gemeente Nieuwkoop ROG Ruimte

Gemeenteraad Nieuwkoop

datum 13 oktober 2026
uw brief/kenmerk
zaaknummer 696900
behandeld door [redacted]
betreft Wet versterking regie volkshuisvesting, het volkshuisvestingsprogramma en het woningmarktonderzoek
bijlage(n) 1

Beste raadsleden,

Op 1 juli 2026 is de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) officieel in werking getreden. Met deze wet krijgen het Rijk, de provincies en gemeenten meer instrumenten om gezamenlijk de regie te voeren op woningbouw en de verdeling van betaalbare woningen. Doormiddel van deze brief informeren wij uw raad over welke veranderingen de Wet versterking regie volkshuisvesting teweegbrengt.

De wet richt zich op het realiseren van voldoende, betaalbare en passende woningen met aandacht voor doelgroepen die moeilijk toegang hebben tot de woningmarkt. Wvrv wijzigt onder meer de Huisvestingswet, de Woningwet en de Wet maatschappelijke ondersteuning en meerdere besluiten onder de Omgevingswet. De veranderingen zijn uitgewerkt in een was-wordt tabel, zie hiervoor bijlage 1.

Meer sturing op de woningbouw
De landelijke doelstelling is de bouw van 100.000 woningen per jaar. De regionale woondealafspraken moeten hier gezamenlijk invulling aan geven. Wettelijk is vastgelegd dat 30% van de woningbouwprogrammering uit sociale huur bestaat en twee derde betaalbaar is. In de Provincie Zuid-Holland waren deze aantallen al langer beleidsmatig verankerd. De wettelijke percentages gelden per woningbouwregio, niet per project of gemeente. Gemeenten met minder sociale huur dan het landelijke gemiddelde moeten minimaal 30% sociale huur bouwen. Gemeenten met meer sociale huur dan het landelijke gemiddelde moeten minimaal 40% voor middeninkomens realiseren. De uitkomsten van de regionale afspraken worden vervolgens opgenomen in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's.

Provincies hebben de taak om te sturen op voldoende bouwlocaties. Als gemeente en provincie er onderling niet uitkomen, dan kan de provincie of het Rijk een besluit nemen. Gecontracteerde projecten hoeven niet te worden aangepast.

Aandachts- en urgentiegroepen

De wet onderscheidt aandachtsgroepen en urgentiegroepen. De woonbehoefte van aandachtsgroepen moet worden opgenomen in het volkshuisvestingsprogramma. Urgentiegroepen zijn een deel van deze aandachtsgroepen en krijgen verplicht voorrang op de woningmarkt. Hieronder vallen o.a. mensen die uitstromen uit een maatschappelijke opvang of jeugdhulp, dakloze gezinnen met kinderen, stoppende sekswerkers en mensen met (ernstige) medische problematiek of een mantelzorgrelatie. Daarnaast moeten gemeenten inzichtelijk maken wat de huisvestingsbehoefte is van de aandachtsgroepen zonder urgentiestatus. Dit zijn ouderen, studenten, woonwagenbewoners en arbeidsmigranten.

Voor gemeente Nieuwkoop betekent dit dat er nieuwe regionale afspraken gemaakt moeten worden over de huisvesting van urgentiegroepen, de zogenoemde 'fair-share-afspraken'. Deze afspraken worden opgenomen in een urgentieregeling in de regionale huisvestingsverordening.

Volkshuisvestingsprogramma
Rijk, provincies en gemeenten moeten een volkshuisvestingsprogramma opstellen. Daarin staat hoeveel woningen worden gebouwd, waar en voor welke doelgroepen. De woonvisie en woonzorgvisie worden opgenomen in het volkshuisvestingsprogramma. Door de inwerkingtreding van de Wvrv is het volkshuisvestingsprogramma een verplicht programma onder de Omgevingswet. Omdat het een uitvoeringsdocument is, valt het vaststellen van het volkshuisvestingsprogramma onder de bevoegdheid van het college. Dit is bepaald in artikel 3.6 van de Omgevingswet.

De regionale afspraken over de woningbouwopgave en de verdeling van urgenten zorgen voor de invulling aan het volkshuisvestingsprogramma. Daarnaast is het volkshuisvestingsprogramma het instrument om de huisvestingsgerelateerde doelen uit de omgevingsvisie verder uit te werken en te concretiseren.
Het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma moet 1 juli 2027 opgesteld zijn.

Ter voorbereiding op de regionale afspraken en het volkshuisvestingsprogramma wordt in de gemeente een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Op basis van prognoses van de bevolkingsopbouw en huishoudenssamenstelling wordt de woningbehoefte tot 2040 bepaald en vergeleken met de huidige plancapaciteit. De onderzoeksresultaten worden naar verwachting in het vierde kwartaal opgeleverd. Na oplevering worden de uitkomsten van het onderzoek ter inzage met uw raad gedeeld.

Het college zet zich in om de nieuwe wettelijke verplichtingen zorgvuldig te vertalen naar de situatie van gemeente Nieuwkoop. Daarbij zijn de belangrijkste uitgangspunten:
- Zo snel mogelijk voldoende woningen bouwen voor huidige en toekomstige inwoners;
- Uitvoering geven aan de wettelijke opdracht voor sociale en betaalbare woningbouw;
- Bijdragen aan een evenwichtige regionale verdeling van de woningbouwopgave;
- Zorgen voor passende huisvesting van aandachts- en urgentiegroepen;
- Behoud van leefbare dorpen en wijken;
- Onderbouwing van keuzes met een actueel woningmarktonderzoek.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Nieuwkoop,



Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

Bijlage 1: Was-wordt tabel

Onderwerp	Was	Wordt
Regionale samenwerking	Woondeals waren bestuurlijke afspraken die beperkt juridisch afdwingbaar waren.	Verplichting om de woningbouwprogrammering regionaal af te stemmen
Woningbouwpro-grammering	Geen landelijke wettelijke normen voor betaalbaarheidscategorieën in de woningbouwprogrammering.	Van de woningbouwprogrammering op regionaal niveau moet 30% sociale huur zijn en 2/3e betaalbaar.
Woonbeleid	Het gemeentelijke woonbeleid werd uitgewerkt in een woonvisie en een woonzorgvisie.	Het gemeentelijke woonbeleid wordt uitgewerkt in het volkshuisvestingsprogramma met wettelijk gestelde inhoudelijke eisen.
Sturing provincie	Provincies hebben beperkte mogelijkheden om woningbouwlocaties af te dwingen.	Bij achterliggende woningbouw kunnen provincies sterker interveniëren via instructieregels en instructiebesluiten
Sturing Rijk	Het Rijk stuurt via financiële instrumenten en bestuurlijke afspraken.	Het Rijk krijgt expliciete regiebevoegdheden. Er ontstaat een hiërarchie van het landelijke, de provinciale en de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's.
Aandachts- en urgentiegroepen	Gemeenten kunnen zelf urgentiegroepen vaststellen.	De wet identificeert 12 aandachtsgroepen waarvan 8 urgentiestatus krijgen. Gemeenten hebben de mogelijkheid zelf extra groepen toe te voegen aan de urgentieregeling.
Ladder duurzame verstedelijking	De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt gebruikt om stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk te centreren in bestaand stads- en dorpsgebied.	Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgezet voor woningbouw. *
Beroepsprocedure	Voor woningbouwbesluiten kan eerst een beroep worden ingediend bij de rechtbank en daarna een hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State	Voor woningbouwbesluiten wordt rechtstreeks beroep ingediend bij de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State.
Mantelzorg- en familiewoningen	Mantelzorgwoningen mogen onder voorwaarden vergunningsvrij gebouwd worden. Er is geen regeling voor familiewoningen.	De regeling wordt uitgebreid waardoor ook familiewoningen (voor eerstegraads familie zonder mantelzorgrelatie) vergunningsvrij** gebouwd mogen worden, per 1 januari 2027.

**De provincie mag eigen instructies hanteren, de Provincie Zuid-Holland heeft besloten deze maatregel nog wel aan te houden.*

***Vergunningsvrij betekent niet regelvrij, de voorwaarden worden uitgewerkt in Besluit versterking regie volkshuisvesting.*