

Uw brief van	:	Onderwerp	:	Raadsinformatiebrief Wet versterking regie Volkshuisvesting
Uw kenmerk	:	Dossiercode	:	
Ons kenmerk	:	Bijlagen	:	
		Verzonden	:	

U.25.02677



Geachte raadsleden,

Naar verwachting zal in 2025 een belangrijke stap gezet worden in de verbetering van de Nederlandse volkshuisvesting. Minister Mona Keijzer heeft onlangs (februari 2025) het aangepaste Wetsvoorstel versterking regie Volkshuisvesting (WvrV) naar de Tweede Kamer gestuurd. De beoogde inwerkingtreding is 1 juli 2025. Echter de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede en de Eerste Kamer is, op het moment van schrijven van deze raadsinformatiebrief, nog niet bekend. De datum van 1 juli 2025 lijkt daarmee overigens niet realistisch.

Het voorstel is op een aantal punten aangepast ten opzichte van het voorstel dat in maart 2024 door de toenmalige Minister Hugo de Jonge naar de Tweede Kamer is gestuurd. De belangrijkste aanpassingen van de WvrV zien op de volgende drie punten:

1. Uitwerking 2/3 betaalbaar in nieuwbouw

In de regelgeving staat dat gemeenten met veel sociale huur 40% van de nieuwbouw moeten bouwen voor middeninkomens en gemeenten met weinig sociale huur 30% sociale huurwoningen moeten bouwen. Opgeteld moet 2/3 van de te realiseren woningbouw in de regio betaalbaar zijn, en 30% sociale huur. Deze percentages gelden niet op project- of gemeenteniveau, maar op regioniveau. Op die manier is er voor gemeenten ruimte om zelf te bepalen in welke buurten of wijken de betaalbare woningen worden gerealiseerd. Overkoepelend geldt voor provincies dezelfde betaalbaarheidsopgave. Provincies gaan er op toezien dat de optelsom van alle nieuwbouw per regio optelt tot 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur.

2. Vergunningsvrij mantelzorg- en familiewoningen bouwen op eigen erf

Het bijbouwen van een mantelzorg- of familiewoning op bestaande kavels bij een woning kan een oplossing bieden voor een grote groep mensen die zo lang mogelijk in hun eigen omgeving wil blijven wonen, maar ook voor kinderen die geen betaalbare woningen kunnen vinden. Hiervoor is dan ook het voorstel van minister Keijzer om – binnen uit te werken voorwaarden – toe te staan dat een mantelzorg- of familiewoning op eigen erf vergunningsvrij mag worden gebouwd. In aanvulling op het eerder geconsulteerde concept besluit Versterking regie volkshuisvesting stelt minister Keijzer voor om deze regeling, naast mantelzorgwoningen, ook van toepassing te laten zijn op familieleden in de eerste graad.

3. Schrappen van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

In de huidige regels moet bij een nieuwe woningbouwlocatie onderbouwd worden dat er behoefte is aan die woningen. Als een locatie buitenstedelijk is moet worden onderbouwd waarom de woningbouw niet in de bebouwde kom kan. Deze verplichting heet de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. De grote woningbouwopgave maakt het noodzakelijk om het benutten van zowel binnen- als buitenstedelijke locaties voor woningbouw te versnellen door onnodige belemmeringen en knelpunten weg te nemen. De Ladder brengt extra onderzoekslasten, tijd en kosten met zich mee en kan daardoor uitvoering van woningbouwprojecten vertragen en bemoeilijken. Daarom stelt minister Keijzer voor om de Ladder voor nieuwe woningbouwlocaties te schrappen. Dit maakt woningbouw op buitenstedelijke locaties eenvoudiger en sneller.

Over de Wet versterking regie Volkshuisvesting

Het wetsvoorstel bestaat uit 4 belangrijke pijlers:

Pijler 1: Regie op waar, hoeveel en voor wie er gebouwd wordt

Binnen pijler 1 krijgen het Rijk, provincies en gemeenten het juiste wettelijke gereedschap om beter en sneller te sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. Overheden kunnen alle instrumenten van de Omgevingswet inzetten. Hierdoor kunnen Rijk en provincies met instructieregels en -besluiten juridisch knopen doorhakken, bijvoorbeeld over woningbouwlocaties. In dat kader zijn Rijk, provincies en gemeenten straks verplicht een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. In dit programma wordt aangegeven hoeveel en waar gebouwd zal worden. Ook staat hierin voor wie gebouwd wordt, zodat er genoeg woningen zijn voor o.a. ouderen en starters. Onlangs is uw Raad afzonderlijk geïnformeerd via een raadsinformatiebrief over het proces en de stand van zaken rondom het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Gulpen-Witterm. Wij verwijzen graag naar deze brief met kenmerk U.25.02609.

Pijler 2: Het realiseren van voldoende betaalbare woningen

Binnen pijler 2 gaat het over het realiseren van voldoende betaalbare woningen en een goede regionale verdeling tussen gemeenten. Op regionaal niveau moet 2/3 betaalbaar gerealiseerd worden en 30% sociale huur. Gemeenten met minder sociale huurwoningen dan het landelijke gemiddelde, moeten 30% sociale huurwoningen bouwen. Gemeenten met meer sociale huurwoningen dan het landelijke gemiddelde, moeten 40% bouwen voor middeninkomens. Zo maken mensen met midden- en lage inkomens in de hele regio kans op een woning.

Pijler 3: kortere procedures

Binnen pijler 3 gaat het over kortere procedures om de woningbouw te versnellen. Bij woningbouwprojecten vanaf 12 woningen komt er 1 gang naar de rechter in plaats van 2. Bij deze projecten doet de bestuursrechter binnen 6 maanden uitspraak, het beroep wordt versneld behandeld en de redenen van het beroep moeten sneller zijn ingediend. Om de woningbouw te versnellen worden daarnaast de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geschrapt en wordt bouwen op eigen erf voor familie- en mantelzorgwoningen vergunningvrij.

Pijler 4: Gelijke kansen voor urgent woningzoekenden

Binnen pijler 4 ligt de focus op een eerlijke verdeling van urgent woningzoekenden over de regio. Alle gemeenten in de regio moeten bijdragen aan de huisvesting van urgenten, bijvoorbeeld mensen die uitstromen uit (zorg)instellingen, of jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg. Landelijk worden groepen aangewezen die in alle gemeenten gaan gelden als urgent woningzoekenden. Gemeenten moeten deze urgent woningzoekenden met voorrang huisvesten. Alle gemeenten in de regio moeten gaan bijdragen aan de huisvesting van deze groepen en daar onderling afspraken over maken. Zo maken urgent woningzoekenden in de hele regio kans op een woning.

In de "Visuals" van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op de volgende pagina's wordt het aangepaste wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting op hoofdlijnen nogmaals overzichtelijk voor u in een oogopslag weergegeven.

Tot slot willen wij nog opmerken dat de Wet versterking regie Volkshuisvesting geen toverstaf is die alle problemen op de woningmarkt oplost. Daarvoor zijn de knelpunten te complex en veelal domeinoverstijgend van aard (o.a. stikstofproblematiek, waterveiligheid, spuitzones etc.). Regie zit hem vooral in de samenwerking tussen de overheidslagen en het sturing geven aan het bouwproces op alle bestuursniveaus. Op basis daarvan krijgen overheden handvatten om de woningbouw te versnellen. En om de toegankelijkheid van woningen voor verschillende inkomensgroepen te verbeteren.

Visuals Wet versterking regie Volkshuisvesting



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Wet versterking regie volkshuisvesting

De woningnood is hoog. Per jaar moeten er 100.000 woningen gerealiseerd worden. De Wet versterking regie volkshuisvesting gaat hierbij helpen. Zo kunnen overheden samen met marktpartijen sneller, genoeg en de juiste woningen bouwen. *Wat gaan we doen?*

Genoeg locaties voor 100.000 woningen Het Rijk, provincies en gemeenten krijgen het juiste wettelijke gereedschap om beter en sneller te sturen op hoeveel, waar en voor wie we bouwen 	Voldoende betaalbare woningen Midden- en lage inkomens maken in de hele regio kans op het vinden van een woning  Betaalbare woningen twee derde per regio, 30% sociale huur Voldoende woningen voor studenten en ouderen 	Kortere procedures Sneller duidelijkheid van de rechter  Ladder voor duurzame verstedelijking wordt geschrapt waardoor motivering voor bouwen in het buitengebied minder omslachtig wordt  Bouwen op eigen erf Vergunningvrij voor mantelzorg- en familiewoningen 	Eerlijke verdeling Gelijke verdeling van urgent woningzoekenden Alle gemeenten moeten bijdragen aan de huisvesting van deze groepen 
---	--	---	--

Meer weten? www.volkshuisvestingnederland.nl

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Wet versterking regie volkshuisvesting

De Wet versterking regie volkshuisvesting geeft aan **hoeveel, waar en voor wie** we bouwen. De woningnood is hoog. Daarom hebben we de volkshuisvesting in ere hersteld. De wet geeft overheden ook de juiste wettelijke instrumenten om – met meer tempo en doorzettingskracht – te sturen op de woningbouwopgave.

Regie op hoeveel, waar en voor wie ✓

- Het Rijk, provincies en gemeenten leggen verplicht vast hoeveel, waar en voor wie zij gaan bouwen.
- Overheden kunnen alle instrumenten van de Omgevingswet inzetten voor de woningbouwopgave. Hierdoor kunnen het Rijk en provincies via instructieregels en -besluiten juridisch knopen doorhakken, bijvoorbeeld over nieuwbouwlocaties.
- Provincies sturen op voldoende locaties in plannen van gemeenten.
- Versterken lokale prestatieafspraken: corporaties en gemeenten spreken af waar nieuwe sociale huur en middenhuur komt. De minister kan bindend advies geven.



Voldoende betaalbare woningen ✓

- Twee derde van alle nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen.
- Goede balans in regio. Gemeenten die nu weinig sociale huur hebben, en onder het landelijk gemiddelde zitten, nemen 30% sociale huurwoningen op in hun nieuwbouw-programmering. Gemeenten die boven het landelijk gemiddelde van sociale huur zitten, gaan naar meer dan 40% betaalbare koop- en middenhuurwoningen.
- Gemeenten leggen vast hoe ze zorgen voor voldoende woningen voor jongeren en ouderen.



Kortere procedures ✓

- Voor categorieën bouwprojecten komt er één gang naar de rechter in plaats van twee. De bestuursrechter doet binnen zes maanden uitspraak. Het beroep wordt versneld behandeld. De redenen van het beroep moeten binnen de beroepstermijn zijn ingediend. De tijdswinst kan oplopen tot een jaar.
- Motivering voor een straatje erbij wordt minder omslachtig. Ladder voor duurzame verstedelijking vervalt voor projecten tot 50 woningen.
- Gebouwen bij mantelzorgwoningen worden vergunningvrij.



Eerlijke verdeling ✓

- Landelijk worden groepen urgent woningzoekenden aangewezen. Bijvoorbeeld mensen die om medische redenen moeten verhuizen. Nu heeft de ene gemeente wel een urgentieregeling en de andere niet.
- Alle gemeenten in de regio moeten bijdragen aan de huisvesting van deze groepen. Zij maken daarover afspraken en stellen verplicht een urgentieregeling vast.
- Zo maken urgent woningzoekenden meer kans op een passende woning.



Meer weten? www.volkshuisvestingnederland.nl

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Uiteraard kunnen er naar aanleiding van de kabinetsbehandeling nog wijzigingen in de WvrV worden aangebracht. De hoofdlijnen van de WvrV, zoals hierboven beschreven en gevisualiseerd, lijken echter vast te staan.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders Gulpen-Witterm,
de secretaris,

de burgemeester,

dhr. R.H.M. Sluijsmans

mw. ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens