



provincie
Zuid-Holland



Randvoorwaarden woningbouw provincie Zuid-Holland 2025

Kunnen de woondeals gerealiseerd worden?

3 november 2025

Krachtig Zuid-Holland

Samenvatting

De woningmarkt staat onder enorme druk. Prijzen van koopwoningen blijven stijgen en wachtlijsten voor sociale huurwoningen lopen steeds verder op waardoor het voor veel mensen steeds lastiger wordt om een passend huis te vinden. Dit terwijl het hebben van een fijne plek om te wonen een basisbehoefte is.

In maart 2023 zijn de vijf Zuid-Hollandse Woondeals getekend. Later is overeengekomen is dat er binnen Zuid-Holland in totaal ruim 247.000 woningen worden gebouwd in de periode 2022 – 2030, met daarbij als randvoorwaarde dat er een oplossing wordt gevonden voor een elftal belemmerende factoren. Er is nog te weinig overzicht en inzicht in de omvang van- en de manier waarop de randvoorwaarden impact hebben op de realisatie van de gewenste aantallen woningen, wat het vinden van concrete oplossingen moeilijker maakt. Daarom deze inventarisatie die ook de basis vormt voor de nationale rapportage over randvoorwaarden van alle provincies gezamenlijk die door IPO is opgesteld.

Aanpak inventarisatie

In deze provinciale inventarisatie is gekeken naar vijf randvoorwaarden die door alle provincies zijn bekeken. Deze vijf zijn geselecteerd op basis van analyses en overleg in de werkgroep wonen van IPO. Deze vijf randvoorwaarden hebben de grootste impact op de woningbouw en zijn relevant in de meeste provincies. Het gaat dan om:

- Dekking van onrendabele toppen gemeenten (paragraaf 3.1)
- Investeringscapaciteit corporaties (paragraaf 3.2)
- Stikstofruimte voor woningen (paragraaf 3.3)
- Oplossingen voor netcongestie (paragraaf 3.4)
- Financiering ambtelijke capaciteit (paragraaf 3.5)

Naast deze vijf centraal afgestemde randvoorwaarden kijken we in deze inventarisatie ook naar randvoorwaarden die specifiek voor Zuid-Holland ook van groot belang zijn.

- Mobiliteit (paragraaf 3.6)
- Procedures en Bezwaren (paragraaf 3.7)

Randvoorwaarden: de stand van zaken

Een belangrijke basis voor de impactanalyse van de randvoorwaarden is de Provinciale Planregistratie Wonen. Hierin wordt door gemeentes per project aangegeven welke randvoorwaarden van invloed zijn. Belangrijke nuance daarbij is dat het overzicht een momentopname is en lijkt op nu nog niet volledig.

Randvoorwaarde	Impact	Termijn
Dekking van onrendabele toppen		Korte termijn
Investeringscapaciteit corporaties		Korte termijn
Stikstofruimte voor woningen		Korte termijn
Oplossingen voor netcongestie		Middellange termijn
Tekort ambtelijke capaciteit		Korte termijn
Mobiliteit		Middellange termijn
Procedures & Bezwaren		Korte termijn

* Voor toelichting zie pagina 11

Meer dan een derde van de woningbouwopgave in de provincie Zuid-Holland heeft te maken met publieke onrendabele toppen. Deze kosten zijn zowel direct toerekenbaar aan een project als kosten die nu ontoerekenbaar zijn zoals plan overstijgende infrastructurele kosten.

Ondanks dat de huurbefriezing van tafel is, hebben de corporaties nog steeds grote uitdagingen aangaande hun investeringscapaciteit voor het bouwen van nieuwe woningen en voor het verduurzamen van hun bestaande woningen.

Als gevolg van enkele gerechtelijke uitspraken waarin werd geconcludeerd dat er te weinig maatregelen voor stikstofreductie en natuurherstel worden genomen, is het lastig om nog verantwoord vergunningen te kunnen verstrekken voor woningbouwopgaven. Het is een alarmerende situatie, die elke dag één dag te lang duurt.

Netcongestie raakt een groot deel van de woningbouwopgave in Zuid-Holland. Daarnaast heeft het een grote impact op de energietransitie, waarmee het een koppeling heeft met andere randvoorwaarden als stikstof en mobiliteit.

Tekort aan personeel is in de gehele keten een knelpunt, zo ook specifiek voor de ambtelijke capaciteit. Met name bij kleine gemeenten is de werkdruk hoog. Hier werken veelal “allrounders” die veel verschillende taken tegelijk (moeten) uitvoeren. Dit maakt het goed en efficiënt doorlopen van processen vaak lastiger, hetgeen resulteert in behoefte aan meer capaciteit. Het focussen op een reëel aantal projecten, slimmer inrichten en, waar kan, standaardiseren van processen, inzetten op een nationaal Human Capital Agenda en steviger inzetten op modulair bouwen verkleint het knelpunt van ambtelijke capaciteit.

Wanneer de verdere invulling van het wegen- en ov-net niet in gelijke tred loopt met de woningbouwopgave heeft dit een grote impact op de realisatie van voldoende woningen. Met de aangekondigde bezuinigingen vanuit de voorjaarsnota op de investeringscapaciteit van I&W komen er al een groot aantal woningen in de knel. De WoKT/WoMo toekenningen van 10 november 2025 maken een aantal vraagstukken behapbaar.

Als provincie met de grootste bouwopgave en de hoogste bebouwingsdichtheid zijn veel bouwopgave complex en zijn er vele belanghebbenden bij betrokken. Doorlooptijden van woningbouwplannen zijn lang en hebben daarnaast veelal te maken met bezwaarprocedures. Ondanks dat er prioriteit wordt gegeven aan woningbouwplannen bij de Raad van State zijn de doorlooptijden nog steeds lang. Extra capaciteit is hierbij noodzakelijk. Door slim naar procedures te kijken en in te zetten op industrieel bouwen kan er versneld worden in de realisatie van de woningbouwopgave.

Conclusies

Met de rapportage van de randvoorwaarden voor de provincie Zuid-Holland is duidelijk gemaakt wat de impact van deze woningbouwvoorwaarden op de woondeals is op dit moment. De impact is groot en de urgentie is hoog. Op vele randvoorwaarden is de provincie bezig met het doen van onderzoek en komt zij met oplossingen. Zoals bijvoorbeeld bij de aanpak van stikstof, waarbij Zuid-Holland met haar maatregelen voor 10% bijdraagt aan de oplossing en is zij voor 90% afhankelijk van het Rijk. Dit geldt voor meer en mindere mate ook voor de ander gerapporteerde randvoorwaarden. Wij kunnen het namelijk niet alleen oplossen.

Vanuit deze afhankelijkheid vraagt de provincie Zuid-Holland dan ook aan het Rijk voor meer financiële bijdragen, aanpassing van wet- en regelgeving en een betere samenwerking en afstemming tussen departementen, maar ook tussen medeoverheden.

Er wordt met veel energie vanuit verschillende overheden gewerkt aan oplossingen voor de randvoorwaarden, waarbij een goede afstemming er voor kan zorgen dat het geheel aan oplossingen meer is dan de som der delen. Goede afspraken omtrent samenwerking en informatie uitwisseling zien wij als een belangrijke stap in het verder aanpakken van de randvoorwaarden.

Wij begrijpen dat dit niet allemaal door het ministerie van VRO kan worden opgelost, daarom kijken wij graag wat wij samen kunnen doen en hoe wij het gesprek van de minister in het kabinet kunnen ondersteunen.



Inhoud

Samenvatting	2
1. Woningbouw in Zuid-Holland	6
1.1 Doelstelling inventarisatie	7
1.2 Woondeals in Zuid-Holland	7
2. Aanpak inventarisatie	9
2.1 Selectie randvoorwaarden	9
2.2 Informatievergaring	9
2.3 Toelichting op de impact en termijn	10
3. Uitkomsten inventarisatie	11
3.1 Dekking van onrendabele toppen gemeenten	11
3.2 Investeringscapaciteit corporaties	14
3.3 Stikstofruimte voor woningen	16
3.4 Oplossingen voor netcongestie	18
3.5 Tekort aan ambtelijke capaciteit	20
3.6 Investerings in mobiliteit	22
3.7 Procedures en bezwaren	24
4. Conclusies	28
4.1 Uitkomsten inventarisatie	28
4.2 Samenhang en raakvlakken	28
4.3 Zicht op oplossingen	29
4.4 Realisatie woondeals	29

1. Woningbouw in Zuid-Holland

De woningmarkt staat onder enorme druk. Prijzen van koopwoningen blijven stijgen en wachtlijsten voor sociale huurwoningen lopen steeds verder op waardoor het voor veel mensen steeds lastiger wordt om een passend huis te vinden. Dit terwijl het hebben van een fijne plek om te wonen een basisbehoefte is.

De vraag naar woningen neemt toe door groei van de bevolking (met name door migratie) en een veranderende samenstelling van huishoudens. Meer concreet is er op dit moment landelijk sprake van een woningtekort van bijna 4,9 procent van de woningvoorraad, ruim 400.000 woningen.¹ Het streven is om het landelijke woningtekort terug te dringen naar 2% in 2030.

Om de woningbouw in Nederland een forse impuls te geven is in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda gepubliceerd. Het Rijk oordeelde dat ze haar eigen rol met betrekking tot 'wonen' te klein had gemaakt en pakte weer meer regie. Een belangrijk onderdeel van de agenda om tot meer- en beter betaalbare woningen te komen is de woondeal. Via de woondeal maken Rijk, provincie en gemeenten wederkerige afspraken over hoeveel woningen ervoor wie, wanneer worden gebouwd.

Op 14 en 15 maart 2023 zijn de vijf Zuid-Hollandse Woondeals, die samen het hele grondgebied van Zuid-Holland beslaan, getekend door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, gedeputeerde Koning en de gemeentelijke- en corporatiebestuurders. Overeengekomen is dat er binnen Zuid-Holland in totaal ruim 247.000 woningen worden gebouwd in de periode 2022 – 2030, met daarbij als randvoorwaarde dat er een oplossing wordt gevonden voor elf belemmerende factoren. Zaak is om gezamenlijk te werken aan het wegnemen van deze belemmerende factoren.

De randvoorwaarden zijn dus al in woondeals benoemd. Ze zijn cruciaal voor de uitvoering. Tegelijk is er te weinig overzicht en inzicht in de omvang en de manier waarop de randvoorwaarden impact hebben op de realisatie van de gewenste aantallen woningen.

Gebrek aan overzicht en inzicht is een probleem, want als het probleem niet scherp in beeld is, wordt de kans op oplossingen kleiner. En als de impact niet helder is, kan ook niet goed geprioriteerd welke randvoorwaarden de meeste aandacht, geld en inspanning behoeven. Daarom deze inventarisatie die ook de basis vormt voor de nationale rapportage over randvoorwaarden van alle provincies gezamenlijk die door IPO is opgesteld.

Ter verheldering: de randvoorwaarden voor woningbouw worden ook wel 'kritische succesfactoren', 'condities' of 'knelpunten' genoemd. In het kader van dit project wordt voortaan over 'randvoorwaarden' gesproken. Dit project is een belangrijk deel van de invulling van de bestuursopdracht van IPO om tot invulling van de condities en randvoorwaarden voor de woondeals te komen.

¹ Bron: Staat van de Volkshuisvesting 2024

1.1 Doelstelling inventarisatie

Op basis van deze inventarisaties en concretisering en de nationale rapportage die door IPO wordt opgesteld, willen de samenwerkende overheden -in alle openheid- bespreken wat de knelpunten zijn en wat daaraan gedaan kan worden, zodat de broodnodige woningbouw in Nederland verder komt.

De concretisering start met overzicht. Daarbij wordt teruggegrepen op de woondeals zoals gesloten in maart 2023 en is gekeken hoe de huidige stand van zaken is en of er voortgang is. Overzicht is fijn, maar inzicht is nog fijner. Daarom is er ingezoomd op de aard van de randvoorwaarden, de urgentie ervan en de impact die ze hebben.

Via de concretisering is er een scherper beeld per woonregio met betrekking tot waar daadwerkelijk de knelpunten zitten, hoe die te kwantificeren en kwalificeren zijn en wat de gevolgen (kunnen) zijn.

Door dit proces in alle provincies op eenzelfde manier aan te vliegen bereiken we dat er (via kennisverzameling en -uitwisseling) een gedeeld beeld komt van de aard, omvang en prioritering van de randvoorwaarden. Vanuit het gedeelde beeld zijn we beter in staat om meer gecoördineerd (samen) te werken aan oplossingsrichtingen. Het is daarnaast ook ondersteunend aan publieke communicatie en lobby met feiten, analyses en voorbeelden rond hoe de knelpunten woningbouw belemmeren.

Deze inventarisatie geeft geen compleet dekkend beeld maar is een eerste stap... maar is eerste stap op weg naar meer samenwerking en samen de schouders eronder zetten.

1.2 Woondeals in Zuid-Holland

Oktober 2022 hebben Rijk en provincie Zuid-Holland hun handtekening gezet onder de samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland². Deze samenwerkingsafspraken zijn uitgewerkt in vijf Regionale Realisatieovereenkomsten (RRA's) die op 14 maart 2023 zijn ondertekend door de minister, de gedeputeerde en bestuurders van gemeenten en woningbouwcorporaties. Onderstaande tabel geeft aan welke aantallen woningen in de verschillende RRA's zijn opgenomen.

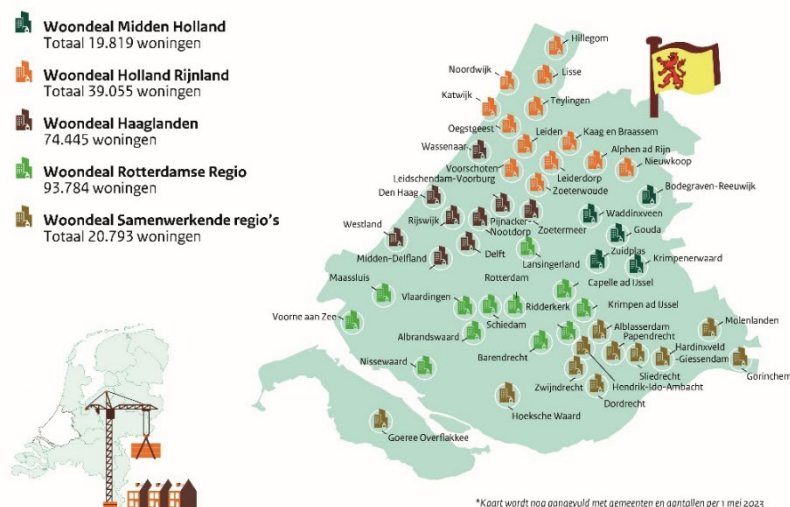
Woondealregio	Aantal woningen
Regio Holland Rijnland	39.060
Regio Haaglanden	74.450
Regio Midden-Holland	19.820
Regio Rotterdam	93.780
Regio Zuid-Holland zuid	20.790
Totaal Zuid-Holland	247.900

Bij deze ambitie is in alle vijf de regionale realisatieovereenkomsten gesteld dat het realiseren van de woningbouwaantallen in tabel afhankelijk is van ontwikkelingen in de markt en de mate waarin oplossingen worden gevonden voor de kritische succesfactoren stikstof, water en bodem sturend, mobiliteit en infrastructuur, geluid, betaalbaarheid, toekomstbestendig bouwen, schaarste in mensen en middelen, nutsvoorzieningen, streven naar complete steden en dorpen en procedures. Indien er geen oplossingen worden gevonden, is de programmering niet haalbaar en valt de jaarlijkse productie lager uit.

² Samenwerkingsafspraken Woningbouw Zuid-Holland (Oktober 2022)

Woondeals Zuid-Holland 2022-2030

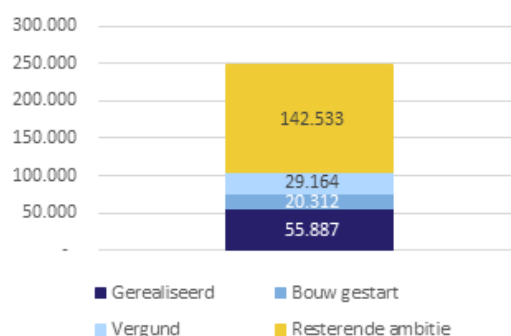
Leveren 247.896 woningen op



In de woondeals zijn afspraken gemaakt over de rollen en verantwoordelijkheden van de partijen die die Woondeals hebben ondertekend. Overeengekomen is dat partijen samen, vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid werken en dat zij gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen inzetten, waarbij het ministerie van VRO dient als ingang voor andere ministeries.

Sinds het afsluiten van de Zuid-Hollandse Woondeals zijn er in Zuid-Holland ruim 55.000 woningen gerealiseerd. Zuid-Holland wil vasthouden aan de ambitie uit de woondeals om in de periode 2022 – 2030 in totaal 247.900 woningen te realiseren, maar is ook realistisch. Zonder aanpak van de randvoorwaarden gaat het niet lukken binnen de gestelde termijn.

Stand woningbouwafspraken (ambitie 2022-2030: 247.896)



2. Aanpak inventarisatie

In februari 2025 is tussen de twaalf provincies de aanpak rond de randvoorwaarden afgesteld. In september 2025 zijn er gezamenlijke expertsessies geweest om de stand van zaken rond de randvoorwaarden door te spreken en om te verkennen welke oplossingsrichtingen er zijn. Dit kreeg vorm door een expertsessie van een dagdeel per randvoorwaarde. Daarbij waren aanwezig experts van de provincies, van betrokken ministeries, van gemeenten en andere experts. De uitkomsten van deze expertsessies worden verwerkt in de nationale rapportage.

2.1 Selectie randvoorwaarden

In deze provinciale inventarisatie is gekeken naar vijf randvoorwaarden die door alle provincies zijn bekeken. Deze vijf zijn geselecteerd op basis van analyses en overleg in de werkgroep wonen van IPO. Deze vijf randvoorwaarden hebben de grootste impact op de woningbouw en zijn relevant in de meeste provincies. Het gaat dan om:

- Dekking van onrendabele toppen gemeenten (paragraaf 3.1)
- Investeringscapaciteit corporaties (paragraaf 3.2)
- Stikstofruimte voor woningen (paragraaf 3.3)
- Oplossingen voor netcongestie (paragraaf 3.4)
- Financiering ambtelijke capaciteit (paragraaf 3.5)

Naast deze vijf centraal afgestemde randvoorwaarden kijken we in deze inventarisatie ook naar randvoorwaarden die specifiek voor Zuid-Holland ook van groot belang zijn.

- Mobiliteit (paragraaf 3.6)
- Procedures & Bezwaren (paragraaf 3.7)

2.2 Informatievergaring

Een belangrijke basis voor de impactanalyse van de randvoorwaarden is de Provinciale Planregistratie Wonen. Hierin wordt aan gemeenten gevraagd om per project aan te geven welke randvoorwaarden van invloed zijn. Belangrijke nuance daarbij is dat het overzicht een momentopname is en op dit moment nog niet volledig.

Per randvoorwaarde zijn er specialisten werkzaam bij de provincie Zuid-Holland die zijn geraadpleegd en die tevens contact hebben met externe experts. Zo is er in het kader van netcongestie contact geweest met een gebiedsregisseur energietransitie bij netbeheerder Stedin.

Specifiek voor verschillende randvoorwaarden waren verschillende onderzoeken door provincie Zuid-Holland uitgevoerd waar informatie uit kon worden gebruikt voor deze rapportage. Zo is er in februari n.a.v. de stikstofuitspraak een impactanalyse uitgevoerd op de woningbouwopgave welke direct kon worden gebruikt voor deze rapportage.

Aanvullend op onze eigen onderzoeken is ook gebruik gemaakt van Openbare beschikbare onderzoeken van o.a. het Rijk, onderzoeksinstituten en publicaties van de randvoorwaarden in verschillende media in bijvoorbeeld vakbladen en nationale kranten.

Tot slot komen er nog expertsessies per randvoorwaarde die zullen leiden tot het verder uitdiepen van een onderwerp en het bieden van oplossingsrichtingen.

2.3 Toelichting op de impact en termijn

Ter verduidelijking van het beknopte overzicht in de samenvatting is per randvoorwaarde een stoplichtkleur toegevoegd. Dit biedt in één oogopslag inzicht in de mate waarin aan de betreffende randvoorwaarde wordt voldaan. Daarnaast is een gezamenlijk beoordelingskader opgesteld, zodat de toekenning van de stoplichtkleuren op een eenduidige en consistente manier plaatsvindt.

Impact:

- Rood = knelpunt raakt veel (> 30%) van de woningbouw substantieel
- Oranje = knelpunt raakt redelijk (> 10%) wat woningbouw substantieel
- Groen = knelpunt raakt de woningbouw nauwelijks (< 10%) substantieel
- Grijs = impact niet goed bekend

Substantieel wil zeggen: veroorzaakt forse vertraging (> een jaar) of geeft forse meerkosten (> €10.000 per woning) of zorgt ervoor dat woningen überhaupt niet gerealiseerd worden.

Termijn:

- Korte termijn: impact nu al of binnen een jaar
- Middellange termijn: impact vooral binnen een tot vier jaar
- Lange termijn: impact vooral vanaf over vier jaar

3. Uitkomsten inventarisatie

3.1 Dekking van onrendabele toppen gemeenten

Van een onrendabele top is sprake als er een financieel verlies overblijft nadat alle kosten van een woningbouwproject zijn afgetrokken van alle opbrengsten door woningverkoop. Met een onrendabele top gaat een woningbouwproject in de praktijk niet van start. Niet elk project heeft te maken met een onrendabele top, maar wel veel projecten.

Onrendabele toppen worden veroorzaakt door onder meer verwervingskosten van grond, de kosten voor het verplaatsen van bedrijven en de kosten voor infrastructuur/bereikbaarheid. Daarnaast dragen nationale eisen rond de betaalbaarheid van woningen bij aan het financieel tekort, evenals investeringen die gepaard gaan met klimaatadaptatie. De publieke tekorten die hierdoor ontstaan zijn niet zonder meer in te vullen door gemeenten. Financiële bijdragen van de rijksoverheid zijn essentieel. Historisch gezien zijn er door de rijksoverheid ook altijd forse bijdragen gedaan op momenten dat er veel woningen gebouwd moesten worden.³

De onrendabele toppen van woningbouwprojecten zijn onder te verdelen in publieke tekorten (een negatief resultaat voor de overheid), onrendabele toppen van woningcorporaties en private tekorten (een negatief resultaat voor marktpartijen). Bij deze randvoorwaarde focussen we op de publieke tekorten van gemeenten. De onrendabele toppen van woningcorporaties komen aan bod in hoofdstuk 3.2.

Dekking van onrendabele toppen gemeenten	Korte termijn
<i>Meer dan een derde van de woningbouwopgave in de provincie Zuid-Holland heeft te maken met publieke onrendabele toppen. Deze kosten zijn zowel direct toerekenbaar aan een project als kosten die ontoerekenbaar zijn zoals planoverstijgende infrastructurele kosten.</i>	

3.1.1 Impact van de randvoorwaarde

Vanuit het rapport ‘Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten⁴ uit 2021 komt een schatting naar voren dat ongeveer 36% van de woningbouwopgave in Zuid-Holland te kampen heeft met publieke onrendabele toppen. Een belangrijk nuance die gemaakt moet worden op het bovenstaande is dat het rapport dateert uit 2021. De toen geldende plancapaciteit voor Zuid-Holland was 230.000 woningen, inmiddels is deze opgehoogd naar 247.900 woningen. Daarnaast hebben de ontwikkelingen op de andere randvoorwaarden zoals stikstof en netcongestie een negatief effect op de ontwikkelingen van de publieke onrendabele toppen.

Gemiddeld is de publiek onrendabele top binnen een project €16.500,- per woning die toerekenbaar is en gemiddeld €22.000,- per woning die niet toerekenbaar is.⁵ Dit laatste is het deel van de investeringen in infrastructuur en overige kosten.

Goed om hierbij op te merken is dat er een verschil is tussen publieke onrendabele toppen bij binnenstedelijke projecten en bij buitenstedelijke projecten. 9% van de woningen in

3 Zie bijvoorbeeld het essay van Heurkens et al., Financiering van gebiedstransformatie uit 2020. Gepubliceerd via het programma Stedelijke Transformatie.

4 Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten analyse op hoofdlijnen publieke tekorten landelijke woningbouwplannen 2021-2030* (April 2021) Rebel Strategy & Development bv i.o.v. MinBZK

5 Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland (augustus 2024) Rebel Strategy & Development bv i.o.v. MinBZK

binnenstedelijke projecten kent naar verwachting geen tekort en 55% van de woningen in projecten gelegen in uitleggebieden kent naar verwachting geen tekort.

Bij uitleggebieden zijn de toerekenbare tekorten lager. De toerekenbare publieke onrendabele top op de locatie zelf is meestal zeer beperkt, maar de projecten hebben wel een grote impact op plan overstijgende infrastructuur (OV en vooral wegen (zie randvoorwaarde mobiliteit)), en hebben dus hogere structurele niet toerekenbare onrendabele tekorten.

In veel gevallen zijn grondexploitaties voor zowel publieke als private partijen niet of nauwelijks rond te krijgen. Maar ook vastgoedexploitaties staan steeds meer onder druk. Beleggers aarzelen om middenhuur te realiseren omdat dit niet (meer) uit kan. Woningcorporaties zijn gewend om om te gaan met een onrendabele top, maar merken dat ontwikkelaars en bouwers een sociale woning simpelweg niet kunnen realiseren binnen het daarvoor bestemde budget.

3.1.2 Voorbeelden van projecten met dit knelpunt

Onder meer de volgende woningbouwprojecten in Zuid-Holland hebben te kampen met onrendabele toppen:

Woningbouwproject	Gemeente	Aantal woningen
Kapelpolder	Maassluis	400
De Zwijger	Leiden	477
Overgoo	Leidschendam-Voorburg	690
Rivium	Capelle a/d IJssel	5.476
Entree	Zoetermeer	6.738

3.1.3 Zicht op oplossingen

Subsidies

Partijen kunnen bij de provincie Zuid-Holland middels de subsidieregeling ‘Knelpuntenpot’ een aanvraag doen in het kader van een publieke onrendabele top bij hun project. Ook is er een subsidie voor Woonvormen senioren. Daarnaast draagt de provincie door middel van kennisdeling bij aan het helpen van het verkleinen van de tekorten. Zo zijn er handreikingen voor optoppen, webinars over betaalbare woningbouw en is er een instrumentenkoffer betaalbare woningvoorraad.

Parkeren en verstedelijking

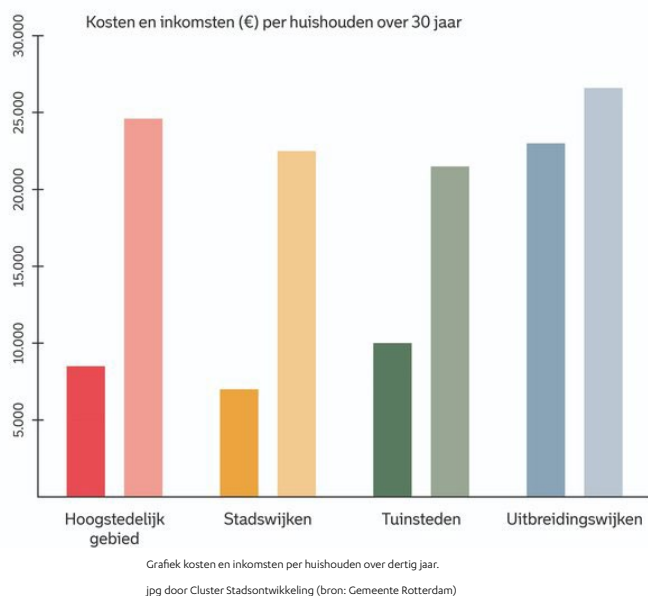
De studie ‘Parkeren en Verstedelijking’ van de provincie Zuid-Holland laat zien dat gebouwd parkeren bij binnenstedelijke ontwikkelingen de huur- en koopprijzen verhoogt met soms wel 25%. Gezien de druk op de ruimte, de vraag naar specifieke stedelijke en dorpse woonmilieus en de betaalbaarheid van woningen, is het hanteren van een lagere parkeernorm voor veel ontwikkelingen behulpzaam om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave te vereenvoudigen. De provincie brengt flexibele parkeernormen actief onder de aandacht bij gemeenten en andere stakeholders.

Volledige levenscyclus

Het is belangrijk om projecten niet alleen te beoordelen op basis van directe ontwikkelkosten, maar om ook te kijken naar hun lange termijneffecten, zoals recent is onderzocht door de stad Rotterdam.⁶

⁶ De volledige levenscyclus in beeld: Rotterdam stopt beheer en ontwikkeling in één calculatie – Gebiedsontwikkeling.nu

Het kan voordelig zijn om een negatief resultaat op de grondexploitatie (GREX) te accepteren als de inkomsten na 30 jaar hoger zijn. Hoogstedelijke gebieden en stadswijken, hoewel complex en duur in de realisatie, kunnen op lange termijn financieel zinvoller zijn voor de stad dan tuinsteden en uitbreidingswijken.



Door projecten op de traditionele manier door te rekenen, blijkt vaak dat er een tekort op de GREX is als aan alle wensen wordt voldaan, wat vervolgens leidt tot optimalisatie en verlies van kwaliteit. Het integreren van beheerkosten in ontwikkelkosten kan een ander perspectief bieden, waarbij het schrappen van programma's leidt tot misgelopen inkomsten op lange termijn. Het accepteren van een negatief resultaat op de GREX kan uiteindelijk meer inkomsten genereren die het tekort afdekken. Kortom, een hogere dichtheid leidt tot meer inkomsten. Daarnaast betekent een hogere dichtheid ook minder openbare ruimte, minder assets per huishouden en hiermee dus ook lagere kosten om het beheer en onderhoud te doen. Door deze factoren te kwantificeren, worden opeens de grote verschillen binnen de stad duidelijk.

Klimaatkosten

De eisen in het kader van toekomstbestendigheid worden niet op gebouwniveau gesteld, met als gevolg dat de klimaatkosten per woning volledig afgewenteld worden op publieke maatregelen in openbare ruimte. Daardoor kan de totale businesscase voor nieuwe woningbouwplannen onder druk komen te staan. Rijksfinanciering is nodig voor het sluiten van de businesscase t.a.v. water, bodem en klimaat.

Rijksfinanciering

Structurele financiering door Rijk is nodig. Ter vergelijking: eind jaren tachtig, toen er een vergelijkbare woningbouwopgave was als nu, werd nog rond de 2% van het bbp besteed aan het subsidiëren van woningbouw.⁷ Momenteel is dat percentage inmiddels bijna tot nul gedaald. Omgerekend zou een terugkeer naar die budgetten nu zo'n 25 miljard euro per jaar kosten.⁸

⁷ Op grond kun je bouwen, IBO woningbouw en grond (juni 2024) IBO-werkgroep

⁸ Mona Keijzer worstelt met woningnood ondanks minder regels | Vastgoed Business School

3.2 Investeringscapaciteit corporaties

Naast dekking van de publieke onrendabele toppen waar gemeenten mee te maken hebben, hebben ook corporaties uitdagingen bij de realisatie van de afspraken in de regionale woondeals. In december 2024 maakten woningcorporaties en gemeenten Nationale Prestatieafspraken met minister Keijzer over hun volkshuisvestelijk presteren. Uit doorrekening⁹ van de afspraken in de herijkte Nationale Prestatieafspraken (december 2024) blijkt dat in een substantieel aantal woondealregio's corporaties na de looptijd niet meer aan het nieuwe financieel beoordelingskader van Aw en WSW kunnen voldoen. Daarom pleitte de Woningbouwcoalitie in 2024 voor vrijstelling van Vpb (vennootschapsbelasting) voor woningcorporaties en extra Rijksmiddelen voor nieuwbouw door corporaties.¹⁰

De Nationale Prestatieafspraken zijn op 11 december 2024 op de Woontop bevestigd samen met onder andere de provincies. Provincies en woondealregio's zetten zich maximaal in om invulling te geven aan die afspraken. We zien dat de nieuwbouwproductie van corporaties sinds de eerste NPA in 2022 met 40% is toegenomen. Juist nu moeten we die stijgende lijn doorzetten en niet de rem aantrekken.

Woningcorporaties leveren een grote en belangrijke bijdrage aan het huisvesten van de inwoners van de Provincie Zuid-Holland. Met ruim 550.000 woningen is 32% van de woningen in Zuid-Holland in het bezit van een woningcorporatie. Daar bovenop hebben de Rijksoverheid en de Provincie Zuid-Holland in de 'Provinciale woningbouwafspraken Zuid-Holland' de doelstelling opgenomen om in de periode tot en met 2030 nog eens 85.000 nieuwe corporatiewoningen toe te voegen. Hiervoor is het wat ons betreft ook nodig dat we aandacht blijven houden voor een aantal belangrijke randvoorwaarden om woningcorporaties zo goed mogelijk hun werk te laten doen.

Dekking van onrendabele toppen corporaties		Korte termijn
<i>Ondanks dat de huurbevriezing van tafel is hebben de corporaties nog steeds grote financiële uitdagingen aangaande hun investeringscapaciteit voor het bouwen van nieuwe woningen en voor het verduurzamen van hun bestaande woningen.</i>		

3.1.1 Impact van de randvoorwaarde

Vanwege het ontbreken van voldoende financiële middelen staat de bouwcontinuïteit bij corporaties in Zuid-Holland onder druk. Voor een volledig beeld binnen de provincie is het belangrijk dat de investeringscapaciteit van corporaties in elke regio in beeld wordt gebracht en wat er nodig is. In de provincie worden de eerste beelden daarvoor inmiddels opgehaald. In regio's Haaglanden en Midden-Holland bijvoorbeeld lopen daar al onderzoeken naar. Daaruit blijkt dat er tekorten zijn, waardoor de opgave t/m 2034 niet financieel haalbaar is. Daardoor zijn de afspraken in de woondeal van deze regio's niet haalbaar. In het najaar '25 is meer duidelijk rondom alle regio's waardoor dan een beter beeld kan worden geschetst in hoeverre de woonopgave niet kan worden gehaald en wat er nodig is.

Goed om te benadrukken is dat met het vraagstuk van (toenemend) tekortschietende investeringscapaciteit onlosmakelijk is verbonden met de oplossingen voor de overige randvoorwaarden. Voldoende geld lost niet alles op wat realisatie van betaalbare woningbouw in de weg zit. Zie daarvoor bijvoorbeeld ook de oplossingsrichtingen bij het hoofdstuk onrendabele toppen.

9 Bron Ortec Finance & ABF Research December 2024 <https://open.overheid.nl/documenten/69ef739d-9ea9-42b5-9859-133cec56c4c8/file>

10 Bron: Uitvoeringsagenda Wonen 29 februari 2024 Aedes, IPO, VNG en anderen <https://aedes.nl/media/document/uitvoeringsagenda-wonen>

3.1.2 Voorbeelden van projecten met dit knelpunt

Aangezien de regio's collectief bezig zijn om de investeringscapaciteit in beeld te brengen is het nu niet opportuun om specifieke projecten in Zuid-Holland in deze rapportage op te nemen.

3.1.3 Zicht op oplossingen

Het Provinciaal actieprogramma Optoppen, Aanplakken en Uitplinten (OAU) heeft betrekking op het beter benutten van de bestaande voorraad van corporaties voor het toevoegen van nieuwe woningen. De potentie voor OAU van bestaande woongebouwen in de provincie Zuid-Holland is groot. Vergeleken met andere provincies in Nederland zelfs het grootst. Het gaat om een potentiële toevoeging van tenminste 2,4% van de huidige woningvoorraad, goed voor circa 28.800¹¹ woningen. Het grootste deel van de opgave ligt bij de bestaande appartementencomplexen van corporaties met een bouwjaar van 1965 tot 1992. Dit biedt potentie voor woningcorporaties en gemeenten om bestaande (verouderde) panden te transformeren naar hoogwaardige gebouwen en zodoende tegelijkertijd een duurzaamheidsslag te maken. OAU kan zorgen voor financiering waarmee broodnodig onderhoud gedaan kan worden, bijvoorbeeld het isoleren van woningen of het toevoegen van een lift voor de oudere bewoners. De nieuwe woningen zorgen daarmee niet alleen voor nieuwe bewoners, maar voor een beter thuis voor de bestaande bewoners. Het draagt daarmee niet alleen bij aan betere woningen, maar ook aan betere buurten, een gezonde wijkeconomie en sociale cohesie.

In Bouwstroom Haaglanden werken gemeenten, dertien corporaties en bouwpartners samen aan de realisatie van betaalbare woningbouw. Vanwege de woningnood en de beperkte bestedingscapaciteit, is verandering van belang. In de Bouwstroom Haaglanden kopen woningcorporaties gezamenlijk conceptwoningen in. Conceptwoningen worden vaak (deels) 'gebouwd' in een fabriek. Dit betekent niet dat de woningen er allemaal hetzelfde uitzien. Per locatie worden de woningen met een eigen identiteit en verschijningsvorm geplaatst. Hierbij wordt rekening gehouden met de omgeving waar de woningen komen te staan. Door gezamenlijk conceptwoningen in te kopen en te bouwen, kunnen er meer woningen worden gerealiseerd, voor hetzelfde geld. Hierdoor kunnen uiteindelijk meer huishoudens van een woning worden voorzien.

Er zijn acties gestart in diverse woondealregio's in de provincie rond het vraagstuk van investeringscapaciteit van corporaties en solidariteit in relatie tot het Duurzaam prestatiemodel (VRO) en de herijking van NPA. In Haaglanden (SVH) is daar bijvoorbeeld een pilot voor gestart. Hierin worden de essentiële randvoorwaarden voor het versnellen van de realisatie in beeld gebracht en wordt er in kaart gebracht hoe de bestaande solidariteitsinstrumenten zicht tot elkaar verhouden. Het heeft als doel om inzichten te krijgen die tot afspraken leiden voor realisatie op lokaal en regionaal niveau.

Voor investeringen in verduurzaming en nieuwbouw sluiten corporaties veel leningen af. Daarom is het cruciaal dat de komende jaren de afspraken over de huurontwikkeling worden nagekomen. Maar ook dan komt over een paar jaar de financiële positie van corporaties onder druk te staan. Met het realiseren van alle verduurzamings- en nieuwbouwopgaven neemt vanaf 2029 het investeringsvermogen af. Voor sommige corporaties is dat al eerder het geval.¹²

Met een knelpuntenpot van de provincie Zuid-Holland zijn voor zowel sociale als middenhuur subsidies beschikbaar. Ook zijn er subsidies voor Opschalen houtbouw sociaal. Deze subsidies worden verstrekt aan gemeenten bij hun opgave om voldoende sociale huurwoningen te realiseren.

¹¹ Provinciaal actieprogramma Optoppen, Aanplakken en Uitplinten 2024 – 2027 (juni 2024) Provincie Zuid-Holland

¹² [Meer nieuwe woningen, meer bouwlocaties nodig voor verdere groei](#), (april 2025) Aedes

Voor de nabije toekomst is structureel aanvullende investeringskracht nodig.

Hiervoor wordt onder andere het volgende aan het Rijk gevraagd:

- Woningcorporaties voor het bouwen van sociale huurwoningen uitgezonderd worden van de Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD). Deze regeling moet belastingontduiking voorkomen en richt zich vooral op multinationals. Woningcorporaties zijn dat niet; ze maken geen winst
- Aanpassing van de definitie van het DAEB-segment: zodat corporaties ook voor het realiseren van middenhuurwoningen (tot en met 186 punten; maximale huur circa € 1.100 (prijspeil juli 2023) door het WSW geborgde leningen kunnen aantrekken. Ook dit prijssegment hoort tot de maatschappelijke opgave.
- Het Rijk start met het minder vrijblijvend maken van het stelsel van collegiale financiering tussen corporaties.

3.3 Stikstofruimte voor woningen

De regels rond stikstof zijn een beperkende factor voor woningbouw. Als er een substantiële hoeveelheid woningen gebouwd gaan worden binnen 25 kilometer van een Natura2000-gebied, is veelal een vergunning nodig vanwege het beschermen van de natuur. Deze regels zijn sinds begin 2024 opgenomen in de Omgevingswet en gaan terug op de Wet natuurbescherming

Er zijn verschillende soorten natura 2000 gebieden. Variërend van moerassen en plassen, duingebieden en open poldergebieden. Het grootste gedeelte van de gebieden heeft te maken met een overbelasting van stikstof.

Het bouwrijp maken van grond, de bouw van woningen, de bewoning van woningen en de bijbehorende verkeersbewegingen zorgen allemaal voor de uitstoot van stikstof. Het gaat dan vooral om de uitstoot van brandstofmotoren en om hout- en pellet kachels. Hoe dichter een woningbouwproject bij stikstofgevoelige natuurgebieden ligt, hoe groter de kans op vertraging en extra kosten vanwege de stikstofemissie door het betreffende woningbouwproject.

De uitspraak van de Raad van State van 18 december 2024 – de zogenoemde Rendac uitspraak - maakt intern salderen vergunning plichtig. Vóór de Rendac uitspraak konden de stikstofgevolgen van het gewijzigde project worden weggestreept tegen de stikstofdepositie die het bestaande project op die locatie mocht veroorzaken. Hierdoor vervalt de schuifruimte, die voor veel woningbouwprojecten werd gebruikt. Bovendien is ook de additionaliteitstoets voor intern en extern salderen aangescherpt. Dat wil zeggen dat stikstofruimte alleen mag worden ingezet voor andere ontwikkelingen als het behalen van de wettelijke natuurhersteldoelen is zeker gesteld. Het gevolg hiervan is dat het voor provincies en omgevingsdiensten steeds lastiger wordt om vergunningen af te geven voor woningbouw. Een geborgd maatregelenpakket is nodig om de vergunningverlening weer op gang te krijgen. En daar hebben we het Rijk hard bij nodig.

De oorzaak hiervan is dat de rechter keer op keer oordeelt dat de rijksoverheid onvoldoende doet om de verslechtering van stikstofgevoelige natuur te voorkomen.¹³ Het gevolg is dat de rechter noodgedwongen steeds meer wegen voor vergunningverlening afsnijdt of beperkt. Daarom zijn er stevige maatregelen van de rijksoverheid nodig om tot substantiële reductie te komen. Als die maatregelen niet uitgevoerd worden, blijft de vergunningverlening voor veel woningbouw lastig of onmogelijk.

¹³ Zie onder meer de [uitspraak van de rechter](#) op 22 januari 2025 in de zaak van Greenpeace tegen de Staat. De rechter heeft Greenpeace in het gelijk gesteld.

Stikstofruimte voor woningen		Korte termijn
<i>Als gevolg van enkele gerechtelijke uitspraken waarin werd geconcludeerd dat er te weinig maatregelen voor stikstofreductie en natuurherstel worden genomen is het lastig om nog verantwoord vergunningen te kunnen verstrekken voor woningbouwopgaven. Het is een alarmerende situatie, die elke dag één dag te lang duurt.</i>		

3.2.1 Impact van de randvoorwaarde

De globale impactanalyse van de provincie Zuid-Holland laat zien dat voor circa 75.000 tot 100.000 woningen in Zuid-Holland een natuurvergunning nodig is voor het onderdeel stikstof. De gevolgen van de uitspraak zijn het grootst voor de plannen rond de gemeenten Den Haag en Westland en bij grote woningbouwprojecten die verder van natuurgebieden liggen. Op dit moment is het niet duidelijk welk deel daarvan een vergunning zal kunnen krijgen. Dit zorgt voor vertraging en indien er onvoldoende maatregelen binnen het project zelf of daarbuiten genomen worden, ook voor het niet kunnen bouwen van woningen.

Het knelpunt is van toepassing op bijna de gehele provincie. De impact is met name het grootst in de nabijheid van stikstofgevoelige natura 2000 gebieden. De meeste gebieden liggen aan buitenzijde rondom de provincie Zuid-Holland, waardoor het merendeel van de projecten die op slot zitten aan de randen ligt. Het betreft hierbij niet enkel nieuwbouw. Recent voorbeeld is dat een opvanglocatie voor asielzoekers in Den Haag, grenzend aan natura 2000 gebied Westduinpark, niet mogelijk is, omdat er geen gebruik kan worden gemaakt van intern salderen voor het verbouwen van het voormalige HagaZiekenhuis.

	<1km	1-5km	5-25km	>25km	totaal
Zuid-Holland	7.449	50.932	139.720		198.101
Zuid-Holland	4%	26%	71%		100%

woningen gelegen nabij natura2000 gebieden

De omvang en de afstand tot de natura 2000 gebieden zijn van invloed op de kwalificering van de projecten. Grofweg kan men stellen dat hoe dichterbij een natura 2000 gebied, hoe kleiner het plan moet zijn om überhaupt gerealiseerd te kunnen worden.

Koppeling met andere opgaven zoals energietransitie en infrastructuur maakt het realiseren van woningen nog complexer. De nood is dan ook hoog vanuit zowel de maatschappelijke als de natuurherstelopgave. Het komen tot een gepaste set maatregelen heeft een zeer hoge urgentie.

3.2.2 Voorbeelden van projecten met dit knelpunt

Onder meer de volgende woningbouwprojecten in Zuid-Holland hebben te kampen met het gebrek aan stikstofruimte, wat voor vertraging en/of extra kosten zorgt:

Woningbouwproject	Gemeente	Aantal woningen
Westlandse Zoom	Westland	500
Drenkeling (fase 2)/ Duinrand	Voorne aan Zee	180
Hoornes Noordoost	Katwijk	491

3.2.3 Zicht op oplossingen

In april heeft de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland een maatregelenpakket, Samenhangende Aanpak Natuurherstel en Economie (SANE), vastgesteld dat moet bijdragen aan stikstofreductie en natuurherstel, omdat grote provinciale opgaven momenteel vastlopen:

1. Bedrijfsgerichte doelsturing via ammoniakplafonds
2. Overgangszones bij Natura 2000-gebieden, waar nuttig en zinvol
3. Strategisch grondbeleid ten behoeve van verplaatsing en extensivering
4. Werven natuurlijke stoppers

Provinciale Staten hebben op woensdag 11 juni ingestemd met het verder uitwerken en onderzoeken van dit maatregelenpakket. De provincie voelt de noodzaak om zelf aan de slag te gaan en moet tegelijkertijd ook onderkennen dat met het maatregelenpakket nog geen 10 procent van het probleem in Zuid-Holland kan worden opgelost. Er is een grote afhankelijkheid van Rijksmaatregelen en dat maakt de situatie alleen maar nijpender.

Vanuit de provincie Zuid-Holland wordt er dan ook het volgende aan het Rijk gevraagd:

- Generieke maatregelen die juridisch houdbaar zijn
- Snel ontwikkelen van emissieplafond ammoniak
- Maatwerk overgangszones
- Onderzoek scheiding NOx en NH₃
- Extensiveren nadrukkelijk onderdeel beleid, inclusief financiële middelen
- Emissieloos bouwen
- Onderzoek rekenkundige ondergrens 1 mol
- Verruiming staatssteunregels

3.4 Oplossingen voor netcongestie

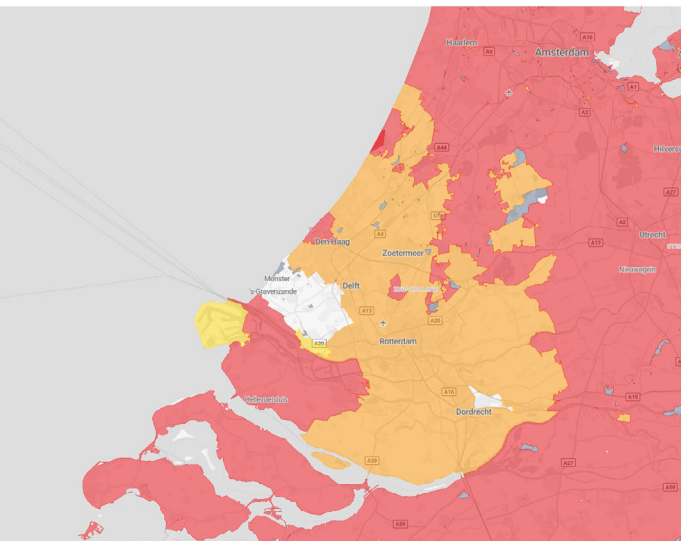
Een steeds urgenter probleem in de woningbouw is de netcongestie. Het elektriciteitsnet zit op veel plekken vol, waardoor nieuwe woningen in de toekomst mogelijk niet aangesloten kunnen worden. Een belangrijke achterliggende oorzaak is de verduurzaming van ons energieverbruik: van gas naar elektriciteit.

De groeiende vraag naar elektriciteit komt voort uit de groeiende inzet van warmtepompen en laadpalen, en woningen die van het gas af gaan. Daarnaast is er een groeiend aanbod door zonnepanelen. De benodigde capaciteit van het elektriciteitsnet overtreft op piekmomenten de beschikbare transportcapaciteit. Nieuwe aansluitingen voor winkels, scholen en bedrijven zijn nu al problematisch, maar ook woningen krijgen hiermee te maken. Daarnaast is het vaak zo dat je gebiedsontwikkelingen met woningbouw niet kan uitvoeren als je de bijbehorende voorzieningen niet kan aansluiten.

Oplossingen voor netcongestie		middellange termijn
<i>Netcongestie raakt een groot deel van de woningbouwopgave in Zuid-Holland. Daarnaast heeft het een grote impact op de energietransitie, waarmee het een koppeling heeft met andere randvoorwaarden als stikstof en mobiliteit.</i>		

3.4.1 Impact van de randvoorwaarde

Op 5 dec 24 heeft TenneT (met Liander en Stedin) netcongestie op afname(gebruik) voor grootgebruikers aangekondigd voor het grootste deel van Zuid-Holland. Er is geen netcongestie afgekondigd voor nieuwe kleingebruik aansluitingen en deze autonome groei kan (vooralsnog) geaccommodeerd worden, waarbij rekening is gehouden met de geprognoseerde woningbouw. De woningbouwopgave in Zuid-Holland kent echter veel grootverbruik voor centrale voorzieningen in hoogbouw, waar netcongestie voor geldt. Vanaf nu worden alle grootverbruikaansluitingen op een wachtlijst geplaatst en worden, wanneer er ruimte is, toegewezen volgens het huidige ACM prioriteringskader. Woonbehoefte valt daarbij in categorie 3, na veiligheid (2) en congestieverzachters (1).



Legenda

- Transportcapaciteit beschikbaar zonder wachtrij
- Transportcapaciteit beperkt beschikbaar zonder wachtrij
- Gebied is in onderzoek met wachtrij
- Tekort aan transportcapaciteit met wachtrij

Een groot deel van de nieuwbouwontwikkelingen in Zuid-Holland loopt een risico, omdat in veel van de projecten niet alleen woningen worden gerealiseerd, maar ook een commercieel programma. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een supermarkt of aan horeca. Veel van deze commerciële activiteiten hebben een grootverbruikaansluiting nodig, welke dus door congestie niet beschikbaar is.

Netcongestie is een landelijk probleem, waarbij dit dan ook geldt voor de provincie Zuid-Holland, met op dit moment nog als uitzondering de Maasvlakte, Alblasserdam en de omgeving Naaldwijk/verzorgingsgebied Westland Infra.

Wat specifiek is voor de provincie Zuid-Holland is de behoorlijk ‘dichte’ infrastructuur, de meest dichtbevolkte en dicht gebouwde provincie én de provincie met de grootste woningbouwopgave.

3.4.2 Voorbeelden van projecten met dit knelpunt

Onder meer de volgende woningbouwprojecten in Zuid-Holland hebben te kampen met netcongestie, wat voor vertraging en/of extra kosten zorgt:

Woningbouwproject	Gemeente	Aantal woningen
Rivium	Capelle a/d IJssel	5.476
Valkenhorst	Katwijk	775

3.4.3 Zicht op oplossingen

Netbeheerders

Op dit moment voert TenneT gezamenlijk met Stedin en Liander een congestie managementonderzoek uit. Dit geeft meer inzicht in de benodigde transportvraag en in de mogelijkheden om in gesprek met grootverbruikers te kijken naar flex mogelijkheden. De uitkomst van het onderzoek wordt eind 2026 verwacht.

Regio's en gemeenten

Ook energieregio's en gemeenten zijn aan de slag met aanpak netcongestie. Regionaal werken energieregio's samen om grip te krijgen op netcongestie en de impact ervan. (Boven)lokaal proberen samenwerkingen tussen gemeenten en netbeheerders de benodigde netuitbreidingen sneller gerealiseerd te krijgen. Gemeenten voeren scans uit op plannen en ambities om de impact van netcongestie in kaart te brengen.

Provincie

Provincie werkt samen met andere overheden en netbeheerders in de energieraad en werkt aan: sneller bouwen, beter benutten en verslimmen en integraal programmeren. In het kader van netcongestie worden extra maatregelen voorgesteld als onderdeel van het beter benutten van het systeem, om nieuwe (en bestaande) elektriciteitsvraag te verlagen. Aanvullend zijn er maatregelen voorgesteld om de ruimte die er nog is op het elektriciteitsnet efficiënter te benutten, de toename van capaciteit te beperken en verlagen van de elektriciteitsvraag door implementatie van netbewust bouwen in provincie Zuid-Holland. Dit kan middels vier aandachtsgebieden:

- Korte termijn: Netbewuste pilots uitvoeren voor gebiedsontwikkelingen (inclusief quickwins voor energiebesparing);
- Korte en middellange termijn: Inzet op Zuid-Holland brede implementatie voor nieuwbouw (versnellen en opschalen);
- Middellange termijn: Wegnemen van barrières in wet- en regelgeving (o.a. bouwbesluit); kader verbreden van gebouw naar gebied.
- Lange termijn: Beoogde oplossing is verzwaring van het e-net. De realisatie staat hiervoor gepland in 2032-2035.

Voor het realiseren van bovenstaande oplossingen is met name vanuit het Rijk medewerking nodig voor het aanpassen van wet- en regelgeving in het bouwbesluit voor de middellange termijn en voor de lange termijn financiële middelen voor het verzwaren van het e-net.

3.5 Tekort aan ambtelijke capaciteit

Een groeiend knelpunt bij woningbouw zit in de uitvoering: er is een tekort aan ambtelijke capaciteit om woningbouwplannen tot ontwikkeling en uitvoering te brengen. Gemeenten komen handen te kort voor de planvorming, procesbegeleiding en vergunningverlening.

Een belangrijke oorzaak van dit tekort is de groeiende omvang van de opgave: jaar op jaar blijkt dat er meer woningen gebouwd moeten worden. Als er meer woningen gebouwd moeten worden, zijn ook meer mensen nodig om plannen daarvoor te maken en tot uitvoering te brengen. En zoals geschetst in de Nationale Woon- en Bouwagenda uit 2022 is er daarbij meer regie van alle overheden nodig: gemeenten moet niet langer afwachten of projectontwikkelaars met voorstellen komen, maar moeten zelf aan de slag gaan om tot woningbouwplannen te komen. Ook neemt de complexiteit toe, waardoor er per woningbouwplan meer ambtelijke inzet nodig is. Er wordt meer integraal naar woningbouw gekeken: men moet uitzoeken of de woningbouwplannen aansluiten op de beschikbare capaciteit op wegen en in het openbaar vervoer, er moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat, met natuurwetgeving, met netcongestie en met stikstof.

Financiering ambtelijke capaciteit		Korte termijn
<i>Tekort aan personeel is in de gehele keten een knelpunt, zo ook specifiek voor de ambtelijke capaciteit. Met name bij kleine gemeenten is de werkdruk hoog. Hier werken veelal "allrounders" die veel verschillende taken tegelijk (moeten) uitvoeren. Dit maakt het goed en efficiënt doorlopen van processen vaak lastiger, hetgeen resulteert in behoefte aan meer capaciteit. Het slimmer inrichten en, waar kan, standaardiseren van processen, inzetten op een nationaal Human Capital Agenda en steviger inzetten op modulair bouwen verkleint het knelpunt van ambtelijke capaciteit.</i>		

3.5.1 Impact van de randvoorwaarde

De woningbouw kampt met een tekort aan personeel in de gehele keten. Zo is sinds de crisis van 2010 het aantal architecten fors afgenomen en zijn in die tijd ook veel specialisten ruimtelijke

ordering en planeconomen bij overheden wegbezuinigd. Ook op rijksniveau is met het opheffen van het ministerie van VROM veel kennis en expertise verdwenen. De inhaalslag om deze kennis weer naar binnen te halen duurt nu al ruim 10 jaar.¹⁴

Daarnaast is voortgang van projecten ook afhankelijk van de capaciteit bij andere partijen zoals woningcorporaties, in de bouwsector en bij omgevingsdiensten. Daarbij komt nog eens dat partijen (ook adviesbedrijven) in de zoektocht naar personeel vissen uit dezelfde vijver. Nieuwe aanwas blijft achter, met name vanuit de praktische beroepen. Kortom, er is in de gehele keten een schaarste aan capaciteit. Als gevolg hiervan concurreren binnen gemeenten projecten met elkaar qua prioritering, die uiteraard het liefst allemaal zouden moeten worden uitgevoerd. Daarnaast maakt tijdelijke inhuur een organisatie ook kwetsbaar. Het is moeilijk om te kwantificeren hoeveel het tekort aan capaciteit precies is, maar vanuit onderzoek is een schatting gemaakt van 438 fte wat nu tekort komt voor het realiseren van de woningen uit de woondeals.¹⁵

Vooraf bij kleinere gemeenten is de werkdruk hoog, vanwege de combinatie van taken zoals woningbouw, erfgoed en RO. Hoewel de hoeveelheid werk per jaar toeneemt, o.a. door de implementatie van nieuwe wetgeving, neemt het aantal gepubliceerde vacatures af. De belangrijkste verklaring voor de daling ligt waarschijnlijk in de aanstaande bezuinigingen op het gemeentefonds in 2026. Het zogenaamde ravijnjaar. Gemeenten anticiperen hierop door minder nieuwe vacatures uit te zetten. Dit geldt voornamelijk voor kleine en middelgrote gemeenten.¹⁶ De provincie Zuid-Holland levert capaciteit aan een groot aantal gemeenten voor uitvoering en versnelling van projecten. Dit varieert van juristen, civiel ontwerpers, projectleiders, adviseurs grondzaken, geotechniek, mobiliteit en milieu tot omgevingsmanagers. In de afgelopen jaren hebben 40 van de 50 gemeenten (groot en klein) een beroep gedaan op de regeling Vliegende Brigade of is er vanuit het team versnelling capaciteit geleverd. Daaruit kunnen we concluderen dat het personeelstekort in vrijwel elke gemeente speelt.

3.5.2 Voorbeelden van projecten met dit knelpunt

Onder meer de volgende woningbouwprojecten in Zuid-Holland hebben te kampen met het gebrek het gebrek aan ambtelijke capaciteit:

Woningbouwproject	Gemeente	Aantal woningen
Entree	Zoetermeer	6.738
Stationstuinen	Barendrecht	3.500
Pasgeld-West	Rijswijk	942

3.5.3 Zicht op oplossingen

De provincie Zuid-Holland heeft ter capaciteitsversterking een Vliegende Brigade en een eigen provinciale tijdelijke capaciteitsversterking. Daarnaast organiseert zij hackatons Parallel plannen. Hierbij worden processen in de voorbereiding van woningbouwprojecten gelijktijdig uitgevoerd. Dit zorgt voor flinke tijdswinst ten opzichte van volgordelijk uitgangspunten bepalen, rekenen, tekenen, onderzoeken, participatie en afspraken juridisch vastleggen. Het verkort het planontwikkelingsproces (van start initiatief tot start bouw) tot wel twee jaar en kan leiden tot vijftig procent minder benodigde inzet van gemeentelijke capaciteit.

In de Human Capital Agenda Zuid-Holland 2025-2030 is het deelakkoord Naar Bouw en Techniek gesloten. Via dit project wordt de overstap naar de bouw- en technieksector vergemakkelijkt. De bouw betreft hier een cluster van bedrijven in de volle breedte voor zowel nieuwbouw als verbouw/renovatie, waaronder ook de ondergrondse bouw (GWW) en bijvoorbeeld de

14 Deskundigheid onder druk, Inzichten uit de gemeentelijke praktijk (2024) Adriaan de Jonge, WRR

15 Ambtelijk capaciteitstekort woningbouw (januari 2024) Brink

16 Bron: A&O fonds Personeelsmonitor 2024

installatiebranche. Daarom is gekozen voor een brede Techniekcoalitie Zuid-Holland, inclusief het project Naar Bouw en Techniek.

Ook zijn er veel kansen in samenwerking tussen de bouwsector en opleidingen. Een goed voorbeeld daarvan is de bouwopleiding in Den Bosch, gericht op het (om)scholen van statushouders. Dit initiatief van bouwbedrijf Heijmans en het roc Den Bosch verdient brede navolging. Ook het vanaf dag 1 laten inburgeren en (om)scholen van asielzoekers kan een groot onbenut potentieel aanboren.

Kortom, een nationale Human Capital Agenda gericht op de gehele bouwketen. Met specifieke inzet in het aanboren van onbenut talent, en het gericht toeleiden naar de bouwsector.

Wat willen we van Rijk:

- een offensief richting opleidingen voor personeel in de volledige keten, ook voor verduurzaming en energietransitie
- Leven Lang Ontwikkelen gericht op vereenvoudigen van overstappen naar andere sectoren
- inzet op modulair en toekomstbestendig bouwen en de veranderende vraag naar personeel die daarbij hoort.
- Standaardisatie en efficiëntie in planvorming. Gemeenten kunnen de totstandkoming van bijvoorbeeld het bestemmingsplan efficiënter maken door taken te delegeren en te standaardiseren waar mogelijk. Standaardisatie zorgt voor een kortere doorlooptijd en verhoogt de doelmatigheid. Veel gemeenten passen deze methoden nog onvoldoende toe.¹⁷

3.6 Investerings in mobiliteit

Een steeds urgenter probleem in de woningbouw is de mobiliteit, want een goede mobiliteitsontsluiting is zonder meer randvoorwaardelijk voor woningbouw- en gebiedsontwikkeling. Zonder aansluiting van een woongebied op het bestaande infrastructurele netwerk, komen woningen niet of vertraagd tot realisatie. 'Eerst bewegen en dan bouwen' staat al jaren onder druk. De bereikbaarheid en leefbaarheid komt nog verder onder druk te staan als er niet aansluitend op de groei van inwoners en arbeidsplaatsen voldoende mobiliteitsmaatregelen worden genomen. Binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) is er geen ruimte om nog meer ruimte aan de auto te geven en er zal daarom bij toenemende vervoersvraag naar alternatieven gekeken moeten worden die minder ruimtebeslag per reiziger innemen, zoals lopen, fietsen of openbaar vervoer. Een verdere mobiliteitstransitie (van autogebruik naar lopen, fietsen of OV) maakt verdichting van stedelijk gebied mogelijk. Sturen op ruimtelijke nabijheid (15 minutenstad) en prioriteit voor lopen, fietsen, OV en deelmobiliteit zijn noodzakelijk om de parkeerbehoefte in de openbare ruimte te kunnen beperken en het bestaande wegennet optimaal te benutten. Deelmobiliteit kan helpen bij het verminderen van parkeerplekken voor auto's, maar ook fiets en scooters doordat het gebruik per voertuig omhoog gaat en er minder parkeerruimte nodig is. Overigens vraagt ook dit een eigen transitie doordat nu veel privé voertuigen op eigen grond staan en deelmobiliteit niet.

¹⁷ Versnellen woningbouw (augustus 2022) Esther Geuting, Lotte Huiskens & Marvin Thomasia, Stec groep



Het Rijksbeleid is vooral gericht op aansluiting op bestaande netwerken, waarbij mogelijk bestaande knelpunten of verzwaring van o.a. het wegennetwerk, fietsinfrastructuur of ov een kritische succesfactor zijn voor het plannen en realiseren van woningbouw. Een belangrijke achterliggende oorzaak is het uitblijven van onderhoud en middelen voor de infrastructuur.

Tot slot, ook voor de doelen op het gebied van klimaat en stikstof is inzetten op mobiliteitstransitie bij gebiedsontwikkeling noodzakelijk.

Mobiliteit		middellange termijn
<i>Wanneer de verdere invulling van het wegen- en ov-net niet in gelijke tred loopt met de woningbouwopgave heeft dit een grote impact op de realisatie van voldoende woningen. Met de aangekondigde bezuinigingen vanuit de voorjaarsnota op de investeringscapaciteit van I&W komen er al een groot aantal woningen in de knel.</i>		

3.6.1 Impact van de randvoorwaarde

In de provincie Zuid-Holland is het netwerk op sommige plekken al zwaar belast en in de stedelijke centra is er geen ruimte meer voor groei van de automobiliteit. Nadat eerder de A4 Haaglanden-N14 en de A15 Papendrecht-Gorinchem op pauze zijn gezet, heeft de minister van IenW recent als gevolg van besluitvorming in de voorjaarsnota besloten dat een viertal netwerkinvesteringen van het hoofdwegennet in de planning- en studiefase voorlopig niet te realiseren is. Voor Zuid-Holland betekent dit dat de A16 Van Brienenoordcorridor en A4 Burgerveen-N14 ook worden gepauzeerd. Het niet doorgaan van deze projecten raakt de provincie bovenmatig wat betreft de bereikbaarheid en de ontwikkelambities. Zonder de beoogde capaciteitsuitbreiding wordt het goed functioneren van het (hoofd)wegennet en de stedelijke wegen belemmerd. Dit leidt tot vertraging, hogere kosten en maatschappelijke schade. De exacte impact moet nader onderzocht worden, maar deze zal niet gering zijn gelet op het woningbouwprogramma waarbij rekening is gehouden met de eerder afgesproken infrastructuurmaatregelen.

Als gevolg van het uitblijven van netwerkinvesteringen zijn er voor woningbouwopgaven mogelijk op locaties aanvullende infrastructuurmaatregelen nodig om een goede bereikbaarheid te behouden, bijvoorbeeld het vergroten van de capaciteit van kruispunten.

Voor omgevingsplannen die nu in de maak zijn is het de vraag of die opnieuw gemaakt moeten worden en is het tevens de vraag of door een ander verkeersuitgangspunt de stikstofberekening ook opnieuw uitgevoerd moet worden.

In het algemeen is er in de komende jaren weinig geld beschikbaar voor nieuwe infrastructuur en ligt de nadruk op onderhoud. Daarmee houdt de realisatie van woningbouw geen gelijke tred met de ontsluiting ervan, waardoor de knelpunten in de capaciteit van wegen en ov sterk zullen toenemen.

In een rapport uit mei jl. stelt de Algemene Rekenkamer dat Rijkswaterstaat voor het hoofdwegennet 20,5 miljard euro te kort komt tot 2038. Voor het spoor is dat 1,8 miljard euro. Daarmee is investering in infrastructuur een prioritaire opgave voor een nieuw kabinet.

3.6.2 Voorbeelden van projecten met dit knelpunt

Onder meer de volgende woningbouwprojecten in Zuid-Holland hebben te kampen met een tekort aan investeringen in mobiliteit:

Woningbouwproject	Gemeente	Aantal woningen
Kapelpolder	Maassluis	400
Wooncompas Retiefstraat	Ridderkerk	305

3.6.3 Zicht op oplossingen

Oplossingen voor mobiliteit omvatten zowel voortdurende inzet op mobiliteitstransitie als noodzakelijke investeringen in bestaande en nieuwe infrastructuur en de exploitatie van het openbaar vervoer.

Met de MIRT-besluiten vanuit het gebiedsprogramma Mobiliteit en Verstedelijking Zuidelijke Randstad (MoVe) en de versnellingsmaatregelen zijn in 2022 al belangrijke besluiten genomen. Het betreft een nieuw Hoogwaardige OV verbinding in Rotterdam - Stadsbrug genoemd, een nieuwe Hoogwaardige OV verbinding in Den Haag, Vlietlijn genoemd, en een Schaalsprong op de spoorlijn Oude lijn - Leiden-Dordrecht. Deze drie projecten moeten 170.000 woningen ontsluiten met het Openbaar Vervoer en moeten ervoor zorgen dat de extra belasting op het wegennet beperkt is. Het waarmaken van deze drie grote projecten staat onder druk vanwege oplopende kosten (inflatie) en complexiteit van inpassing.

Als vervolgstap wordt er vanuit MoVe gewerkt aan de Multimodale Adaptieve Ontwikkelstrategie (MAOS) dat een nieuw pakket aan mobiliteitsmaatregelen moet opleveren waarbij op regionaal niveau wordt afgewogen welke het meeste doelbereik hebben. In MoVe trekken Rijk en regio gezamenlijk op. Er zijn grootschalige investeringen nodig in infrastructuur, met name in het ov, om de noodzakelijke mobiliteitstransitie te kunnen maken. Daarnaast is het belangrijk dat ministeries interdepartementaal hun plannen afstemmen, zodat op Rijksniveau de impact van het niet uitbreiden van het ov- en wegennet op de woningbouw duidelijk wordt.

3.7 Procedures en bezwaren

Woningbouwplannen kennen lange proceduretijden en een veelvoud aan proceduremogelijkheden. Een woningbouwontwikkeling duurt van initiatief tot realisatie gemiddeld tien jaar, waarbij de daadwerkelijke bouwperiode gemiddeld twee tot drie jaar bedraagt.

Naast deze proceduretijden wordt er geschat dat zo'n 30% van het aantal geplande woningen te maken krijgt met bezwaren in de vorm van beroepsprocedures.¹⁸ Wij zien daarbij dat de gemiddelde doorlooptijd tussen het vaststellen van een bestemmingsplan en een einduitspraak door de Raad van State de afgelopen drie jaar met meer dan vijf maanden is toegenomen. Dit heeft te maken met de toenemende complexiteit van projecten, afnemend vertrouwen in de overheid en een capaciteitstekort bij de Raad van State. Het landelijk gemiddelde van de totale doorlooptijd bij hoger beroepsprocedures is 14 tot 17 maanden. Dit blijkt uit een onderzoek uitgevoerd door Sweco in opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Door vertragingen in beroeps- en bezwaarprocedures komt de haalbaarheid van plannen onder druk te staan, wat kan leiden tot aanpassingen van plannen en financiële risico's voor initiatiefnemers. Daarnaast knelt de financiering bij particuliere kopers bij een lange periode tussen het sluiten van het koopcontract en vergunningverlening, waardoor kopers afhaken bij stijgende

¹⁸ Impact bezwaar- en beroepsprocedures op vertraging woningbouw (oktober 2024) Joris Quaeflieg Tycho Lam, Sarah Thie, SWECO Nederland bv

hypotheekrentes. Tot slot, toenemende doorlooptijden bieden bezwaarmakers een drukmiddel om financiële schikkingen af te dwingen van initiatiefnemers.

Procedures en bezwaren		korte termijn
<i>Als provincie met de grootste bouwopgave en de hoogste bevolkingsdichtheid zijn veel bouwopgaven complex en zijn er vele belanghebbenden bij betrokken. Doorlooptijden van woningbouwplannen zijn lang en hebben daarnaast veelal te maken met bezwaarprocedures. Ondanks dat er prioriteit wordt gegeven aan woningbouwplannen bij de Raad van State zijn de doorlooptijden nog steeds lang. Extra capaciteit is hierbij noodzakelijk. Door slim naar procedures te kijken en in te zetten op industrieel bouwen kan er versneld worden in de realisatie van de woningbouwopgave.</i>		

3.7.1 Impact van de randvoorwaarde

Uit onderzoek blijkt dat met name bij grote binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen vrijwel altijd sprake is van beroep in planprocedures. De toegenomen complexiteit van woningbouwplannen op binnenstedelijke locaties maakt dat er een steeds grotere hoeveelheid onderzoeken ter onderbouwing van de plannen nodig is en er steeds meer belanghebbenden zijn. Gelet op het feit dat de provincie Zuid-Holland de hoogste bevolkingsdichtheid heeft i.c.m. de grootste woningbouwopgave kan men stellen dat deze randvoorwaarde een zeer hoge impact heeft op het halen van de doelen uit de woondeals.

Als wij kijken in onze provinciale Planregistratie Wonen (PRW) waarin gemeenten sinds augustus 2024 kunnen aangeven of een woningbouwplan knelpunten kent, met daarin een onderscheid in procedures-beroepsprocedures (RvS) en procedures-bezwaarprocedures, zien wij bij ruim 15% van de geprognoseerde woningen in onze planregistratie dat procedures wordt genoemd als één van de belangrijkste knelpunten. Dit betreft dus het enorme aantal van ruim 39.000 woningen.



De problemen en vertragingen die zich voordoen als gevolg van bezwaren en procedures zijn een zeer actueel knelpunt in onze provincie. De verwachting is dat in plaats van minder er in de toekomst juist meer mensen bezwaar zullen gaan maken. Daarbij opgeteld de doorlooptijd van bezwaarprocedures bij de Raad van State, ondanks dat zij versnellen met woningbouwzaken, is het van groot belang om plannen ‘Raad van State-proof’ te maken.

3.7.2 Voorbeelden van projecten met dit knelpunt

Onder meer de volgende woningbouwprojecten in Zuid-Holland hebben te maken met procedures en bezwaren:

Woningbouwproject	Gemeente	Aantal woningen
De Stationstuinen	Barendrecht	1.450
Rivium	Capelle a/d IJssel	5.476
Entree	Zoetermeer	6.738

3.7.3 Zicht op oplossingen

Vanuit het programma STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving) heeft een adviescommissie in opdracht van minister Keijzer een adviesrapport opgesteld om de woningbouw te kunnen versnellen, op te schalen en meer betaalbare woningen te realiseren. Hierin worden voorstellen gedaan om procedures efficiënter in te richten en om bezwaren sneller af te handelen.

Daarmee sluit zij ook aan op de Wet versterking regie volkshuisvesting. Zo staat daarin opgenomen dat bij woningbouwprojecten vanaf 12 woningen er één gang komt naar de rechter in plaats van twee. Bij deze projecten doet de bestuursrechter binnen zes maanden uitspraak, het beroep wordt versneld behandeld en de redenen van het beroep moeten sneller zijn ingediend. De tijdswinst kan oplopen tot een jaar.

Hackaton parallel plannen

Zoals bij de randvoorwaarde ambtelijke capaciteit Parallel plannen is benoemd, is het ook een oplossing voor het inkorten van procedures. Met parallel plannen worden processen in de voorbereiding van woningbouwprojecten gelijktijdig en samenhangend uitgevoerd. De tijdswinst varieert van enkele maanden tot ruim 2 jaar.

Pilot alternatieve methode soortenbescherming

De huidige werkwijze omtrent vergunningverlening voor flora en fauna activiteiten i.r.t. ruimtelijke ontwikkelingen verloopt stroef. Dit zorgt vaak voor vertraging en geeft veel onzekerheid voor de doorgang en doorlooptijd van een project. Vanuit de provincie Zuid-Holland wordt er gewerkt aan een alternatieve werkwijze voor reguliere aanvragen.



Bij deze werkwijze zou er bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, voor gekozen worden om de wettelijke focus op het individu voor de soorten Huismus, Gierzwaluw, Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis los te laten. In plaats daarvan richten we ons meer op de bescherming en het versterken van de populaties en het leefgebied van deze soorten. Voor deze soorten is deze aanpak mogelijk, omdat hiervoor door de jaren heen veel kennis over is opgedaan en bekend is welke maatregelen werken. Dit levert een versnelling op in de ruimtelijke ontwikkelingen en een versterking van de populatie. Momenteel is de pilot gestart in de wijk Buytenwegh in Zoetermeer.

Tot slot, de Provincie Zuid-Holland stimuleert het realiseren van woningen op fabrieksmatige wijze. Fabrieksbouw maakt het mogelijk om sneller, duurzamer en goedkoper te bouwen. Bouwprocedures kunnen significant worden ingekort en is er ook een koppeling met de randvoorwaarde capaciteit, want het tekort aan bouwcapaciteit is één van de bedreigingen voor het realiseren van de woningbouwopgave. Met industriële woningbouw kan er meer gebruik gemaakt worden van praktisch geschoolde arbeidskrachten en kan er sneller gebouwd worden. Volgens berekeningen van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) kan fabrieksmatige bouw ongeveer 8% van de kosten besparen en de bouwtijd met een jaar verkorten. Daarom de ambitie dat, waar mogelijk, woningen industrieel worden gebouwd.

Ondanks dat het Rijk met het programma 'Innovatie en opschaling woningbouw' al inzet op het vergroten van het aandeel industriële bouw vragen wij om een tandje bij te zetten om bijvoorbeeld met systeemgoedkeuringen sneller een omgevingsvergunning te krijgen. Dit onderwerp heeft een duidelijke relatie met het andere knelpunt 'tekort aan ambtelijke capaciteit' en een tekort aan capaciteit van praktisch geschoold personeel.

Aangaande de pilot soortenbescherming vragen wij het wegnemen van knelpunten met betrekking tot de huidige werkwijze soorten bescherming en samen werken met provincie om te realiseren wat er nodig is om ruimtelijke ontwikkelingen en het beschermen van soorten naast elkaar doorgang te laten vinden.

4. Conclusies

4.1 Uitkomsten inventarisatie

Vaak hebben woningbouwplannen in Zuid-Holland niet te maken met slechts een enkele randvoorwaarde, maar zoals de rapportage laat zien, juist met meerdere randvoorwaarden op een locatie. Er is vanuit Zuid-Holland nu gerapporteerd op 7 randvoorwaarden. Deze 7 zijn verre van uitputtend, maar zijn wel degene met de hoogste urgentie i.c.m. de grootste impact. Zo zijn in de woondeals o.a. ook geluidshinder, transformatie & herstructurering en natuurvergunningen opgenomen.

De meeste gerapporteerde randvoorwaarden staan in Zuid-Holland op rood, op ambtelijke capaciteit na, en raken daarmee bij elkaar opgeteld en overlappend een substantieel groot deel van de opgave van 247.896 woningen.

De meeste randvoorwaarden spelen op de korte termijn. Het betreft de dekking van onrendabele toppen, procedures en bezwaren, een gebrek aan stikstofruimte, tekort aan ambtelijke capaciteit en investeringscapaciteit corporaties. Een tekort aan stikstofruimte heeft bijvoorbeeld een grote impact op de woningbouwopgave en momenteel komt er ook steeds meer zicht op het aantal plannen dat 'op de plank' blijft liggen bij de omgevingsdiensten. Met een gebrek aan perspectief op oplossingen zullen de plannen zich blijven opstapelen.

Op middellange termijn kampt de provincie met problemen omtrent mobiliteit en netcongestie. Bij alle twee speelt, naast andere randvoorwaarden, financiering een grote rol als onderdeel van de oplossing. Bij mobiliteit heeft met name de bezuinigingen uit de voorjaarsnota een grote impact op het kunnen investeren in het ov- en wegennet.

Met de rapportage van de randvoorwaarden voor de provincie Zuid-Holland is duidelijk gemaakt wat de impact op de woondeals is op dit moment. De impact is groot en de urgentie is hoog. Op vele randvoorwaarden is de provincie bezig met het doen van onderzoek en komt zij met oplossingen. Zuid-Holland is daarbij afhankelijk van het Rijk, waarbij bij de ene randvoorwaarde een grotere afhankelijkheid is dan bij de ander.

4.2 Samenhang en raakvlakken

Meerdere randvoorwaarden spelen vaak bij een woningbouwopgave, wat de opgave complex maakt. Zo zorgt bijvoorbeeld een bezwaarprocedure tegen een woningbouwplan voor vertraging met als gevolg dat de woningen duurder worden en de onrendabele toppen toenemen. Of hoe bijvoorbeeld stikstofregels de uitbreiding van het stroomnet (netcongestie) in de weg zitten waardoor projecten vertragen. Daarbij komt dan ook nog eens dat bouwbedrijven die de kabels aanleggen kampen met capaciteitsproblemen.

Tegelijkertijd ligt hier de uitdaging om met een integrale blik synergiekansen te zien en die te benutten. Een gebiedsgerichte aanpak maakt het mogelijk om met meerdere stakeholders de randvoorwaarden in samenhang te beoordelen.

4.3 Zicht op oplossingen

Ondanks de vele uitdagingen zien wij wel mogelijkheden en zicht op oplossingen. Er is vanuit de provincie een afhankelijkheid van de Rijksoverheid om met integrale oplossingen te komen voor de randvoorwaarden in deze rapportage. Dit kan enkel en alleen in samenwerking met elkaar en met lokale overheden.

Er wordt met veel energie vanuit verschillende overheden gewerkt aan oplossingen voor de randvoorwaarden, waarbij een goede afstemming er voor kan zorgen dat het geheel aan oplossingen meer is dan de som der delen. Goede afspraken omtrent samenwerking en informatie uitwisseling zien wij als een belangrijke stap in het verder aanpakken van de randvoorwaarden.

Wij begrijpen dat dit niet allemaal door het ministerie van VRO kan worden opgelost, daarom kijken wij graag wat wij samen kunnen doen en hoe wij het gesprek van de minister in het kabinet kunnen ondersteunen en niet ondermijnen.

4.4 Realisatie woondeals

De 2.300 plannen die van de in maart 2025 door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woningbouwprogramma's deel uitmaken, bevatten voldoende woningen om tot realisatie van de gehele afgesproken opgave t/m 2030 te komen. Hierbij is het randvoorwaardelijk dat aandacht maximaal ingezet moet worden in het oplossen van de knelpunten om dit doel te kunnen halen.

Wanneer er geen beweging is op de randvoorwaarden zal het bouwtempo achter lopen en wordt het lastig om het aantal woningen uit de woondeals te realiseren in 2030.





251003375