

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-2026-887514623
DOS-2017-0004230

Uw kenmerk

Bijlagen
1

Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

gemeente Nissewaard

Postbus 25

3200AA Spijkenisse

Onderwerp

Besluit Regionaal Woningbouwprogramma regio Rotterdam 2025 (periode 2026 t/m 2035)

Geachte

Wij danken u voor het registreren en actualiseren van woningbouwplannen per 1 januari 2026 ten behoeve van de jaarlijkse cyclus van het vaststellen van het Regionale Woningbouwprogramma. Uw inzet helpt om alle woningzoekenden in de regio Rotterdam een thuis te geven. Daarbij geeft het vaststellen van het woningbouwprogramma u en onze andere partners een beeld over de aantallen woningen die kunnen worden gerealiseerd. Zoals u weet willen wij samen met u stevig inzetten op het realiseren van voldoende betaalbare woningen en sociale huurwoningen. Realistische en actuele data zijn daarvan een essentieel onderdeel.

We willen u hiermee laten weten dat wij op 3 maart 2026 hebben vastgesteld het woningbouwprogramma 2025 van uw regio onder hierna genoemde voorwaarden, met in de periode 2026 tot en met 2035 115.418 bruto te realiseren woningen verdeeld over 927 plannen en verdeeld naar betaalbaarheidscategorieën. In Zuid-Holland gaat het in deze periode in totaal om 2.333 plannen voor 284.302 woningen.

Provinciaal programma realisatie

Graag bieden we hulp bij de daadwerkelijk realisatie van woningen en bij het creëren van doorbraken bij de 115.418 woningen die wij als college met deze brief hebben vastgesteld in het regionale woningbouwprogramma. Om daar waar mogelijk te helpen zetten wij ons binnen ons Programma Realisatie Woningbouw actief in. Dit doen we in de vorm van subsidies, ondersteuning bij plannings 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.

Het vastgestelde woningbouwprogramma betreft een lijst met planologische harde en kansrijke woningbouwplannen die een pre-toets op de passendheid van de plannen binnen ons huidige Omgevingsbeleid hebben doorlopen¹. Het opnemen van een woningbouwplan in het regionale woningbouwprogramma betekent dat zowel gemeente als provincie hier op dit moment kansen zien om woningbouw te ontwikkelen binnen de kaders van het provinciale Omgevingsbeleid. We gaan ervan uit dat het lukt hiervoor een ruimtelijk plan (omgevingsplan/BOPA) vast te stellen voor zover dat nog niet is gebeurd. Ieder woningbouwplan wordt 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 huidige provinciale Omgevingsbeleid. Daarbinnen wordt bijvoorbeeld gekeken naar of woningbouwlocaties niet in beschermd weidevogelgebied, Kroonjuweel natuurgebied, groene buffers, niet meer te transformeren bedrijventerreinen of glastuinbouwgebied liggen. Ook wordt gekeken of het plan voldoende sociale en betaalbare woningen bevat. 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 gemeente zelf opgevoerde plannen in de Planregistratie Wonen per 1-1-2026 met 'categorie planlijst' 1 (plannen in uitvoering of kansrijke plannen) in de periode 2026 t/m 2035. De plannen met 'categorie planlijst' 2 (reserveplannen) blijven buiten beschouwing van dit besluit en vallen in de categorie Regionale planlijst in categorie 6.

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 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 gaan passen.
 - a. Bij sommige plannen is *strijdig met voorgenomen beleid aangegeven – het plan lijkt na de inwerkingtreding van de herziening '25 (verwacht in de zomer van 2026) niet meer binnen het beleid te passen.
3. Locaties buiten Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD): 'groter dan 3ha (en niet opgenomen op de 3ha kaart)';

¹ We verwachten dat binnenkort het Omgevingsbeleid wordt aangepast, we hebben gemeenten van plannen die we verwachten dat daardoor niet meer mogelijk zijn, geïnformeerd. Als zij voor de zomer een omgevingsplan of BOPA vaststellen, vallen ze nog onder het overgangsrecht

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.
6. 'Reserveplannen'- plannen die door gemeenten op de reservelijst zijn gezet en in de Pre-toets niet zijn meegenomen.

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

Samenvattend: de lijst met het regionale woningbouwprogramma 2025, voor de periode 2026-2035, van de regio Rotterdam is op 3 maart 2026 vastgesteld. Er zijn hierbinnen 927 plannen vastgesteld, goed voor 115.418 woningen.

De onderstaande plannen zijn niet vastgesteld (enkel niet vertrouwelijke plannen worden bij naam genoemd):

- Plannen in de categorie 3 buiten BSD 'Groter dan 3ha en nog geen afspraken' Dit betreft 2 woningbouwplannen, waarvan 1 openbaar:
 - Nissewaard: Stationsweg Zuidland
- Plannen in de categorie 4 'Onvolledige plannen': Het betreft 1 vertrouwelijk plan.
- Plannen in de categorie 'Nee': Dit betreft 1 openbaar woningbouwplan:
 - Barendrecht: Koedoodzone
- 43 plannen in de Reservecategorie zijn niet beoordeeld.

De betreffende gemeenten worden ambtelijk via de e-mail en de Planregistratie op de hoogte van de plannen die het betreft.

Stand van zaken uitvoering Regionale Realisatieagenda's

In de Regionale Realisatieagenda Rotterdam (woondeal) is afgesproken dat er in uw regio 93.784 woningen bruto nieuwbouw kunnen worden toegevoegd aan de voorraad in de periode 2022 tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar, één derde door woningcorporaties en het streven naar 30% sociale huurwoningen in de voorraad. Inmiddels zijn er in uw regio 23.913 woningen bruto nieuwbouw gerealiseerd in de periode 2022 tot en met 2025. Ook zitten er 20.995 woningen in de pijplijn (in aanbouw of vergund). Hiermee levert u een mooie bijdrage aan de grote woningbouwopgave in onze provincie. De resterende opgave voor uw regio is 48.876 woningen bruto nieuwbouw, dit is nog 52% van de opgave. De plancapaciteit in uw regio is op dit moment 120.506 woningen (bruto nieuwbouw, inclusief reserveplannen en nog niet beoordeelde locaties). Hiervan staan 115.418 woningen in kansrijke plannen die passen binnen het huidige provinciale omgevingsbeleid.

De regionale planlijst heeft de volgende kwalitatieve kenmerken, volgens de provinciale definities:

29% sociale huur (20% door woningcorporaties en 9% overige verhuurders)
64% betaalbaar

We zien dat u goede stappen maakt als het gaat om het plannen en bouwen van sociale en betaalbare woningen. Het percentage sociale huur woningen is nog niet op het niveau dat is afgesproken. Wij vertrouwen erop dat u hierover met de corporaties in uw regio goede afspraken zal maken. Binnen uw regio zijn er 4 gemeenten die een realistisch groeipad om toe te groeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hebben ingediend dat door GS voldoende is bevonden. Wij zijn blij met deze inspanningen, maar zullen per plan blijven kijken of de percentages sociale huur en betaalbaar voldoende en in lijn met de groeipadplannen zijn. Bij sociale huurwoningen door overige verhuurders zal daarbij moeten worden aangetoond dat deze als sociale huurwoning wordt verhuurd. Ook het percentage betaalbare woningen is nog geen 2/3e. We begrijpen dat dat onder andere komt door plannen die voor maart 2023 al hard waren. Wij vragen u daarom om in nieuwe plannen daar waar mogelijk voldoende sociale en betaalbare woningen op te nemen.

Samen met u zetten we ons in om zachte plannen hard te maken en woningen in harde plannen daadwerkelijk te realiseren. Op dit moment is meer dan de helft van de plannen in uw regio planologisch hard (te weten een vastgesteld bestemmings-/omgevingsplan/vergunde BOPA). Deze plannen bevatten in totaal meer dan 54.000 woningen. Dat is voldoende om de restopgave van 48.876 woningen uit de woondeal te halen. De focus ligt dus op het snel realiseren van deze woningen.

65% van de plannen is planologisch hard en die plannen bevatten 47% van de geplande woningen

Wij zien ook dat u woningen voor ouderen in de planning heeft, deze steeds beter registreert en daadwerkelijk bouwt. Het toenemende aantal ouderen in onze provincie vraagt om sturing op woningen die geschikt zijn voor deze doelgroep. We streven ernaar dit jaar samen met u afspraken te maken over de opgave voor ouderen geschikte woningen. Wij zien in de planregistratie nu staan:

40.086 0-treden woningen (23%)
1.828 geclusterde woningen (1%)
1.171 zorggeschikte woningen (2%)

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 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'. Ook zullen we niet meer vanzelfsprekend ruimtelijk faciliteren op basis van ramingen en prognoses.

Anderzijds hebben wij met het Rijk, gemeenten en woningbouwcorporaties afspraken gemaakt 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 na 2030 omgaan met nieuwe woningbouwplannen. 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.

Dit jaar willen wij ook graag met de gemeenten in de regio's komen tot afspraken over woningen voor ouderen, zodat we met elkaar ook dat erg nodige aanbod kunnen monitoren.

We verzoeken deze brief met alle wethouders en gemeenten te delen binnen uw regio. Voor verduidelijking, hulp en ondersteuning kunt u altijd contact opnemen met de regio-account Wonen, in uw regio is dat 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,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

plv. voorzitter,

M.E. van Leeuwen

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2017-0004230) te vermelden. Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact

Bijlagen:

1. Toelichting op de beoordeling

