

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-2026-895829409
DOS-2013-0007945

Uw kenmerk**Bijlagen**

N.v.t.

College van Burgemeester en wethouders gemeente Dordrecht
t.a.v. wethouder Van der Kruijff
Postbus 8,
3300 AA Dordrecht

Onderwerp

Wet versterking regie volkshuisvesting

Geachte meneer Van der Kruijff,

Zoals u weet, is de Wet versterking regie volkshuisvesting per 1 juli 2026 in werking getreden. Het Besluit versterking regie volkshuisvesting zal naar verwachting per 1 januari 2027 in werking treden. Met deze brief informeren wij u over de stappen die wij als provincie nemen voor de implementatie van deze regelgeving en de gevolgen die dit voor uw gemeente heeft.

Op 8 september jongstleden hebben Gedeputeerde Staten een ontwerpwijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening vastgesteld om de provinciale omgevingsverordening in lijn te brengen met de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting. Dit ontwerp leggen wij na bespreking in Provinciale Staten zes weken ter inzage. Over de precieze datum wordt u nog nader ambtelijk geïnformeerd. In het ontwerp is opgenomen dat de provincie stuurt op voldoende sociale huurwoningen en betaalbare woningen in omgevingsplannen uitgaande van wat daarover is opgenomen in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's, waarin al dan niet de gemaakte regionale afspraken zijn vastgelegd. De gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's moeten bovendien passen binnen het provinciaal volkshuisvestingsprogramma en de rijksregels. Bij het komen tot een werkwijze met het gemeentelijke en het provinciale volkshuisvestingsprogramma blijven de huidige planlijst een belangrijke rol spelen. Wij streven ernaar dat nog voor het eind van dit jaar een besluit is genomen over zowel de vaststelling van de wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening als het ontwerp van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma.

In de ontwerpwijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening worden in verband met de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting de woningbouwregio's gedefinieerd. Deze zijn gelijk aan de bestaande woondealregio's. Het Rijk vraagt gemeenten om voor 1 januari 2027 op dit regionale niveau afspraken te maken over te realiseren woningbouwaantallen en de verdeling van sociale huurwoningen, woningen voor huishoudens met middeninkomens en woningen voor aandachtsgroepen. Onder aandachtsgroepen worden in ieder geval woningen voor ouderen en studenten verstaan.

Voor gemeenten met een aandeel sociale huurwoningen in de voorraad onder het landelijk gemiddelde geldt een norm van 30 procent te programmeren sociale huurwoningen. Voor gemeenten met een aandeel sociale huurwoningen in de voorraad boven het landelijk gemiddelde geldt een norm van 40 procent te realiseren woningen in het middensegment. Op regionaal niveau moet gemiddeld twee derde van de te realiseren woningen betaalbaar zijn (sociale huur en middensegment bij elkaar opgeteld) waaronder 30 procent sociale huur. Om aan deze regionale eis te voldoen, kan het nodig zijn dat gemeenten afwijken van bovengenoemde normen op gemeenteniveau. In de uitwerking van de motie De Hoop en Grinwis verwachten wij dat er een voor provincies aan te zetten terugvaloptie opgenomen wordt (dit is opgenomen in de versie van het Bvrv dat voor advies bij de Raad van Staten ligt). Deze terugvaloptie houdt in dat wanneer gemeenten niet tijdig komen tot regionale afspraken die optellen tot de regionale vereisten, iedere gemeente in de betreffende regio 30 procent sociale huurwoningen en 37 procent betaalbare koop- en/of middenhuurwoningen moet programmeren. De provincie is van plan deze terugvaloptie op te nemen in de Zuid-Hollandse omgevingsverordening.

De provincie beziet of de regionale afspraken voldoen aan de rijksregels (uit de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting). Vervolgens is het de bedoeling dat deze afspraken in de gemeentelijke Volkshuisvestingsprogramma's landen, die uiterlijk 1 juli 2027 gereed moeten zijn. Als het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma niet voldoet aan de wettelijke vereisten of de regionale afspraken, zal de provincie interbestuurlijk toezicht toepassen.

Elk woningbouwplan moet bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma en het provinciaal volkshuisvestingsprogramma. De provincie kijkt jaarlijks aan de hand van de gemeentelijke planlijsten woningbouw of de daarin opgenomen plannen voldoende bijdragen aan de doelstellingen van het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma en het provinciaal volkshuisvestingsprogramma. Daarbij kijken wij naar zowel de planlijst woningbouw als, op termijn, naar de aantallen gerealiseerde woningen. Het zorgvuldig invullen van het provinciale planregistratiesysteem is dus cruciaal. Bij de beoordeling van individuele omgevingsplannen die woningbouwontwikkelingen mogelijk maken kijken wij vervolgens of deze passen binnen de planlijst woningbouw, die uitvoering geeft aan het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsprogramma en de daarvoor geldende doelen. Afwijkingen in een individuele omgevingsplanwijziging zijn mogelijk mits deze elders binnen het woningbouwprogramma worden gecompenseerd en de totale programmering via de planlijst woningbouw blijft voldoen aan de doelstelling opgenomen in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma.

Belangrijk aandachtspunt is daarbij dat nieuwe sociale huurwoningen moeten voldoen aan de definitie uit de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting om mee te tellen voor de norm voor voldoende sociale huur. Naast sociale huurwoningen in het bezit van woningcorporaties, kunnen hier ook huurwoningen van overige verhuurders onder vallen, als 1) de huurprijs valt onder de grens bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, 2) de woning wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens en 3) een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar is vastgelegd. Gegevens van het Rijk over de voortgang van de realisatie zijn vooralsnog beperkt tot de sociale huurwoningen in verhuur bij woningcorporaties. Gemeenten die willen dat gerealiseerde sociale huurwoningen van andere verhuurders ook meetellen voor het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen, zullen bewijslast

hierover dus zelf ter controle moeten aanleveren aan de provincie. Anders gaan we uit van de landelijk beschikbare data.

Naast de ontwerpwijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening hebben Gedeputeerde Staten de Startnotitie modulair herziening Volkshuisvesting vastgesteld. Deze startnotitie bevat twee onderdelen. Deel A gaat over het toevoegen van nieuwe grote buitenstedelijke (woningbouw)locaties. Deel B behandelt de opzet van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma, de daaruit volgende aanpassing van de provinciale Omgevingsvisie en eventuele verdere aanpassingen van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening en het voornemen om woningmarktregios's aan te wijzen. Het Rijk vraagt gemeenten om binnen de aangewezen woningmarktregio onder meer verdeelafspraken te maken over het evenwichtig en met voorrang huisvesten van wettelijk verplichte urgent woningzoekenden. Ons voornemen is deze woningmarktregio's - die Gedeputeerde Staten aanwijzen in het kader van de Huisvestingswet - gelijk te houden aan de huidige woondealregio's. Over de indeling zal nog bestuurlijk overleg met u gevoerd worden.

Deze startnotitie wordt naar verwachting op 30 september 2026 besproken in de Statencommissie Bereikbaarheid en Wonen.

Voor vragen kunt u contact opnemen met de accountmanager wonen voor uw gemeente
 Wij zullen de vastgestelde documenten ambtelijk delen en daarbij aangeven waar de stukken online gevonden kunnen worden en hoe en wanneer de inspraak start.

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-2013-0007945) te vermelden.
Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact