provincie Zuid-Holland

GS brief aan Provinciale Staten

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

Datum
4 maart 2025

Ons kenmerk
PZH-2025-868609399
DOS-2017-0004230

Bijlagen
6

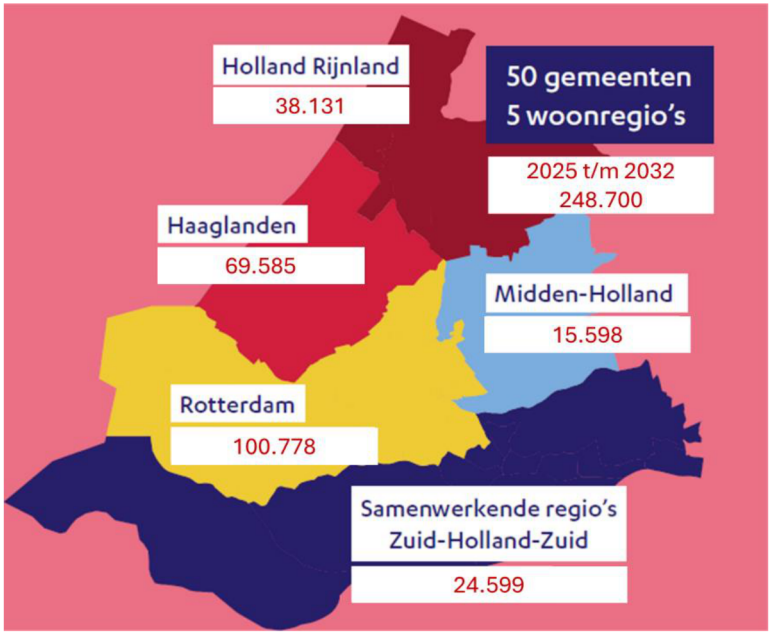
Aan Provinciale Staten

Onderwerp:
Vaststelling Regionale Woningbouwprogramma's 2024

Geachte Statenleden,

We laten u hierbij weten dat wij op 4 maart 2025 de woningbouwprogramma's 2024 van de woondealregio's Haaglanden, Holland Rijnland, Midden-Holland, Regio Rotterdam en de samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid hebben vastgesteld. Het gaat om 2.290 plannen voor de periode 2025 tot en met 2032 met in totaal 248.700 bruto te realiseren woningen.

Woningbouwprogramma 5 regio's Zuid-Holland, bruto aantallen oplevering 2025 tot en met 2032

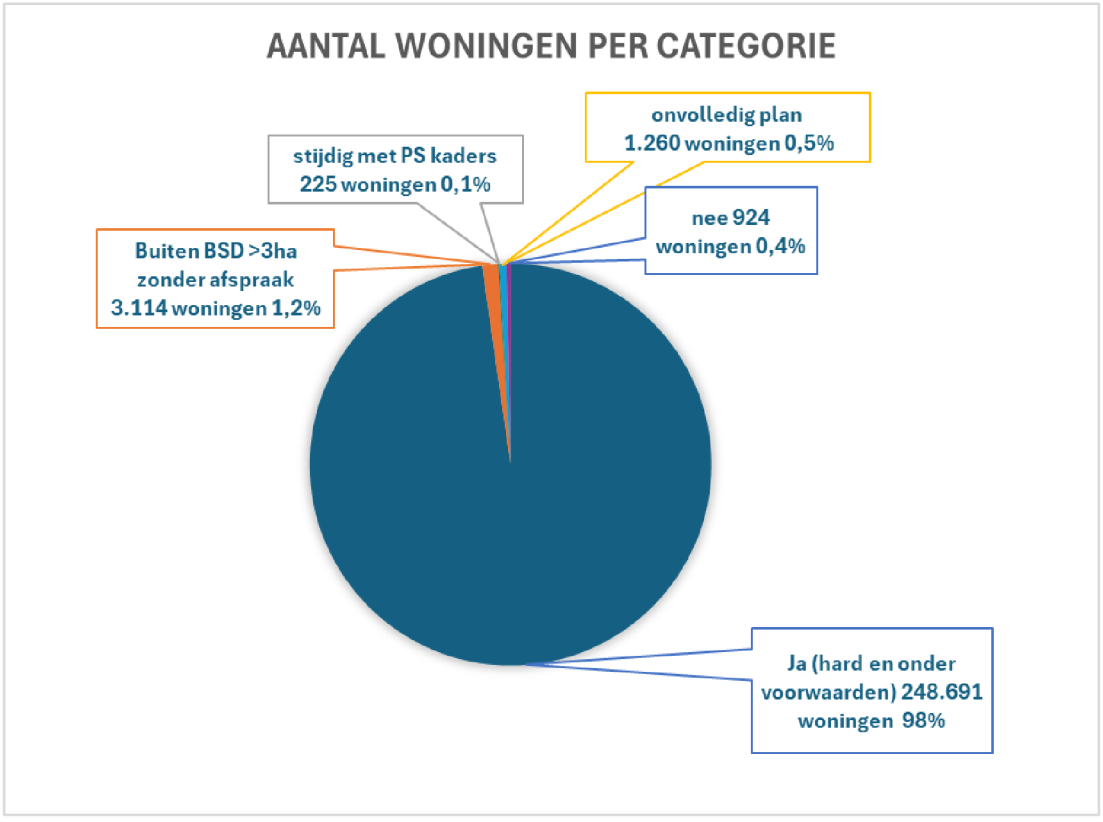


Wij hebben getoetst of de door gemeenten opgegeven plannen passend zijn binnen het door u vastgesteld Omgevingsbeleid en de door u meegegeven kaders. Zo is er een pre-toets uitgevoerd om te kijken welke plannen passen binnen de ruimtelijke kaders die zijn opgenomen in het door u vastgestelde beleid. Verder zijn de pre-toetsen 'bouwen naar kwantitatieve woningbehoefte' (hoeveelheid) en 'bouwen naar kwalitatieve woningbehoefte' uitgevoerd (voldoende sociale en betaalbare woningen).

Plannen opgenomen in de regionale woningbouwprogramma's
Veruit de meeste plannen (98%) zijn passend of naar verwachting passend te maken binnen het huidige provinciale Omgevingsbeleid. Hier zitten o.a. plannen in voor de bouw van woningen in de locaties die op de 3 ha kaart staan. Maar ook ca. 140 plannen met ca. 5.500 woningen voor een straatje erbij, zoals bijvoorbeeld in gemeenten Krimpenerwaard en Molenlanden. Plannen zonder harde planologische status (zonder vastgesteld bestemmings-/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. Daarbij kan onderbouwd maatwerk geleverd worden.

Zo geldt de regel dat gemeenten die minder dan 27% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad hebben (meer dan 10% onder het doel van 30% in de woningvoorraad), meer dan een derde sociale huur in het plan moeten opnemen. De afspraak over de groei naar 30% sociale huur is gemaakt in de Regionale Realisatie Agenda's (Woondeals) met gemeenten en Rijk. Waarbij is afgesproken dat het gaat om het maximaal haalbare en niet het onmogelijke. Hierbij kan een realistisch groeipad dat de gemeenten die dit aangaat voor 1 mei a.s. gevraagd is aan te leveren, reden zijn om af te wijken van deze regel in de verordening uit het Provinciale Omgevingsbeleid. Zoals eind 2024 aan u geschreven (PZH-2024-864029245) gaat het om 31 gemeenten in onze provincie.

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



Plannen opgenomen in de regionale woningbouwprogramma's
In totaal zijn 2.290 plannen met 248.691 woningen in de categorie 1 ‘ja’ en 2 ‘ja onder voorwaarden’ opgenomen in de regionale woningbouwprogramma’s.

- Er zijn 11 plannen met 3.114 woningen niet opgenomen omdat deze gelegen zijn buiten BSD zonder plaatsing op de 3 ha-kaart en zonder bestuurlijke afspraak om de locatie mee te laten lopen met de herziening daarvan. Toevoeging van locaties op de 3-ha kaart is geen bestuurlijke bevoegdheid van GS maar wordt door PS vastgesteld. Omdat deze plannen niet openbaar kunnen worden gedeeld verwijzen wij u voor informatie hierover naar de geheime bijlage. Over deze plannen zijn wij nog in gesprek met gemeenten. Zo 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 staat. Er zijn gemeenten waar mogelijkheden zijn om binnen de gemeentegrenzen te ruilen, wij zijn daarover met de betreffende gemeenten in gesprek. Ook gaan wij nu met Katwijk en Westland in gesprek om te kijken of zij in aanmerking kunnen komen voor een ruil locatie. Dat moet voor half juni 2025 helder zijn in verband met de inspraak rond de herziening 2025 van provinciaal Omgevingsbeleid
- Er zijn 6 plannen met 255 woningen die mogelijk niet passen binnen de kaders die u heeft meegegeven in het ruimtelijke voorstel voor bouwen buiten BSD wat betreft “Straatje erbij of ertussen’. Het gaat over zowel locaties buiten BSD die groter dan 1,5 ha zijn als locaties die gelegen zijn bij groter kernen (>10.000) en daarmee niet passend binnen de kaders voor ‘straatje erbij of ertussen’. Deze plannen hebben wij daarom niet opgenomen in de regionale woningbouwprogramma's. Over deze locaties buiten BSD zijn we met de betreffende gemeenten in gesprek omdat er wellicht nog mogelijkheden zijn.
- Er zijn 9 plannen met 1.260 woningen die we niet konden beoordelen omdat de informatie over het plan onvolledig is. Dit gaat o.a. om plannen die (gedeeltelijk) liggen op bedrijventerreinen die uitgaande van het Omgevingsbeleid niet meer kunnen worden getransformeerd naar woningbouw. Verdere informatie wordt opgevraagd bij gemeenten.
- Er zijn 8 plannen met 924 woningen niet opgenomen in de vastgestelde woningbouwprogramma’s omdat ze in strijd zijn met het huidige 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 en op niet meer te transformeren bedrijventerreinen. 5 van deze plannen zijn groter dan 5 ha en liggen buiten BSD.

Jaarlijkse cyclus
Wij stellen als onderdeel van de programmeringscyclus woningbouw jaarlijks de regionale woningbouwprogramma's vast. Dit geeft u en onze andere partners een beeld over de aantallen nieuwe woningen die kunnen worden gerealiseerd. Het gaat om een lijst met woningbouwplannen die een pre-toets op de passendheid van de plannen binnen ons Omgevingsbeleid hebben doorstaan. Opname van een woningbouwplan in het regionale woningbouwprogramma betekent geen definitief akkoord van de Provincie met dat plan, maar het betekent dat zowel gemeente als provincie hier kansen zien om woningbouw te ontwikkelen binnen de kaders van het provinciale Omgevingsbeleid. Zoals ook in vorige jaren aangegeven, wordt ieder woningbouwplan pas definitief getoetst aan het dan geldende Omgevingsbeleid van de provincie op het moment dat het omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het woningbouwplan wordt voorgelegd aan de provincie. Dit betreft ook de toets op voldoende sociale en betaalbare woningen, alsmede de toets of

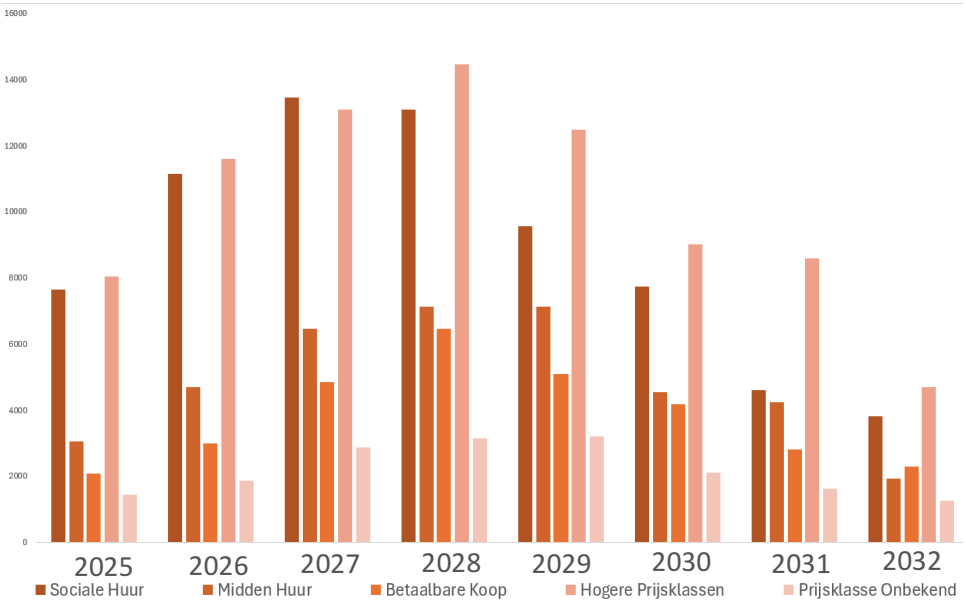
sociale huur voldoet aan de voorwaarden. Uiteraard houden wij ons aan bestuurlijke afspraken die zijn gemaakt over specifieke plannen.

Stand van zaken uitvoering Woondeals/Regionale Realisatieagenda's

In de Woondeals is de ambitie uitgesproken dat er in Zuid-Holland 247.896 woningen bruto nieuwbouw[1] kunnen worden toegevoegd aan de voorraad in de periode 2022 tot en met 2030. Met totaal 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 circa 55.000 woningen bruto nieuwbouw gerealiseerd in de periode 2022 tot en met (november) 2024. We 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 2025 tot en met 2030 is nog ongeveer 190.000 woningen bruto nieuwbouw. Hiervan zijn ca. 40.000 woningen in aanbouw of voorzien van een vergunning. De plancapaciteit in Zuid-Holland is op dit moment voor de periode 2025 tot en met 2030 ca. 240.000 woningen (bruto nieuwbouw, inclusief reserveplannen en locaties waarover we nog in gesprek zijn met gemeenten). Hiermee zit Zuid-Holland nu op 125% plancapaciteit vergeleken met de afspraken in de regionale woondeals. De stijgende lijn zet voort als we kijken naar najaar 2023 (98%), voorjaar 2024 (118%). Indien de extra 30% plancapaciteit over reeds in aanbouw zijnde woningen niet wordt meegerekend en door versnellen van woningen uit latere jaren (bijvoorbeeld in de Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) gebieden), de nog niet geregistreerde plannen met optoppen en kansen die er nog zijn voor transformatie zitten we boven de 130%.

Onderstaande grafiek geeft een beeld van de fasering van de geplande woningbouw. Daarbij is te zien dat ook de sociale huur woningen in de eerste jaren gepland staan.

Grafiek: Bruto plancapaciteit naar prijsklasse per jaar in plannen die zijn opgenomen in de vastgestelde woningbouwprogramma's voor de periode 2025 t/m 2032 Bron: planregistratie wonen PZH



[1]*Bruto nieuwbouw definiëren wij, net als het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, als de som van alle nieuwbouw plus het saldo van de overige toevoegingen en de overige onttrekkingen inclusief correcties volgens de CBS-definitie.*

Tot slot

Wij hebben ons besluit genomen binnen de kaders en kennis van nu. Om volgend jaar misverstanden bij de vaststelling van de regionale woningbouwprogramma's te voorkomen, hebben we gemeenten gewezen op de uitwerking van het ruimtelijk voorstel ‘Ruimtelijke Koers voor Zuid-Holland'. Daarin is onder andere vastgelegd dat wonen en werken zich ontwikkelen binnen de ruimte die daarvoor al is gereserveerd met als uitzondering ‘straatje erbij en ertussen’. Anderzijds hebben wij met het Rijk, gemeenten en woningcorporaties afgesproken om 247.896 woningen te realiseren tot en met 2030 in Zuid-Holland. Deze afspraak is tegelijkertijd van kracht. De uitwerking van het ruimtelijke voorstel gaat na vaststelling in de Herziening Omgevingsbeleid 2025 richting geven aan hoe wij ook ná 2030 omgaan met (nieuwe) woningbouwplannen. Binnen de door u gestelde kaders proberen wij zoveel mogelijk de gemeentelijke en regionale ambities in de regionale woningbouwprogramma's een plek te geven. Voor een nadere toelichting over de wijze van toetsen en de resultaten daarvan verwijzen we u naar de 5 brieven aan de woondealregio's die u als bijlagen bij deze brief aantreft.

De woningbouwopgave kent vele uitdagingen waaronder de recentelijke ontwikkelingen rondom netcongestie en stikstof. We blijven ons samen met onze partners, waaronder het Rijk, inzetten voor doorbraken gericht op de realisatie van de 248.700 woningen uit de door ons college vastgestelde regionale woningbouwprogramma's 2025 tot en met 2032. We bieden gemeenten hulp in de vorm van het geven van subsidies, het ondersteunen bij planontwikkelingen en het versnellen van provinciale processen, door de helpende hand te bieden met kennis en menskracht en door intensief contact te hebben over issues die realisatie uit de weg staan. Voor informatie per regio verwijzen wij u naar de bijgevoegde brieven. We gaan ervanuit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris, voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA mr. A.W. Kolff

Bijlagen

1. Bijlage 1- GS brief aan regio Haaglanden Regionaal woningbouwprogramma 2024
2. Bijlage 2 - GS brief aan regio Holland Rijnland Regionaal woningbouwprogramma 2024
3. Bijlage 3 - GS brief aan regio Midden Holland regionaal woningbouwprogramma 2024
4. Bijlage 4 - GS brief aan regio Rotterdam Regionaal woningbouwprogramma 2024
5. Bijlage 5 - GS brief aan samenwerkende regio s Zuid-Holland Zuid Regionaal woningbouwprogramma 2024
6. Bijlage 6 - GEHEIM vertrouwelijke plannen