

Contact

D.H. Beukema
T 06-29641812
dh.beukema@pzh.nl

Provinciehuis

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

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2025-868612756
DOS-2017-0004230

Uw kenmerk

Bijlagen

1

Voorzitter Samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid
Wethouder T. Spek
Postbus 16
3360AA Sliedrecht

Onderwerp

Besluit Regionaal Woningbouwprogramma samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid 2024

Geachte heer T. Spek,

Wij willen u feliciteren met het toevoegen van 1.747 woningen door nieuwbouw en transformatie in uw regio in 2024. Daarbij willen wij u bedanken voor het registreren van woningbouwplannen per 1 januari 2025 ten behoeve van de jaarlijkse cyclus van het vaststellen van het Regionale Woningbouwprogramma. Vaststelling van het woningbouwprogramma geeft u en onze andere partners een beeld over de aantallen woningen die kunnen worden gerealiseerd. Het actueel en realistisch houden van de data in de planregistratie is belangrijk, mede in het licht van de in de Woontop gemaakte afspraak over het actualiseren van de aantallen woningen tot en met 2030 in de Regionale Woondeal voor de zomer van 2025.

We willen u hiermee laten weten dat wij op 4 maart 2025 het Regionale woningbouwprogramma samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid 2024 hebben vastgesteld onder de in deze brief genoemde voorwaarde. Met in de periode 2025 tot en met 2032 totaal 24.599 te realiseren woningen in 414 plannen en verdeeld over betaalbaarheidscategorieën.

Het betreft een lijst met woningbouwplannen die een pre-toets op de passendheid van de plannen binnen ons Omgevingsbeleid hebben doorstaan. Het opnemen van een woningbouwplan in het regionale woningbouwprogramma betekent dat zowel gemeente als provincie hier kansen zien om woningbouw te ontwikkelen binnen de kaders van het huidige provinciale Omgevingsbeleid. Opname van een woningbouwplan in het regionale woningbouwprogramma betekent geen definitief akkoord van de Provincie voor dat plan. Zoals ook in vorige jaren aangegeven, wordt ieder woningbouwplan pas definitief getoetst aan het geldende Omgevingsbeleid van de provincie op het moment dat het omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het woningbouwplan wordt voorgelegd aan de provincie. Uiteraard houden we daarbij rekening met gemaakte bestuurlijke afspraken. Hierna gaan wij verder in op dit besluit, de manier waarop er is getoetst en de uitkomst van deze eerste beoordeling.

Wijze van beoordeling regionaal woningbouwprogramma

We hebben op verschillende manieren een pre-toets uitgevoerd op de plannen. De pre-toets bestaat uit een Quicksan Ruimtelijk Beleid uitgevoerd op basis van het provinciale Omgevingsbeleid. Verder wordt gekeken naar 'bouwen naar kwantitatieve behoefte' (aantal) en 'bouwen naar kwalitatieve behoefte' (voldoende sociale en betaalbare woningen). Belangrijk om te benadrukken is dat de provincie een woningbouwplan altijd opnieuw en volledig toetst bij het aanleveren van omgevingsplannen/BOPA's aan het op dat moment geldende provinciaal Omgevingsbeleid.

Voor de beoordeling is uitgegaan van alle door de gemeentes in de regio zelf opgevoerde plannen in de Planregistratie Wonen per 1-1-2025 met 'categorie planlijst' 1 (plannen in uitvoering of kansrijke plannen). De plannen met 'categorie planlijst' 2 (reserveplannen) blijven buiten beschouwing van dit besluit.

Op basis van bovenstaande beoordeling zijn alle woningbouwplannen uit 'categorie planlijst' 1 onderverdeeld in één van de volgende categorieën:

1. 'Ja': het plan heeft een vastgesteld bestemmings-/omgevingsplan/vergunde BOPA, de woningen zien we graag gebouwd worden.
2. 'Ja onder voorwaarden': er heeft een toets plaatsgevonden en het plan lijkt kansrijk binnen het huidige provinciale Omgevingsbeleid of bevat voldoende elementen om na afstemming en aanpassing daarbinnen te kunnen gaan passen.
3. Locaties buiten Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD): 'groter dan 3ha (en niet opgenomen op de 3ha kaart)' en 'in strijd met kaders PS ten aanzien van 'Straatje erbij en ertussen'. Over deze locatie zijn we nog in overleg met de gemeenten die het aangaat.
4. 'Onvolledig plan': het plan is onvolledig. Hieronder vallen onder andere de woningbouwplannen waar onvoldoende informatie beschikbaar is (en ingevoerd is in de Planregistratie Wonen) waardoor wij de pre-toets op passendheid binnen het provinciale Omgevingsbeleid niet kunnen uitvoeren.
5. 'Nee': het plan is in deze vorm strijdig met het huidige provinciale Omgevingsbeleid en er zijn geen mogelijkheden om door aanpassing van het plan het passend te maken.

Alleen plannen in categorie 1 en 2, 'ja' en 'ja onder voorwaarden' vormen het vastgestelde regionale woningbouwprogramma. De categorie per individueel plan is te vinden in de Planregistratie Wonen in het veld 'Regionale Planlijst'.

Uitkomst beoordeling regionaal woningbouwprogramma

- In totaal zijn 420 plannen beoordeeld.
- 414 plannen vallen in de categorie 1 'ja' en 2 'ja onder voorwaarden' gezet en daarmee opgenomen in het vastgestelde regionale woningbouwprogramma Haaglanden 2024
- Niet opgenomen in het vastgestelde regionale woningbouwprogramma zijn:
 - 2 plannen die vallen in de categorie 3a: 'Buiten BSD, groter dan 3ha en nog geen afspraken' Over deze plannen zijn we in gesprek met de gemeenten die het aangaat.
 - 2 plannen vallen in de categorie 4 'Onvolledige plannen', hier vragen we meer informatie en gaan in gesprek met de betreffende gemeente.
 - 2 plannen die vallen in de categorie 'Nee'

De betreffende gemeenten zijn op de hoogte van de plannen die het betreft.

In uw regio is er wel aangegeven plannen voor 'straatje erbij' te realiseren, onder andere in de gemeentes Hoeksche Waard en Molenlanden. We zijn er blij mee dat deze nieuwe mogelijkheid voor de leefbaarheid van kleine kernen wordt ingezet.

Van de plannen in het vastgestelde regionale woningbouwprogramma heeft 48% nog geen harde planologische status. In de afgelopen Woondealtafel hebben we afgesproken dat we er naar streven dit percentage te verhogen. De (regionale) versnellingstafels zullen hier een belangrijke rol in spelen. Het verstrekken van planlijsten voor minimaal de komende 5 jaar voor bespreking op lokale en regionale versnellingstafels zullen wij dan ook faciliteren.

Stand van zaken uitvoering Regionale Realisatieagenda's

In de Regionale Realisatieagenda Samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid (woondeal) is de ambitie uitgesproken dat er in uw regio 20.793 woningen bruto nieuwbouw kunnen worden gerealiseerd in de periode 2022 tot en met 2030. Daarbij is de afspraak te streven naar twee derde betaalbaar, waarvan de helft door woningcorporaties in het woningbouwprogramma en 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Inmiddels zijn er 6.294 woningen bruto nieuwbouw gerealiseerd in de periode 2022 tot en met 2024. Hiermee heeft u een mooie bijdrage geleverd aan de grote opgave in onze provincie. De resterende opgave voor uw regio is 14.499 woningen bruto nieuwbouw. De plancapaciteit in uw regio is op dit moment 27.684 woningen (bruto nieuwbouw, inclusief reserveplannen en nog niet beoordeelde locaties). Hiermee zit uw regio op 191 procent vergeleken met de afspraken in de woondeal.

Recente uitspraken over Stikstof

Naast de vele uitdagingen bij de realisatie van woningen is daar recentelijk nog de uitspraak met betrekking tot stikstof bij gekomen. Wat de Rendac-uitspraak uiteindelijk mogelijk en onmogelijk maakt is ons nog niet helemaal duidelijk. Daarvoor wachten we ook op de Rijksaanpak. Wel weten we zeker dat deze uitspraak tot vertraging gaat leiden.

Ons toch al ambitieuze doel van bijna een kwart miljoen woningen tot en met 2030 toevoegen, is nu nog moeilijker geworden om te halen. Vergunningen voor bouwactiviteiten zijn op dit moment haast onmogelijk omdat er nog geen geborgd maatregelen pakket is. Er is simpelweg een aanpak nodig waardoor aantoonbaar de stikstofneerslag op stikstof gevoelige natuur gaat dalen.

Ons advies is daarom nu vooral je energie te steken in wat er zeker wél al kan. Aan de slag met die projecten die al lopen en/of vergunningen hebben. Als er projecten zijn die minder te maken hebben met stikstofuitstoot of verder van natura2000-gebieden afliggen is het aan te raden daar nu meer prioriteit aan te geven, tot duidelijk is wat er precies wél kan.

Tot slot

Wij hebben dit besluit genomen binnen de kaders en kennis waar we nu staan. Om volgend jaar misverstanden bij de vaststelling van de regionale woningbouwprogramma's te voorkomen wijzen wij u nu alvast op het volgende. Zo is in het ruimtelijk voorstel 'Ruimtelijke Koers voor Zuid-Holland' vastgelegd dat wonen en werken zich ontwikkelen binnen de ruimte die daarvoor al is gereserveerd met als uitzondering 'straatje erbij' en dat we niet meer vanzelfsprekend ruimtelijk faciliteren op basis van ramingen en prognoses. Het is prettig dat we binnen die kaders toch voldoende plannen

zien bij gemeenten want wij hebben met het Rijk, gemeenten en woningbouwcorporaties afspraken gemaakt om 247.900 woningen te realiseren tot en met 2030 in Zuid-Holland. De uitwerking van het ruimtelijke voorstel gaat na vaststelling in de Herziening Omgevingsbeleid 2025 richting geven aan hoe wij ook na 2030 omgaan met nieuwe woningbouwplannen.

Ook zullen we volgend jaar toetsen op voldoende woningen voor ouderen en de andere doelgroepen waarover afspraken worden gemaakt zoals arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en ex-gedetineerden.

Graag bieden we hulp bij de daadwerkelijke realisatie van woningen en bij het creëren van doorbraken bij de 24.599 woningen die wij als college met deze brief hebben vastgesteld in het regionale woningbouwprogramma. Dit doen we in de vorm van subsidies, ondersteuning bij planningen en versnellen van provinciale processen, door de helpende hand te bieden met kennis en menskracht en door intensief contact over issues die realisatie in de weg staan. Voor hulp en ondersteuning kunt u altijd contact opnemen met de regio-account Wonen, in uw regio is dat Dorien Beukema. Wij wensen u veel succes en voortvarendheid toe bij de uitvoering van al uw woningbouwplannen in het vastgestelde woningbouwprogramma.

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-2017-0004230) te vermelden.
Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact

Bijlage 1: Toelichting op de beoordeling

1. Pre-toets op ruimtelijk Omgevingsbeleid

Er is een pre-toets gedaan op het huidige ruimtelijke provinciale Omgevingsbeleid.

Redenen voor een oordeel 'Nee' zijn onder andere:

- Plan ligt buiten BSD, in beschermingscategorie 1 en 2 (bij plannen groter dan 12 woningen);
- Plan ligt op bedrijventerrein dat niet meer mag transformeren om ook voldoende ruimte te houden voor bedrijvigheid en werkgelegenheid in onze provincie (zonder afspraken vastgelegd in een Woonwerkakkoord (WWA), Bedrijventerreinenstrategie (BTS) of bestuurlijke overeenkomst (BO));
- Plan ligt in glastuinbouwgebied waar transformatie niet mogelijk is;
- Plan met woningen die niet inpasbaar zijn door molenbiotoop, landgoedbiotoop of kasteelbiotoop.

Plannen zonder vastgesteld bestemmings-/omgevingsplan/BOPA krijgen een 'ja onder voorwaarden'. Op basis van de Pre-toets provinciaal Omgevingsbeleid zijn de eerste aandachtspunten op een rij gezet. Deze worden in ambtelijk overleg met de desbetreffende gemeente besproken en toegelicht. Definitieve beoordeling van een plan vindt plaats op het moment dat een woningbouwplan wordt voorgelegd aan de provincie. Die toets wordt gedaan aan de hand van het op dat moment geldende provinciale Omgevingsbeleid.

Voorbeelden van specifieke voorwaarden, indien van toepassing, zijn:

- Plan ligt in maatwerk of randen van glastuinbouwgebied – dan is instemming afhankelijk van onderbouwing;
- Plan ligt buiten BSD in beschermingscategorie 2 en/of 3 – bij uitwerking van het plan moet de inpasbaarheid van de woningen worden onderbouwd en het plan moet passen binnen het 3ha-beleid of het straatje erbij of ertussen-beleid.
- Plan ligt op bedrijventerrein waar een Woonwerkakkoord (WWA), Bedrijventerreinenstrategie (BTS) of bestuurlijke overeenkomst (BO)) ligt – bij vaststelling van het omgevingsplan moet de afgesproken compensatie in beeld zijn.
- Plan ligt in molenbiotoop, landgoedbiotoop of kasteelbiotoop maar is wel inpasbaar - bij uitwerking van het plan moet de inpasbaarheid van de woningen worden onderbouwd.
- Plan ligt in gebied met slechte bereikbaarheid – de toets of de locatie voldoende bereikbaar is, kan pas worden gedaan bij een uitgewerkt plan.
- Plan ligt op specifieke locatie waarvoor specifieke verordening(en) geldt(t/en).

2. Bouwen naar kwantitatieve behoefte

Om te bepalen of de woningbouwplannen in het regionale woningbouwprogramma allemaal passen binnen de woningbehoefte is het netto-aantal geplande toe te voegen woningen daarvan getoetst aan de door de Gedeputeerde Staten vastgestelde behoefte tot en met 2032. Hieruit blijkt dat de plannen in uw regionale woningbouwprogramma Samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid passen binnen de geraamde behoefte. Hierdoor is er geen reden om plannen vanwege onvoldoende behoefte niet op te nemen in het regionale woningbouwprogramma. Alle plannen die zijn opgenomen in het vastgestelde regionale woningbouwprogramma hebben de ladder van duurzame verstedelijking hiermee in kwantitatieve zin doorlopen.

3. Bouwen naar kwalitatieve behoefte

In het recent vastgestelde herziene provinciale Omgevingsbeleid is opgenomen dat woningbouwplannen voldoende sociale en betaalbare woningen moeten bevatten. Nieuwe plannen (zonder vastgesteld bestemmings-/omgevingsplan, vergunde BOPA of anterieure overeenkomst) moeten bestaan uit twee derde betaalbare woningen, tenzij hierover met de provincie andere afspraken zijn gemaakt op basis van het lokale en/of regionale woningbouwprogramma.

Plannen moeten voldoende sociale huurwoningen bevatten. Verder moeten gemeenten bij wie de huidige woningvoorraad meer dan 10% onder de in de Woondeals/RRA's gemaakte afspraak over 'toegroeien naar 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad' zit (met andere woorden minder dan 27% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad hebben), 34% of meer sociale huurwoningen in hun woningbouwplannen opnemen. Mits voldoende onderbouwt, kan hierin voor individuele plannen van worden afgeweken. Hierover hebben de gemeenten in uw regio die dit betreft, eind 2024 een brief ontvangen.

Deze kwalitatieve toets kan reden zijn om plannen zonder vastgesteld bestemmings-/omgevingsplan in de categorie 'ja onder voorwaarden' te plaatsen. Zonder onderbouwing wordt bij het voorleggen van een woningbouwplan niet ingestemd met het plan wanneer niet is voldaan aan de voorwaarde twee derde betaalbaar of minimaal 34% sociale huur bij gemeenten die nog moeten toegroeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. Waarbij een sociale huurwoning een woning is met een sociale huurprijs en verhuurd door een woningcorporatie. Of een particuliere huurwoning die aan de definitie van een sociale huurwoning in het Omgevingsbeleid voldoet. Bij particuliere huurwoningen dient de gemeente aan te tonen dat de woningen hieraan gaan voldoen.

In de Planregistratie Wonen is ook de mogelijkheid om voor ouderen geschikte woningen te registreren. In uw regio zien wij 9.817 nultredenwoningen, 1.040 geclusterde ouderenwoningen en 371 zorggeschikte woningen in het vastgestelde regionale woningbouwprogramma zitten. De doelstellingen voor deze categorie woningen zullen we dit jaar met elkaar nog vaststellen, waarna toetsing ervan mogelijk wordt.