



MEMO

Aan : Gemeenteraad
Van : College
Datum : 14 november 2024
Onderwerp : informatie
Beh. Ambtenaar : Beleidsadviseur volkshuisvesting
Referentie :
Bijlage :

De *Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (Wvrv)* is bedoeld om de woningmarkt in Nederland beter te reguleren en het woningtekort aan te pakken. De overheid krijgt een sterkere rol in het sturen op voldoende, betaalbare en passende woningen, met een speciale focus op kwetsbare groepen. Hieronder volgt een uitgebreidere toelichting van de belangrijkste onderdelen van de wet.

1. Sterkere rol van de overheid op de woningmarkt

De Wvrv zorgt ervoor dat de overheid opnieuw een centrale rol krijgt in het woningbeleid, omdat de afgelopen jaren duidelijk is geworden dat marktpartijen zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties het woningtekort niet alleen kunnen oplossen. De wet stelt dat de overheid meer invloed krijgt op de bouw van nieuwe woningen en de locaties waar deze komen, om de groeiende vraag naar betaalbare woningen beter te kunnen sturen.

Daarnaast neemt de overheid de verantwoordelijkheid voor een eerlijke verdeling van betaalbare woningen, zodat mensen in kwetsbare posities, zoals ouderen en mensen met een zorgbehoefte, meer kansen krijgen op de woningmarkt. Dit betekent dat er landelijke richtlijnen komen die ervoor moeten zorgen dat in iedere gemeente voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn.

De wet introduceert ook veranderingen in vier belangrijke wetten:

- **Omgevingswet:** De wet die de regels bepaalt voor het gebruik van de fysieke ruimte, zoals waar gebouwd mag worden en onder welke voorwaarden.
- **Huisvestingswet:** Deze wet regelt wie voorrang krijgt bij de verdeling van sociale huurwoningen en hoe gemeenten de schaarse woningen kunnen verdelen.
- **Woningwet:** Deze wet gaat over woningcorporaties en hoe zij bijdragen aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen.
- **Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo):** Deze wet zorgt voor ondersteuning van mensen met een zorgbehoefte. De Wvrv zorgt voor een betere koppeling tussen de Wmo en het volkshuisvestingsprogramma, zodat mensen met zorgbehoeften beter passende woningen krijgen.

2. Lokale context van Wormerland

De gemeente Wormerland heeft op dit moment een woonvisie die geldt van 2017 tot 2025. In deze visie staan doelen zoals:

- **Voldoende woningen voor de inwoners:** Zorgen dat inwoners in de gemeente kunnen blijven wonen, ongeacht hun woonwensen of levensfase.
- **Betaalbare en passende woningvoorraad:** Zorgen voor een mix van woningen die geschikt zijn voor verschillende inkomensgroepen.
- **Beschutte woonvormen voor senioren en zorgbehoevenden:** Meer woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag, zodat zij zelfstandig kunnen blijven wonen met de juiste ondersteuning.
- **Duurzaamheid en behoud van het groene karakter:** Verbeteren van de kwaliteit van woningen, bijvoorbeeld door verduurzaming, zonder het karakter van de gemeente aan te tasten.

3. Volkshuisvestingsprogramma

Een van de kerninstrumenten van de Wvrv is het volkshuisvestingsprogramma, dat vanaf 2026 verplicht wordt voor alle gemeentes. Dit programma vervangt de woonvisies die gemeentes nu hebben en wordt een vast onderdeel van de *Omgevingswet*. Het volkshuisvestingsprogramma bevat de concrete plannen voor woningbouw in een gemeente en moet aansluiten op de overkoepelende plannen van de provincie en de Rijksoverheid.

Inhoud van het volkshuisvestingsprogramma

Het volkshuisvestingsprogramma moet duidelijkheid bieden over:

- **Aantal en soort woningen:** Hoeveel woningen er gebouwd moeten worden en welk type woningen (zoals sociale huur, middenhuur, of betaalbare koopwoningen) nodig is om te voldoen aan de vraag van de lokale bevolking.
- **Woonbehoefte van kwetsbare groepen:** Er moet extra aandacht zijn voor de huisvesting van kwetsbare groepen zoals ouderen, mensen met een beperking, en mensen die zorg aan huis nodig hebben. Het programma moet ook beschrijven hoe de gemeente hieraan gaat voldoen.
- **Regionale samenwerking:** Gemeentes moeten samenwerken met omliggende gemeentes en met de provincie om ervoor te zorgen dat de woningbouw goed wordt afgestemd. De provincie houdt toezicht op deze samenwerking en kan ingrijpen als er conflicten ontstaan.

Het doel van dit programma is om het woningbeleid eenduidig en consistent te maken, zodat ontwikkelaars en woningcorporaties weten waar ze aan toe zijn en sneller kunnen beginnen met het bouwen van woningen. Ook zorgt het voor meer zekerheid dat alle gemeentes hun verantwoordelijkheid nemen in het huisvesten van kwetsbare groepen.

4. Betaalbare woningen

Een van de belangrijkste doelstellingen van de Wvrv is het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Volgens de wet moet minstens twee derde van de nieuwbouw betaalbaar zijn, wat betekent dat deze woningen vallen in de categorieën:

- **Sociale huurwoningen:** Voor huishoudens met lagere inkomens. Prijs tot €879,66
- **Middenhuurwoningen:** Voor huishoudens met een gemiddeld inkomen, die vaak te veel verdienen voor sociale huur maar te weinig om een huis te kopen. Prijs van €879,67 tot €1.157,95.

- **Betaalbare koopwoningen:** Woningen die verkocht worden voor een prijs tot €390.000.

In gemeenten waar weinig sociale huurwoningen beschikbaar zijn, moet minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen bestaan uit sociale huurwoningen. Gemeentes waar al veel sociale huurwoningen zijn, kunnen ervoor kiezen om een groter deel van de nieuwbouw te richten op middenhuur of betaalbare koopwoningen. Dit zorgt ervoor dat er een betere balans komt in het woningaanbod.

5. Versnellen van bouwprocedures

De Wvrv bevat maatregelen om de bouw van woningen te versnellen door procedures eenvoudiger te maken en de besluitvorming te verkorten. Dit is nodig omdat veel bouwprojecten nu vertraging oplopen door lange vergunningsprocessen of juridische procedures.

Snellere juridische procedures

Voor bepaalde bouwprojecten, zoals flexwoningen (tijdelijke woningen) en kleinschalige woonprojecten, komt er één gang naar de rechter in plaats van twee. Dit verkort de tijd die nodig is om een bouwproject te starten. De rechtbank moet binnen zes maanden uitspraak doen, wat ervoor zorgt dat de bouw sneller kan beginnen.

Vergunningvrije bouwmogelijkheden

Voor kleine projecten, zoals mantelzorgwoningen, hoeven gemeentes geen vergunning meer te verlenen. Dit betekent dat mensen die mantelzorg verlenen of ontvangen sneller en zonder bureaucratische rompslomp een woning kunnen realiseren.

6. Woonzorgvisie

Een belangrijk onderdeel van de Wvrv is de woonzorgvisie, waarin gemeentes moeten beschrijven hoe ze gaan zorgen voor voldoende woningen voor mensen met een zorgbehoefte, zoals ouderen en mensen met een beperking. Deze woonzorgvisie wordt een verplicht onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma.

Wonen met zorg

De woonzorgvisie moet zorgen voor een goede koppeling tussen wonen en zorg. Dit betekent dat er genoeg woningen moeten zijn die geschikt zijn voor mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben. Ook moet de gemeente ervoor zorgen dat er voldoende levensloopbestendige woningen zijn, waarin mensen oud kunnen worden zonder te hoeven verhuizen als hun zorgbehoefte toeneemt.

7. Aandachtsgroepen

De Wvrv richt zich speciaal op aandachtsgroepen: mensen die extra moeilijk een passende woning kunnen vinden. Dit zijn bijvoorbeeld:

- **Ouderen:** Mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- **Mensen met een beperking:** Personen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking.
- **Mensen in de maatschappelijke opvang:** Bijvoorbeeld daklozen of slachtoffers van huiselijk geweld.

- **Statushouders:** Vluchtelingen met een verblijfsstatus die vaak voorrang krijgen bij de toewijzing van woningen.

Urgentieregeling

Vanaf wanneer de nieuwe wet in gaat moeten alle gemeentes een urgentieverordening invoeren, waarin wordt vastgelegd welke groepen met voorrang in aanmerking komen voor sociale huurwoningen. Dit zijn onder andere mensen die mantelzorg verlenen of ontvangen, mensen met ernstige medische problemen, daklozen, en slachtoffers van huiselijk geweld. De provincie ziet erop toe dat de verdeling van deze woningen eerlijk gebeurt tussen de verschillende gemeentes in de regio.

8. Samenwerking met woningcorporaties

Woningcorporaties, gemeentes en huurdersorganisaties maken jaarlijks prestatieafspraken over hoeveel woningen er gebouwd moeten worden en voor wie. De Wvrv maakt deze afspraken belangrijker en bindender. Dit betekent dat de partijen meer verantwoordelijkheid krijgen om de afspraken na te komen, en als dat niet gebeurt, kan de minister ingrijpen.

9. Versnellen en verkorten van procedures

Om de woningbouw te versnellen, worden de procedures voor het aanvragen van vergunningen eenvoudiger gemaakt. Er komt minder stapeling van eisen, wat betekent dat het makkelijker en sneller wordt om projecten goedgekeurd te krijgen. Hierdoor kunnen bouwprojecten eerder van start gaan, wat helpt om de woningnood sneller te verminderen.

10. Planning en invoering

De veranderingen die de Wvrv met zich meebrengt, worden in fases ingevoerd. De eerste stappen zijn al gezet met de *Nationale Woon- en Bouwagenda* en de regionale woondeals. De verwachting treedt de wet in 2026 officieel in werking, met specifieke maatregelen zoals versnelling van bouwprocedures en de invoering van de urgentie.