



STARTNOTITIE VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA

Onderwerp Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma gemeente Montfoort
Datum 30 september 2025

1. Opstarten Volkshuisvestingsprogramma

In het wetsvoorstel Wet versterking Regie Volkshuisvesting is de verplichting opgenomen voor iedere gemeente om een Volkshuisvestingsprogramma te ontwikkelen. Bij de geactualiseerde Woonvisie is de ontwikkeling van het Volkshuisvestingsprogramma al aangekondigd. Op dit moment is onduidelijk wat de ingangsdatum wordt van de nieuwe wet en wat de exacte vereisten zijn aan het Volkshuisvestingsprogramma. Desalniettemin wordt de ontwikkeling van het Volkshuisvestingsprogramma opgestart. Dit om tijd te hebben en te nemen voor een zorgvuldige totstandkoming binnen de hiervoor voorziene tijdspanne en omdat het vaststellen van deze wettelijke verplichting zeer realistisch wordt ingeschat. Dit betekent daarmee ook dat de geschetste aanpak kan veranderen als gevolg van veranderde omstandigheden. Wij informeren u over de voortgang. Inzet is ten alle tijden zo goed mogelijk te voldoen aan wat wordt gevraagd en tegelijkertijd verstandige keuzes te maken die haalbaar zijn en passen bij gemeente Montfoort.

Bij de actualisatie van de Woonvisie zijn een aantal punten benoemd die richting geven aan de ontwikkeling: het opnieuw koers bepalen, het leren van anderen (niet zelf het wiel uitvinden), het participeren met belanghebbenden en het onderzoeken van de woningbehoefte. Deze punten zijn meegenomen in de aanpak.

- Doelen Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (bron: geactualiseerde Woonvisie)
 - Regierol voor de overheid op hoeveel, waar en voor wie we bouwen
 - Voldoende betaalbare woningen realiseren.
 - Met kortere juridische procedures meer vaart maken met de bouw van woningen.
 - Voor een eerlijke verdeling tussen gemeenten zorgen, waarbij urgent woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning
 - Dat betekent onder andere:
 - Woonvisie wordt Volkshuisvestingsprogramma:
 - Meer onderwerpen en concreter
 - Rijk en provincies kunnen instructieregels opstellen en kunnen rechtstreeks beleid/regels opleggen aan gemeenten

2. Ontwikkelen Volkshuisvestingsprogramma

De ontwikkeling van het Volkshuisvestingsprogramma bestaat uit drie bouwstenen:

1. Onderzoek
2. Visie ontwikkeling
3. Participatie

2.1 Onderzoek

Er wordt onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de woningbehoefte in Montfoort (horizon 2050). Ontwikkelingen wordt overzichtelijk in beeld gebracht en geduid, zowel voor reguliere doelgroepen als bijzondere doelgroepen (incl. wonen en zorg). Hierbij wordt aangegeven welk deel van de opgave kan worden opgevangen in de bestaande woningvoorraad en welk deel met nieuwbouw. Voor de nieuwbouwopgave wordt een integraal woningbouwprogramma opgesteld waarin zowel de opgave



voor reguliere doelgroepen als voor bijzondere doelgroepen is opgenomen (incl. wonen en zorg)¹. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van actuele reeds bestaande onderzoeksinformatie (o.a. bevolkingsprognose Primos 2024). Balans tussen de kansen voor bijzondere doelgroepen en reguliere woningzoekenden is hierbij van belang.

2.2 Visieontwikkeling

Het volkshuisvestingsprogramma zal in gaan op alle, door wet- en regelgeving verplichte onderwerpen, en indien gewenst aanvullende, lokaal relevante onderwerpen. Goed om te beseffen is dat er, in tegenstelling tot het verleden, meer sturing is vanuit landelijke en provinciale wet- en regelgeving op het lokaal woonbeleid. Er is dus minder lokale beleidsvrijheid (zoals benoemd in de geactualiseerde Woonvisie). Daarnaast is het goed te beseffen dat er wordt gestuurd op zowel volkshuisvesting als (een deel van) wonen&zorg/bijzondere doelgroepen in het Volkshuisvestings-programma². Dat beïnvloedt zowel de inhoud van de op te leveren documenten als de aansturing van dit project.

Voorgestelde insteek is om twee documenten op te leveren;

1. Een door de (nieuwe) gemeenteraad vastgesteld 'Volkshuisvestingsprogramma - koersdocument' met daarin de strategische koers van de gemeente Montfoort als het gaat om wonen met op hoofdlijnen kaders en strategische keuzes voor de nieuwbouw, de bestaande voorraad en wonen met zorg en ondersteuning.
2. Een door het (nieuwe) college vastgestelde 'Volkshuisvestingsprogramma – aanpak' met daarin nadere uitwerking van de kaders uit het Koersdocument naar concrete acties, afspraken en meetbare resultaten voor de nieuwbouw, de bestaande voorraad en wonen met zorg en ondersteuning³

Aandachtspunten bij de ontwikkeling van beide documenten zijn:

- De effecten van en positionering van de gemeente Montfoort ten opzichte van de ontwikkeling in de regio, met als belangrijkste ontwikkeling in de regio Rijnenburg/Groot Merwede
- Een goede balans tussen ambitie en realiteitszin: de gemeente Montfoort kan het Nederlandse woningmarktsysteem niet veranderen, er is focus op het verschil dat de gemeente kan maken binnen haar invloedssfeer, samen met onze partners
- De (juridische) afstemming met andere instrumenten vanuit de Omgevingswet (en logischerwijs eisen gesteld vanuit wet- en regelgeving aan dit programma)
- Het uitgebreid en tegelijk gericht en laagdrempelig bevragen (en niet overvragen) van onze inwoners en ketenpartners binnen dit proces (mede in relatie tot andere participatieprocessen vanuit de gemeente die tegelijkertijd lopen)

2.3 Participatie

Inwoners en ketenpartners worden uitgebreid betrokken bij de ontwikkeling van beide documenten. Inwoners zullen als individu betrokken worden, maar ook als lid van belangengroepen zoals Dorpsplatform Linschoten en huurdersverenigingen.

Er is reeds een belanghoudersanalyse gemaakt die dient als input voor het communicatie en -participatieplan voor beide documenten. De raad zal geïnformeerd worden over dit plan en specifiek over de momenten waarop de raad betrokken wordt.

Zoals genoemd in de geactualiseerde Woonvisie is er minder beleidsvrijheid is voor gemeenten op wonen. Daarnaast zijn er in 2026 gemeenteraadsverkiezingen. Er zal gekeken worden naar wat de beste momenten in het proces om te participeren vanuit de insteek op gericht en goed input op te kunnen halen. Wellicht betekent dit de participatiemomenten later in het proces gepland zullen worden

¹ Dit onderzoek zal het 'Onderzoek woonzorgopgave' uit 2020 gaan vervangen, waarmee inzicht in de opgave geactualiseerd wordt

² De koers uit het 'volkshuisvestingsprogramma-koersdocument' en de aanpak uit de 'volkshuisvestingsprogramma-aanpak' zal de notitie 'Aanpak woonzorgopgave 2021' gaan vervangen, waarmee de aanpak geactualiseerd wordt

³ Programma zijnde vanuit de Omgevingswet is een collegebevoegdheid



dan van oudsher het geval was. Verwachtingenmanagement is daarbij belangrijk: we zullen daarom helder zijn over de participatieruimte per onderwerp.

We ervaren dat inwoners de behoefte hebben om aan informatie over waar de gemeente mee bezig is als het gaat om wonen en wat zij daar (wanneer) in de praktijk van (gaan) merken. Daar zal tijdens het participatieproces aandacht aan besteed worden.

Daarnaast wordt een infographic opgeleverd aan het einde van het ontwikkeltraject, waarin de visie en aanpak in één oogopslag helder zijn. Deze infographic wordt gebruikt in de communicatie met onze inwoners, onze ketenpartners, op onze website etc. zodat dit voor hen in 1 oogopslag helder is.

3. Uitvoering, kosten en planning

3.1 Uitvoering

Uitvoering werkzaamheden

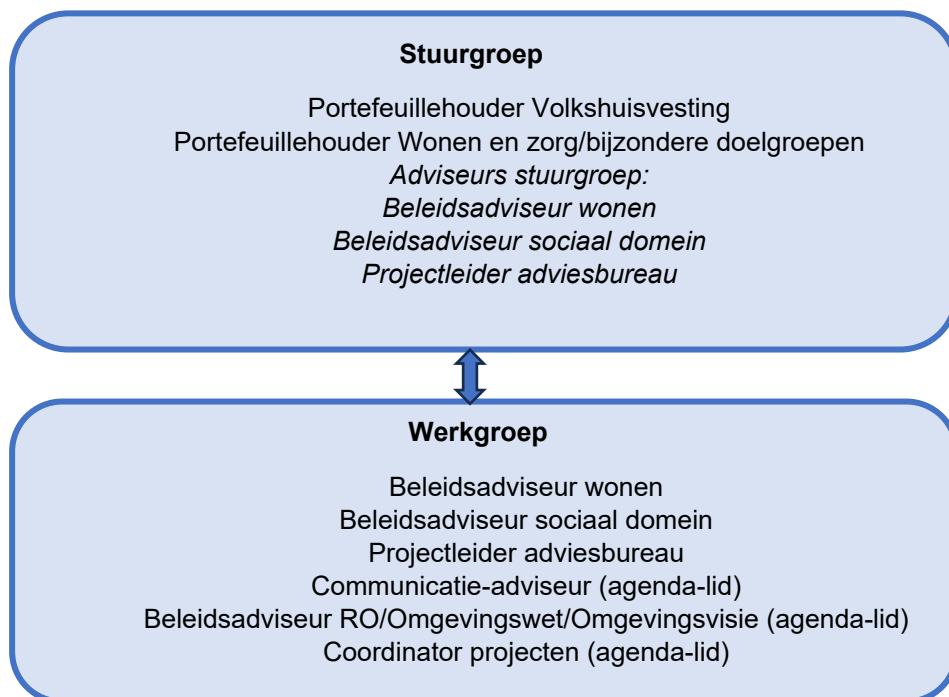
Gezien het uitgangspunt dat we willen leren van anderen, het uit te voeren onderzoek en de omvang en het karakter van deze opdracht wordt deze opdracht uitbesteed aan een adviesbureau dat ervaring heeft met het ontwikkelen van volkshuisvestingsprogramma's, bij voorkeur voor kleinere gemeenten. Er heeft reeds een marktconsultatie plaats gevonden om de opdracht goed te kunnen formuleren en drie adviesbureaus hebben hun interesse aangegeven in deze opdracht.

Bij de bouwsteen onderzoek heeft het adviesbureau de grootste rol van de drie bouwstenen. Bij de bouwstenen participatie en visie-ontwikkeling zal de rol van de gemeente groter zijn. Het communicatieplan zal in samenspraak tussen de gemeente en het adviesbureau gemaakt worden. Op die manier kunnen de ervaringen van het adviesbureau die zij elders in het land hebben opgedaan gebruikt worden.

Interne organisatie

Er wordt gewerkt met de onderstaande projectstructuur om dit project intern te begeleiden. Daarnaast worden andere medewerkers betrokken indien nodig in het proces. Bij escalatie is teamcoördinator WEDC het eerste aanspreekpunt, situationeel wordt de team coördinator Sociaal Domein betrokken. Indien nodig wordt opgeschaald naar de directie.

Figuur 1 Projectstructuur





3.2 Kosten

Zie financiële bijlage bij het raadsvoorstel.

3.3 Planning

Er is een indicatieve planning van de geschetste aanpak gemaakt op basis van de huidige beschikbare informatie (o.a. VNG). Naar aanleiding van de offertes van de adviesbureaus, overleg en relevante ontwikkelingen in Den Haag kan dit eventueel aangepast worden. Eventuele aanpassingen worden besproken in de stuurgroep en indien nodig verder gebracht.

Tabel 1 Planning

		College	Raad
Q4 2025	Plan van Aanpak	x	x
Q4 2025	Aanbesteding		
Begin Q1 2026	Gunning opdracht en start opdracht		
Q1/Q2 2026	Onderzoek		
Q2 2026	Ontwikkeling 'Volkshuisvestingsprogramma – koersdocument'	x	x
Eind Q2 2026	Participatie 'Volkshuisvestingsprogramma – koersdocument'	x	x
Eind Q2 2026	Start ontwikkeling 'Volkshuisvestingsprogramma – aanpak'		
Q3/Q4 2026	Vaststelling 'Volkshuisvestingsprogramma – koersdocument' (raad)	x	x
Q3/Q4 2026	Ontwikkeling 'Volkshuisvestingsprogramma – aanpak'		
Q4 2026	Participatie 'Volkshuisvestingsprogramma – aanpak'	x	x
Q1/Q2 2027	Vaststelling Volkshuisvestingsprogramma (college)	x	RIB