

Aan Provinciale Staten

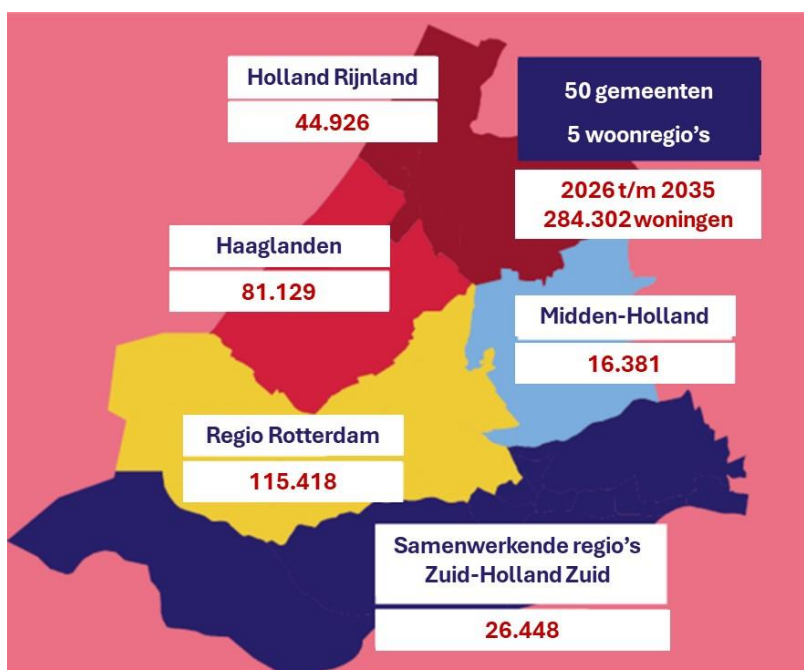
Onderwerp:

Vaststelling Regionale Woningbouwprogramma's 2025 (periode 2026 t/m 2035)

Geachte Statenleden,

Met deze brief informeren wij u dat wij op 3 maart 2026 de woningbouwprogramma's 2025 van de 5 woondealregio's hebben vastgesteld. Hieruit blijkt dat bijna alle door gemeenten aangeleverde woningbouwplannen (98%) passend zijn of naar verwachting passend te maken zijn binnen het huidige provinciale Omgevingsbeleid. Het gaat om 2.333 plannen voor de periode 2026 tot en met 2035 voor in totaal 284.302 bruto geplande woningen.

Figuur 1: Woningbouwprogramma 5 regio's Zuid-Holland, bruto aantallen woningen met geplande oplevering 2026 tot en met 2035



Programma Realisatie

Woningbouw kent vele uitdagingen. We blijven gemeenten stimuleren en hulp bieden om de plannen te realiseren. Met het programma Realisatie Woningbouw helpen we met het hard maken van zachte plannen en het realiseren van harde plannen. Dit doen we in de vorm van het geven van

subsidies, het ondersteunen bij planontwikkelingen en het versnellen van (provinciale) processen maar ook door de helpende hand te bieden met kennis en menskracht en door intensief contact te hebben over issues die realisatie in de weg staan.

Plannen opgenomen in de regionale woningbouwprogramma's

Wij hebben getoetst of de door gemeenten opgegeven plannen passend zijn binnen het door u vastgesteld Omgevingsbeleid en de door u meegegeven kaders. Er is een pre-toets uitgevoerd om te kijken welke plannen passen binnen de ruimtelijke kaders die zijn opgenomen in het door u vastgestelde beleid. Dit betreft ook de toets op voldoende betaalbare woningen en sociale huurwoningen en inzicht in het aantal woningen geschikt voor ouderen. Op basis van de pretoets geven we regio's aan in welke plannen hiervoor nog extra inzet nodig is.

Zoals aangegeven zijn vanuit de meeste plannen passend of naar verwachting passend te maken binnen het provinciale Omgevingsbeleid. Hier zitten onder andere plannen in voor de bouw van woningen op de locaties die op de 3 ha-kaart staan. Plannen zonder harde planologische status (zonder vastgesteld omgevingsplan of vergunde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)) zijn 'onder voorwaarden' opgenomen in de regionale woningbouwprogramma's. De voorwaarde in algemene zin is dat een plan op het moment dat het ter toetsing aan ons wordt voorgelegd, passend moet zijn binnen het dan geldende provinciale Omgevingsbeleid. Ook informeren wij gemeenten die het betreft alvast dat sommige plannen buiten BSD mogelijk niet meer passend zijn wanneer de herziening 2025 in werking treedt. Als deze plannen nog voor inwerkingtreding een door burgemeester en wethouders vastgesteld ontwerp omgevingsplan hebben, vallen ze onder het omgevingsrecht en nog binnen het huidige provinciale Omgevingsbeleid.

Vanuit het provinciaal beleid gericht op voldoende sociale huurwoningen en betaalbare woningen geldt de regel dat gemeenten die minder dan 27% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad hebben (meer dan 10% onder het doel van 30% dat is afgesproken in de woondeals), meer dan één derde sociale huur in het plan moeten opnemen. Hierbij kan een realistisch groeipad reden zijn voor de provincie om hiervan af te wijken. Zoals eerder vermeld hebben inmiddels 25 gemeenten een voldoende bevonden realistisch groeipad aangeleverd (PZH-2025-881242188).

Plannen niet opgenomen in de regionale woningbouwprogramma's

In totaal zijn er met dit besluit 24 plannen met 5.797 woningen (2% van het totaal) (nog) niet opgenomen in de door ons vastgestelde regionale woningbouwprogramma's.

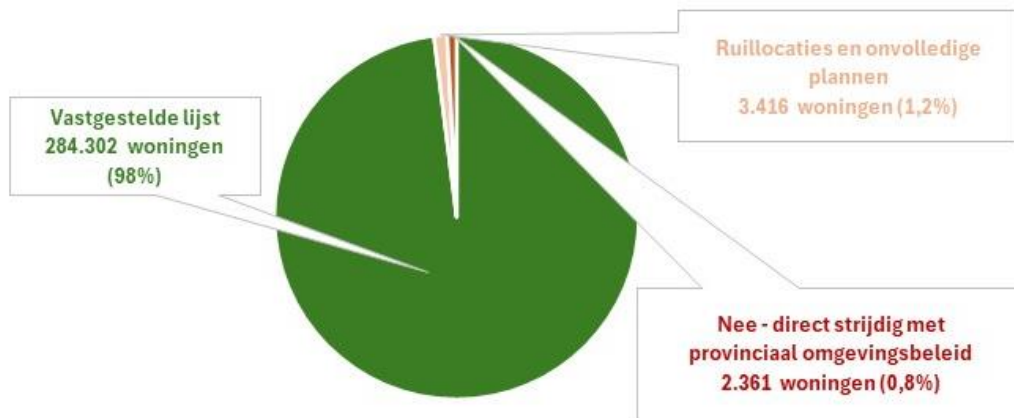
Daarvan zijn er 8 grootschalige woningbouwplannen (> 3 ha) met 3.119 woningen die gelegen zijn buiten BSD zonder plaatsing op de 3 ha-kaart en zonder bestuurlijke afspraken over plaatsing op de 3 ha-kaart. Hier heeft u de mogelijkheid geboden om locaties buiten BSD die niet op de 3 ha-kaart staan, te ruilen met andere, nog onbenutte locaties die wel op de 3 ha-kaart staan. In de Ontwerp-herziening 2025 worden 3 locaties op de 3ha-kaart geplaatst, namelijk Naaldwijk Zuid in de gemeente Westland, Ter Aar Zuidoost in de gemeente Nieuwkoop en Nieuwe Achterweg in de gemeente Voorne aan Zee. De komende tijd wordt een zorgvuldig proces doorlopen om te komen tot een voorstel van GS aan PS om meer grootschalige locaties mogelijk te maken buiten BSD als gevolg van het vrijvallen van voor wonen gereserveerde hectares. Hieronder valt in ieder geval het gesprek met de gemeente Katwijk omdat daar reeds bestuurlijke afspraken zijn gemaakt.

Er zijn 13 plannen met 2.381 woningen niet opgenomen in het vastgestelde woningbouwprogramma omdat ze in strijd zijn met het huidige door u vastgestelde provinciale Omgevingsbeleid en we geen mogelijkheden zien om het plan in de huidige vorm met aanpassingen passend te maken. Deze plannen liggen in beschermd weidevogelgebied, Kroonjuweel natuurgebied, groene buffers, op niet meer te transformeren bedrijventerreinen of glastuinbouwgebied. Tot slot zijn er 3 plannen met 297 woningen die we niet konden beoordelen omdat de informatie over het plan onvolledig is. Dit gaat onder andere om plannen waarvan de ligging nog onduidelijk is. Uiteraard hebben we de betreffende gemeenten verzocht aanvullende informatie bij ons aan te leveren.

De Herziening 2025 van het provinciale Omgevingsbeleid zal nieuwe kaders bevatten als het gaat om woningbouw in onbebouwd gebied. Waar relevant attenderen wij gemeenten er dan ook op dat hun plannen na de komende herziening mogelijk strijdig zullen zijn met het voorgenomen beleid. Uit de pre-toets blijkt dat dit gaat om circa 18 plannen (totaal 2.392 woningen). De verwachting is dat een deel van de gemeenten waar dit speelt nog voor de zomer een ontwerp omgevingsplan of BOPA zal laten vaststellen door hun College van B&W waardoor woningbouw mogelijk blijft omdat ze onder het overgangsrecht zullen vallen.

Hieronder is grafisch aangegeven hoe de plannen verdeeld zijn over de verschillende categorieën.

Figuur 2: Verdeling over categorieën



Stand van zaken uitvoering Woondeals/Regionale Realisatieagenda's

In de bijstelling van de Regionale Realisatieagenda's (Woondeals) in 2024 is de ambitie uitgesproken dat er in Zuid-Holland 247.896 woningen bruto nieuwbouw¹ worden toegevoegd in de periode 2022 tot en met 2030. Met daarbij vanaf 2025 per regio twee derde betaalbaar waarvan de helft (één derde) door woningcorporaties en het toegroeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad in elke gemeente.

Inmiddels zijn er ruim 70.000 woningen bruto nieuwbouw gerealiseerd in de periode 2022 tot en met 2025. Ook zitten er bijna 54.000 woningen in de pijplijn (deze zijn in aanbouw of al vergund). We

¹Bruto nieuwbouw definiëren wij, net als het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, als de som van alle nieuwbouw plus het saldo van de wijzigingen gebruiksfunctie positief en negatief en het saldo van toevoegingen en onttrekkingen volgens de CBS-definitie.

leveren een grote bijdrage in de realisatie, waarbij elke woning telt. We willen het tempo graag met alle partners verder opschroeven. De resterende opgave voor de periode 2026 tot en met 2030 is nog ruim 122.000 woningen bruto nieuwbouw (rekening houdend met de woningen in de pijplijn). Hier tegenover staat een kansrijke bruto plancapaciteit (vastgesteld programma) van ruim 284.000 woningen tot en met 2035. De doelstellingen tot en met 2030 worden, net als in de rest van Nederland, mogelijk niet gehaald als gevolg van de vele uitdagingen bij de realisatie van woningen. Met het eerder in deze brief genoemde programma Realisatie Woningbouw helpen we daarom zoveel als kan met het hard maken van zachte plannen en het realiseren van harde plannen.

Tabel 1: Restopgave Regionale Realisatieagenda's

Regio	Afspraak Woondeals 2022-2030	Gerealiseerd 2022-2025	Pijplijn: bouw gestart/ vergund 2025	Rest-opgave 2026-2030 (A- B-C)	Vastgesteld als kansrijk 2026-2035	Kansrijk programma tov restopgave (E/D)	Restopgave in percentages (D/A)
	A	B	C	D	E	F	G
Haaglanden	74.445	19.774	16.572	38.099	81.129	213%	51%
Holland-Rijnland	39.055	13.668	8.074	17.313	44.926	259%	44%
Midden Holland	19.819	6.060	3.206	10.553	16.381	155%	53%
Regio Rotterdam	93.784	23.913	20.995	48.876	115.418	236%	52%
Zuid-Holland Zuid	20.793	8.069	5.058	7.666	26.448	345%	37%
Zuid-Holland	247.896	71.484	53.905	122.507	284.302	232%	49%

Elementen van de plannen

Binnen de vastgestelde woningbouwprogramma's is op een paar onderdelen een analyse gemaakt.

Sociaal en betaalbaar

Tabel 2 geeft een overzicht van de percentages sociale huur en betaalbaar in de regionale woningbouwprogramma's. Deze overzichten gebruiken we bij de beoordeling van individuele plannen. We vragen daarbij het maximale en niet het onmogelijke. Daarom hebben we gemeenten die achterlopen, gevraagd om een groeipadplan om te komen tot 30% sociale huur in de woningvoorraad. We volgen of wat in deze groeiplannen staat opgeschreven ook terugkomt in de woningbouwprogramma's. Bij sommige gemeenten zien we dat er mooie stappen zijn gemaakt. Van andere gemeenten vraagt dit nog de nodige aandacht zowel als het gaat om sociale huurwoningen als bij het percentage betaalbare woningen. Plannen met te weinig sociale of betaalbare woningen zijn 'onder voorwaarden' opgenomen in de vastgestelde Regionale Woningbouwprogramma's.

Tabel 2: verdeling woningbouwprogramma's naar betaalbaarheid

Regio	Totaal aantal geplande woningen	Sociale huur (enkel op basis van prijssegment)		Sociale huurwoningen corporaties (door gemeenten zo gepland)		Betaalbaar (sociaal en middel huur plus betaalbare koop)	
Haaglanden	81.129	25.824	32%	19.258	24%	45.354	56%
Holland Rijnland	44.926	15.888	35%	11.496	26%	28.652	64%
Midden-Holland	16.381	4.910	30%	2.943	18%	8.761	53%
Regio Rotterdam	115.418	33.485	29%	23.314	20%	73.700	64%
Zuid-Holland Zuid	26.448	7.926	30%	7.544	29%	16.600	63%
Totaal Zuid-Holland	284.302	88.033	31%	64.555	23%	173.067	61%

Planologische status

Van de vastgestelde plannen is 57% een planologisch hard plan (onherroepelijk of vastgesteld omgevingsplan). Deze 1.328 plannen bevatten 46% van de woningen. Zie hiervoor tabel 3.

Tabel 3: verdeling woningbouwprogramma's naar planologische status

Regio	Totaal aantal plannen	Aantal planologisch harde plannen		Totaal aantal geplande woningen	Aantal woningen in harde plannen	
Haaglanden	431	204	47%	81.129	30.945	38%
Holland Rijnland	415	195	47%	44.926	19.254	43%
Midden-Holland	169	80	47%	16.381	8.570	52%
Regio Rotterdam	927	603	65%	115.418	54.022	47%
Zuid-Holland Zuid	391	246	63%	26.448	16.676	63%
Totaal Zuid-Holland	2.333	1.328	57%	284.302	129.467	46%

Een van de speerpunten in het provinciale programma Realisatie Woningbouw is dan ook om actief te ondersteunen bij het hard maken van zachte plannen. Daarnaast is het natuurlijk belangrijk dat harde plannen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Woningen geschikt voor ouderen

Het toenemende aantal ouderen in onze provincie vraagt om sturing op woningen die geschikt zijn voor deze doelgroep. Gemeenten kunnen in de Planregistratie Wonen aangeven hoeveel woningen vallen in de onderscheiden categorieën voor ouderen geschikte woningen. We streven ernaar dit jaar nog afspraken te maken over de opgave voor ouderen geschikte woningen. Op dit moment kunnen we alleen inzicht bieden in het aantal geplande woningen zoals opgegeven door gemeenten en de berekende benodigde aantallen door het rijk. Een deel van die woningen kan al in de bestaande voorraad zitten. Zie onderstaande tabel 4.

Tabel 4: Regionale woningbouwprogramma's 2026-2035 - geplande woningen voor ouderen

Regio	Nultreden	Geclusterd	Zorggeschikt	Totaal voor ouderen	Totaal aantal geplande woningen
Haaglanden	40.096	1.828	1.171	43.095	81.129
Holland Rijnland	17.892	1.539	977	20.408	44.926
Midden-Holland	3.651	538	586	4.775	16.381
Regio Rotterdam	26.623	1.621	2.062	30.306	115.418
Zuid-Holland Zuid	10.568	950	1.124	12.642	26.448
Totaal Zuid-Holland	98.830	6.476	5.920	111.226	284.302

Voortgang op grootschalige woningbouwlocaties

In het kader van het amendement 796 heeft u ons gevraagd de voortgang van woningbouw op grootschalige woningbouwlocaties te onderzoeken. Dit heeft geleid tot afspraken met gemeenten over 12 locaties die te langzaam werden benut. Wij volgen of deze afspraken ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en de plannen ook de gewenste voortgang hebben.

Proactieve aanwijzingen

We herinneren twee gemeenten aan de uitvoering van de proactieve aanwijzingen die wij in 2020 en 2022 hebben gegeven voor de realisatie van twee woningbouwlocaties. Dit zijn de locaties De Omloop in de gemeente Albrandswaard en Driehoek Noordpolder in de gemeente Lansingerland. We zien dat de gemeenten werken aan de uitvoering hiervan, maar de vaststelling van de omgevingsplannen voor deze locaties heeft nog steeds niet plaatsgevonden. Wij vragen deze gemeenten dit op korte termijn te doen.

Tot slot

Wij hebben ons besluit genomen binnen de kaders en kennis van nu. Voor een nadere toelichting over de wijze van toetsen, de resultaten daarvan en voor meer informatie per regio verwijzen we u naar de vijf brieven aan de woondealregio's die u als bijlagen bij deze brief aantreft.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

plv. voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

M.E. van Leeuwen

Bijlagen

1. Aantallen woningen en percentages per gemeente
2. GS-brief aan de regio Haaglanden
3. GS-brief aan de regio Holland Rijnland
4. GS-brief aan de regio Midden-Holland
5. GS-brief aan de regio Rotterdam
6. GS-brief aan de samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid
7. Toelichting op beoordeling