



Raadsinformatiebrief

Aan: De raads- en burgerleden
Van: College van Burgemeester en Wethouders

Documentnummer
715070

Datum: 29 september 2026

Zaaknummer
715025

Onderwerp: Stand van zaken Wonen en volkshuisvesting 2026

Beste raads- en burgerleden,

Op 1 juli 2026 is de wet Versterking regie volkshuisvesting in werking getreden. Deze wet geeft het Rijk, provincies en gemeenten meer verantwoordelijkheid om te sturen op de woningbouw. Belangrijke aspecten van deze wet zijn onder meer het versnellen van woningbouwprojecten door middel van snellere procedures, het sturen op de realisatie van betaalbare woningen (via een instructieregel die voorschrijft dat bij nieuwe woningbouwprojecten twee derde van de woningen betaalbaar moet zijn, waarvan 30% sociale huur), het verplicht stellen van urgentieregelingen voor woningzoekenden en de introductie van een verplicht gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Dit maakt dat er verschillende projecten lopen ter uitvoering van de wet Versterking regie volkshuisvesting, maar ook in verband met de uitvoering van de Woon(zorg)visie die vorig jaar door uw raad is vastgesteld. Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u graag over de stand van zaken omtrent deze projecten.

Woonbehoefteonderzoek

Om een goed volkshuisvestingsprogramma op te kunnen stellen is het belangrijk dat er een beeld ontstaat van de huidige woonbehoefte binnen de gemeente Boekel. Door middel van een woonbehoefteonderzoek wil de gemeente in kaart brengen hoeveel en van welke categorie woningen de komende veertien jaar gebouwd moeten worden naar behoefte van onze inwoners en toekomstige ontwikkelingen zoals vergrijzing en verdunning.

Momenteel wordt het woonbehoefteonderzoek uitgevoerd en worden de eerste bevindingen in september gedeeld. In oktober zal het onderzoek worden afgerond met een rapportage waarin de benodigde aantallen staan. Deze dienen weer als input voor het volkshuisvestingsprogramma.

Volkshuisvestingsprogramma

Het volkshuisvestingsprogramma is een uitvoeringsdocument waarin wordt vastgelegd hoe veel woningen er nodig zijn, waar deze komen te staan en voor wie. Op basis van onder andere de Omgevingsvisie, de Woon(zorg)visie en een woonbehoefteonderzoek kan met dit document de uitvoering van de volkshuisvestelijke taak van de gemeente Boekel worden vastgesteld. Naast dat het volkshuisvestingsprogramma verplicht wordt gesteld door het Rijk, levert het programma concrete acties op voor de komende tien jaar om meer grip te krijgen op de woningmarkt, passende woningen te realiseren en te zorgen voor snellere procedures.

We zijn deze zomer van start gegaan om tot het volkshuisvestingsprogramma te komen. Met als uitgangspunt de eerdergenoemde beleidsdocumenten waarbij de focus ligt op het uitvoeringsprogramma. Het volkshuisvestingsprogramma dient vóór 1 juli 2027 te worden vastgesteld. Op 18 november zal tijdens een raadsinformatiesessie meer gedeeld worden over het project en de stand van zaken. Het programma zal worden vastgesteld door het college.

Volkshuisvestingsverordening

Een ander instrument om de woningmarkt te sturen is een huisvestingsverordening. Hierin worden lokale regels vastgelegd bedoelt om schaarse woonruimte eerlijk te verdelen en de woningvoorraad te beschermen. Met de inwerkingtreding van de wet Versterking regie volkshuisvesting wordt ook het opstellen van een huisvestingsverordening verplicht gesteld. Deze verordening wordt vastgesteld door uw raad.

Voor het opstellen van de huisvestingsverordening wordt samengewerkt met zeven andere regiogemeenten. Hier zal een modelverordening uit volgen die aangevuld wordt met specifieke (lokale) regels voor de gemeente Boekel. Om te kunnen sturen op woonruimteverdeling moet middels onderzoek worden aangetoond dat er sprake is van verdringing. Dit wordt momenteel onderzocht voor de lokaal woningzoekenden. Mocht dit het geval zijn dan zal er een voorrangsregeling in de verordening worden opgenomen voor het toewijzen van woningen aan mensen met een lokale binding. De huisvestingsverordening moet vóór 1 januari 2028 worden vastgesteld.

Regionale urgentieregeling

Een verplicht onderdeel van de huisvestingsverordening is de urgentieregeling. Deze dient regionaal afgestemd te worden, zodat er een evenwichtige verdeling van urgente groepen kan ontstaan. Hiermee wordt de gemeente primair verantwoordelijk voor het proces rondom het toekennen van urgentie voor bepaalde doelgroepen. Met een urgentieregeling geeft de gemeente uitvoering aan de wet Versterking regie volkshuisvesting, waarbij woningzoekenden die met spoed andere woonruimte nodig hebben, met voorrang in aanmerking komen voor een woning. De wet Versterking regie volkshuisvesting schrijft voor welke categorieën woningzoekenden in de urgentieregeling moeten worden opgenomen. In totaal gaat het om tien wettelijke urgentiecategorieën: mantelzorgers, medisch urgenten, indicatie maatschappelijke opvang, uitstroom veilige opvang, uitstroom beschermd wonen, uitstroom klinische GGZ, uitstroom residentiële jeugdzorg, uitstroom PI/ forensische zorg, uitstappende sekswerkers en dakloze gezinnen met minderjarige kinderen. Gezien de wettelijke verplichting voor het huisvesten van statushouders en herstructureerders, worden deze groepen hier regionaal nog aan toegevoegd. Uw raad kan ervoor kiezen om nog extra urgentiegroepen toe te voegen. Dit wordt echter afgeraden aangezien dit de slagingskansen voor de regulier woningzoekenden (nog meer) verminderd.

Vorig jaar is de uitgangpuntennotitie gedeeld met de gemeenteraad (bijlage 1). Momenteel bevindt het proces zich in fase 3: er is een impactanalyse uitgevoerd naar de manieren van uitvoering van de regeling op de onderwerpen klant en communicatie, formatie en uitvoeringskracht, organisatie en gegevensverwerking en samenwerking en governance. Hieruit volgt een (regionaal) basisproces voor de beoordeling en toewijzing van urgentie.

Beter benutten bestaande voorraad

De gemeente werkt momenteel aan beleidsregels omtrent het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Hierin worden de verschillende vormen van woningdelen en/of -splitsen omschreven met de daarbij horende voorwaarden. Naar verwachting zullen deze beleidsregels eind dit jaar in werking treden. Het college zal de beleidsregels vaststellen en informeert de raad hierover.