

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

Datum
8 september 2026

Ons kenmerk
PZH-2026-895829409
DOS-2013-0007945

Bijlagen
2

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Ontwerp wijziging ZHOV in verband met de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting

Geachte Statenleden,

Hierbij ontvangt u ter bespreking de Ontwerp wijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in verband met de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting.

De Wet versterking regie volkshuisvesting is aangenomen in de Eerste Kamer op 23 juni 2026, gepubliceerd in het Staatsblad op 26 juni 2026 en is gedeeltelijk per 1 juli 2026 in werking getreden. Aangekondigd is dat de overige onderdelen van de Wet samen met het Besluit versterking regie volkshuisvesting per 1 januari 2027 in werking treden. Het Besluit wijzigt een aantal Algemene maatregelen van Bestuur waaronder het Besluit kwaliteit leefomgeving, die het meest relevant is voor de provincie omdat daarin instructieregels voor de omgevingsverordening en het volkshuisvestingsprogramma zitten. Het Besluit ligt op het moment van schrijven van deze brief nog voor advies bij de Raad van State.

Bij de bespreking in Provinciale Staten in juni 2026 van het Statenvoorstel tot vaststelling van de Herziening 2025 Omgevingsbeleid en bij de bespreking van de brief van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bracht u ook naar voren dat het ongewenst is om (mogelijk) strijdige regels in stand te laten en daarom wenst u tot een snelle aanpassing van de omgevingsverordening te komen. Wij hebben u toen al laten weten dat het provinciaal beleid natuurlijk aan nationale wet- en regelgeving aangepast zal worden. Met deze brief informeren wij u over de stappen die wij als Gedeputeerde Staten zetten om de Wet versterking regie volkshuisvesting en het komende Besluit versterking regie volkshuisvesting te implementeren in het provinciale omgevingsbeleid. Aan Provinciale Staten wordt voorgesteld om de vaststelling van de Omgevingsverordening te delegeren aan Gedeputeerde Staten zodat de we ervoor zorgen dat onze regelgeving actueel is aan de wet.

Als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit versterking regie volkshuisvesting zullen enkele bepalingen in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening niet meer in lijn zijn met rijksregelgeving. Daarnaast vloeien er nieuwe verplichtingen voort uit de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting. De inhoud van het Besluit staat op het moment van

schrijven nog niet geheel vast, maar wel is al helder dat het provinciale omgevingsbeleid, waaronder de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, aangepast moet worden.

Het streven is om per 1 januari 2027, of zo snel mogelijk daarna, de aangepaste en nieuwe verordeningregels in werking te laten treden, zodat mogelijke strijdigheid met nationale wet- en regelgeving van (delen) van regels in de huidige verordening niet of zo kort mogelijk aan de orde is. Met deze wijziging bieden we ook tijdig duidelijkheid aan de gemeenten, die zich nu al voorbereiden op de nieuwe taken onder de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting. Wij zetten daarom in op een versnelde wijziging van de omgevingsverordening. Om die reden maakt dit geen deel uit van de startnotitie Herziening Omgevingsbeleid Volkshuisvesting en zijn we gelijk overgegaan tot het vaststellen van het ontwerp van de wijziging van de omgevingsverordening. Wij zien nog mogelijkheden voor verdere versnelling als u de vaststelling van de verordeningswijziging aan ons delegeert. Onderaan deze brief gaan we daar verder op in.

Herziening Omgevingsbeleid Volkshuisvesting

Naast de procedure voor deze wijziging van de omgevingsverordening zijn er nog 2 procedures gestart. Voor de inhoud van deze procedures verwijzen we naar de Startnotitie herziening Omgevingsbeleid Volkshuisvesting welke u separaat krijgt voorgelegd. Het betreft:

- een onderzoek naar 3 hectare kaart locaties die kunnen bijdragen aan de woningopgave tot en met 2030 (deel A startnotitie).
- het vaststellen van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma, en de daarmee samenhangende wijzigingen in de omgevingsvisie en –voor zover verdere aanpassing nodig is- van de omgevingsverordening (deel B van de startnotitie)
- het aanwijzen van de woningmarktregio's. Dit is een separaat besluit van Gedeputeerde Staten op grond van de Huisvestingswet (ook deel B van de startnotitie)

Inhoud ontwerp wijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in verband met de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting

U vindt het ontwerp van de wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in bijlage 1 met daarin aangegeven welke regels en toelichtingen in dit ontwerp worden aangepast. Het gaat onder meer om de regels over sociale huurwoningen en betaalbare woningen, waarbij de "eigen" provinciale normen (twee derde betaalbaar, waarvan de helft sociale huur) komen te vervallen. Daarnaast worden de regels die verwijzen naar de ladder voor duurzame verstedelijking aangepast, omdat het Rijk de ladder "uitzet" voor woningbouw. Dit is daarom overeenkomstig gewijzigd in de omgevingsverordening.

Ook voldoen wij met de verordeningswijziging aan de verplichting om woningbouwregio's aan te wijzen. Deze regionale indeling is essentieel voor de doorvertaling van de provinciale doelen voor woningbouw naar gemeenten en het maken van regionale afspraken daarover door gemeenten. In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening wordt benoemd welke gemeenten gezamenlijk tot een woningbouwregio behoren en als zodanig een bijdrage

moeten leveren aan de regel die toeziet op de realisatie van twee derde betaalbare woningen waaronder 30 procent sociale huurwoningen op regionaal niveau.

Het voorstel is de bestaande woondealregio's aan te wijzen als woningbouwregio's. Hier gaat de wetgever ook vanuit en binnen de woondealregio's is hier ook breed draagvlak voor. Gemeenten hebben ons gevraagd hierover snel duidelijkheid te geven. Dit geeft gemeenten kaders voor hun volkshuisvestingsprogramma's die ze vóór 1 juli 2027 moeten hebben vastgesteld, en waarin zij de regionale afspraken moeten vastleggen. Die regionale afspraken moeten de gemeenten voor 1 januari 2027 binnen iedere regio met elkaar hebben gemaakt.

Wanneer regionale afspraken over de verdeling van de woningbouwopgave niet tijdig tot stand komen, geldt als "terugvaloptie" voor iedere gemeente in de betreffende woningbouwregio dat ze 30 procent sociale huurwoningen en 37 procent betaalbare huur- en koopwoningen moeten realiseren. De provincie kan in de verordening bepalen op welke woningbouwregio's deze instructieregel van het Rijk van toepassing is. In de ontwerpwijziging is de "terugvaloptie" van toepassing verklaard op alle woningbouwregio's waar niet tijdig afspraken worden gemaakt.

Procedure

Reguliere en modulaire herzieningen kennen lange doorlooptijden. Tijdige vaststelling per 1 januari 2027 is alleen mogelijk als de wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening een versnelde procedure doorloopt. Daarbij is het een optie dat u de bevoegdheid tot vaststelling van de voorgestelde wijziging delegeert aan Gedeputeerde Staten. Dit maakt het mogelijk om snel na de behandeling van de zienswijzen over te gaan tot vaststelling en publicatie van het wijzigingsbesluit, zodat deze nog voor 1 januari 2027 in werking kan treden. Wanneer u hiermee wenst in te stemmen, zullen wij een delegatiebesluit voorbereiden. Wij verzoeken u met klem dit onderwerp tegelijk met de startnotitie Herziening Omgevingsbeleid Volkshuisvesting te bespreken op 30 september om snel duidelijkheid te verkrijgen.

Mocht u na bespreking niet wensen over te gaan tot delegatie dan zullen wij een Statenvoorstel aan u voorleggen om deze wijziging in een vergadering van Provinciale Staten vast te stellen. Wij geven u in overweging dit dan te doen in een extra vergadering (kort) voor 1 januari 2027 of in ieder geval zo kort mogelijk daarna, zodat de provinciale regelgeving zo snel mogelijk in lijn is met de rijksregelgeving. Hierna ziet u de verschillen in de planning met en zonder delegatiebesluit van Provinciale Staten:

Verschil in planning met en zonder delegatiebesluit door PS:

Vaststelling met delegatie:		
8-9-2026	GS	Vaststelling Ontwerp wijziging ZHOV
30-9-2026	PS	Bespreking brief met ontwerp in statencommissie B%W
6-10-2026	GS	Besluit GS tot eventuele wijziging ontwerp, statenvoorstel delegatiebesluit en ter inzage legging
12 okt t/m	-	Ter inzage legging

23-nov 2026		
24-nov t/m 4-dec 2026		Verwerken zienswijzen
28-okt-2026	PS	Bespreking delegatiebesluit Statencie. B&W
11-nov-2026	PS	Vaststelling delegatiebesluit
15-dec-2026	GS	Vaststelling wijziging ZHOV incl. nota van beantwoording
dec-2026/jan-2027	-	Publicatie en inwerkingtreding op 1 januari 2027

Zonder delegatie volgt dan nog de volgende planning voor vaststelling in PS:		
15-dec-2026	GS	statenvoorstel vaststelling wijziging ZHOV incl. nota van beantwoording
13-jan-2027	PS	Procedurevergadering Statencommissie B&W
10-feb-2027	PS	Bespreking Statencie. B&W
3-mrt-2027	PS	Vaststelling wijziging ZHOV
april/mei 2027	-	Publicatie en inwerkingtreding na 1 januari 2027

Gezien de korte doorlooptijden waarbinnen besluitvorming noodzakelijk is, verzoeken wij u deze brief direct te bespreken in uw eerstkomende vergadering en niet eerst voor een procedurevergadering te agenderen, bij voorkeur gelijktijdig met de bespreking van de startnotitie modulaire herzieningen Volkshuisvesting.

Per brief informeren wij gemeenten over wat zij kunnen verwachten van de provincie i.v.m. de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting, waaronder de voorgenomen aanpassingen in de provinciale omgevingsverordening. Ook andere stakeholders krijgen van de provincie deze informatie. In de bijlage treft u ter informatie de brief aan de gemeente Alblisserdam. Deze brief is met dezelfde inhoud aan alle 50 gemeenten in de provincie Zuid-Holland verzonden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en kijken uit naar een bespreking in de Statencommissie Bereikbaarheid en Wonen op 30 september 2026 wanneer ook de bespreking van de startnotitie Herziening Omgevingsbeleid Volkshuisvesting modulaire herziening Volkshuisvesting gepland is. Ten aanzien van de snelle aanpassing van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, om deze in lijn te brengen met de rijksregels, hopen we dat u tot een versnelde procedure met delegatiebesluit wilt besluiten.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Bijlagen

1. Ontwerp wijziging ZHOV in verband met Wet en Besluit versterking regie volkshuisvesting
2. GS Brief aan gemeente Alblasterdam – Wet versterking regie volkshuisvesting