

INFORMATIENOTA RAAD BLARICUM

Datum vaststelling college: 10 maart 2026

Van het college van B&W
Aan Gemeente Blaricum – Gemeenteraad
Portefeuillehouder Kennis, A.M.
Informatie bij N. Hendriks,
 Strategisch Beleidsadviseur RO

Onderwerp

Vorming woningbouwregio en woningmarktregio Blaricum

Portefeuillehouder

Kennis, A.M.

Openbaar

Ja

Kennisnemen van

De regionale indeling in woningbouw- en woningmarktregio's en het voorgenomen proces om te komen tot een volkshuisvestingsprogramma

Aanleiding (inleiding)

Het Rijk bereidt de invoering voor van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Met deze wet wordt de regie op wonen versterkt en wordt volkshuisvesting nadrukkelijk een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Rijk, provincies en gemeenten.

Onderdeel van deze wet is dat provincies woningbouwregio's en woningmarktregio's vaststellen. Gemeenten zijn gevraagd hierover een advies uit te brengen. Het college heeft inmiddels een standpunt ingenomen en informeert uw raad hierover met deze brief.

Kernboodschap

Wat verandert er met de Wet versterking regie volkshuisvesting?

De wet verandert niet zozeer *wat* gemeenten doen op het gebied van wonen, maar vooral *hoe* keuzes worden gemaakt en verantwoord. Gemeenten worden verplicht hun woonbeleid samen te brengen in één volkshuisvestingsprogramma. In dit programma

worden keuzes over woningbouw, betaalbaarheid en doelgroepen integraal vastgelegd, regionaal afgestemd en periodiek gemonitord.

Hiermee wordt volkshuisvesting een samenhangende publieke opgave in plaats van een optelsom van afzonderlijke projecten en beleidsdocumenten.

De bestuurlijke werking verloopt via drie bestuurslagen:

- het Rijk stelt landelijke doelen;
- de provincie vertaalt deze naar regionale kaders en houdt toezicht;
- gemeenten werken deze uit in lokaal beleid en uitvoering

Woningbouwregio

De woningbouwregio is het schaalniveau waarop gemeenten afspraken maken over de woningbouwopgave. Daarbij gelden landelijke uitgangspunten, waaronder:

- minimaal twee derde van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn;
- regionaal wordt toegewerkt naar circa 30% sociale huur.

Het college heeft geadviseerd om aan te sluiten bij de Metropoolregio Amsterdam (MRA) als woningbouwregio. Hiermee wordt voortgebouwd op bestaande samenwerking binnen woondeals en regionale woningbouwafspraken. Het grotere regionale schaalniveau biedt flexibiliteit om woningbouwopgaven gezamenlijk te realiseren en waar nodig tussen gemeenten te verdelen.

Woningmarktregio

De woningmarktregio richt zich op afspraken over woonruimteverdeling en de huisvesting van urgente woningzoekenden. Het college heeft geadviseerd aan te sluiten bij de bestaande regionale samenwerking binnen G&V. Hierdoor blijven huidige afspraken binnen het woon- en zorgdomein, inclusief bestaande woonruimteverdeelsystemen, behouden. Dit voorkomt dat nieuwe uitvoeringsstructuren moeten worden opgebouwd.

Betekenis voor onze gemeente

De wet heeft directe gevolgen voor de manier waarop het woonbeleid wordt opgesteld en verantwoord.

Gemeenten moeten expliciet aantonen hoe zij bijdragen aan:

- voldoende woningbouw;
- betaalbaarheid;
- huisvesting van aandachtsgroepen zoals starters, ouderen en mensen met een zorgvraag.

Wanneer het aandeel sociale huur in de woningvoorraad onder de landelijke richtlijn ligt, ontstaat een zwaardere opgave om via nieuwbouw extra sociale huur toe te voegen. Dit betekent dat bij toekomstige woningbouwprojecten nadrukkelijker gestuurd zal worden op betaalbare woningen en sociale huur. Daarnaast vraagt de wet meer aandacht voor

doorstroming, passende woningen voor ouderen en betere benutting van de bestaande woningvoorraad.

Volkshuisvestingsprogramma

Als vervolg op de wet stelt de gemeente een volkshuisvestingsprogramma op. Dit programma vormt het centrale beleidskader voor wonen en werkt door in:

- het omgevingsplan;
- woningbouwprogrammering;
- huisvestings- en urgentieverordeningen.

Het volkshuisvestingsprogramma wordt door het college vastgesteld en aan de raad aangeboden voor wensen en bedenkingen. Het programma wordt pas in kwartaal 2 van 2027 verwacht klaar te zijn.

Consequenties

De invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting heeft met name gevolgen voor de wijze waarop het gemeentelijk woonbeleid wordt opgesteld, onderbouwd en uitgevoerd.

1. Sterkere regionale afstemming

De gemeente zal woningbouw en woonruimteverdeling nadrukkelijker in regionaal verband binnen de regio G&V moeten afstemmen. Keuzes over aantallen woningen, woningtypen en prijssegmenten worden niet langer uitsluitend lokaal gemaakt, maar beoordeeld binnen de woningbouwregio en woningmarktregio.

Dit betekent dat gemeentelijke plannen aantoonbaar moeten bijdragen aan de regionale opgave en dat afstemming met regiogemeenten intensiever wordt.

2. Volkshuisvestingsprogramma als centraal beleidskader

De gemeente wordt verplicht een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Dit programma bundelt het bestaande woonbeleid en vormt het centrale kader voor:

- woningbouwprogrammering;
- sociale huur, middenhuur en betaalbare koop;
- huisvesting van aandachtsgroepen;
- monitoring en verantwoording richting provincie en Rijk.

Het volkshuisvestingsprogramma werkt door in instrumenten zoals het omgevingsplan, vergunningverlening en de huisvestingsverordening.

3. Grotere inzet op betaalbaarheid

De wet schrijft voor dat minimaal twee derde van alle nieuwbouwwoningen binnen het betaalbare segment valt. Onder betaalbaar worden verstaan:

- sociale huur;

- middenhuur;
- sociale koop en betaalbare koop.

Dit betekent dat bij nieuwe woningbouwprojecten nadrukkelijk gestuurd moet worden op een evenwichtige verdeling tussen deze segmenten. Voor gemeenten met een relatief lager aandeel sociale huur ontstaat daarbij een extra inspanningsverplichting om het aandeel sociale huur te vergroten, naast het realiseren van voldoende middenhuur en betaalbare koopwoningen.

4. Meer aandacht voor specifieke doelgroepen

Gemeenten moeten expliciet inzichtelijk maken hoe zij voorzien in de huisvesting van verschillende aandachtsgroepen. Naast starters, ouderen en mensen met een zorgvraag betreft dit ook arbeidsmigranten. Voor arbeidsmigranten betekent dit dat gemeenten, in regionaal verband, moeten nadenken over passende en kwalitatief goede huisvesting, zodat druk op de reguliere woningmarkt wordt beperkt en misstanden worden voorkomen. Daarnaast vraagt de wet om een betere aansluiting tussen wonen, zorg en arbeid, waarbij regionale samenwerking een belangrijke rol speelt.

5. Gevolgen voor woningbouwstrategie

De nieuwe kaders vragen om scherpere keuzes binnen de beschikbare ruimte. De nadruk komt te liggen op:

- inbreiding en herontwikkeling binnen bestaand gebied;
- toevoeging van betaalbare woningen voor starters en middeninkomens;
- geschikte woningen voor ouderen om doorstroming te bevorderen;
- een betere benutting van de bestaande woningvoorraad.

Hiermee wordt beoogd de doorstroming te verbeteren en de woningmarkt toegankelijker te maken voor verschillende inkomensgroepen.

6. Organisatorische en bestuurlijke gevolgen

De nieuwe werkwijze leidt tot:

- intensievere regionale samenwerking;
- meer monitoring en rapportage richting provincie;
- explicietere bestuurlijke keuzes over woningbouw, prijssegmenten en doelgroepen.

Hoewel de inhoudelijke opgave grotendeels aansluit bij bestaand beleid, neemt de verantwoordingsplicht toe.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Communicatie

Niet van toepassing.

Vervolg

Na besluitvorming door de provincie over de indeling van de woningbouwregio en woningmarktregio start de gemeente met de verdere uitwerking van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

De verwachting is dat in het derde kwartaal van 2026 wordt begonnen met de eerste werkzaamheden voor het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma. In deze fase worden onder andere de regionale afspraken vertaald naar de lokale situatie, worden analyses uitgevoerd en vindt afstemming plaats met regiogemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke partners.

Het college verwacht in het tweede kwartaal van 2027 een concept-volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Vervolgens wordt dit programma aan uw raad voorgelegd, zodat u in de gelegenheid wordt gesteld wensen en bedenkingen mee te geven voordat het programma definitief wordt vastgesteld. Gedurende dit proces wordt uw raad periodiek geïnformeerd over de voortgang.

Bijlagen

Niet van toepassing.