STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 30813
26 augustus 2026

Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 21 augustus 2026, nr. 2026-0000428330, tot wijziging van de Omgevingsregeling in verband met het uitbreiden van het toepassingsbereik van omgehangen experimenten naar artikel 23.3 Omgevingswet (Regeling uitbreiding toepassingsbereik experimenten Omgevingswet) [KetenID WGK028689]

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 23.3, negende lid, van de Omgevingswet en artikel 4.30 van de Invoeringswet Omgevingswet;

Besluit:

ARTIKEL I

De Omgevingsregeling wordt als volgt gewijzigd:

A

Na hoofdstuk 17A wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK 18 UITBREIDING TOEPASSINGSBEREIK EXPERIMENTEN

Artikel 18.1 (toepassingsbereik)

Dit hoofdstuk is van toepassing op de uitbreiding van het toepassingsbereik van experimenten op grond van artikel 23.3, negende lid, van de wet.

Artikel 18.2 (uitbreiding experiment met de leegstandverordening)

Het experiment dat is opgenomen in artikel 6t van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet geldt ook voor de volgende gemeenten:
a. Den Haag;
b. Eindhoven; en
c. Tilburg.

B

Het opschrift van hoofdstuk 18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK ~~18~~19 SLOTBEPALINGEN

C

Het opschrift van artikel 18.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~18.1~~19.1 (inwerkingtreding)

D

Het opschrift van artikel 18.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Artikel ~~18.2~~19.2 (citeertitel)

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

ARTIKEL III

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling uitbreiding toepassingsbereik experimenten Omgevingswet.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

's-Gravenhage,

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan

Toelichting

I. Algemeen deel

Achtergrond

Met de eenentwintigste tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Bu Chw) is het experiment met de Leegstandwet in artikel 6t aan het Bu Chw toegevoegd. Daarmee kreeg de gemeente Amsterdam verschillende mogelijkheden om de duur van leegstand te verkorten en om verhuurders te verplichten een leegstaande woonruimte tegen een marktconforme huurprijs te verhuren. Voor een duiding van de verschillende mogelijkheden wordt verwezen naar de nota van toelichting bij de eenentwintigste tranche van het Bu Chw.[1] In 2022 is het toepassingsbereik van het experiment in artikel 6t Bu Chw uitgebreid door het experiment via de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet ook te laten gelden voor de gemeente Utrecht.[2]

Bij aanwijzing heeft het experiment een tijdsduur tot 1 januari 2025 gekregen. De Crisis- en herstelwet en de daaronder hangende regelgeving zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. Voor experimenten waarvan de tijdsduur doorliep na inwerkingtreding van de Omgevingswet, waaronder ook het experiment met de Leegstandwet, is in artikel 4.30 van de Invoeringswet Omgevingswet in overgangsrecht voorzien. De overgangsbepaling bepaalt dat die experimenten voortaan geacht worden te zijn gebaseerd op de experimenteerbepaling van de Omgevingswet (artikel 23.3). In artikel 8.2.16 van het Invoeringsbesluit Omgevingswet is vervolgens geregeld dat hetgeen is bepaald in artikel 23.3, onder a, b, c, f en i, geacht wordt besloten te liggen in de oorspronkelijke aanwijzing (in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet). Deze zogeheten omhanging van de experimenten heeft niet alleen tot gevolg dat zij hun geldigheid voor de toegestane tijdsduur behouden, maar ook dat zij voortaan gereguleerd worden door artikel 23.3 Omgevingswet.

Op grond van artikel 23.3, achtste lid, Omgevingswet kan een experiment ook worden verlengd als het experiment aanleiding geeft tot het aanpassen van die regelgeving. Het experiment met de Leegstandwet is in 2024 geëvalueerd, ook in het kader van de evaluatie van de Leegstandwet.[3] Uit die evaluatie van de gemeenten Amsterdam en Utrecht bleek dat met het experiment de leegstandverordening effectiever kan worden ingezet voor de aanpak van langdurige leegstand van woningen. Verschillende onderdelen van het experiment leiden er met succes toe dat woningen korter leegstaan. Daarom is het wenselijk deze onderdelen op te nemen in de Leegstandwet, waardoor deze toepasbaar worden voor alle gemeenten. Deze aanpassingen worden meegenomen in het wetsvoorstel Wijziging van de Leegstandwet naar aanleiding van de evaluatie waarover de Afdeling advisering van de Raad van State op 22 juli 2026 advies heeft uitgebracht.[4] Tot die aanpassing van de Leegstandwet is het wenselijk dat de gemeenten Amsterdam en Utrecht hun ingezette leegstandsaanpak kunnen voortzetten. Om die reden heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 24 juni 2024 besloten om het experiment op grond van artikel 23.3, achtste lid, van de Omgevingswet met vijf jaar te verlengen tot en met 31 december 2029.[5]

Met de Wet versterking regie volkshuisvesting is de mogelijkheid, zoals deze ook onder de Crisis- en herstelwet bestond, teruggebracht in de experimenteerbepaling om bij ministeriële regeling nieuwe gebieden aan bestaande experimenten toe te voegen; het zogenaamde uitbreiden van het toepassingsbereik van een experiment. Met onderhavige regeling is een drietal gemeenten toegevoegd aan het experiment met de Leegstandwet.

Uitbereiding met Den Haag, Eindhoven en Tilburg

Ook de gemeenten Den Haag, Eindhoven en Tilburg hebben behoefte om langdurige leegstand van woningen al vooruitlopend op de aanpassing van de Leegstandwet aan te pakken. De drie gemeenten hebben enerzijds te maken met een grote druk op de woningmarkt, maar anderzijds een relatief groot aantal leegstaande woningen dat al geruime tijd leegstaat. Zo had de gemeente Tilburg in 2025 800 tot 1.000 woningen waar al langer dan zes maanden niemand ingeschreven stond met een gemiddelde leegstandstermijn van 600 dagen. In Den Haag ging het in 2024 om 6.100 woningen die administratief langer dan twee jaar leegstonden. In Eindhoven is het aantal administratief leegstaande woningen toegenomen van 3.000 in 2021 tot circa 3.600 in 2025, waarvan circa 30% langer dan een jaar leegstond. Door deze leegstand

1 Stb. 2021, 193, p. 23–26.

2 Stcrt. 2022, 26488.

3 Kamerstukken II 2024/25, 31560, nr. 54.

4 https://wetgevingskalender.overheid.nl/Regeling/WGK027555.

5 Stcrt. 2024, 20148.

aan te pakken, kan het woningtekort worden verminderd. Daarnaast draagt het aanpakken van leegstand ook bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en sociale veiligheid en tegengaan van ondermijning.

De drie genoemde gemeenten willen een leegstandsverordening met toepassing van het experiment invoeren om de periode dat woningen leegstaan te verkorten. De gemeenten willen gebruikmaken van onder meer verkorte termijnen voor leegstandoverleg, bindende leegstandbeschikkingen met herstelverplichtingen, eerder in het proces afdwingbare termijnen voor ingebruikname, verplichte verhuur tegen marktconforme huur en de mogelijkheid om tijdelijke verhuur verplicht te stellen. De drie genoemde gemeenten willen, gelet op de grote woningnood en structurele leegstand niet wachten op inwerkingtreding van het wetsvoorstel aanpak leegstand, maar op zeer korte termijn maatregelen nemen. De gemeenten hebben daarvoor al een aangepaste leegstandsverordening in voorbereiding. Daarom zijn deze gemeenten met deze regeling toegevoegd aan het experiment met de Leegstandwet.

Publieksparticipatie bij verzoek om uitbreiding toepassingsbereik

Met de Wet versterking regie volkshuisvesting is aan artikel 23.3 de mogelijkheid toegevoegd om bij ministeriële regeling nieuwe gebieden toe te voegen aan bestaande experimenten; het zogenaamde uitbreiden van het toepassingsbereik van experimenten. Eenzelfde mogelijkheid bestond ook onder de Crisis- en herstelwet. De ministeriële regelingen waarmee onder de Crisis- en herstelwet bestaande experimenten werden uitgebreid, werden niet via internetconsultatie geconsulteerd. Aan de kaders van het experiment kon met de ministeriële regeling niks worden gewijzigd, die lagen immers al vast in een AMvB. Voor ministeriële regelingen op grond van de Omgevingswet waarmee het toepassingsbereik van bestaande experimenten wordt uitgebreid is dat niet anders. Met de ministeriële regeling wordt het enkel mogelijk gemaakt om een bestaand experiment ook ergens anders toe te passen. De consultatiereacties zouden dus niet tot een inhoudelijke wijziging van de ministeriële regeling kunnen leiden. In die zin is het een wijziging van ondergeschikte betekenis en is deze ministeriële regeling om die reden niet geconsulteerd.

Het voorgaande neemt niet weg dat betrokkenheid bij het uitvoeren van een experiment van belang is en dat deze geborgd moet zijn. De drie gemeenten zullen als uitvoering van het experiment met de Leegstandwet een leegstandsverordening vaststellen of wijzigen. De betrokkenheid van de raad is daarmee geborgd, omdat hij de leegstandsverordening vaststelt. Ook de betrokkenheid van inwoners en andere belanghebbenden is geborgd in die nadere besluitvorming. Zij kunnen bijvoorbeeld reageren op een concept van de leegstandsverordening die ter inzage ligt of inspreken bij de gemeenteraad voorafgaand aan de besluitvorming.

Artikelsgewijs deel

Artikel I

Onderdeel A

Voor de artikelsgewijze toelichting op dit onderdeel wordt verwezen naar het algemeen deel van de toelichting.

Onderdelen B, C en D

Deze onderdelen bevatten vernummeringen in verband met het toevoegen van een nieuw hoofdstuk 18. Omdat het voormalige hoofdstuk 18 slechts enkele bepalingen bevatte en van de uitbreidingsmogelijkheid in de toekomst naar verwachting vaker gebruik zal worden gemaakt, is ervoor gekozen om het voormalige hoofdstuk 18 te vernummeren naar hoofdstuk 19, en een nieuw hoofdstuk 18 in te voegen voor het uitbreiden van het toepassingsbereik van experimenten.

Artikel II

In artikel II wordt de inwerkingtreding geregeld. Er wordt afgeweken van de systematiek van vaste verandermomenten en een invoeringstermijn van drie maanden, omdat door onmiddellijke inwerkingtreding voor de doelgroep (verschillende overheden) aanmerkelijke publieke nadelen worden voorkomen. De overheden die in deze regeling zijn betrokken, hebben zelf verzocht om bij regeling te worden toegevoegd aan in het Bu Chw mogelijk gemaakte experimenten die via het overgangsrecht in artikel 4.30 van de Invoeringswet Omgevingswet doorlopen onder de experimenteerbepaling van de Omgevingswet. Enkele zijn ook al begonnen met de voorbereiding van een leegstandverordening waarin uitvoering wordt gegeven aan het experiment waaraan de gemeenten met deze regeling worden toegevoegd. Zij worden benadeeld als de besluitvormingsprocedure wordt vertraagd door toepassing van de regeling inzake vaste verandermomenten en een invoeringstermijn van drie maanden. De regeling bevat verder geen regels waaraan administratieve lasten verbonden zijn voor burgers en bedrijven of andere nadelen als gevolg van de afwijking.

Artikel III

In artikel III is de citeertitel van deze regeling gegeven. Met het oog op toekomstige uitbreidingen van hoofdstuk 18 is bij ministeriële regeling is aan de wijzigingsregeling een citeertitel gegeven. Aan de hand van de citeertitel kan duidelijk worden aangegeven met welke tranche een gemeente aan een experiment is toegevoegd. De citeertitel van deze regeling is Regeling uitbreiding toepassingsbereik experimenten Omgevingswet.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan