

Status	Datum vergadering Gedeputeerde Staten	Eindtermijn
Openbaar	3 maart 2026	n.v.t.

Onderwerp

Vaststelling regionale woningbouwprogramma's 2025 (periode 2026 t/m 2035)

Advies

1. Vast te stellen het regionale woningbouwprogramma 2025 van de regio Haaglanden met uitzondering van de woningbouwplannen genoemd in bijlage 1 en een aantal niet nader te noemen vertrouwelijke woningbouwplannen;
2. Vast te stellen de brief "Besluit regionaal woningbouwprogramma Haaglanden 2025" aan de voorzitter van de Bestuurlijke Tafel Wonen regio Haaglanden;
3. Vast te stellen het regionale woningbouwprogramma 2025 van de regio Holland-Rijnland met uitzondering van de woningbouwplannen genoemd in bijlage 1 en een aantal niet nader te noemen vertrouwelijke woningbouwplannen;
4. Vast te stellen de brief "Besluit regionaal woningbouwprogramma Holland Rijnland 2025" aan de portefeuillehouder Wonen Holland Rijnland;
5. Vast te stellen het regionale woningbouwprogramma 2025 van de regio Midden-Holland met uitzondering van de woningbouwplannen genoemd in bijlage 1 en een aantal niet nader te noemen vertrouwelijke woningbouwplannen;
6. Vast te stellen de brief "Besluit regionaal woningbouwprogramma Midden-Holland 2025" aan de voorzitter van de Bestuurlijke Tafel Wonen regio Midden-Holland;
7. Vast te stellen het regionale woningbouwprogramma 2025 van de regio Rotterdam met uitzondering van de woningbouwplannen genoemd in bijlage 1 en een aantal niet nader te noemen vertrouwelijke woningbouwplannen;
8. Vast te stellen de brief "Besluit regionaal woningbouwprogramma Regio Rotterdam 2025" aan de voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam;
9. Vast te stellen het regionale woningbouwprogramma 2025 van Samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid met uitzondering van de woningbouwplannen genoemd in bijlage 1 en een aantal niet nader te noemen vertrouwelijke woningbouwplannen;
10. Vast te stellen de brief "Besluit regionaal woningbouwprogramma 2025" aan de voorzitter van het woonoverleg van de Samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid;
11. Vast te stellen de brief "Besluit vaststelling regionale woningbouwprogramma's 2025" aan Provinciale Staten waarmee zij op de hoogte worden gesteld van dit besluit;
12. Vast te stellen de publiekssamenvatting die gaat over de vaststelling van de regionale woningbouwprogramma's 2025.

Besluit GS

Vastgesteld met een machtiging voor de portefeuillehouder om:

- Het woningbouwplan De Baanderij II te Leiderdorp toe te voegen aan de categorie 'Nee' en de brief aan regio Holland Rijnland en de bijlage daarop aan te passen.

Bijlagen

1. Lijst niet op te nemen openbare plannen
2. Aantallen woningen en percentages per gemeente
3. Toelichting op beoordeling
4. GS-brief aan PS besluit vaststelling regionale woningbouwprogramma's 2025
5. GS-brief aan de regio Haaglanden
6. GS-brief aan de regio Holland Rijnland
7. GS-brief aan de regio Midden-Holland
8. GS-brief aan de regio Rotterdam
9. GS-brief aan de samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid

1 Toelichting voor het College

In dit voorstel vragen wij uw college, als onderdeel van de programmeringscyclus woningbouw, de regionale woningbouwprogramma's 2025 vast te stellen. Dit is een jaarlijks terugkerend besluit. Dit jaar stellen we voor de plannen vast te stellen voor de periode 2026 t/m 2035. Vaststelling van de regionale woningbouwprogramma's geeft voor ons en onze partners een beeld over de aantallen woningen die kansrijk zijn om te ontwikkelen en te realiseren. Het betreft een pre-toets op de passendheid van de plannen binnen ons Provinciaal Omgevingsbeleid. Daarmee heeft plaatsing van een plan op de lijst van het regionale woningbouwprogramma nog geen definitief akkoord van de Provincie. Zoals ook in vorige jaren aangegeven worden plannen pas definitief getoetst aan het dan geldende Provinciale Omgevingsbeleid op het moment dat het omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt voorgelegd aan de provincie (in vooroverleg, in voorontwerp of tijdens ter inzagelegging). Daarbij kunnen bestuurlijke afspraken van invloed zijn op de beoordeling van een plan.

Toetsing planlijsten/woningbouwprogramma's

De woningbouwplannen zijn op verschillende manieren beoordeeld, gelijk aan voorgaande jaren. Er is een Quickscan Ruimtelijk Beleid uitgevoerd op basis van het provinciale Omgevingsbeleid. Verder is de toets 'bouwen naar kwalitatieve woningbehoefte' uitgevoerd (voldoende sociale en betaalbare woningen). Belangrijk om te weten is dat we deze plannen altijd opnieuw en volledig toetsen bij het aanleveren van omgevingsplannen/BOPA's aan het op dat moment geldende provinciale Omgevingsbeleid.

Voor de beoordeling is uitgegaan van alle door de gemeente zelf opgevoerde kansrijke plannen in de Planregistratie Wonen (via een door de provincie beschikbaar gestelde webapplicatie), met geplande oplevering van woningen in de jaren 2026 t/m 2035. Het gaat dan niet om de reserveplannen, die blijven buiten beschouwing. Op basis van bovenstaande toetsen zijn alle beoordeelde woningbouwplannen onderverdeeld in één van de volgende categorieën:

1. 'Ja': het plan heeft een vastgesteld bestemmings-/omgevingsplan/ vergunde BOPA, de woningen kunnen worden gebouwd.
2. 'Ja onder voorwaarden': er heeft een pre-toets plaatsgevonden en het plan lijkt te (kunnen gaan) passen binnen het huidige Provinciale Omgevingsbeleid of bevat voldoende elementen om na afstemming en aanpassing daarbinnen te passen. Binnen deze categorie laten we gemeenten ook weten of plannen strijdig zijn met voorgenomen beleid in de Ontwerp-Herziening 2025 (categorie 2a).
3. Buiten BSD: 'Groter dan 3ha (en niet opgenomen op de 3ha-kaart en geen afspraken)' over deze locaties zijn we nog in gesprek. Zo is er nog een mogelijkheid als er geruild wordt met een onbenutte locatie op de 3ha kaart.
4. 'Onvolledig plan': het plan is onvolledig, er ontbreken onderdelen om het plan te kunnen toetsen.
5. 'Nee': het plan is in deze vorm strijdig met het huidige provinciale Omgevingsbeleid en er zijn geen mogelijkheden om het door aanpassing van het plan passend te maken.
6. Reserveplannen, deze worden niet beoordeeld.

Alleen plannen in categorie 1 en 2, 'ja' en 'ja onder voorwaarden', zijn deel van het vastgestelde regionale woningbouwprogramma. Voor een toelichting op de beoordeling verwijzen wij naar de brieven aan de vijf regio's.

Uitkomst beoordeling regionaal woningbouwprogramma's

In de vijf regionale woningbouwprogramma's samen zitten 2.334 kansrijke plannen met meer dan 284.000 woningen voor de periode 2026 t/m 2035.

De quickscan beoordeling geeft de volgende verdeling over de categorieën:

Het betreft alle plannen met geregistreerde opleveringen 2026-2035

Categorie	Aantal plannen	Aantal woningen
1. Ja	1.337	129.874
2. Ja onder voorwaarden	979	152.636
2a * strijdig met voorgenomen beleid	18	2.392
3. >3ha buiten BSD	8	3.119
4. Onvolledige plan	3	297
5. Nee	12	1.781
Totaal te beoordelen plannen	2.357	290.099
6. Reserveplannen	180	28.666
Totaal plancapaciteit	2.525	316.984

	Aantal woningen	Percentage van totaal aantal woningen	Aantal plannen	Percentage van totaal aantal plannen
Vast te stellen lijst (ja, ja onder voorwaarden en ja onder voorwaarden strijdig voorgenomen beleid)	284.902	98%	2.334	99%
Ruil en onvolledig (wel Plancapaciteit)	3.416	1,2%	11	0,5%
Nee (niet op vastgestelde lijst en geen plancapaciteit)	1.781	0,6%	12	0,5%
Totaal	290.099	100%	2.357	100%

NB: verschil tussen oranje en rood: oranje is nog een mogelijkheid tot ontwikkeling als er geruild wordt of wanneer de informatie over het plan duidelijker wordt. Bij rood niet mogelijk omdat hier een strijdigheid is met het beleid anders dan enkel >3 ha of onvolledige informatie.

In de vast te stellen lijst:

- Heeft 57% van de plannen een planologisch harde status (vastgesteld omgevingsplan) en die plannen bevatten 45% van de woningen
- 31% van de woningen is gelabeld als sociale huurwoning. Bij 23% van de woningen is aangegeven dat deze door een woningcorporatie gaat worden beheerd.
- 15% van de woningen staat geregistreerd als midden huurwoning en 16% als betaalbare koopwoning. Daarmee is het totale percentage betaalbare woningen in de vast te stellen lijst 61%.
- Bij de vaststelling in maart 2025 was dit nog 30% sociaal en 57% betaalbaar.

In de Planregistratie wonen is sinds een aantal jaar ook de mogelijkheid om voor ouderen geschikte woningen te registreren. In totaal zitten er in de vastgestelde regionale woningbouwprogramma's voor de periode 2026 t/m 2035 nu 98.830 nultredenwoningen, 6.476 geclusterde ouderenwoningen en 5.920 zorggeschikte woningen. De kwantitatieve doelstellingen voor deze categorie woningen moeten nog worden vastgesteld waarna ook toetsing op voldoende voor ouderen geschikte woningen mogelijk wordt. De registratie van deze woningen door gemeenten zal naar verwachting nog verbeteren.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 0,00
Programma	: Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Juridisch kader

Bij de categorie 'Ja onder voorwaarden' is er een (aanvaardbaar) risico dat er achteraf bij beoordeling van het concrete Omgevingsplan voor een nieuwbouwlocatie minder makkelijk interventie instrumenten als proactieve instructie of reactieve interventie kunnen inzetten op onderdelen als behoefteonderbouwing en doelgroepen of volkshuisvestingsprogramma. Voor deze instrumenten geldt een verzwaarde motiveringsplicht en daar zal minder makkelijk aan voldaan kunnen worden als in de voortoets op onderdelen al een groen vinkje is afgegeven.

Echter wordt er voldoende ruimte gezien om plannen bij te sturen via vooroverleg, zienswijzen en zo nodig beroep als gemeente bij uitwerking van concreet omgevingsplan motivering niet op orde heeft ook, als het realistisch groeipad niet wordt nagestreefd.

2 Voorafgaande besluitvorming

Besluit vaststelling regionale woningbouwprogramma's (eerste kwartaal). De regionale woningbouwprogramma's 2024 zijn in maart 2025 door uw College vastgesteld (PZH-2024-848437857, DOS-2017-0004230)

3 Proces

Vaststelling van de regionale woningbouwprogramma's is onderdeel van een jaarlijkse cyclus voor de woningbouwprogrammering. Het hele jaar door worden er gesprekken gevoerd met gemeenten over

realisatie van woningen en potentiële nieuwe locaties. Gemeenten wordt gevraagd gegevens in de Planregistratie Wonen vóór 1 september van het jaar te actualiseren. In het najaar wordt dit samengevoegd tot regionale woningbouwlijsten, deze worden ambtelijk en bestuurlijk besproken. Op 1 januari daarna wordt de data dan uit de planregistratie 'bevroren'. Deze stand wordt gebruikt voor de beoordeling van de regionale woningbouwprogramma's. Op basis van een pre-toets wordt vervolgens aan GS voorgelegd welke plannen kunnen worden opgenomen in de vast te stellen regionale woningbouwprogramma's. De vastgestelde regionale woningbouwprogramma's bieden partijen een beeld van kansrijke geplande woningbouwaantallen. Daarnaast worden de vastgestelde regionale woningbouwprogramma's gebruikt bij de toekenning van subsidies en de inzet vanuit het provinciale Programma Realisatie Woningbouw. De brieven aan de regio's en de aantallen woningen en percentages per gemeenten worden ook ter kennisname met PS gedeeld.

4 Participatie en rolneming

De betreffende regio's en gemeenten zijn in het ambtelijk vooroverleg meegenomen in de beoordeling van de regionale woningbouwprogramma's. Ook zijn eind 2025 gesprekken op bestuurlijk niveau met regio's geweest.

5 Communicatiestrategie

Vaststelling van de regionale woningbouwprogramma's krijgt naar verwachting aandacht van media. Er wordt daarom een nieuwsbericht verspreid met als boodschap dat er 284.000 woningen gepland staan in kansrijke plannen in de periode 2026 t/m 2035 verspreid over 5 regio's (met kaartje). GS heeft besloten een klein deel van de plannen (2%) niet op de lijst te zetten omdat onvolledig zijn of in strijd zijn met het huidige door PS vastgestelde provinciaal Omgevingsbeleid. De boodschap is: Veel kan wel, 98%, daarom focus op realisatie.