

Contact

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2025-884298661
DOS-2013-0007946

Uw kenmerk
96-MH

Bijlagen
-

Samenwerkingsverband Wonen regio Midden-Holland

Gemeente Krimpenerwaard
Postbus 51
2820 AB Stolwijk

Onderwerp

Reactie op brief 14 juli 2025 over Regionaal Woningbouwprogramma Midden-Holland (RPW) 2024

Geachte

Uw brief van 14 juli 2025 (met uw kenmerk: 096 – MH) bevat een aantal vragen en oproepen. Het is fijn dat de regio herkent dat wij een groot deel van de woningbouwplannen hebben aanvaard. Uit uw brief spreekt de regionale betrokkenheid bij en toewijding aan de volkshuisvesting. Wij hebben waardering voor de inspanningen die u wil leveren in het verhogen van het aandeel betaalbare en sociale huurwoningen. Om zo bijvoorbeeld senioren en andere doelgroepen passend en betaalbaar te kunnen huisvesten. Immers volkshuisvesting is meer dan stenen stapelen.

In uw brief stelt u ons een aantal vragen. Veel van deze vragen zijn mondeling al door gedeputeerde Koning beantwoord. Op het laatst in het bestuurlijk overleg van 7 oktober 2025 over de nieuwe ronde woningbouwprogrammering 2025. Niettemin zullen we de volgende vragen in deze brief behandelen:

- 1) nadere verduidelijking van de integrale afweging op locaties op de 3 ha-kaart (en straatje erbij),
- 2) herziening omgevingsbeleid en de doorwerking op locaties tussen de 1,5 en 3 hectare buiten BSD (Bestaand Stads- en Dorpgebied);
- 3) de programmering van Cortelande in relatie tot de provinciale behoeftepot;
- 4) vervolgstappen Realistisch Groeipadbrieven;
- 5) investeringscapaciteit woningcorporaties, en
- 6) duidelijkheid bij toetsing doelgroepen volgende RPW.

Alvorens dit te doen enkele feitelijkheden.

In de RPW 2024 (de plannen beoordeeld per 1 januari 2025) zijn 187 woningbouwplannen vastgesteld die optellen tot 26.613 huizen. Deze huizen staan er niet meteen, we zien een planningshorizon tot na 2040. In de Woondealafspraken maakten we afspraken om 19.819 woningen (bruto) te realiseren voor de periode 2022 t/m 2030. Met elkaar focussen we op realiseren en realistisch plannen.

De regio heeft inmiddels 5.378 woningen gerealiseerd (van 2022 tot 2025-juli). Van 3.175 woningen is de bouw gestart of vergund. Hierdoor resteert een 'restambitie' nog van 11.266 woningen. De planvoorraad van 2025 tot 2030 is bijna 12.850 woningen. Dit lager aantal komt door beperkende woningbouwvoorwaarden, maar belangrijker, doordat regiogemeenten met meer realisme de planningsdatabase invullen. Hierdoor verschuift een groot gedeelte van die 26.613 woningen uit de plannen achter de afgesproken tijdshorizon: de zogenaamde pijplijn. Sprekend voorbeeld is Cortelanden: van de 8.000 woningen staan slechts 1.700 in de periode tot 2030 gepland. De rest staat gepland na 2030. Conclusie is dat we genoeg plannen voor de afgesproken ambitie zien, alleen niet genoeg tempo.

Over dat tempo: de gemiddelde regionale productie was 1.300 woningen afgelopen 10 jaar. Er is een versnellingseffect te zien: de laatste 5 jaar lag de productie op 1.500. Er zijn grote intergemeentelijke verschillen. We vertrouwen erop dat de regio deze stijgende lijn blijft vasthouden en we zetten ons met u in om méér plannen uit de pijplijn naar voren te kunnen halen.

Op basis van gesprekken met de gemeente Krimpenerwaard voegden Gedeputeerde Staten in mei 2024 het plan Stolwijds toe. In december 2024, voegden we nogmaals 2 plannen toe (Haastrecht-Zuid en Het Polderland).

In de RPW 2024 zijn 2 plannen afgewezen (Berkenwoude-Oosteinde en Schoonhoven Nieuw-West). Eén plan in Zuidplas hebben we nog niet kunnen beoordelen omdat het onvolledig was. Ten slotte zijn 4 plannen (1.200 woningen) in de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk en Krimpenerwaard opgenomen in de categorie 'groter dan 3 hectare en buiten BSD'. Voor deze 4 plannen kijken we met u wat mogelijk is om deze passend binnen ons provinciaal beleid te kunnen maken. Dat is 2% van de plannen. Ondanks de vele ruimteclaims in onze druk bewoonde provincie, zien we samen kans om voor 98% van de plannen ruimte te accommoderen.

We zullen nu ingaan op de genoemde thema's uit uw brief:

1. Integrale afweging op locaties 3 ha-kaart

U vraagt ons een integrale afweging te maken voor de 4 plannen die nu niet op de 3-hectare kaart zijn gezet. We verwijzen naar de vastgestelde Ruimtelijke Koers van Zuid-Holland. Nieuwe woningen dienen zoveel als mogelijk binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) te worden gerealiseerd. De al vastgestelde 3-hectare locaties voor woonlocaties zijn in principe de maximaal beschikbare hectares voor nieuwe uitleg. Een uitzondering vormt de afspraken in het coalitieakkoord. We werken met u aan het versterken van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de vitaliteit in (naoorlogse) wijken, groeikernen en dorpen.

We zijn aan onze huidige inwoners, en óók toekomstige generaties verplicht verstandig en zuinig met de beschikbare ruimte om te gaan. Daarom beschermen we vele belangen, niet alleen het wonenbelang. Ook het belang voor ondernemers, boeren, de ruimte voor weidevogels, natuur en cultuur, energietransitie et cetera. We kunnen niet alle door u gevraagde locaties toevoegen aan het woningbouwprogramma: locaties die we niet opnemen zijn strijdig met het provinciale omgevingsbeleid. Als GS zijn we terughoudend met het toestaan van grote locaties buiten de bebouwde kom, 3-hectare locaties in jargon, juist omdat we

meerdere belangen beschermen. Op dit moment zijn er voldoende plekken voor de aantallen woningen tot en met 2030.

2. *Herziening omgevingsbeleid en doorwerking locaties “ja onder voorwaarden”*

Over een aantal locaties zijn we nog met de regiogemeenten in gesprek: de zogenaamde ‘ja, onder voorwaarden’-locaties. U vraagt verduidelijking hoe de naderende herziening van het omgevingsbeleid zich hiertoe verhoudt. U doet de oproep om zoveel mogelijk locaties in de categorie ‘ja’ te laten staan.

De door GS vastgestelde regionale woningbouwprogrammering vormt de basis welke woningen we waar als kansrijk zien. De focus ligt op realisatie van deze woningen. Met de herziening 2025 zetten we nadrukkelijker in op een toekomstbestendige ruimtelijke ontwikkeling. De schaarse ruimte in Zuid-Holland willen we beter beschermen en benutten én we willen de juiste functie op de juiste plek laten landen. Dit betekent dat we de onbebouwde ruimte beschermen en daarom beperken we de mogelijkheden om deze verder te bebouwen. Zodat zij kan worden gereserveerd voor andere prioritaire opgaven, zoals landbouw en het water- en bodemsysteem. Deze functies zijn immers voorwaardelijk voor een toekomstbestendige ontwikkeling van Zuid-Holland. Dit kan betekenen dat plannen die nog geen vastgesteld juridisch kader hebben en buiten BSD liggen, niet meer passen in het herziene omgevingsbeleid. We zetten meer in op optimalisering en intensivering van het ruimtegebruik in steden en dorpen, om voldoende ruimte te houden voor andere functies zoals landbouw. Plannen die vóór inwerkingtreding van de herziening (naar verwachting in de zomer van 2026) een ontwerp-omgevingsplan in de raad hebben vastgesteld, komen in aanmerking voor overgangsrecht en vallen nog onder het huidige omgevingsbeleid.

Dit geldt voor omgevingsplannen. Het vaststellen daarvan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (Bopa's) geldt het overgangsrecht niet. Van rijkswege geldt dat het moment van indienen bepaalt aan welke regels er getoetst moet worden.

Mogelijkheid tot ruil

Op het moment dat een buitenstedelijke bouwlocatie niet benut wordt voor het realiseren van woningen kan deze locatie, ook na het inwerkingtreden van de herziening, geruild worden voor een passende nieuwe buitenstedelijke bouwlocatie. Dit start met een gesprek in de regio over de voortgang van locaties zodat vervolgens de inschatting gemaakt kan worden of er andere locaties sneller tot de bouw van de juiste woningen leidt. Als duidelijk is dat een buitenstedelijke locatie te geringe voortgang kent, is binnen de provincie de mogelijkheid om het gesprek aan te gaan over een beter passende, nieuwe locatie. Het uiteindelijk formaliseren van deze nieuwe locatie gebeurt via de woningbouwprogrammering en in een volgende herziening van het Omgevingsbeleid. De onbenutte locatie zal dan uit de woningbouwprogrammering en van de 3-hectare kaart worden gehaald ten gunste van de beter passende nieuwe locatie.

Het spreekt voor zich dat een provinciale afweging plaatsvindt of de nieuwe locatie passend is voor woningbouw ten opzichte van andere ruimtevragende functies.

3. Cortelande in relatie tot de provinciale behoeftepot

U vraagt ons te herbevestigen dat een deel (4000 woningen) nog steeds in de provinciale behoeftepot wordt meegerekend en niet bij de plancapaciteit van Midden-Holland. Op dit moment is dit niet aan de orde omdat de omstandigheden inmiddels compleet veranderd zijn.

De oorsprong van deze afspraak ligt in de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Midden-gebied Zuidplaspolder (1 juli 2021). In het Provinciale Omgevingsprogramma Wonen (6.1.1.1 *uitwerking instrumenten woonbeleid – Omgevingsbeleid Provincie Zuid-Holland*) zijn deze afspraken herhaald:

“Er zijn 4.200 woningen voor het Middengebied opgenomen in het in 2021 door de provincie aanvaarde regionale woningbouwprogramma tot 2031 van de regio Midden-Holland. Onderdeel van deze aanvaarding is dat tot 2031 2.000 woningen voor deze locatie zijn toegekend uit de ‘provinciale woningbehoeftepot.’”

Dat in 2021 slechts 4.200 woningen zijn aanvaard en 2.000 toegekend uit de woningbehoeftepot kwam omdat toen niet alle woningen pasten in de *destijds geldende* toegestane woningvoorraadtoename. De pot was een instrument waarmee we mogelijk maakten dat grote locaties die qua woningvoorraadtoename niet pasten binnen de berekende grenzen van de toegestane regionale woningbehoefte, tóch opgenomen konden worden. Dit was in de tijd van een relatief ontspannen woningmarkt (2021) en minder grote vraag. In 2025 is de druk op de woningmarkt zó groot, dat alle woningen in Cortelande binnen de regionale woningbehoefte vallen. En is er geen strijdigheid meer met onze regels.

4. Vervolgstappen Realistisch Groeipad

U stelt dat toegroeien naar 30% sociale huur in de voorraad een onmogelijke opgave is. Wij herkennen uw inzet op de gezamenlijke doelstellingen van de Woondeal. Waarbij we ook zien dat u moet laveren om de soms haperende investeringscapaciteit van woningcorporaties. Deze volharding om te komen tot 30% sociale woningen in de voorraad is een compliment waard.

We vragen het maximale, niet het onmogelijke. Daarom vroegen we gemeenten die meer dan 10% onder het streven van 30% sociale huur in de woningvoorraad zitten, welke concrete maatregelen, gegeven de specifieke lokale omstandigheden, leiden tot een haalbaar groeipad.

Bij alle vier de gemeenten die het betrof, hebben we gezien dat het groeipad voldoet aan dit realisme. We hebben daarmee samen vastgesteld dat u binnen de huidige plannen het maximale doet en niet het onmogelijke wordt gevraagd. Daarmee kan, indien zich dat voordoet, uw groeipadplan gebruikt worden als onderbouwing voor maatwerk bij de beoordeling van individuele woningbouwplannen.

5. Investeringscapaciteit Woningcorporaties

De soms niet toereikende investeringscapaciteit van corporaties is een ernstige belemmering. Met u maken we ons zorgen of in deze regio de corporaties voldoende kunnen bouwen voor huurders met een laag of middenhuur-inkomen. U vraagt of Gedeputeerde Staten zich willen blijven inzetten om de investeringscapaciteit van woningcorporaties te verbeteren.

Ondanks de beperkte sturingsmogelijkheden die wij hierin hebben – de oplossing ligt onder meer op stelselniveau – kunnen wij niet anders dan hierin met u blijven optrekken. Voor de nabije toekomst is structureel aanvullende investeringskracht nodig voor de corporaties in Midden-Holland. In onze recent uitgebrachte Rapportage Randvoorwaarden Woningbouw 2025, besteden we een apart hoofdstuk aan dit thema. We blijven lobbyen voor oplossingsrichtingen. We proberen iets van de ergste knelpunten weg te nemen met het aanbieden van subsidies voor de corporaties in de onrendabele toppen bij zowel sociale als middenhuurwoningen. Overigens denken we graag mee of enkele projecten eerder gerealiseerd kunnen worden met meer sociale, corporatiewoningen in de vorm van maatwerk-middelen. We doen bij deze een oproep om locaties te melden die snel (kunnen) gaan starten en waarbij u denkt dat we met maatwerk deze kunnen vlottrekken.

6. Toekomstige toetsing doelgroepen

Een laatste oproep van u aan ons is de tijdige en concrete duidelijkheid. Wat behelst de toetsing op (onder meer) voldoende woningen voor ouderen en andere doelgroepen? In de RPW 2024 is aangekondigd dat we gaan toetsen op voldoende woningen voor doelgroepen. Formeel hebben we nog geen aantallen vastgesteld met elkaar. Immers, een gedeelte van de vraag kan ook in de bestaande bouw en met gericht toewijzingsbeleid gefaciliteerd worden. Dat hoeft niet alleen in nieuwbouw. We toetsen nu globaal aan de rijksindicatoren en willen in 2026 afspraken maken voor het toetsen in de volgende jaren.

Tot slot

Wij waarderen uw voortdurende volkshuisvestelijke inzet. Graag blijven we met u in gesprek om deze inzet te verzilveren voor onze inwoners. Concreet bieden we hulp bij de realisatie van woningen in de vorm van subsidies, ondersteuning bij het versnellen van planprocessen en door provinciale processen te optimaliseren.

Voor hulp en ondersteuning kunt u altijd contact opnemen met de regio-account Wonen. Wij wensen u succes en voortvarendheid toe bij de uitvoering van al uw woningbouwplannen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2013-0007946) te vermelden.

Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact