

GS-Voorstel

Besluitnummer

PZH-2026-895829409

DOS-2013-0007945

Status

Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde

Staten

8 september 2026

Eindtermijn

n.v.t.

Onderwerp

Wijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in verband met de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting

Advies

1. Vast te stellen de ontwerp wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in verband met de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting, zoals weergegeven in bijlage 1;
2. Te bepalen dat de ontwerp wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in verband met de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting, voor zes weken ter inzage wordt gelegd, na bespreking in de Statencommissie op 30 september 2026;
3. Vast te stellen de GS-brief aan Provinciale Staten, waarmee de ontwerp wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in verband met de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting wordt aangeboden aan Provinciale Staten en waarin het verzoek is gedaan om een keuze te maken over vaststelling door PS of delegatie aan GS;
4. Vast te stellen de GS-brief aan alle Zuid-Hollandse gemeenten over de Wet versterking regie volkshuisvesting;
5. Vast te stellen de publiekssamenvatting over de ontwerp wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in verband met de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting.

Besluit GS

Vastgesteld met machtiging voor portefeuillehouder om aan het einde van 3^e alinea toe te voegen dat aan PS wordt voorgesteld om de vaststelling van de Omgevingsverordening te delegeren aan GS zodat we ervoor zorgen dat onze regelgeving actueel is aan de wet.

Bijlagen

1. Ontwerp wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in verband met de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting
2. GS-brief aan Provinciale Staten: Ontwerp wijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in verband met de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting
3. GS brief aan gemeente Alblasterdam - Wet versterking regie volkshuisvesting
4. GS brief aan gemeente Albrandswaard - Wet versterking regie volkshuisvesting
5. GS brief aan gemeente Alphen aan den Rijn - Wet versterking regie volkshuisvesting
6. GS brief aan gemeente Barendrecht - Wet versterking regie volkshuisvesting
7. GS brief aan gemeente Bodegraven-Reeuwijk - Wet versterking regie volkshuisvesting

8. GS brief aan gemeente Capelle aan den IJssel - Wet versterking regie volkshuisvesting
9. GS brief aan gemeente Delft - Wet versterking regie volkshuisvesting
10. GS brief aan gemeente Den Haag - Wet versterking regie volkshuisvesting
11. GS brief aan gemeente Dordrecht - Wet versterking regie volkshuisvesting
12. GS brief aan gemeente Goeree Overflakkee - Wet versterking regie volkshuisvesting
13. GS brief aan gemeente Gorinchem - Wet versterking regie volkshuisvesting
14. GS brief aan gemeente Gouda - Wet versterking regie volkshuisvesting
15. GS brief aan gemeente Hardinxveld-Giessendam - Wet versterking regie volkshuisvesting
16. GS brief aan gemeente Hendrik-Ido-Ambacht - Wet versterking regie volkshuisvesting
17. GS brief aan gemeente Hillegom - Wet versterking regie volkshuisvesting
18. GS brief aan gemeente Hoeksche Waard - Wet versterking regie volkshuisvesting
19. GS brief aan gemeente Kaag en Braassem - Wet versterking regie volkshuisvesting
20. GS brief aan gemeente Katwijk - Wet versterking regie volkshuisvesting
21. GS brief aan gemeente Krimpen aan den IJssel - Wet versterking regie volkshuisvesting
22. GS brief aan gemeente Krimpenerwaard - Wet versterking regie volkshuisvesting
23. GS brief aan gemeente Lansingerland - Wet versterking regie volkshuisvesting
24. GS brief aan gemeente Leiden - Wet versterking regie volkshuisvesting
25. GS brief aan gemeente Leiderdorp - Wet versterking regie volkshuisvesting
26. GS brief aan gemeente Leidschendam-Voorburg - Wet versterking regie volkshuisvesting
27. GS brief aan gemeente Lisse - Wet versterking regie volkshuisvesting
28. GS brief aan gemeente Maassluis - Wet versterking regie volkshuisvesting
29. GS brief aan gemeente Midden-Delfland - Wet versterking regie volkshuisvesting
30. GS brief aan gemeente Molenlanden - Wet versterking regie volkshuisvesting
31. GS brief aan gemeente Nieuwkoop - Wet versterking regie volkshuisvesting
32. GS brief aan gemeente Nissewaard - Wet versterking regie volkshuisvesting
33. GS brief aan gemeente Noordwijk - Wet versterking regie volkshuisvesting
34. GS brief aan gemeente Oegstgeest - Wet versterking regie volkshuisvesting
35. GS brief aan gemeente Papendrecht - Wet versterking regie volkshuisvesting
36. GS brief aan gemeente Pijnacker-Nootdorp - Wet versterking regie volkshuisvesting
37. GS brief aan gemeente Ridderkerk - Wet versterking regie volkshuisvesting
38. GS brief aan gemeente Rijswijk - Wet versterking regie volkshuisvesting
39. GS brief aan gemeente Rotterdam - Wet versterking regie volkshuisvesting
40. GS brief aan gemeente Schiedam - Wet versterking regie volkshuisvesting
41. GS brief aan gemeente Sliedrecht - Wet versterking regie volkshuisvesting
42. GS brief aan gemeente Teylingen - Wet versterking regie volkshuisvesting
43. GS brief aan gemeente Vlaardingen - Wet versterking regie volkshuisvesting
44. GS brief aan gemeente Voorne aan Zee - Wet versterking regie volkshuisvesting
45. GS brief aan gemeente Voorschoten - Wet versterking regie volkshuisvesting
46. GS brief aan gemeente Waddinxveen - Wet versterking regie volkshuisvesting
47. GS brief aan gemeente Wassenaar - Wet versterking regie volkshuisvesting
48. GS brief aan gemeente Westland - Wet versterking regie volkshuisvesting
49. GS brief aan gemeente Zoetermeer - Wet versterking regie volkshuisvesting
50. GS brief aan gemeente Zoeterwoude - Wet versterking regie volkshuisvesting
51. GS brief aan gemeente Zuidplas - Wet versterking regie volkshuisvesting
52. GS brief aan gemeente Zwijndrecht - Wet versterking regie volkshuisvesting



Toelichting voor het College

Op 1 juli 2026 is de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) in werking getreden. Het Besluit versterking regie volkshuisvesting (Bvrv) zal op 1 januari 2027 in werking treden. Als gevolg hiervan is wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening nodig zodat de regels in lijn kunnen worden gebracht met de nieuwe regelgeving van het Rijk. Het gaat onder meer om regels over sociale huurwoningen en betaalbare woningen. Tevens is wijziging nodig om invulling te geven aan de verplichting om woningbouwregio's aan te wijzen in de provinciale omgevingsverordening.

Snelle procedure

Door via een snelle procedure de omgevingsverordening aan te passen wordt voorkomen dat onduidelijkheid ontstaat in hoeverre sommige regels in de verordening geheel of ten dele in strijd zijn met de nieuwe Rijksregels en door de rechter mogelijk onverbindend kunnen worden verklaard. Het bieden van duidelijkheid over de provinciale regels is van belang voor de gemeenten die nu al aan de slag gaan met het opstellen van gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's.

Ook bij de bespreking in PS (juli 2026) van het Statenvoorstel tot vaststelling van de Herziening 2025 Omgevingsbeleid, kwam naar voren dat het ongewenst is (mogelijk) strijdige regels in stand te laten en daarom snel tot een aanpassing hiervan te komen.

Het gaat om een versnelde procedure, waarbij geen startnotitie is opgesteld en GS gelijk zijn overgegaan tot vaststelling van een ontwerp. Dit ontwerp wordt na bespreking in de Statencommissie van 30 september 2026 door GS ter inzage gelegd. Verdere versnelling is mogelijk als PS de vaststelling in handen leggen van GS door middel van een delegatiebesluit. Deze optie is toegelicht in de brief aan PS.

Afzonderlijke procedure: Herziening Omgevingsbeleid Volkshuisvesting

Naast deze wijziging van de omgevingsverordening zijn als gevolg van de nieuwe regelgeving van het Rijk ook andere aanpassingen van het omgevingsbeleid nodig. Deze aanpassingen zijn onderdeel van de Herziening Omgevingsbeleid Volkshuisvesting, waarvoor een startnotitie is opgesteld. Het gaat daarbij om:

- Het opstellen van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma en in samenhang daarmee het herzien van de omgevingsvisie en mogelijk verdere aanpassingen in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Het vaststellen van de herziening van de omgevingsvisie is een bevoegdheid van PS. Het vaststellen van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma is een bevoegdheid van GS.
- De aanwijzing van woningmarktregio's door GS.

Overzicht wijzigingen in de verordening

In de ontwerp wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in verband met de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting zijn de volgende wijzigingen opgenomen:

a. Aanwijzen woningbouwregio's

Het voorstel is hier dezelfde indeling ter vaststelling voor te leggen als de indeling van de woondealregio's. Waarbij "Samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid" wordt genoemd:

“Regio Zuid-Holland Zuid”. Deze indeling is ambtelijk verkend tijdens een bijeenkomst met gemeenten en regio’s en heeft niet geleid tot een voorstel voor een andere indeling.

b. Wijziging artikelen over volgende betaalbare woningen en voldoende sociale huurwoningen

De voorgestelde wijziging betreft het niet langer opnemen van een specifiek percentage maar te volstaan met de regel dat een omgevingsplan bijdraagt aan een evenwichtige samenstelling van de voorraad, en daarom in ieder geval voldoende betaalbare huurwoningen waaronder volgende sociale huurwoningen moet bevatten. Voldoende is wanneer de woningdifferentiatie in het omgevingsplan overeenkomt met wat daarover is opgenomen in een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Voldoende sociale huur en betaalbaar is als dit voldoet aan de doelen in het gemeentelijk volkshuisprogramma dat past binnen de instructieregels van de wet en de al dan niet gemaakte regionale afspraken. Het artikel is daarmee beknopter geworden maar geeft nog steeds mogelijkheden tot sturing. De werkwijze waarbij GS jaarlijks planlijsten woningbouw vaststelt, kan worden gecontinueerd, waarbij de planlijsten als onderlegger fungeren voor het provinciaal volkshuisvestingsprogramma en het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.

De werking in de praktijk is dan als volgt:

- Voor gemeenten met een aandeel sociale huurwoningen onder het landelijk gemiddelde geldt een norm van 30% sociale huurwoningen. Voor gemeenten boven het landelijk gemiddelde geldt een norm van 40% middensegment.
- Daarnaast geldt op provinciaal en regionaal niveau de opgave om gemiddeld twee derde betaalbare woningen te realiseren waaronder 30% sociale huurwoningen.
- Deze wettelijke kaders vormen het uitgangspunt voor gemeenten bij het opstellen van hun volkshuisvestingsprogramma.
- Indien een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma niet voldoet aan het provinciaal volkshuisvestingsprogramma en de wettelijke vereisten of de al dan niet gemaakte regionale afspraken, zal de provincie interbestuurlijk toezicht kunnen toepassen. Voor concretiseren van beleid in specifieke gevallen kan de instructie worden ingezet. In uitzonderlijke gevallen kan een door een gemeente gevraagde ontheffing worden verleend, maar daarvan wordt in beginsel niet uitgegaan.
- Voorgesteld wordt dat de provincie jaarlijks via de vaststelling van gemeentelijke planlijsten woningbouw kijkt of de opgenomen plannen voldoende bijdragen aan de doelstellingen van het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Daarbij wordt gekeken naar zowel vastgestelde gemeentelijke planlijsten woningbouw als, op termijn, de gerealiseerde woningen.
- Bij de beoordeling van individuele omgevingsplannen kijkt de provincie of deze passen binnen de vastgestelde planlijst woningbouw die uitvoering geeft aan de doelen van het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Wanneer dit niet het geval is, kan een zienswijze worden gegeven of ultimo een reactieve interventie worden ingezet. Afwijkingen van percentages uit het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma in een individueel plan zijn mogelijk, mits deze elders binnen de vastgestelde planlijst woningbouw worden gecompenseerd en

de totale planlijst woningbouw blijft voldoen aan de doelstellingen voor het volkshuisvestingsprogramma. Dit moet in de motivering bij het individuele omgevingsplan worden opgenomen en in de eerstvolgende planlijst woningbouw worden opgenomen.

c. *Terugvaloptie bij niet tijdige regionale afspraken*

Regionale afspraken worden vastgelegd in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Indien vóór 1 januari 2027 geen regionale afspraken zijn gemaakt, gaat als 'terugvaloptie' per gemeente de norm gelden van 30% sociale huurwoningen en 37% middenhuur en betaalbare koopwoningen conform de uitwerking van de motie De Hoop en Grinwis. Deze motie wordt nog verwerkt in het Besluit versterking regie volkshuisvesting. Naar verwachting leidt dit ertoe dat deze 'terugvaloptie' moet worden 'aangezet' in de provinciale verordening. Daarom wordt de 'terugvaloptie'-norm in de voorliggende verordeningswijziging van toepassing verklaard op alle gemeenten in alle woningbouwregio's.

d. *Aanpassen definitie sociale huurwoning aan definitie in de Wet versterking regie volkshuisvesting*

Voor de definitie van sociale huurwoning wordt verwezen naar Rijksdefinitie. Dit betekent dat de voorwaarde van aanbidding via een woonruimteverdeelsysteem vervalt, aangezien dit niet meer zodanig is opgenomen in de Rijksdefinitie.

e. *Aanpassing artikelen over de ladder voor duurzame verstedelijking*

De ladder voor duurzame verstedelijking is met de inwerkingtreding van het Besluit verwerking regie volkshuisvesting niet meer van toepassing op woningbouw. Dit leidt tot aanpassing van enkele verordeningsartikelen en de toelichting daarop.

f. *Aanpassing artikel over woningbouwlocaties tot 3 ha in de onbebouwde ruimte*

Op grond van de geldende verordening kunnen GS woningbouwlocaties tot 3 ha mogelijk maken in de onbebouwde ruimte door deze op te nemen in de regionaal afgesproken woningbouwprogrammering. Het betreffende artikel wordt in lijn gebracht met de nieuwe Rijksregels. Dit houdt in dat de betreffende locaties in overeenstemming moeten zijn met het provinciaal volkshuisvestingsprogramma.

Procedure en planning met en zonder delegatie

Om op tijd te zijn met het aanpassen van de ZHOV aan de Wvrv is een delegatiebesluit van PS wenselijk. Voorstel is de keuze over dit besluit aan PS te laten. Via de GS-brief aan PS wordt het GS besluit over de vaststelling en terinzagelegging van de 'Ontwerp wijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in verband met de Wet en het Besluit versterking regie volkshuisvesting', toegestuurd met daarbij het verzoek de afweging te maken of zij zelf de herziening vaststellen of dat ze dit in delegatiebesluit aan GS laten. Wanneer GS de ontwerp wijziging van de verordening op 8 september vaststelt, kan deze afweging besproken worden in Statencommissie Bereikbaarheid & Wonen van 30 september. Afhankelijk van de uitkomst hiervan kan daarna het delegatiebesluit ter vaststelling worden voorgelegd aan PS. Met delegatiebesluit is vaststelling van de wijziging van de verordening (door GS) mogelijk op 15

december 2026, dus nog voor 1 januari. Zonder delegatiebesluit is vaststelling van de wijziging van de verordening (door PS) pas mogelijk op 3 februari 2027.

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 23-nov 2026	-	Ter inzage legging
24-nov t/m 4-dec 2026		Verwerken zienswijzen
28-okt-2026	PS	Bespreking delegatiebesluit Statencommissie Bereikbaarheid & Wonen
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 Statencommissie Bereikbaarheid & Wonen
3-mrt-2027	PS	Vaststelling wijziging ZHOV
april/mei 2027	-	Publicatie en inwerkingtreding na 1 januari 2027

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW : € 0,00

Programma : Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland

Financiële risico's : Er zijn geen financiële risico's.

Juridisch kader

De voorgestelde wijzigingen van de ZHOV worden in ontwerp ter inzage gelegd. Zodoende kan eenieder binnen zes weken zienswijzen indienen. De zienswijzen worden van een bestuurlijke reactie voorzien in een Nota van Beantwoording en kunnen aanleiding vormen voor gehele of gedeeltelijke aanpassing van de ontwerp teksten.

Het voorstel is om GS te laten besluiten de wijziging ter inzage te leggen na bespreking in de statencommissie van 30 september 2026. Voorts is het voorstel om de bevoegdheid tot vaststelling in deze specifieke situatie door PS te laten delegeren aan GS, op de voet van artikel 2.8 Omgevingswet.

Na het door PS verleende specifieke delegatiebesluit stellen GS – na afdoening van de zienswijzenprocedure – de gewijzigde ZHOV vast en laten deze publiceren in het Provinciaal Blad waarna het in werking treedt. Tegen een aanwijzing tot woningbouwregio (en tot woningmarktregio) staat bezwaar en beroep open.

Voorafgaande besluitvorming

Door de recente inwerkingtreding van de Wet dient het voorliggende voorstel in procedure te worden gebracht. Er zijn nog geen eerdere voorafgaande besluiten dienaangaande genomen. Wel loopt inmiddels het separate traject van de Startnotitie waar in onderdeel B de contouren van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma worden geschetst.

Proces

Na het besluit in GS wordt PS met een brief op de hoogte gebracht van de vaststelling van de ontwerp herziening en het verzoek een besluit te nemen over besluitvorming door PS of delegatie aan GS. En na het besluit worden gemeenten via een brief geïnformeerd.

Participatie en rolneming

Omdat het hier gaat om het aanpassen van de verordening aan Rijksregels en ongewenst is (mogelijke) strijdigheid te lang in stand te laten, wordt in hoofdzaak volstaan met terinzagelegging van het ontwerp en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Communicatiestrategie

Gemeenten worden via een brief geïnformeerd