NEPROM

Provincie Zuid-Holland
Team Omgevingsbeleid
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Uitsluitend verzonden via omgevingsbeleid@pzh.nl

Datum 12 november 2026

Ref. 20261110/NZ/

Betreft Zienswijze NEPROM – Ontwerpwijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening versterking regie volkshuisvesting

Geachte heer, mevrouw,

Aanvullende provinciale sturing op woningbouwprojecten
De woningbouwopgave in Zuid-Holland is groot. Om voldoende woningen te bouwen, zijn duidelijke afspraken over aantallen en betaalbaarheid nodig. Maar minstens zo belangrijk is dat gemeenten en ontwikkelaars die afspraken vervolgens zonder onnodige vertraging kunnen omzetten in concrete bouwplannen. Juist daarom maakt NEPROM bezwaar tegen de keuze van Zuid-Holland om naast de landelijke en regionale afspraken ook een provinciale regel voor de woningbouwsegmentering van afzonderlijke omgevingsplannen te behouden.
Het Rijk kiest ervoor de opgave voor betaalbare woningen in beginsel op regionaal niveau te verdelen. Die keuze is begrijpelijk. Niet iedere locatie leent zich voor dezelfde mix van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Een complexe binnenstedelijke ontwikkeling vraagt vaak om een andere invulling dan een uitbreidingslocatie. Het gaat er uiteindelijk om dat binnen de regio voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd. De verdeling tussen afzonderlijke bouwplannen moet daaraan kunnen bijdragen, zonder dat ieder plan dezelfde uitkomst hoeft te hebben.
Zuid-Holland laat die ruimte voor verschillende projecten niet volledig los. Artikel 7.47a van de ontwerpverordening schrijft namelijk voor dat een omgevingsplan voor twaalf of meer nieuwe woningen voldoende betaalbare woningen, waaronder sociale huur, moet bevatten. Daarmee kan de provincie bij de vaststelling van een concreet plan opnieuw over de woningdifferentiatie oordelen. De provincie behoudt zo een extra mogelijkheid om in te grijpen, ook wanneer de gemeente haar keuzes heeft gemaakt binnen de bredere woningbouwprogrammering.

NEPROM
HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag
T 070 386 62 64
E info@neprom.nl
W neprom.nl

Wat betekent dit voor de woningbouwproductie?
Een woningbouwplan komt niet van de ene op de andere dag tot stand. Aan de vaststelling van een omgevingsplan gaan vaak jaren van overleg, ontwerpwerk, grondverwerving en investeringen vooraf. Ook de verdeling tussen verschillende woningcategorieën is dan doorgaans al financieel en bestuurlijk uitonderhandeld. Als op dat moment een aanvullende provinciale discussie ontstaat over de segmentering, kan dat nieuwe berekeningen, aanpassingen van het bouwprogramma en verdere vertraging betekenen. Soms kan daardoor de haalbaarheid van het hele project onder druk komen te staan.
Dat risico wordt groter wanneer een afwijkende verdeling binnen één project alleen aanvaardbaar wordt geacht als elders in de gemeentelijke planvoorraad compensatie is voorzien. Dan raakt de voortgang van een concreet bouwplan afhankelijk van andere projecten, met andere eigenaren en andere doorlooptijden. Een ontwikkelaar kan die projecten niet sturen. Wat op papier een evenwichtige programmering lijkt, kan in de praktijk juist de productie van woningen belemmeren.
NEPROM onderschrijft het belang van betaalbare woningbouw. Maar betaalbaarheidsdoelen zijn pas iets waard als de woningen ook werkelijk worden gebouwd. Een extra provinciaal toetsmoment is daarom alleen te rechtvaardigen wanneer duidelijk is welk probleem het oplost en waarom de bestaande landelijke, regionale en gemeentelijke afspraken daarvoor onvoldoende zijn. Die onderbouwing missen wij in het ontwerp. Dat de provincie al eerder dergelijke instructieregels kende, is op zichzelf geen reden om deze in het nieuwe landelijke stelsel te behouden.

Geef gemeenten en ontwikkelaars ruimte om te bouwen
Wij vragen de provincie daarom artikel 7.47a te schrappen, of in ieder geval zodanig te beperken dat daarmee geen afzonderlijke provinciale beoordeling van de segmentering van individuele woningbouwplannen plaatsvindt. De verdeling van betaalbare woningen hoort in de eerste plaats thuis in de regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering. Gemeenten moeten binnen die afspraken ruimte hebben om per locatie een passend en financieel uitvoerbaar bouwprogramma mogelijk te maken.
Als Zuid-Holland de regeling toch wil behouden, moet ten minste ondubbelzinnig vaststaan dat een afwijkende segmentering in een individueel project mogelijk blijft wanneer die past binnen een realistische gemeentelijke of regionale aanpak. Een afwijking van een jaarlijkse woningbouwplanlijst mag niet op zichzelf reden zijn om een project tegen te houden. Ook mag een ontwikkelaar niet afhankelijk worden gemaakt van de daadwerkelijke realisatie van betaalbare woningen in andere projecten waarop hij geen invloed heeft.

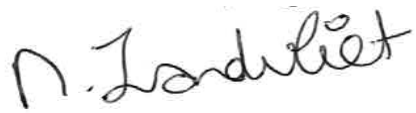
Duidelijkheid over lopende woningbouwprojecten
Daarnaast vragen wij aandacht voor woningbouwprojecten die al jaren in voorbereiding zijn. De provincie stelt voor het bestaande overgangsrecht te schrappen, terwijl de nieuwe volkshuisvestingsprogramma's nog niet overal zijn vastgesteld. Dat roept vragen op over de positie van projecten waarvoor gemeenten en ontwikkelaars al afspraken hebben gemaakt en aanzienlijke investeringen zijn gedaan. Voorkomen moet worden dat deze projecten door de

NEPROM
HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag
T 070 386 62 64
E info@neprom.nl
W neprom.nl

overgang naar nieuwe regels opnieuw ter discussie komen te staan, met vertraging of financiële problemen tot gevolg. Wij vragen de provincie daarom duidelijk te maken hoe de continuïteit van bestaande projecten wordt gewaarborgd.

Tot slot
Ook de Raad van State heeft onlangs gewaarschuwd dat de ingewikkelde landelijke betaalbaarheidsregels de uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid van woningbouw onder druk kunnen zetten. Dat maakt het des te belangrijker dat Zuid-Holland niet zonder goede reden een extra beoordelingslaag voor afzonderlijke bouwplannen handhaaft.
Meer regie moet leiden tot meer woningen, niet tot meer onzekerheid over plannen die klaar zijn om verder te worden gebracht. NEPROM verzoekt de provincie de ontwerpwijziging vanuit dat uitgangspunt te heroverwegen. Geef gemeenten en ontwikkelaars de ruimte om gezamenlijk te bepalen welke woningbouwmix op welke plek uitvoerbaar is, en beoordeel de betaalbaarheidsopgave op het niveau waarop die ook is bedoeld: de totale programmering.

Met vriendelijke groet,



Nicolette Zandvliet
senior jurist NEPROM

NEPROM
HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag

T 070 386 62 64
E info@neprom.nl
W neprom.nl