dat zijn geen getallen in een tabel, het is een overdaad aan schrijnende situaties en persoonlijk leed in onze provincie. Als Provincie Zuid-Holland willen we dat veranderen. Daarvoor trekken we alles uit de kast, elke dag weer.

De provincie Zuid-Holland kent een enorme woningbouwopgave, de grootste van alle provincies in Nederland. Problemen die ook in andere provincies spelen hebben hier direct een nog groter effect. In absolute aantallen zijn in Zuid-Holland de meeste woningen gerealiseerd, maar we zijn er nog niet. Onze grote ambitie gecombineerd met gebrek aan ruimte en het grote aantal andere maatschappelijke opdrachten maakt dat we nog een wereld te winnen hebben. Daarom werken provincie, gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en andere partners hard om de woningbouwdoelen te halen, voor alle woningzoekenden in Zuid-Holland.

Wij zijn een bevlogen provincie die stappen wil zetten voor onze inwoners, ook als het moeilijk is. We zetten ons in voor het oplossen van problemen met stikstof, netcongestie, mobiliteit en al die andere hordes die een effect hebben op de woningbouw. We maken extra middelen vrij, we hebben een programma realisatie woningbouw opgericht en staan voor de afspraken die we gemaakt hebben. Daarom boeken we resultaten met onze partners. Sinds 2022 zijn er tot 1 juni 2026 76.761 woningen gerealiseerd en voor nog eens 59.736 woningen is de bouw al gestart of zijn bouwvergunningen gegeven. Daarmee is en wordt aan veel mensen een nieuw (t)huis en een nieuwe start geboden. De beweging is in gang gezet, maar we willen meer en we willen sneller.

Bovendien zien we dat veel woningzoekenden actief op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Hun wachttijd is jarenlang en voelt haast eindeloos. Terwijl het deel sociale huurwoningen in de voorraad alleen maar verder afneemt. De persoonlijke gevolgen hiervan zijn groot en niet in geld of getallen uit te drukken. Wel is in tabellen te vangen hoe gemeenten steeds verder in de problemen komen om aan hun taakstelling voor de huisvesting van statushouders te voldoen. Ondertussen wordt de groep met urgente woningzoekenden verder vergroot met de nieuwe Wet versterking regie Volkshuisvesting. Een steeds grotere groep woningzoekenden moet met voorrang op een sociale huurwoning met een procentueel steeds kleiner aantal woningen bediend worden.

We zien dat woningcorporaties keuzes moeten maken, waardoor ze woningzoekenden vaak moeten teleurstellen. De corporaties hebben beperkte financiële middelen en worden voor grote opgaven gesteld. Terwijl huishoudens met een modaal bruto-inkomen hun zoektocht amper kunnen verleggen naar bijvoorbeeld middenhuur of koopwoningen. Daarvoor is het aanbod helaas nu of te klein of financieel onbereikbaar.

In deze rapportage woningbouw leest u over recente ontwikkelingen op de Zuid-Hollandse woning(bouw)markt. We stellen de woningzoekenden centraal en handelen vanuit hun woonbehoefte. We kijken terug op de geboekte resultaten die we samen met onze partners bereikt hebben en nemen u mee in de uitdagingen waarvoor we staan en wat we daarvoor nodig hebben. Tot slot dagen wij onszelf en al onze partners uit om er de komende jaren nog flinke scheppen bovenop te doen om de woningproductie drastisch op te voeren. Woningzoekenden hebben dat nodig.

2. Woningzoekenden

Zuid-Holland is een prachtige provincie om in te wonen, veel mensen willen dat ook. Maar wie een woning zoekt staat voor een flinke uitdaging. Tal van factoren maken de zoektocht ingewikkeld, dat gaat over veel meer dan inkomen en woningaanbod. Zoveel mensen zijn op zoek naar een woning dat de cijfers en doelgroepen vaker abstracte begrippen dan echte mensen lijken. Wie het heeft over huishoudens en woningzoekenden vergeet dat het gaat over gezichten die je iedere dag in de trein, winkel en op straat ziet. Wie de woningnood wil begrijpen heeft meer nodig dan harde cijfers en kwantitatieve duiding. Het gaat om mensen en hun kwaliteit van leven. Daarom vindt u naast de statistieken de verhalen van verschillende woningzoekenden. Wij zijn heel dankbaar dat deze mensen hun ervaringen delen.

Woningzoekenden die sociaal willen huren

Het aantal mensen dat actief op zoek is naar een sociale huurwoning is groot. Bijna de helft van alle huishoudens in Zuid-Holland behoort qua inkomen tot de doelgroep van woningcorporaties. In 2025 konden eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 49.669 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 54.847 aanspraak doen op een sociale huurwoning. Dit betrof een huurwoning met een maximale huurprijs van € 900,07.



Liesbeth wist niet dat haaruitval bij woningnood hoort

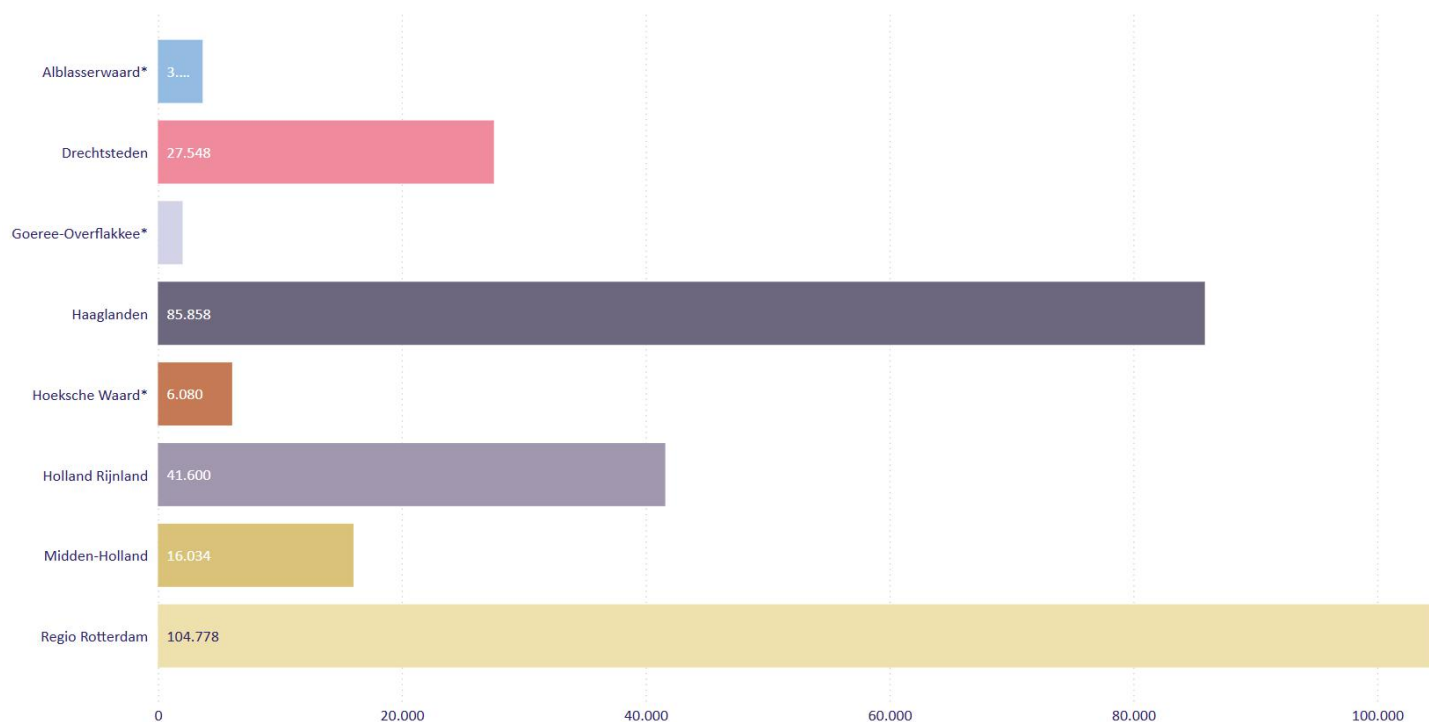
De hele dag struinde ze talloze sites af, op zoek naar een woning. Standaard om zes uur 's avonds zat ze achter de computer, om als eerste het nieuwe woonaanbod te zien. En om acht uur 's avonds zat ze klaar om als eerste te kunnen reageren op de woningen. "Woningzoekend zijn vreet aan je," legt Liesbeth (66) uit. "Je bent continu bezig met één ding: een huis vinden."

Nadat haar relatie na 30 jaar stukliep sliep ze 3 maanden bij een vriendin op de bank. Het volgende jaar gaf ze 70% van haar inkomen uit aan kale huur à 1300 euro de maand, terwijl ze zocht naar een sociale huurwoning.

"Ik kreeg kale plekken, nooit geweten dat haaruitval bij woningnood hoort," legt Liesbeth uit. Het is onvoorstelbaar welke druk je voelt. Als opgeleid bouwkundig ingenieur kan ik écht goed plannen, maar toen niet meer. Mijn leven was een achtbaan waarbij ik alleen nog maar kon denken 'god, wat gaat er nu weer gebeuren?'"

Inmiddels heeft Liesbeth een thuis gevonden. Een lot uit de loterij, zegt ze zelf. "Ik kan weer een boek lezen, heb weer rust. Ik kijk weer anders uit mijn ogen... En volgens de kapper heb ik beter haar dan ooit."

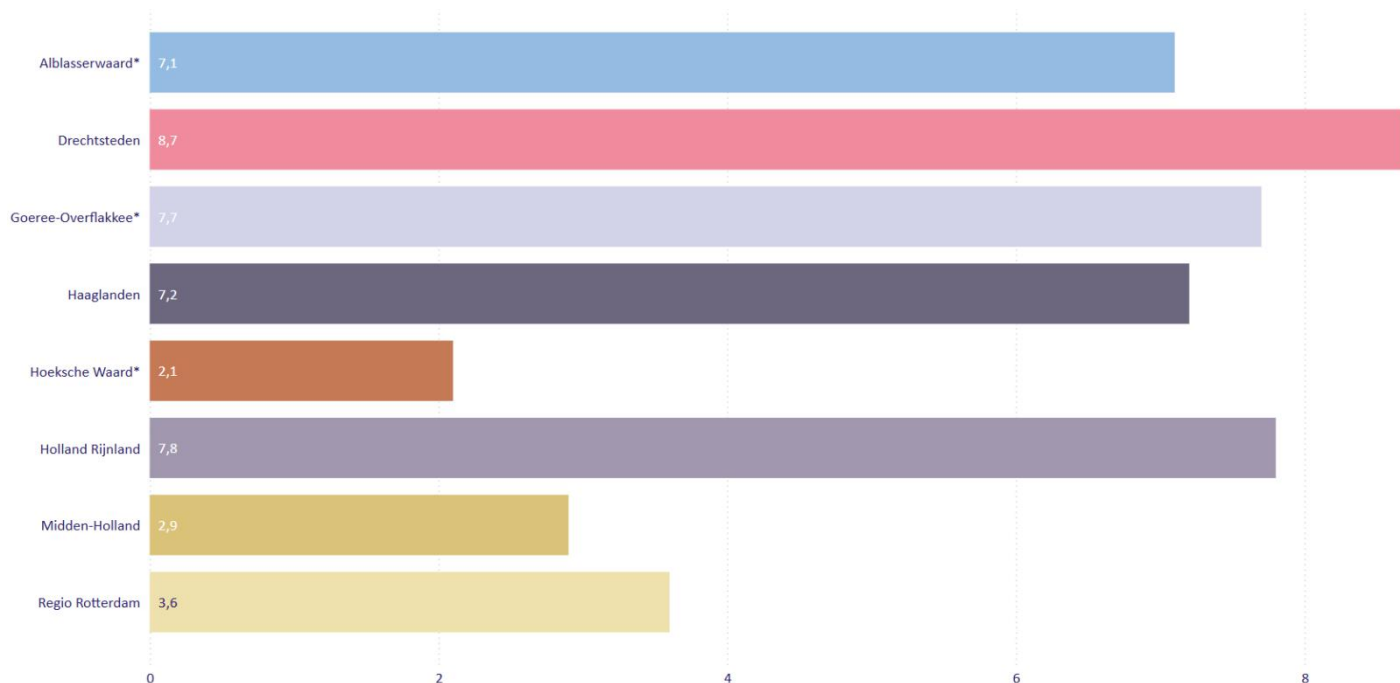
Uit figuur 1 blijkt dat in 2025 in onze provincie vele tienduizenden mensen, met allemaal hun eigen verhaal, een woning zochten. In onze meest bevolkte regio Rotterdam waren er in 2025 al 104.778 woningzoekenden actief op zoek. Dit blijkt uit cijfers van de koepels en samenwerkende corporaties. Zo'n zoektocht kan vele jaren duren. In ieder woonruimteverdeelte gebied is de wachttijd meer dan twee jaar. Uit figuur 2 blijkt dat in 2025 dat de gemiddelde wachttijd behoorlijk verschilt. Een actief woningzoekende in de regio Drechtsteden moet na inschrijving gemiddeld ruim acht en een half jaar (!) wachten om een sociale huurwoning te kunnen bereiken.



**Bij Alblasserwaard, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard gaat het om cijfers over 2024*

Figuur 1. Aantal actief woningzoekenden per woonruimteverdeelgebied in 2025

Bron: Koepels en samenwerkende woningcorporaties



**Bij Alblasserwaard, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard gaat het om cijfers over 2024*

Figuur 2. Gemiddelde wachttijd in jaren per woonruimteverdeelgebied in 2025

Bron: Koepels en samenwerkende woningcorporaties

Woningzoekenden die willen huren in de vrije huursector

In Nederland lag eind 2025 de gemiddelde huurprijs van een woning in de vrije sector op € 1.838 per maand volgens de Pararius Huurmonitor. Hiervoor is een bruto maandinkomen nodig van circa € 5.515 per maand. Dat betekent dat naar schatting 84% van alle eenpersoonshuishoudens op basis van het inkomen niet in aanmerking komt om een dergelijke woning te kunnen huren.¹

Een grote groep Zuid-Hollanders komt hierdoor voor een probleem te staan. Wie in 2025 meer dan ca. € 4.140 per maand verdiende kwam niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Tegelijkertijd ligt de gemiddelde huurprijs in de vrije sector zoveel hoger dat deze woningen óf een onevenredige druk op het inkomen geven óf praktisch onbereikbaar worden. De woonlastenstijging voor wie doorstroomt van sociale huur naar vrije sector is bovendien erg groot.

In Zuid-Holland is de gemiddelde huurprijs per vierkante meter met € 17,86 hoog. Enkel in Noord-Holland is een huurder relatief gezien duurder uit. Ook blijkt uit cijfers van het CBS dat in 2025 de huurprijzen in de vrije huursector van heel Nederland het hardste stegen in Rotterdam (5,3%).

Woningzoekenden die willen kopen

Een eigen woning kopen is voor veel mensen nog steeds het ideaalbeeld, maar dit wordt steeds vaker een wensdroom. Vooral starters komen moeilijk de markt op. De prijzen zijn de afgelopen tien jaar gemiddeld bijna 80% gestegen volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

In 2025 lag de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande koopwoning in Zuid-Holland op € 469.137. Voor een hypotheek op zo'n woning is zonder aanvullende financiering een bruto jaarsalaris van minimaal € 100.000² nodig. Ter vergelijking: een bruto modaal inkomen bedroeg in 2025 € 46.000. Een koopwoning is daarmee voor 93% van de eenpersoonshuishoudens onbereikbaar op basis van inkomen. Ook een tweepersoonshuishouden met tweemaal modaal inkomen komt tekort.

Wat verdient een onderwijzer en politieagent?

In 2026 verdient een startende onderwijzer, € 43.464 bruto per jaar. Een startende politieagent verdient € 34.596 bruto per jaar. Een startende onderwijzer kan volgens de NIBUD-financieringslastnormen op basis van het genoemde bruto-inkomen bij een rente van 3,9% 10 jaar vast een maximale hypotheek van circa € 213.500 krijgen voor een nieuwbouwwoning met een A++++-label (BENG-norm) en NHG. In totaal zijn er in Zuid-Holland minder dan

¹ Dit is op basis van cijfers van het CBS over 2024, dit zijn de meest recent beschikbare cijfers.

² Bij volledige financiering en energielabel E of slechter
Jaarrapportage Woningbouw 2025

30 à 50 kleine studio's/kluswoningen, etc. beschikbaar voor een dergelijk inkomen (bron: Funda). Deze startende onderwijzer komt nog in aanmerking voor een sociale huurwoning, met een gemiddelde wachttijd van, afhankelijk van de regio tussen de bijna 3 en meer dan 8 en een half jaar. Voor een startende politieagent ligt het maximale hypotheekbedrag lager, namelijk op circa € 178.100³. Hiervoor is vrijwel geen reguliere woning te koop in Zuid-Holland (bron: Funda). Onderwijzers en politieagenten met meer werkervaring en een hoger salaris zijn vooral aangewezen op middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Kortom, een woning vinden is een enorme opgave voor zowel huurders als kopers. De provincie Zuid-Holland heeft een enorme ambitie op het woondossier en heeft in de afgelopen periode haar inspanningen verder verhoogd om meer woningen voor iedere portemonnee te realiseren.



Hind, Karim en de kinderen

“Helaas is onze woning te klein geworden,” zegt Karim. Samen met zijn vrouw Hind woont hij al bijna vier jaar op Katendrecht in Rotterdam in een vrije sector huurwoning van Woonstad. “Het zou fantastisch zijn als onze dochter Maysa (3) niet meer in dezelfde kamer als haar broertjes Adam en Nouri hoeft te slapen.”

Karim werkt bij de politie en het is lastig om geschikte en betaalbare woonruimte te vinden. “We zijn hier opgegroeid en onze kinderen gaan hier naar school. We betalen nu ongeveer 1200 euro per maand. Sommige woonprojecten zijn speciaal voor mensen die werken in de zorg, bij de politie of in het onderwijs. Mogelijk kunnen we daarvoor in aanmerking komen”, hoopt Karim. Hind wil graag in de buurt blijven. “Ik vind het prettig wonen, voorzieningen zijn niet ver weg. Ook onze ouders wonen dichtbij, altijd handig voor het regelen van oppas. We denken ook aan betaalbare koop, maar dat is iets voor de toekomst.”

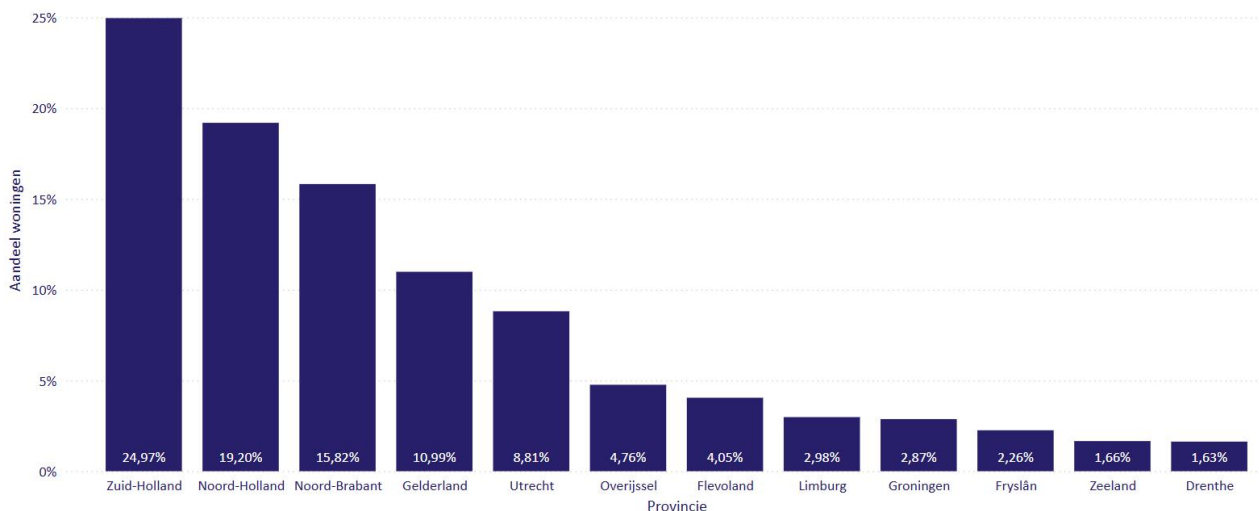
³ Soms kan het Individueel Keuze Budget meetellen voor de hypotheek en kan iemand meer lenen

3. Wat is onze ambitie en wat hebben we tot nu toe bereikt?

In alle gemeenten van Zuid-Holland wordt gebouwd. De noodzaak om in plaats van meer plannen te maken, meer woningen te realiseren, wordt in heel de provincie gevoeld. De bouwopgave is dan ook groot.

Zuid-Holland heeft een enorme bouwopgave, maar wil meer realiseren

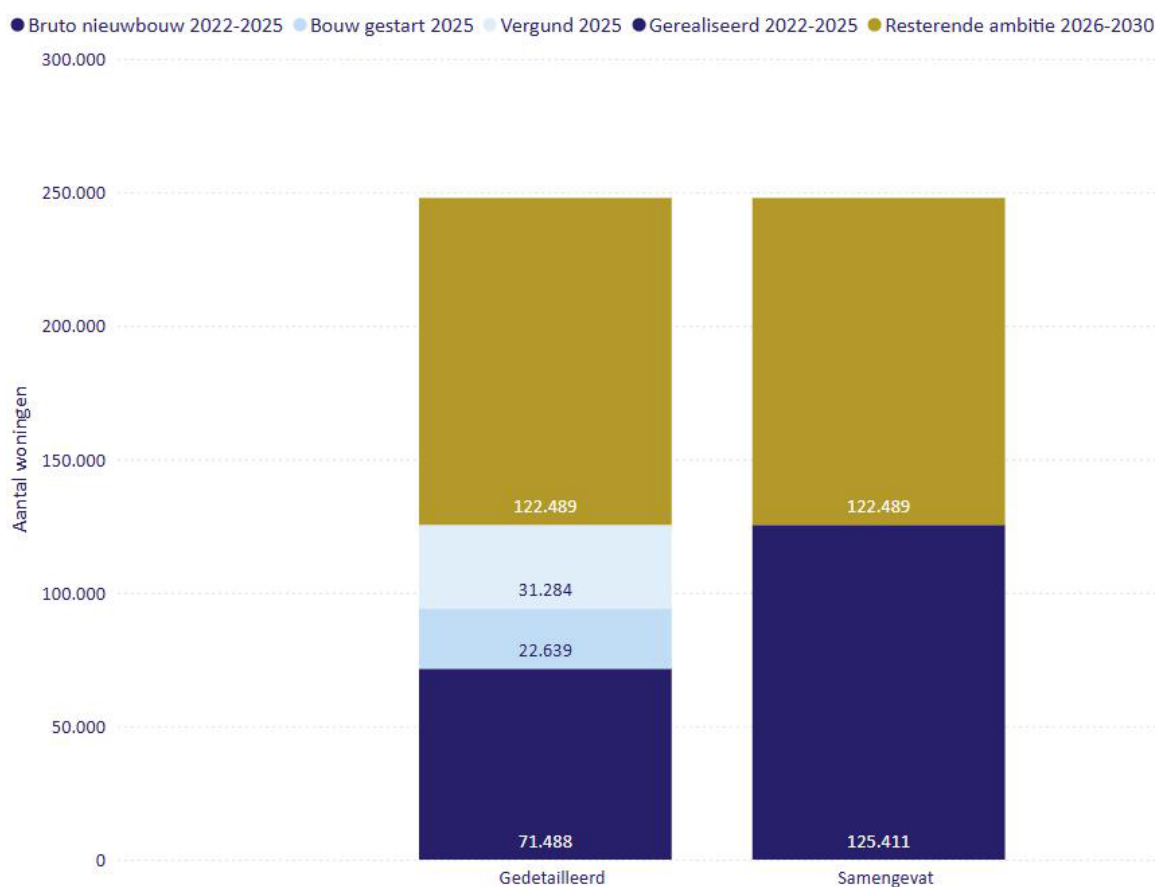
Bijna een kwart van de totale nieuwbouwopgave is gepland in Zuid-Holland, daar staan we voor. Figuur 3 laat zien dat deze 25 procent meer is dan de ambitie van de helft van de provincies van ons land tussen 2022 en 2030. Belangrijke context hierbij is dat deze opdracht ook verhoudingsgewijs groot is: Van het aantal bestaande woningen in Nederland staat 21,4% in onze provincie.



Figuur 3. Afgesproken woningbouwambitie 2022 t/m 2030 in aantal woningen bruto nieuwbouw per provincie

Bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw - Voorjaar 2026 – ABF

In de afgelopen drie jaar is veel gebeurd. Tussen 2022 tot en met 2025 zijn in Zuid-Hollands 71.488 woningen bruto nieuwbouw gerealiseerd. Daarnaast is de bouw van 22.639 woningen gestart en zijn nog eens 31.284 woningen vergund, ook wel de 'pijplijn' genoemd. Dat zijn begin 2026 in totaal 125.411 woningen waardoor de ambitie die tot en met 2030 resteert nog 122.489 te vergunnen en realiseren woningen bedraagt. Dit is te zien in figuur 4.



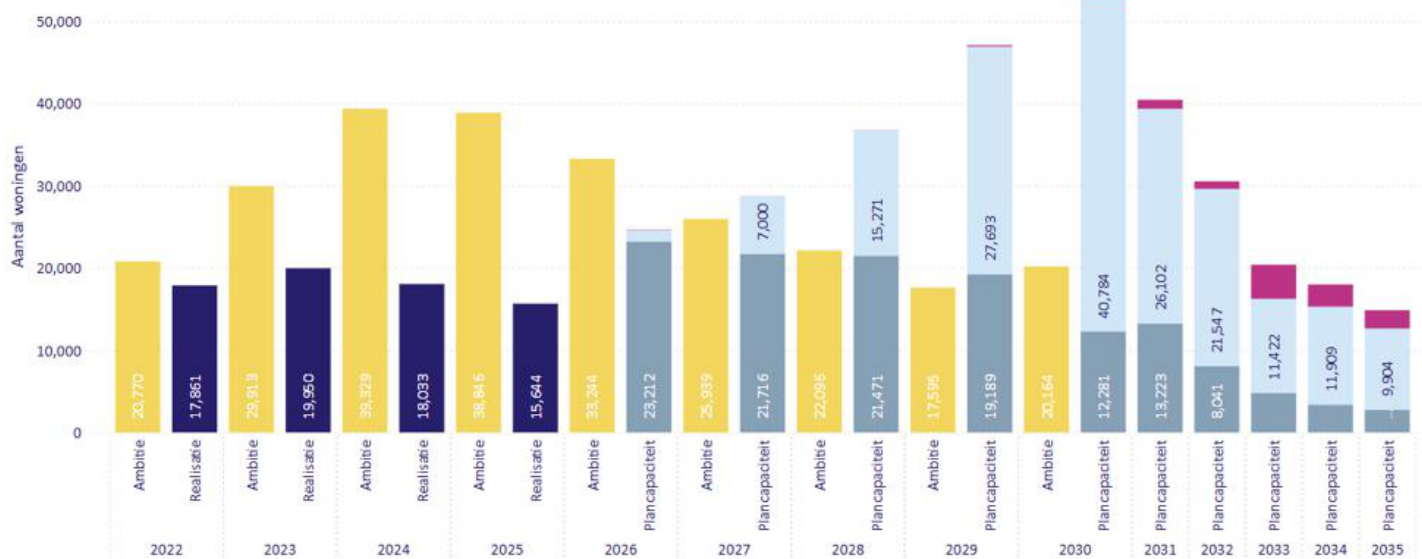
Figuur 4. Stand woningbouwafspraken 2022 t/m 2025

Bron: CBS

Vanaf begin 2026 tot 1 juni 2026 zijn er nog eens 5.273 woningen gerealiseerd. Dat brengt het totaal op 76.761 woningen bruto nieuwbouw. Daarnaast zijn er op peildatum 1 juni nog 24.556 woningen in aanbouw en 35.180 woningen vergund. Daarmee is van de Zuid-Hollandse woningbouwambitie tot 1 juni 2026 voor ruim 55% procent gerealiseerd, in aanbouw of vergund. Voor meer dan de helft van de opgave is daarmee in de eerste 4,5 jaar een slag gemaakt. Het gaat in totaal om 136.497 woningen. De ambitie die dan tot en met 2030 resteert, bedraagt nog 111.399 te vergunnen en realiseren woningen. Hiervoor zetten we ons hard in en realiseren we waar mogelijk, maar er is meer nodig.

Dat blijkt ook uit onderstaande figuur 5 die laat zien welke ambities er zijn afgesproken in de woondeals 2022 tot en met 2030, de realisatie en de plancapaciteit vanaf 2022 tot en met 2035.

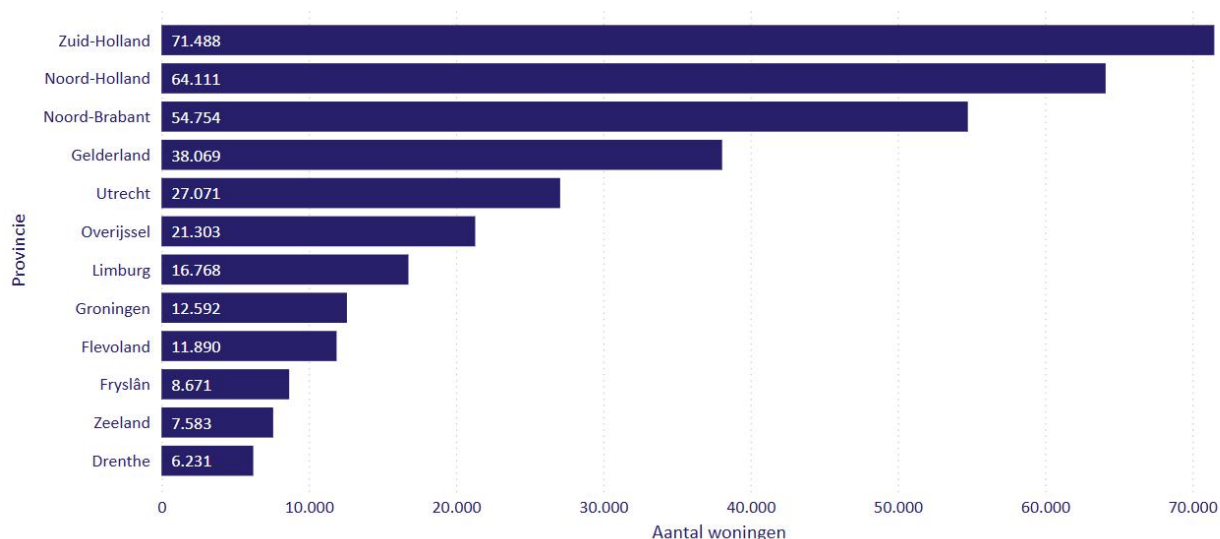
● Ambitie ● Bruto nieuwbouw ● Hard ● Zacht ● Onbekend



Figuur 5. Ambitie zoals afgesproken in de woondeals 2022 t/m 2030, realisatie en plancapaciteit tussen 2022 en 2035

Bron: CBS/PZH

Alle provincies werken hard aan volkshuisvesting, we staan zeker niet alleen. Uit onderstaande figuur 6 blijkt dat overal duizenden, soms tienduizenden woningen zijn toegevoegd. Weliswaar bouwt Zuid-Holland de meeste woningen van alle provincies, het is nog niet genoeg. We willen en moeten, samen met onze partners, de komende jaren grote klappers gaan maken. Om een nog groter deel van de ambitie te halen, is het zaak dat er meer zachte plannen hard (vastgesteld bestemmingsplan/omgevingsplan of BOPA) worden, dat er meer vergunningen worden afgegeven en dat de bouw van die woningen zo snel mogelijk



plaatsvindt.

Figuur 6. Aantal gerealiseerde woningen bruto nieuwbouw in 2022 t/m 2025.

Bron: CBS

Aantal woningbouwplannen

Tot en met 2030 moeten dus nog 122.485 woningen worden vergund en gerealiseerd. Die resterende ambitie is ruim gedekt in onze plancapaciteit. Op dit moment staan 136.534 nog niet vergunde woningen in de plancapaciteit tot en met 2030. Alleen dat is al ruim 111 procent van de benodigde capaciteit. Daarmee valt dit deel 11 procentpunt lager uit dan bij de vorige meting in het najaar van 2025, die over de periode 2025 tot en met 2030 ging. We merken dat enerzijds de woningbouwvoorwaarden steeds meer impact krijgen. Het gaat dan om het oplossen van knelpunten zoals netcongestie, onrendabele toppen, investeringscapaciteit van woningcorporaties, genoeg personeel in de bouw en bij overheden, trage procedures rond bezwaar en beroep, mobiliteitsproblematiek en niet te vergeten het stikstofsloot. Hierbij is de hulp van het Rijk onmisbaar. Dit blijkt ook uit figuur 12. Hiernaast zijn we in gesprek met gemeenten om waar mogelijk woningbouwplannen voor de periode 2031 tot en met 2035 eerder te realiseren.



Figuur 7. *Bouwambitie afgezet tegen aantal woningbouwplannen.*

Bron: CBS/PZH

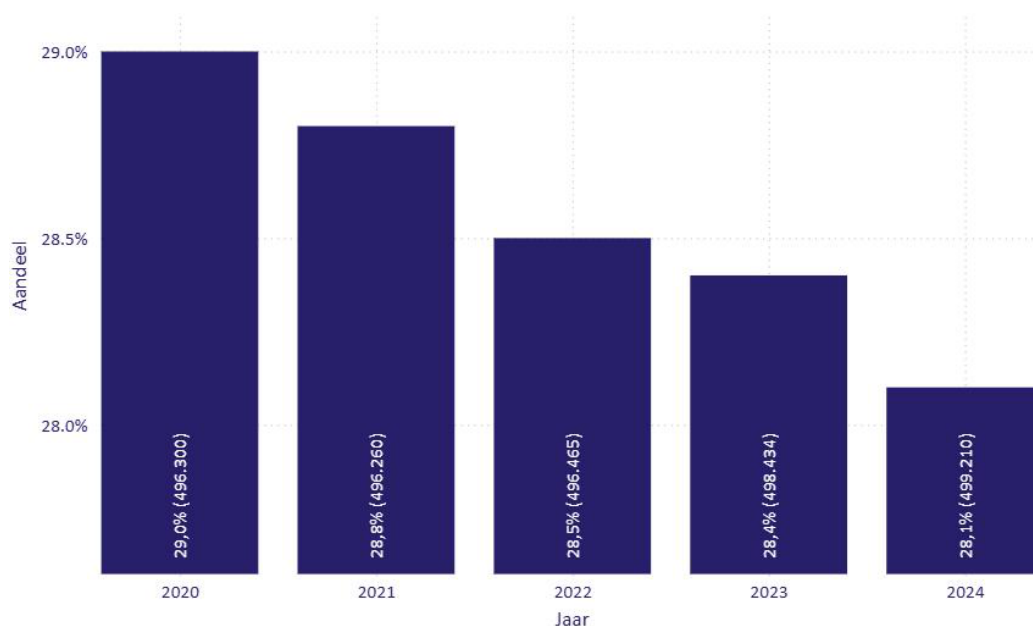
Zoals eerder gemeld op 7 juli 2026 leert de praktijk dat de plancapaciteit voor een periode van tien jaar meestal een 'boeggolf' kent die telkens weer opschuift. Hoe dichterbij een verwacht opleveringsjaar komt, hoe realistischer de planning is. Helaas betekent realistischer ook vaak dat een deel van de opleveringen naar achteren schuift ten opzichte van eerder geplande opleveringsjaren. Ook daarom is het niet vreemd om te zien dat het percentage voor de resterende vijf jaren van de woningbouwambitie plancapaciteit weer lager is. Daar staat tegenover dat de kans dat de opgenomen plannen daadwerkelijk in de komende vijf jaar gerealiseerd worden groter.

Daarnaast heeft ons college recent een startnotitie vastgesteld ter bespreking waarmee het mogelijk wordt om mogelijk nieuwe 3 ha. locaties toe te voegen, mits deze snel gerealiseerd kunnen worden.

In de bijlage staan factsheets per regio in Zuid-Holland over realisatie, ambitie, knelpunten, plancapaciteit, etc.

Grote zorgen over corporatiewoningen

De vraag naar sociale huurwoningen blijft onverminderd hoog, terwijl het deel sociale huurwoningen in de woningvoorraad juist afneemt zoals uit figuur 8 blijkt. In de Rotterdamse regio was er zelfs sprake van een afname in absolute aantallen⁴. In de woondeals is met de regio's afgesproken dat iedere gemeente toegroeit naar minimaal 30 procent sociale huur in de woningvoorraad. De trend die we zien in de plancapaciteit laat zien dat deze ambitie steeds verder buiten bereik raakt.



Figuur 8. Percentage corporatiewoningen (DAEB-voorraad) in de woningvoorraad van Zuid-Holland 2020 tot en met 2024.

Bron: CBS/dVi2020 t/m dVi2024-datawonen.nl

Daar komt bij dat ook het aantal gerealiseerde corporatiewoningen de afgelopen jaren achterblijft. In de regionale woondeals uit 2023 is afgesproken dat woningcorporaties de helft van alle nieuwe betaalbare woningen zullen bouwen, dat is een derde van alle te realiseren woningen: ongeveer 9.100 woningen per jaar. Deze ambitie is tot op heden in geen enkel jaar gehaald (figuur 9).

Vanuit de Provincie Zuid-Holland is voortdurend aandacht geweest voor het realiseren van dit type woningen. Met subsidies, extra kennis en een proactieve houding proberen we voortdurend meer te realiseren. Dat het aantal nieuwe corporatiewoningen desondanks lager blijft dan gewenst heeft diverse oorzaken. Naast een gebrek aan investeringscapaciteit en bouwlocaties bij woningcorporaties is sprake van vertraging in de planontwikkeling en – voorbereiding door bijvoorbeeld bezwaar- en beroepsprocedures. Bovendien is het zo dat in de regionale woondeals is afgesproken dat de regionale

⁴ Volgens datawonen.nl waren er in de regio Rotterdam in 2020 nog 203.914 sociale huurwoningen en in 2024 ging het om 202.052.
Jaarrapportage Woningbouw 2025

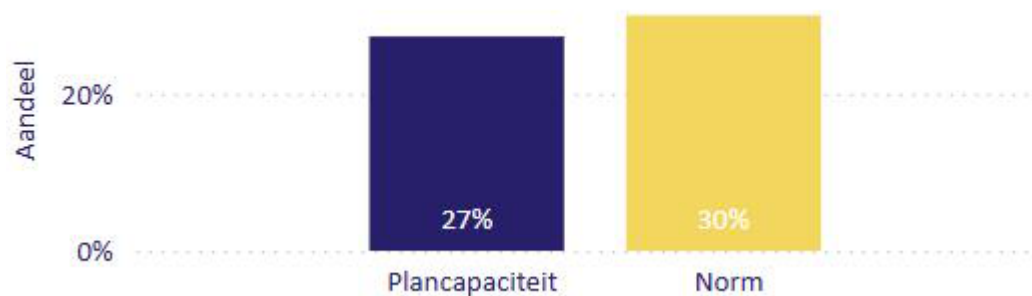
woningbouwprogramma's pas vanaf 2025 uit twee derde betaalbare woningen waarvan de helft door woningcorporaties moeten bestaan.



Figuur 9. Ambitie aantal door woningcorporaties te realiseren woningen (1/3e van het totaal aantal te bouwen woningen in de periode 2022 t/m 2030) vergeleken met realisatie aantal woningen naar eigendom corporaties.

Bron: CBS/PZH

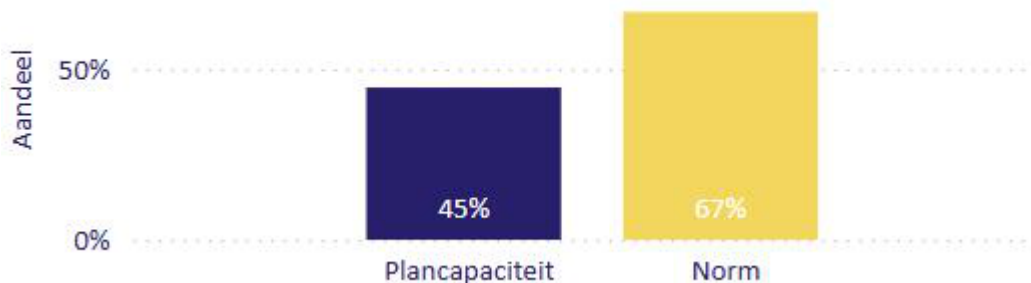
Echter wordt deze achterstand in de komende jaren ook niet ingelopen als we kijken naar de programmering. Figuur 10 toont⁵ dat de plancapaciteit tussen 2026 en 2030 met 27,3% ruim onder de afgesproken 30 procent uitkomt. Figuur 11 maakt inzichtelijk dat het aandeel betaalbaar in de plancapaciteit ook fors achterblijft. Het beeld voor een groot deel van onze inwoners is daarmee somber: de wachttijden zijn lang, de sociale voorraad daalt, de realisatie blijft flink achter op de ambities en voor de toekomst zien we dat er te weinig sociale huurwoningen en betaalbare woningen geprogrammeerd worden.



⁵ Volgens de definitie van de Wet versterking regie Volkshuisvesting die op 1 juli 2026 in werking is getreden.

Figuur 10. Aandeel sociaal in plancapaciteit in periode tussen 2026 en 2030.

Bron: PZH-PRW (april 2026).



Figuur 11. Aandeel betaalbaar in de plancapaciteit in de periode tussen 2026 en 2030.

Bron: PZH-PRW (april 2026)

Corporaties willen de inhaalslag wel maken, maar worden hier nu niet voldoende toe in staat gesteld. Recent heeft het Rijk gepubliceerd dat woningcorporaties in Nederland door gestegen onderhoudskosten en een hogere rente een tekort hebben op de afgesproken investeringen in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) die zijn afgesproken tot en met 2034. In Zuid-Holland is er een financiële opgave van € 25 miljard, waarvan ruim € 5,5 miljard financieel niet haalbaar is.

Dit soort financiële gaten kunnen en willen we als provincie niet dichten. Maar waar mogelijk helpen wij uiteraard om meer woningen te realiseren. Onze recente ervaring met het verlenen van subsidies aan woningcorporaties zijn positief. Het aantal subsidieaanvragen heeft een vlucht genomen en dit geld komt sneller op de juiste plek terecht. Dit helpt om de realisatie te versnellen. Daarnaast roepen we gemeenten op om meer sociale huurwoningen op te nemen in hun woningbouwplannen conform de ambities en de gemaakte afspraken. Het Rijk roepen we op om zo snel mogelijk de vennootschapsbelasting stop te zetten die woningcorporaties nu moeten betalen. Zo kunnen corporaties deze middelen inzetten voor het bouwen van nieuwe sociale- en middenhuur woningen en voor de verduurzaming van bestaande woningen. Ook roepen we het Rijk op om te kijken naar versoepeling van de overdrachtsbelasting voor particuliere partijen en andere fiscale ondersteuning gerelateerd aan de woningbouw.



Bruce blijft zoeken

Bruce, 20 jaar, was bankslaper en dakloos omdat hij gedwongen uit huis moest. "Ik kon tijdelijk bij mijn opa en oma terecht, waar ik nog steeds slaap," vertelt hij. "Het was erg lastig om op korte termijn een geschikte, betaalbare woonplek te vinden." Toch is dit geen duurzame oplossing. In de 55-pluswoning van de corporatie in Vlaardingen mag hij slechts tijdelijk logeren. Een tweede tijdelijke oplossing komt er via de Rotterdamse Douwers. Bruce kan voorlopig een woning in die op de slooplijst staat.

Werken vanuit huis

Bruce werkt vanuit huis bij de klantenservice van een luchtvaartmaatschappij. Hij zorgt voor de uitbetaling bij schadeclaims. Een goede thuisbasis is daarvoor trouwens onmisbaar. "Ik werk vanuit huis," legt hij uit. "Voor mij is het dus extra belangrijk dat ik een huis heb, anders kan ik zelfs mijn brood niet verdienen."

Hij zoekt in de regio Rijnmond naar een kleine, betaalbare woning. "Ik vind het belangrijk dat er ook voor mij gebouwd wordt. En we moeten voorkomen dat woningen leeg staan. Ik zie zoveel gebouwen die 'stof happen'. Daar zou je ook woningen van kunnen maken."

4. Provincie Zuid-Holland in actie

In deze collegeperiode hebben we vele gemeenten en woningcorporaties geholpen bij de ontwikkeling en realisatie van woningbouwplannen met de Subsidieregeling Wonen Zuid-Holland.

Het subsidieplafond bedroeg in 2025 € 26,9 miljoen. In totaal is in 2025 voor € 30,2 miljoen aan subsidies aangevraagd. Op dit moment is er in 2026 voor € 48 miljoen aangevraagd. We merken dus dat ondanks dat Provinciale Staten meer middelen ter beschikking stelt, de vraag sneller toeneemt. Er is dus duidelijk een behoefte aan deze subsidies. In de afgelopen jaren zijn met provinciale subsidies minstens 2.245 sociale huurwoningen mogelijk gemaakt, minstens 525 middenhuurwoningen en minstens 705 huurwoningen voor ouderen, vaak met collectieve voorzieningen. Daarnaast zijn er ten minste 403 sociale huurwoningen via houtbouw gebouwd, en ten minste 160 flexwoningen in het sociale huursegment, in totaal ruim 4.000 woningen. Uit de gesprekken met de aanvragers merken we dat er vaak sprake is van een multipliereffect. Een gehele gebiedsontwikkeling gaat door omdat er waarde aan wordt gehecht dat een provincie instapt in een gebiedsontwikkeling, omdat dit zekerheid geeft aan investeerders. Daarnaast helpen deze provinciale subsidies om een gehele gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

Via subsidies zijn er 85 aanvragen gehonoreerd voor het inhuren van persoon om woningen te realiseren, zijn provinciale versnellers actief betrokken bij 20 projecten en is de expertpool in het eerste halfjaar van 2026 ruim 100 keer ingezet op concrete projecten.

De inzet van het Programma Realisatie Woningbouw heeft geleid tot een bestuursovereenkomst inclusief begrotingssubsidie van € 3,1 miljoen voor de ontwikkeling van Dordrecht Maasterras. De inzet van een aanjager arbeidsmigranten heeft geleid tot pilots in Dutch Fresh Port, de Drechtsteden en de Rotterdamse haven en tot het in beeld komen van minimaal 1.600 bedden voor arbeidsmigranten. Er zijn er twee locaties daadwerkelijk gerealiseerd: Middelharnis (Goeree-Overflakkee) en Maasdijk (Westland).

Via de pilot Batman wordt de vergunningverlening versneld en daarmee in potentie tussen de 1.500 en 2.000 woningen. Met parallel plannen zijn in totaal circa 2.000 woningen versneld gerealiseerd.

Kortom: de inzet van de provincie Zuid-Holland doet ertoe. Wij helpen onze partners om het verschil te maken en hopen dat Provinciale Staten ons in staat blijven stellen om te blijven investeren in het verder opvoeren van de realisatie van de woningbouw in Zuid-Holland.



Een huis voor iedereen

Joas, Ralph en Suus zijn drie van de jongeren waarvoor Villa Sprankel echt een woondroom in vervulling laat gaan. Het zijn volwassenen, net 18 jaar, maar met een zware handicap is het echt lastig om uit je ouderlijk huis te vertrekken.

"Dit is een thuis waar de kwetsbaarste jongeren echt kunnen leven," verklaart Henk-Willem Laan, de vader van de nu 20 jaar oude Joas. "We hebben 2 jaar lang hard moeten zoeken om deze plek voor Villa Sprankel te vinden. En dat is echt een uitkomst: Alleen al in deze regio staan bijna 40 jongeren op de wachtlijst."

Ruimte nodig voor volwassenen met een ernstige beperking

"Gelukkig is net voor de zomer 2026 een eerste locatie goedgekeurd voor 16 jongeren in Den Haag, Leyenburg," zegt Henk-Willem. Net als voor iedereen is het ook voor zijn zoon Joas en andere jongvolwassenen met een beperking belangrijk dat er een plek is waar ze ook echt kunnen leven.

In heel Zuid-Holland gaat het naar schatting om honderden volwassen jongeren met een ernstige beperking die een plek zoeken. Voor hen én hun ouders is dit een belangrijke en mooie stap. "Het zou zo fijn zijn als er meer ruimte voor deze doelgroep komt."

5. Wat doen wij nog meer en wat is er nodig?

De ontwikkeling en realisatie van woningbouwplannen hangen van diverse randvoorwaarden af. Uit de provinciale rapportage *'Randvoorwaarden woningbouw provincie Zuid-Holland 2025, Kunnen de woondeals gerealiseerd worden?'* (18 november 2025, PZH-2025-881662091/DOS-2020-0001473) komt naar voren dat bijna de helft van alle woningbouwplannen vastloopt door knelpunten die de ontwikkeling en bouw van woningen vertragen of zelfs onmogelijk maken.

Er is destijds gerapporteerd op knelpunten waarvan de impact op onze woningbouwopgave het grootst is, te weten:

- Procedures en bezwaren
- Stikstof
- Netcongestie
- Onrendabele toppen
- Investeringscapaciteit corporaties
- Ambtelijke capaciteit
- Bereikbaarheid

De impact van deze knelpunten is groot en de urgentie om ze op te lossen is hoog. Naar vele knelpunten doet de provincie dan ook onderzoek om tot oplossingen te komen. De provincie voert de integrale SANE-aanpak (inclusief het Stikstofatelier) uit om te helpen het stikstofslot eraf te halen.

GS hebben in september 2026 een startnotitie aan Provinciale Staten aangeboden voor een herziening van het provinciale omgevingsbeleid voor nieuwe, grote buitenstedelijke woningbouwlocaties. Na het vaststellen van de startnotitie begint deze herziening waarin wordt ingezet op nieuwe, grote buitenstedelijke woningbouwlocaties die snel gerealiseerd kunnen worden. Nieuwe, grote buitenstedelijke woningbouwlocaties die niet op korte termijn gerealiseerd kunnen worden, kunnen worden meegenomen in de procedure van de volgende (integrale) herziening van het provinciale omgevingsbeleid (de Herziening 2028).

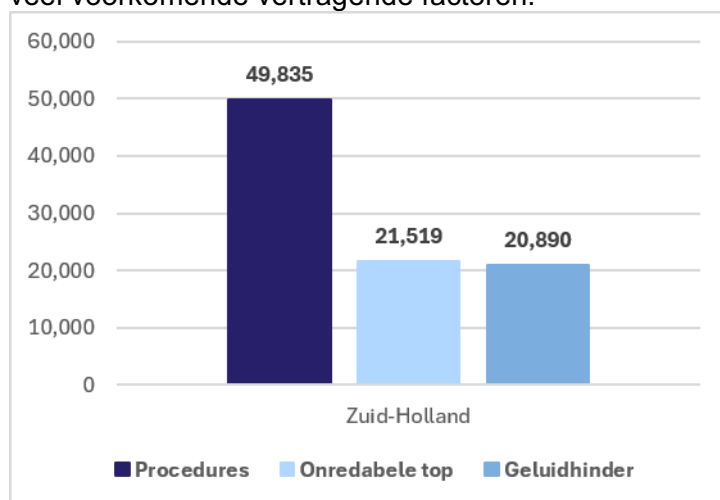
Voor netcongestie wordt het Actieplan Netcongestie Zuid-Holland uitgevoerd dat is opgesteld door de Energieraad Zuid-Holland, met allerlei pilots, slimme oplossingen, etc.

In haar recent verschenen rapport *'Stimulering woningbouw, de rol van de provincie in beeld'* (2026) heeft de Randstedelijke Rekenkamer vastgesteld dat de provincie Zuid-Holland haar stimulerende rol bij woningbouw actief invult en dat gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen waardering hebben voor de actieve rol die de provincie neemt op het gebied van onderzoek en kennisdeling. De Rekenkamer concludeert ook dat de realisatie van de woningbouwplannen vooral wordt belemmerd door knelpunten waarvoor eerst en vooral het Rijk aan zet is, zoals de stikstofproblematiek, netcongestie, financiële tekorten bij woningbouwprojecten en beperkte personele capaciteit bij gemeenten. Vanuit deze afhankelijkheid vraagt de provincie Zuid-Holland aan het Rijk om nog meer

te doen aan de woningbouwvoorwaarden en zo alle woningzoekenden in onze en andere provincies te helpen.

Wat zijn de grootste knelpunten?

In figuur 12 is te zien dat in aantallen woningen de bezwaar- en beroepsprocedures het grootste knelpunt voor woningbouw in Zuid-Holland zijn. Dit betreft bijna 50.000 woningen die ergens vertraging oplopen in de juridische molens. Ook een 'onrendabele top' (oftewel een tekort aan financiële middelen), geluidhinder, netcongestie en problemen met bereikbaarheid en parkeren zijn veel voorkomende vertragende factoren.



Figuur 12. Top 3 van knelpunten in woningbouwplannen voor 2026-2030 in Zuid-Holland, in aantal woningen op 1 januari 2026.

Bron: PZH-Planregistratie Wonen Zuid-Holland (april 2026)

Wat hebben we nodig?

Concreet vragen we het Rijk om:

- De vennootschapsbelasting voor woningcorporaties af te schaffen en versoepeling van de overdrachtsbelasting voor particuliere partijen.
- Aanpakken van stikstof en netcongestie.
- Het onderhoud van bruggen, wegen, sporen en kades ter hand nemen en tegelijkertijd blijven investeren in nieuwe verbindingen om te voorkomen dat nieuwe woningen niet gebouwd kunnen worden of slecht bereikbaar zijn.
- Stimuleren van walstroom om nestgeluid te voorkomen dat de bouw van woningen belemmert en het nemen van bronmaatregelen bij luchtvaartgeluid.

We vragen van gemeenten:

- Blijf doorgaan met het hard maken van zachte plannen en focus op realisatie.
- Voeg sociale huurwoningen en betaalbare woningen toe aan gebiedsontwikkelingen.

We vragen van corporaties:

Jaarrapportage Woningbouw 2025
20/33

- Blijf maximaal stretchen en maak gebruik van de toegenomen mogelijkheden die het Rijk biedt voor onderlinge solidariteit.

Wij nemen onszelf voor:

- In te zetten op nieuwe, grote buitenstedelijke woningbouwlocaties die snel gerealiseerd kunnen worden met de juiste woningen met de startnotitie herziening omgevingsbeleid woningbouw.
- Het programma realisatie nog meer impact te laten hebben op de woningbouw.
- Met het Actieplan Netcongestie van de Energieraad waar wij als provincie onderdeel vanuit maken, te helpen om netcongestie te verzachten en te zoeken naar slimme oplossingen.
- Doorgaan met onze inzet op andere woningbouwvoorwaarden zoals SANE/stikstof, mobiliteitsaanpak, projecten om natuurvergunningen te versnellen zoals BATMAN, etc.
- Actief opvolging te geven aan de aanbevelingen van de Randstedelijke Rekenkamer, conform de recente GS-brief hierover (Ons kenmerk: PZH-2026-892572006, DOS-2026-0002617).

We onderschrijven de conclusie van de Randstedelijke Rekenkamer dat de provinciale subsidies nu tijdelijke maatregelen voor structurele knelpunten zijn en dat het goed zou zijn als de financiering in de toekomst structureel, voor de langere termijn, kan worden geborgd. We hebben momenteel niet genoeg structurele middelen terwijl we in de praktijk zien dat er een grotere behoefte aan is.

We zijn het onszelf en onze inwoners verplicht alles op alles te zetten om woningzoekenden te helpen. Tegelijkertijd moeten we constateren dat de provincie Zuid-Holland maar een deel van de oplossing kan bieden. Voor het slagen van al die honderdduizenden woningen op de planning is meer nodig dan wij kunnen bieden. Tegelijkertijd zien we dat, net als bij het bouwen van een woning of torenflat, dat elke steen het bouwwerk een stukje verder helpt. Het oplossen van de woningnood kan geen onderaannemer of overheid zelf. Alle professionals, van zzp-er die de leidingen legt tot de minister die wetten door de Kamer loodst, hebben elkaar nodig. Iedere woning wordt gerealiseerd omdat al die ondernemers en overheden samen van woningplannen werkelijkheid willen maken. Ook de provincie Zuid-Holland blijft zich daar met volle overtuiging voor inzetten.

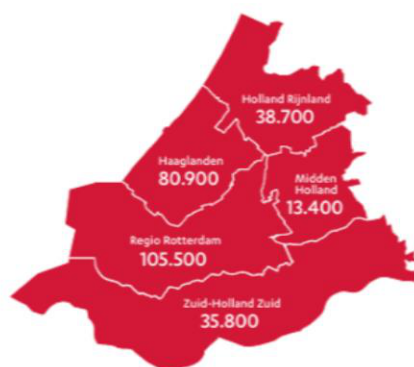
6. Bijlage

Zuid-Hollandse Woonuitdaging

In Zuid-Holland worden de meeste woningen van heel Nederland gebouwd: Bijna een kwart miljoen. Hier versnellen levert veel op. Zuid-Hollanders zoeken vooral betaalbare en sociale huurwoningen. Wij hebben dus een speciale uitdaging.



Actief woningzoekenden sociale huur



46,4%

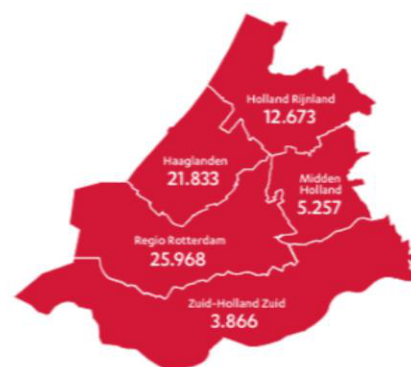
Bijna de helft van de huishoudens in Zuid-Holland komt in aanmerking voor een sociale huurwoning. Die groep kunnen we met het huidige aanbod en het percentage nieuwbouw niet bedienen.

Woondeals 2022 - 2030

De totale opgave van 247.896 is afhankelijk van het oplossen van de zogenoemde woningbouwvoorwaarden



Nieuwbouw Sociale Huur 2022-2030 als afgesproken in de woondeals



Zuid-Hollandse Woningbouwuitdaging

Belangrijke woningbouwvoorwaarden remmen de huidige productie in Zuid-Holland. Samen hebben we afgesproken deze belemmeringen weg te nemen. Helaas is dat vooralsnog niet gelukt. Zolang deze woningbouwvoorwaarden als stikstof, netcongestie, mobiliteit, onrendabele toppen, etc. blijven staan zal het realisatie-tempo achterblijven bij de ambitie.



Gerealiseerde woningen 2022 t/m 2025 en voortzetting gemiddelde jaarproductie afgezet tegen de opgave volgens de Primos-prognose

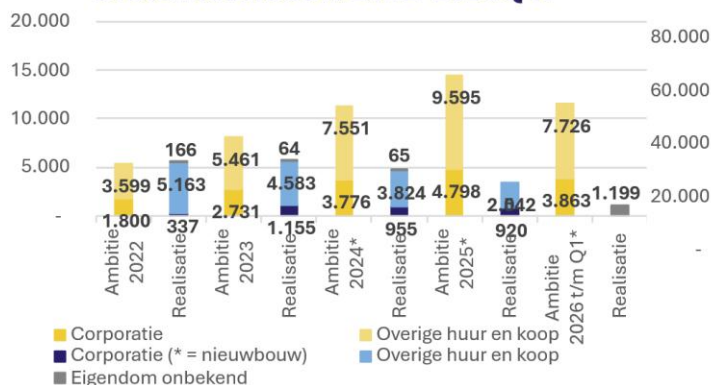




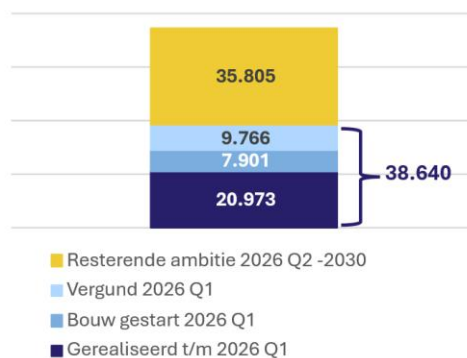
Factsheet Woningbouw Haaglanden

Bron: CBS; Planregistratie Wonen-bewerking PZH (1-4-2026)

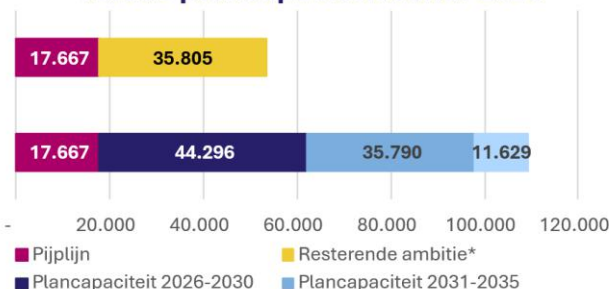
Realisatie versus ambitie bruto nieuwbouw 2022 -2026Q1#



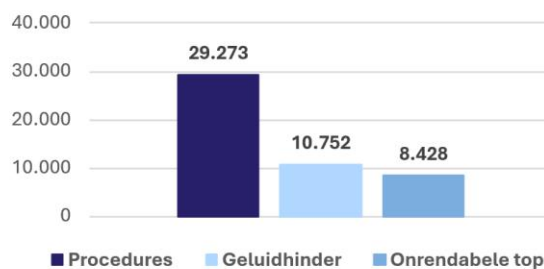
Stand woningbouwafspraken (ambitie 2022-2030: 74.445)



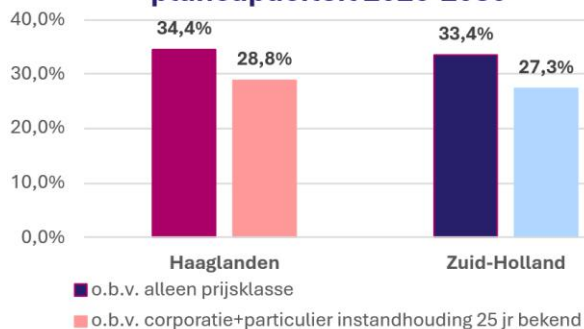
Resterende ambitie 2026Q2-2030 versus plancapaciteit vanaf 2026



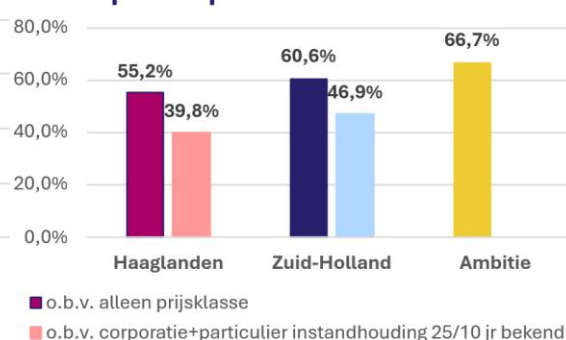
Top 3 knelpunten plancapaciteit 2026-2030



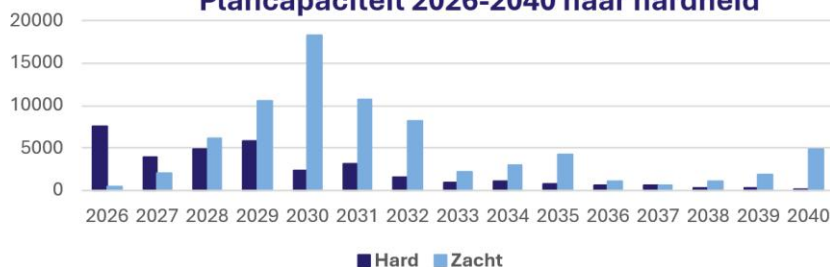
Sociale huur plancapaciteit 2026-2030



Betaalbaar plancapaciteit 2026-2030



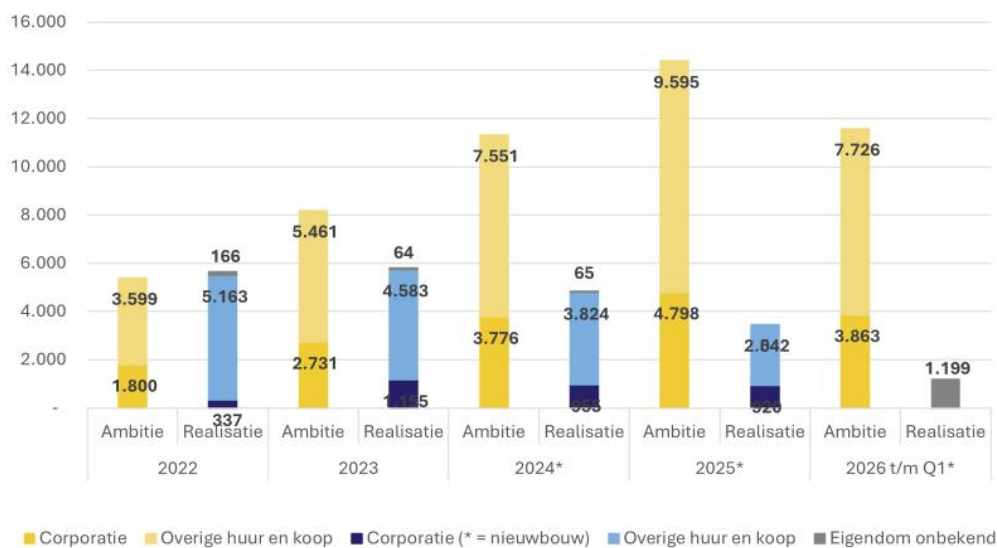
Plancapaciteit 2026-2040 naar hardheid



Bijlage bij Factsheet Woningbouw Haaglanden

Bron: CBS en Planregistratie Wonen–bewerking PZH (1-4-2026)

Realisatie versus ambitie bruto nieuwbouw 2022-2026Q1#

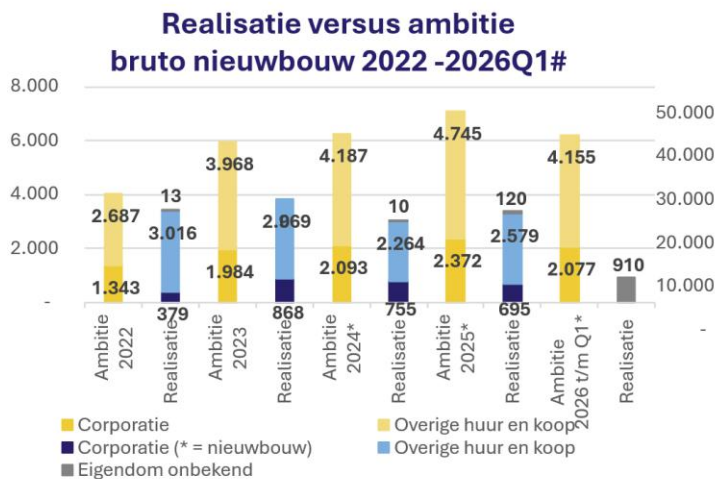


*Bruto nieuwbouw = som van nieuwbouw + saldo van wijziging gebruiksfunctie positief en wijziging gebruiksfunctie negatief + saldo van toevoegingen en onttrekkingen volgens CBS-definities.

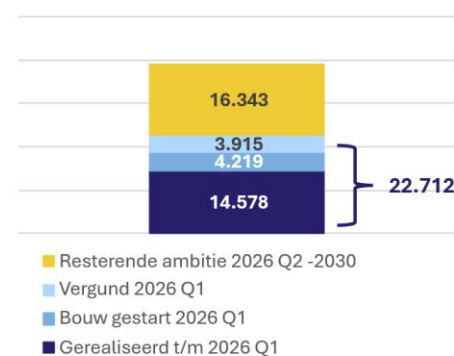


Factsheet Woningbouw Holland Rijnland

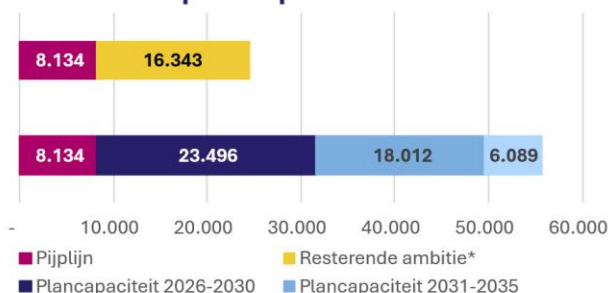
Bron: CBS; Planregistratie Wonen-bewerking PZH (1-4-2026)



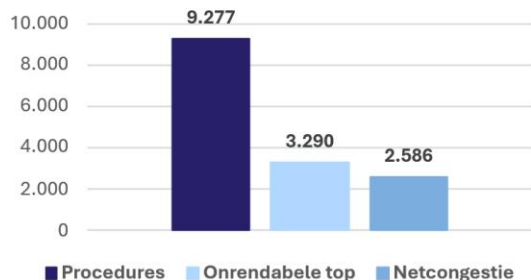
Stand woningbouwafspraken (ambitie 2022-2030: 39.055)



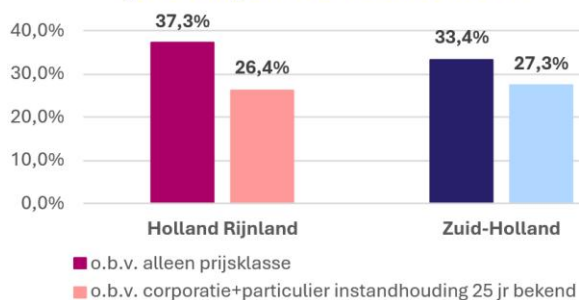
Resterende ambitie 2026Q2-2030 versus plancapaciteit vanaf 2026



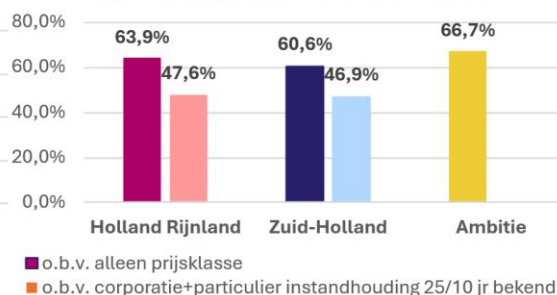
Top 3 knelpunten plancapaciteit 2026-2030



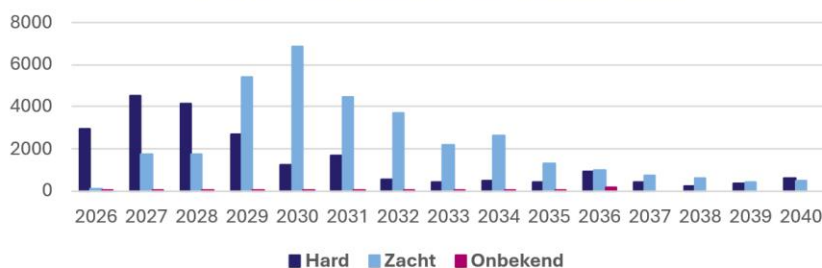
Sociale huur plancapaciteit 2026-2030



Betaalbaar plancapaciteit 2026-2030



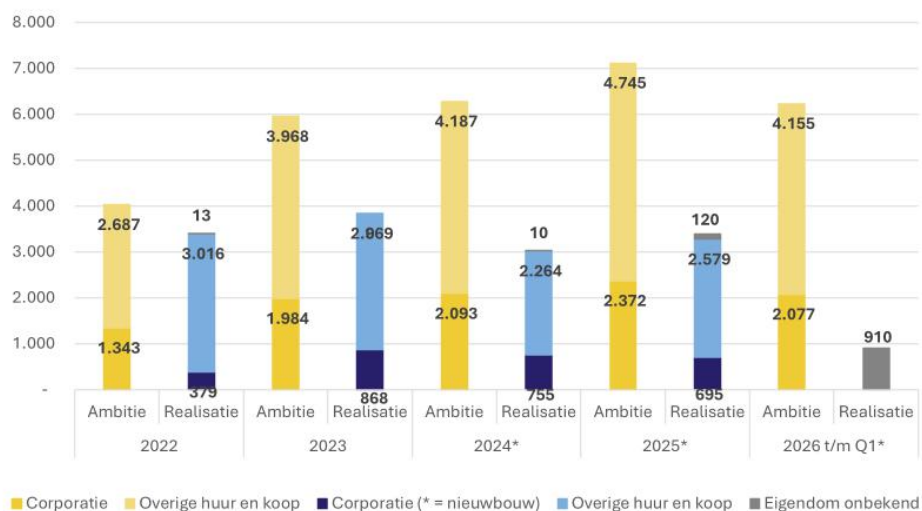
Hardheid plancapaciteit 2026-2040



Bijlage bij Factsheet Woningbouw Holland Rijnland

Bron: CBS en Planregistratie Wonen–bewerking PZH (1-4-2026)

Realisatie versus ambitie bruto nieuwbouw 2022-2026Q1#



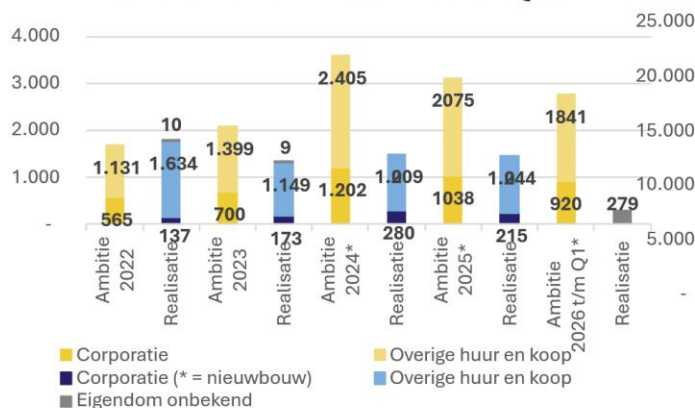
*Bruto nieuwbouw = som van nieuwbouw + saldo van wijziging gebruiksfunctie positief en wijziging gebruiksfunctie negatief + saldo van toevoegingen en onttrekkingen volgens CBS-definities.



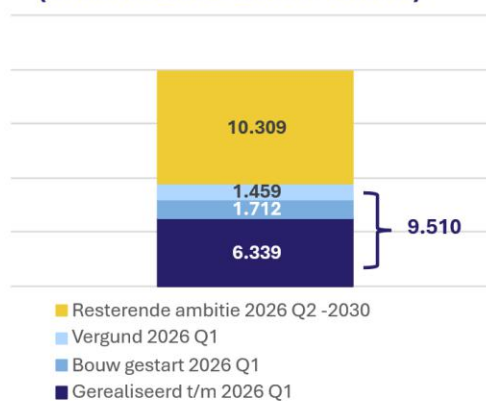
Factsheet Woningbouw Midden-Holland

Bron: CBS; Planregistratie Wonen – bewerking PZH (1-4-2026)

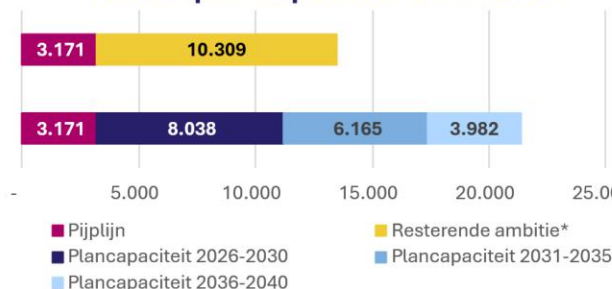
Realisatie versus ambitie bruto nieuwbouw 2022 -2026Q1#



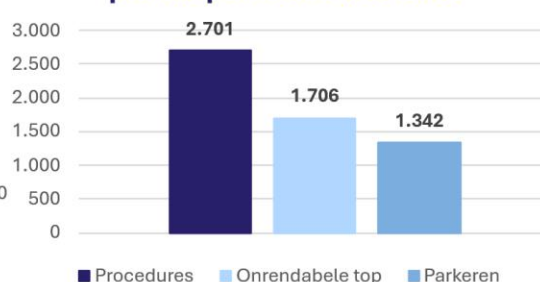
Stand woningbouwafspraken (ambitie 2022-2030: 19.819)



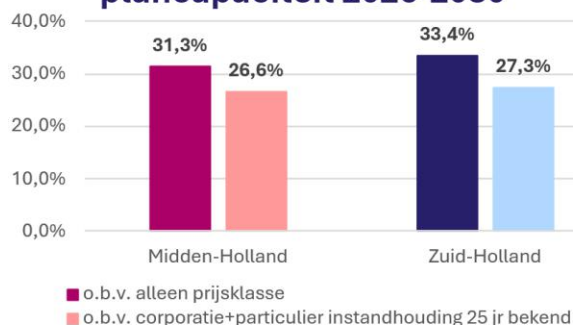
Resterende ambitie 2026Q2-2030 versus plancapaciteit vanaf 2026



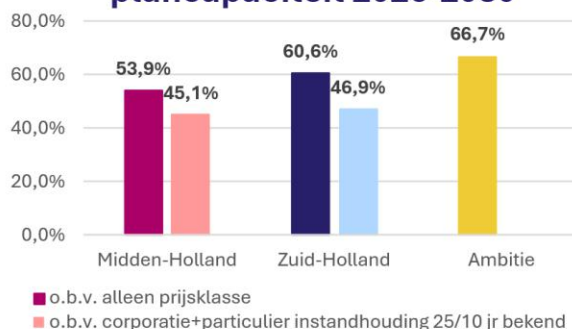
Top 3 knelpunten plancapaciteit 2026-2030



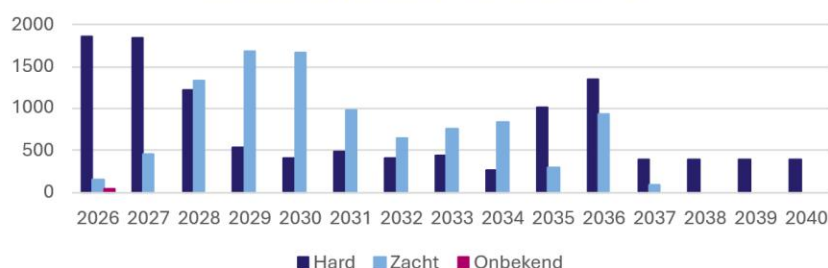
Sociale huur plancapaciteit 2026-2030



Betaalbaar plancapaciteit 2026-2030



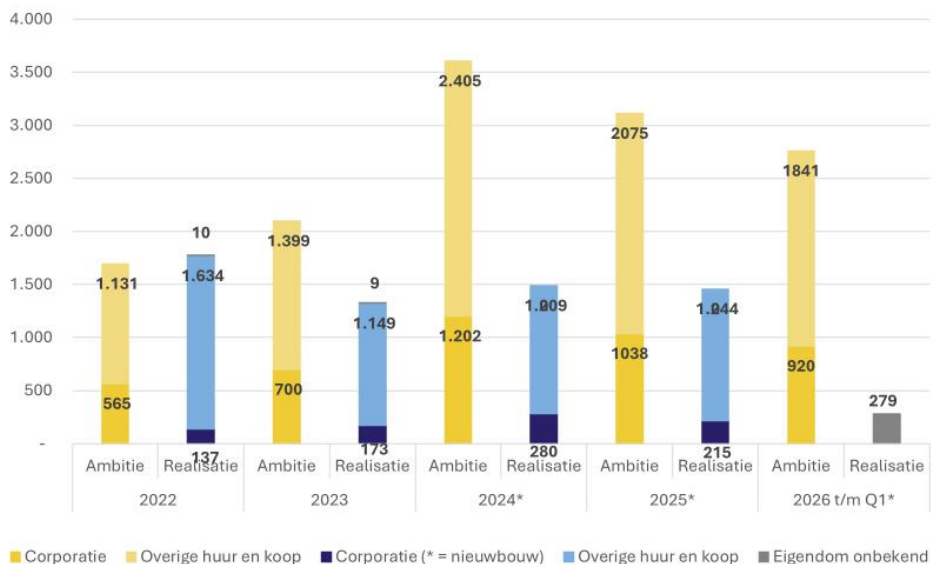
Hardheid plancapaciteit 2026-2040



Bijlage bij Factsheet Woningbouw Midden-Holland

Bron: CBS en Planregistratie Wonen-bewerking PZH (1-4-2026)

Realisatie versus ambitie bruto nieuwbouw 2022-2026Q1#



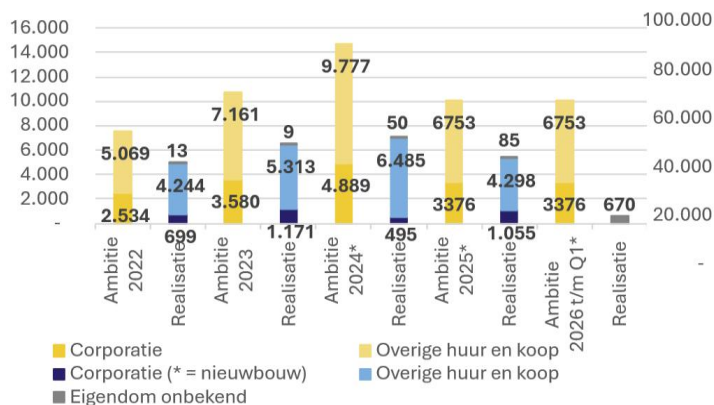
*Bruto nieuwbouw = som van nieuwbouw + saldo van wijziging gebruiksfunctie positief en wijziging gebruiksfunctie negatief + saldo van toevoegingen en onttrekkingen volgens CBS-definities.



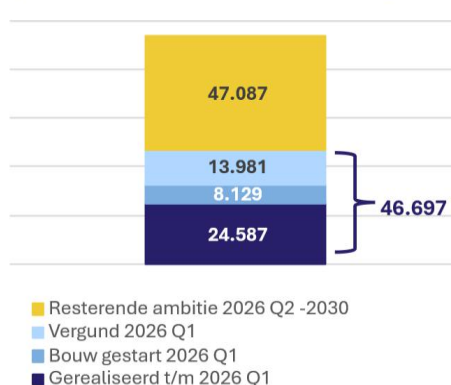
Factsheet Woningbouw Regio Rotterdam

Bron: CBS; Planregistratie Wonen-bewerking PZH (1-4-2026)

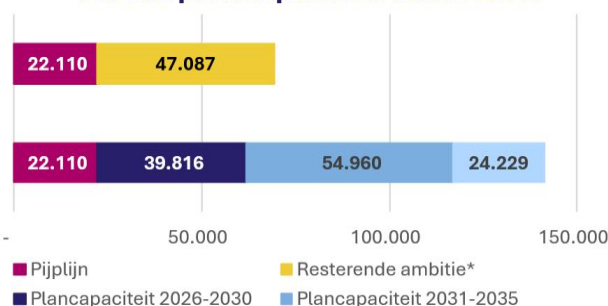
Realisatie versus ambitie bruto nieuwbouw 2022 -2026Q1#



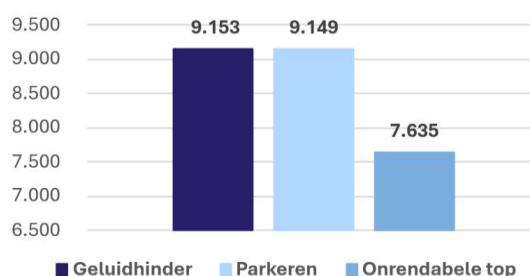
Stand woningbouwafspraken (ambitie 2022-2030: 93.784)



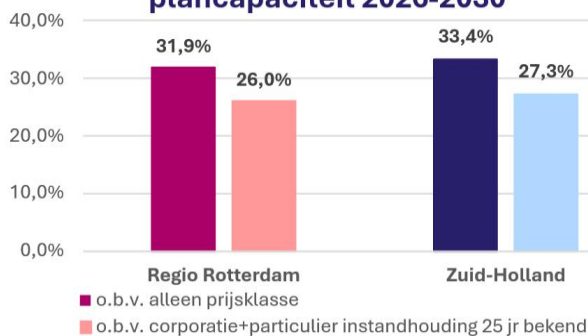
Resterende ambitie 2026Q2-2030 versus plancapaciteit vanaf 2026



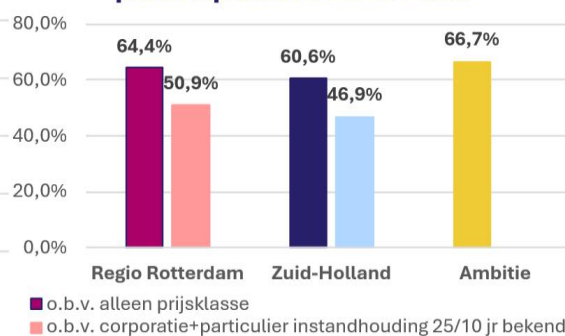
Top 3 knelpunten plancapaciteit 2026-2030



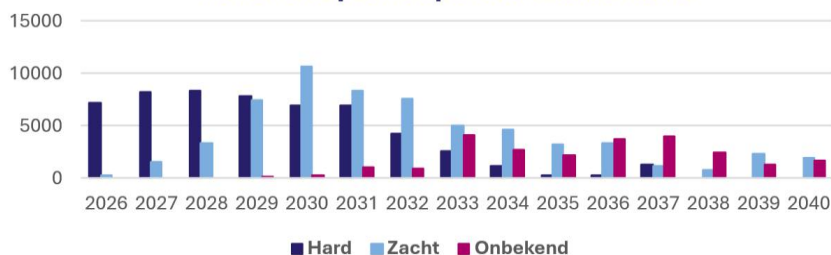
Sociale huur plancapaciteit 2026-2030



Betaalbaar plancapaciteit 2026-2030



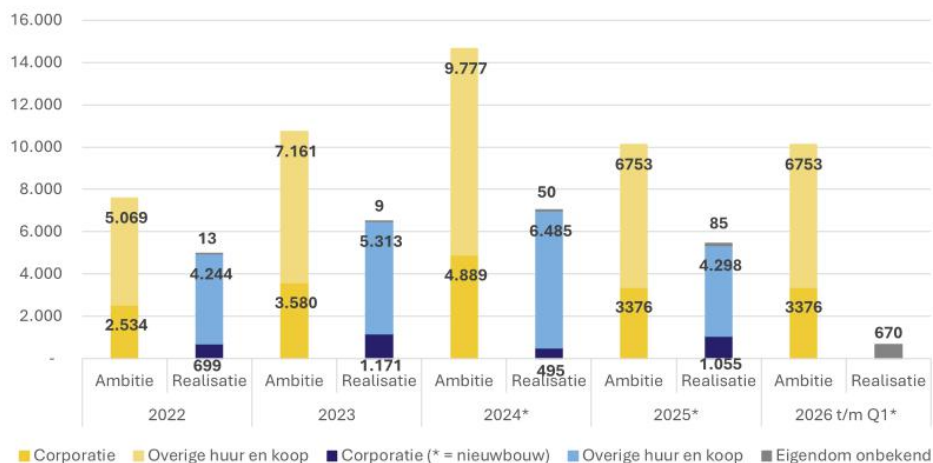
Hardheid plancapaciteit 2026-2040



Bijlage bij Factsheet Woningbouw Regio Rotterdam

Bron: CBS en Planregistratie Wonen-bewerking PZH (1-4-2026)

Realisatie versus ambitie bruto nieuwbouw 2022-2026Q1#



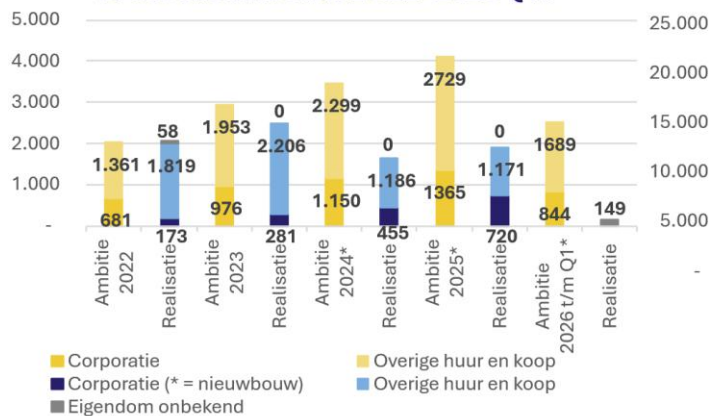
*Bruto nieuwbouw = som van nieuwbouw + saldo van wijziging gebruiksfunctie positief en wijziging gebruiksfunctie negatief + saldo van toevoegingen en onttrekkingen volgens CBS-definities.



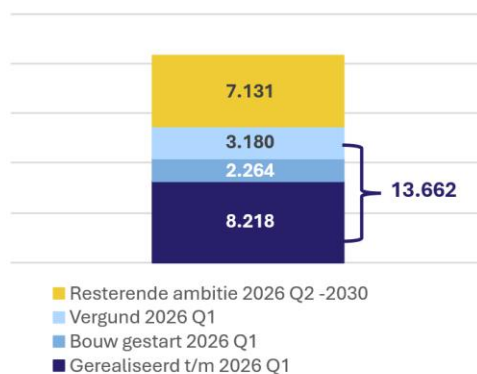
Factsheet Woningbouw Zuid-Holland Zuid

Bron: CBS; Planregistratie Wonen-bewerking PZH (1-4-2026)

Realisatie versus ambitie bruto nieuwbouw 2022 -2026Q1#



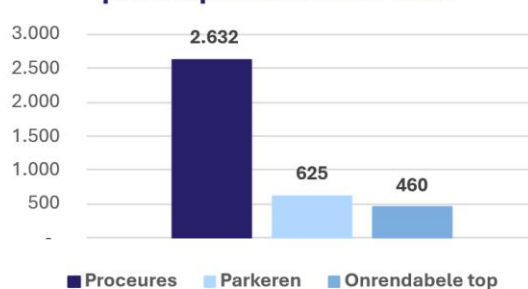
Stand woningbouwafspraken (ambitie 2022-2030: 20.793)



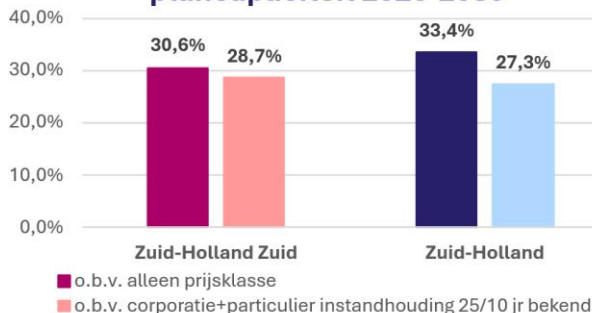
Resterende ambitie 2026Q2-2030 versus plancapaciteit vanaf 2026



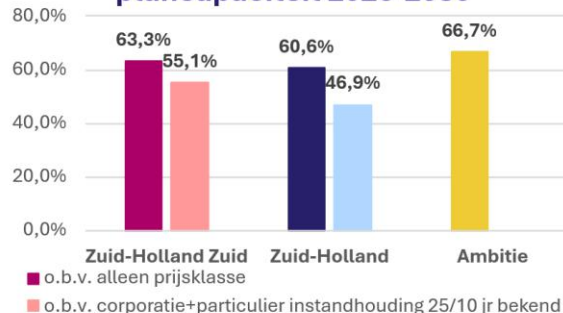
Top 3 knelpunten plancapaciteit 2026-2030



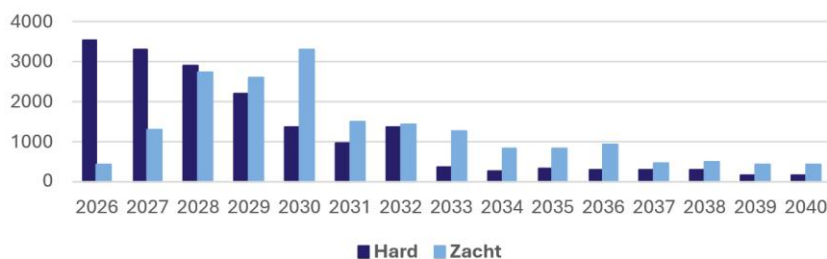
Sociale huur plancapaciteit 2026-2030



Betaalbaar plancapaciteit 2026-2030



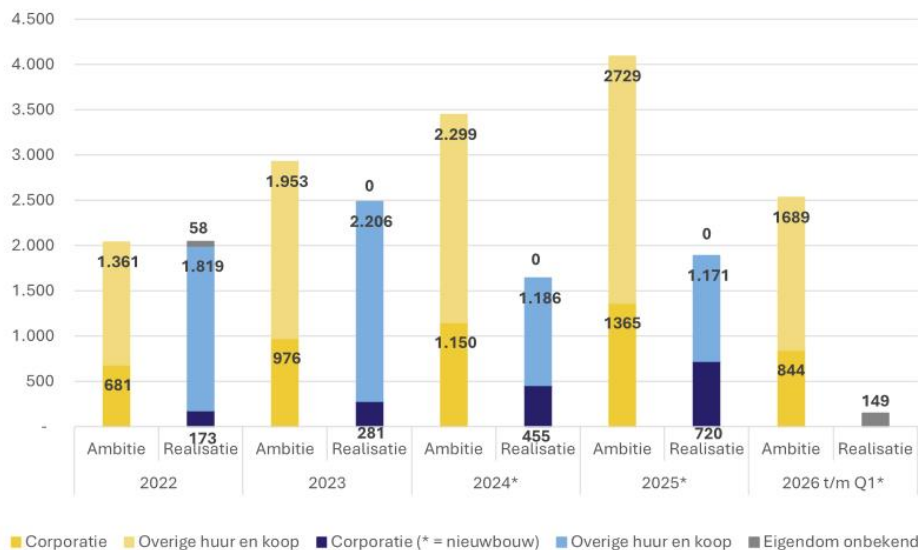
Hardheid plancapaciteit 2026-2040



Bijlage bij Factsheet Woningbouw Zuid-Holland Zuid

Bron: CBS en Planregistratie Wonen-bewerking PZH (1-4-2026)

Realisatie versus ambitie bruto nieuwbouw 2022-2026Q1#



*Bruto nieuwbouw = som van nieuwbouw + saldo van wijziging gebruiksfunctie positief en wijziging gebruiksfunctie negatief + saldo van toevoegingen en onttrekkingen volgens CBS-definities.