Gemeente Montfoort

RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	642809	Datum Raadsvergadering 14 december 2026
Onderwerp	Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026	Datum commissievergadering 30 november 2026
Portefeuillehouder	Wethouder P.M. Pennarts	
Raadscommissie	Ruimte	

Voorstel

1. De Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026 vast te stellen als:
    - Het strategische woonbeleid van de gemeente Montfoort;
    - Bouwsteen Wonen voor de te actualiseren Omgevingsvisie Montfoort;
    - Kaderstellende basis voor het te ontwikkelen programma Volkshuisvesting
2. De 'Woonvisie 2019-2030, actualisatie 2025' in te trekken

Kernboodschap
Voorgesteld wordt de 'Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026 vast te stellen'. Deze is tot stand gekomen na onderzoek en participatie, volgens de lijnen van het Plan van Aanpak dat eerder met u is gedeeld en binnen de geldende wettelijke kaders. Deze koers is het strategische woonbeleid van de gemeente, een bouwtsteen voor de te actualiseren Omgevingsvisie en vormt de kaderstellende beleidsbasis voor wonen en het te ontwikkelen programma. Daarmee geven wij invulling aan onze wettelijke verplichtingen vanuit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.

Bijlage(n)
1. Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026
2. Bijlage bij Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026 - Notitie 'Analyse'
3. Bijlage bij Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026 - Notitie 'Uitkomsten maptionnaire'

Aanleiding
De gemeente is vanuit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting verplicht om een Volkshuisvestingsprogramma te ontwikkelen en deze voor 1 juli 2027 vast te stellen. Bij raadsbesluit van 17 november 2025 heeft u middelen ter beschikking gesteld voor de ontwikkeling van dit programma en heeft u kennis kunnen nemen van de aanpak.

Deze bestaat uit twee fases:
1. De koersfase, met een afrondend raadsbesluit over de koers
    a. Daarmee stelt de raad de kaderstellende basis vast voor wonen en voor de ontwikkeling van het programma. Deze werkwijze is onderdeel van het hiervoor genoemde Plan van Aanpak en is besproken tijdens de raadsinformatieavond van 15 september jl.
2. De programmafase, met een afrondend collegebesluit over de aanpak/het programma.

Met het nu voorliggende voorstel ligt de afronding van deze eerste fase voor: de koers op Volkshuisvesting. In de 'Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026' staat wat onze ambities zijn. In het programma, de tweede fase, komt te staan hoe we ervoor willen gaan zorgen dat we deze ambities behalen. Het gaat dan onder andere om welke volkshuisvestelijke instrumenten we willen gaan gebruiken, welke samenwerkingen nodig zijn en welke acties we gaan uitvoeren. Deze aanpak is dus geen onderdeel van deze Koers[1]. Mocht blijken dat het wenselijk is instrumenten in te zetten, waarvoor een raadsbesluit nodig is, dan ontvangt u hiervoor een raadsvoorstel.

Gewenst resultaat
Een actuele, gedragen koers voor de volkshuisvesting in de gemeente Montfoort. Waar inwoners en stakeholders bij betrokken zijn. En dat geldt als strategisch woonbeleid, bouwsteen voor de actualisatie van Omgevingsvisie en als kaderstellende basis voor het programma Volkshuisvesting. De koers zorgt voor ervoor dat er een gericht programma gemaakt kan worden: dat aansluit bij de uitdagingen, duidelijk maakt wat we gaan doen en hoe we dit uitvoeren. Zodat we, binnen de wettelijke deadline, voldoen aan onze wettelijke verplichtingen.

Argumenten / Toelichting

1.1 Koers is tot stand gekomen na analyse, participatie en inhoudelijke overwegingen
De 'Koers Volkshuisvesting 2026' is tot stand gekomen in een aantal stappen.

- Er is gestart met een analyse gemaakt van de ontwikkelingen op de woningmarkt en de woningbehoefte
- Om dit onderzoek te verrijken is een enquête gehouden onder de inwoners
- Na dit onderzoek is een eerste voorzet gemaakt voor leidende principes en de wenselijke inzet op thema's. Daarbij zijn ook dilemma's in beeld gebracht.
- In verschillende participatiemomenten is gesproken over de hiervoor genoemde drie punten
- Op basis hiervan zijn aanpassingen gedaan. Tevens zijn de thema's verder uitgewerkt. Zo is onder andere het eerste leidende principe in de 'Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026' aangepast en is er meer duiding gegeven over de twee van elkaar verschillende kernen.
- Enkele belangrijke punten in de 'Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026' zijn de bouw van betaalbare nieuwe woningen, het zorgen voor meer kansen voor jongeren en het mogelijk maken van een woon-carrière binnen de eigen kern. Bij dit alles is rekening gehouden met de (wettelijke) kaders die er zijn.

Veel onderwerpen uit de geactualiseerde Woonvisie komen terug; veel onderwerpen zijn immers niet nieuw en we werken al jaren hard aan de vele volkshuisvestelijke opgaven. Ook het aantal te bouwen woningen blijft gelijk aan dat uit de geactualiseerde Woonvisie. Tegelijkertijd zijn er ook diverse inhoudelijke veranderingen ten opzichte van de geactualiseerde Woonvisie, zo is er een uitgebreider en integraler woningbouwprogramma, zijn wonen en zorg sterker en uitgebreider verweven met elkaar, en wordt er meer aandacht besteed aan leefbaarheid. Daarmee geven wij invulling aan de vereisten vanuit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.

1.2 Raad geeft met koers kaders voor door college vast te stellen programma
Met de 'Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026' geeft uw raad de kaders mee voor het programma dat ontwikkeld gaat worden in de 1e helft van 2027. De vaststelling van het programma is een college-bevoegdheid. Hiermee voldoen we aan onze wettelijke verplichting.

[1] In tegenstelling tot de geactualiseerde Woonvisie, waarin beiden gebundeld waren

1.3. Koers is een van de bouwstenen voor de actualisatie van de Omgevingsvisie
Onderstaande toelichting heeft een technisch karakter. Deze toelichting is van belang voor de onderbouwing van de concrete beslispunten in dit voorstel.

Beleidssysteem Omgevingswet; integrale benadering
De Omgevingswet heeft het beleidssysteem voor de leefomgeving veranderd. Gemeenten, provincies en het Rijk werken nu op een andere manier aan beleid voor de leefomgeving; vanuit integraliteit tussen beleidsvelden. Dit is ook terug te zien in de vereisten vanuit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting: er wordt expliciet verband gelegd tussen wonen, sociaal domein en ruimtelijke ordening. Daarom is de ontwikkeling van de voorliggende ‘Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026’ geleid vanuit zowel de beleidsvelden wonen als sociaal domein, ondersteund door RO, projecten en communicatie en vanuit andere aanpalende beleidsvelden.

Koers Volkshuisvesting verbinden aan te actualiseren Omgevingsvisie
Het gemeentelijke, strategische en integrale beleid voor de leefomgeving is vastgelegd in de Omgevingsvisie (2021). Onder de Omgevingswet is het de bedoeling dat losse strategische beleidsnota’s, zoals op wonen, op termijn verdwijnen. In plaats daarvan landen deze thema's in de Omgevingsvisie. De nieuwe 'Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026' bevat het actuele strategische beleid voor wonen. Deze koers is daarom een bouwsteen voor de geplande actualisatie van de Omgevingsvisie.
Met het voorliggende besluit wordt de 'Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026' nu vastgesteld. Zodra deze vervolgens volledig is verwerkt in de geactualiseerde Omgevingsvisie, kan de ‘Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026’ als zelfstandige beleidsnota vervallen. Omdat we ons momenteel in de transitieperiode van de Omgevingswet bevinden, is het nog zoeken hoe deze administratieve overgang naar één integraal 'beleidshuis' concreet wordt vormgegeven. Tegen de tijd dat de Omgevingsvisie wordt geactualiseerd, zal daarom worden beoordeeld of de 'Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026' formeel moet worden ingetrokken, dan wel of er een ander (technisch) besluit nodig is.

Zorgen dat actueel strategisch woonbeleid geldt
De geactualiseerde Woonvisie moet, om beleidsmatig de goede overgang te creëren, ingetrokken worden. Zoals destijds aangegeven in het raadsvoorstel behorende bij de geactualiseerde Woonvisie zou de werkingsduur van de geactualiseerde Woonvisie relatief kort zijn.

1.4 Koers gaat in op wettelijk verplichte onderwerpen waarover is geparticipeerd
De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting schrijft voor op welke onderwerpen ingegaan moet worden. het programma, en daarmee de Koers, in moet gaan. Daar is in voorliggend document aan voldaan. Daarnaast is er input opgehaald via participatie (zie onder ‘participatie’), die meegenomen is in voorliggend document.

2. Kaderstellend strategisch beleid vaststellen en intrekken is een raadsbevoegdheid
Het vaststellen van kaderstellend beleid, in dit geval over Volkshuisvesting, is een raadsbevoegdheid. In 2025 heeft u daarom ook de geactualiseerde Woonvisie vastgesteld. Ook de Omgevingsvisie bevat kaderstellend beleid. Daarom is het aan u als gemeenteraad om de ‘Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026’ vast te stellen, deze als bouwsteen voor de te actualiseren Omgevingsvisie vast te stellen en de geactualiseerde Woonvisie in te trekken.

Kanttekeningen en alternatieven

Kanttekening 1.1: niet alles ligt binnen invloed van gemeente
Het is goed om te beseffen dat belangrijke factoren voor het uitvoeren van de opgaven op de woningmarkt niet allemaal binnen onze invloedsfeer liggen. Denk bijvoorbeeld aan netcongestie, de rente-ontwikkeling, de

investeringscapaciteit van (in de gemeente actieve) woningcorporaties, wachttijden bij de Raad van State voor beroep etc. Dat betekent dat de mogelijkheid bestaat dat wij onze ambities daardoor niet, deels, of later dan gepland, kunnen realiseren. Dit inzicht is van belang om de juiste verwachtingen te scheppen in de samenleving en bij onze ketenpartners. De mate waarin het tempo en de inhoudelijke doelen beïnvloedt worden door deze factoren, wordt onderdeel van de monitoring.

Kanttekening 1.2: speelveld meer ingekaderd dan voorheen
Het is goed om te beseffen dat het beleidsveld wonen veel meer dan voorheen ingekaderd wordt door wet- en regelgeving en regionale processen (ingegeven door de nieuwe koers van het Rijk). Hierdoor is de beleidsvrijheid van gemeenten afgenomen. Sommige zaken worden nu voor ons bepaald. Daarbij heeft de provincie de (nieuwe) rol gekregen om actief toe te zien dat gemeenten hun wettelijke taken op wonen uitvoeren. Het is daarom, nog meer dan in het verleden, van belang om zowel in de dagelijkse praktijk als bij complexe besluiten vast te houden aan de vastgestelde koers. Er zijn diverse afsprakenkaders en regionale processen die invloed hebben op de koers en het Volkshuisvestingsprogramma. Dit is, waar mogelijk, meegenomen en verwerkt in de voorliggende Koers.

Kanttekening 1.3: Besluit Versterking Regie Volkshuisvesting nog niet ingegaan
De wetgever heeft het wetgevingsproces nog niet afgerond, maar hanteert strakke deadlines. De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting is ingegaan per 1 juli 2026. Daarmee zijn de kaders bekend gemaakt. Hierin is ook vastgelegd dat het Volkshuisvestingsprogramma voor 1 juli 2027 vastgesteld moet zijn. Het bij de wet behorende besluit (Besluit Versterking Regie Volkshuisvesting) is ten tijde van het schrijven van dit voorstel nog niet bekend en vigerend. De verwachting is dat deze gaat gelden vanaf 1 januari 2027. In het besluit worden de onderwerpen uit de wet verder uitgewerkt. Omdat het uitwerking van reeds bekende onderwerpen is, bestaat de verwachting dat dit niet van invloed gaat zijn op de Koers. Waarschijnlijk is het wel relevant voor het programma (fase 2). De planning speelt daarop in: er wordt gestart met de ontwikkeling van het programma als het besluit bekend wordt. Op die manier wordt dubbel werk voorkomen.

Alternatief 1.1: niet of later vaststellen of aanpassen van Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026
De ‘Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026’ is nodig om te zorgen dat we de komende jaren gericht naar onze ambities toe werken: onze concrete inzet voor de komende jaren (denk aan het toe te passen instrumentarium) moeten we vastleggen in het te ontwikkelen programma. Er kan voor gekozen worden deze koers niet vast te stellen. Dat betekent dat er geen actueel kaderstellend beleid op wonen die kan als basis kan dienen voor de ontwikkeling van het programma, terwijl het vaststellen daarvan een wettelijke verplichting is. Het vaststellen van het programma is een collegebevoegdheid vanuit de wet, zoals onder andere aangegeven bij de raadsinformatieavond en in de startnotitie (bijlage bij raadsbesluit 17 november 2025). Uw college zou het programma vervolgens moeten gaan ontwikkelen zonder kaders vanuit de raad om te voldoen aan de wettelijke verplichting. Dit alternatief wordt daarom afgeraden.

Er kan gekozen worden de huidige voorliggende versie van de ‘Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026’ later te behandelen of wijzigingen door te voeren waardoor het daarna opnieuw voor besluitvorming voorgelegd moet worden aan u als raad. Het risico ontstaat daarmee dat de wettelijke deadline voor het vaststellen van de aanpak/programma (voor 1 juli 2027 a.s.) niet gehaald wordt. Of dat er onvoldoende tijd is om het Volkshuisvestingsprogramma te volmaken qua inhoud of participatie. Daarmee voldoen we niet aan de wettelijke deadline. Dit alternatief wordt daarom in principe afgeraden.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. De te verwachten kosten voor de ontwikkeling van de aanpak/programma in de volgende fase zijn reeds gedekt middels uw raadsbesluit van 17 november 2025.

Juridische gevolgen
Bij vaststelling wordt de ‘Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026’ het vigerende strategische woonbeleid. Ter vervanging van de geactualiseerde Woonvisie. De ‘Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026’ is daarmee de basis voor bijvoorbeeld de woningbouwprojecten (en daarbij behorende Omgevingsplannen en contract-vorming). Daarnaast wordt het een bouwsteen voor de te actualiseren Omgevingsvisie. De Koers helpt ons ook bij onze positiebepaling bij het maken van regionale afspraken over wonen/wonen & zorg. Tenslotte vormt de ‘Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026’ de kaderstellende basis voor het te ontwikkelen programma.

Planning en aanpak
De vastgestelde ‘Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026’ wordt gebruikt als kaderstellende basis voor de ontwikkeling van het programma. De organisatie gaat hier, na vaststelling van de ‘Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026’ mee aan de slag. Het is wettelijk verplicht om het programma vast te stellen (collegebe-voegdheid) voor 1 juli 2027. De planning is gericht hieraan te voldoen.

Communicatie / Participatie
Er is een uitgebreid participatietraject gevolgd. Er zijn diverse belanghebbenden betrokken op basis van een eerder gemaakte belanghebbendenanalyse:

- Er is een enquête gehouden onder inwoners. Deze enquête dient als kwalitatieve verdieping op de data-analyse. Zowel de data-analyse als de uitkomsten van de enquête treft u aan in de bijlagen.
    - Er is een Instagram/Facebook-campagne gehouden die een zeer duidelijke impuls gaf aan de respons
    - Er is, een dagdeel in Montfoort en een dagdeel in Linschoten, ondersteuning beschikbaar gesteld aan inwoners om de enquête in te vullen
- Er is een sessie geweest met een aantal belanghebbenden, waaronder de corporaties, en aantal ambtenaren om de uitkomsten van de data-analyse met elkaar te toetsen en duiden.
- Er is een raadsinformatieavond georganiseerd. Tijdens de avond is gesproken over de beleidsmatige ontwikkelingen en van gedachten is gewisseld over onder andere prioriteiten en leidende principes
- Er is een belanghebbendenbijeenkomst georganiseerd. Tijdens de avond is van gedachten is gewisseld over verschillende thema’s waar wij samen aan werken als het gaat om ‘wonen en wonen&zorg’. Hieraan namen onder andere de Adviesraad Sociaal Domein, ontwikkelaars, makelaars en zorg en welzijnspartijen deel.
- Er zijn twee inwonersavonden georganiseerd: één in Linschoten en één in Montfoort. Tijdens deze avonden is van gedachten gewisseld is over verschillende thema’s, zoals wonen voor jongeren en het benutten van de bestaande woningvoorraad. Deze thema’s zijn mede bepaald op wat inwoners als belangrijke thema’s aangaven in de gehouden enquête).
- Het ‘Concept Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026’ is voorgelegd aan diverse belanghebbenden (zoals o.a. de corporaties en Adviesraad Sociaal Domein) en betrokken interne afdelingen.

De input die is opgehaald is meegenomen in de nu voorliggende koers. De ‘Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026’ zal na vaststelling gepubliceerd worden via de gemeentelijke website en op overheid.nl. Ketenpartners zullen per mail geïnformeerd worden over de vaststelling hiervan en het vervolg.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen
Duurzaamheid is een (wettelijk verplicht) onderdeel, waar de ‘Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026’ verder op in gaat.

Toets inclusiviteit
De Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026 besteedt aandacht aan vele doelgroepen. Daarnaast is één van de voorgestelde leidende principes dat iedereen mee kan doen. Tenslotte is er aandacht besteed aan de digitale toegankelijkheid van dit document.

Montfoort, 10 november 2026

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,

de secretaris,	de waarnemend burgemeester,
	
M. Willems	A.Treep
11-11-2026	11-11-2026

RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 14 december 2026 heeft de gemeenteraad besloten:

1. De Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026 vast te stellen als:
    - Het strategische woonbeleid van de gemeente Montfoort;
    - Bouwsteen Wonen voor de te actualiseren Omgevingsvisie Montfoort;
    - Kaderstellende basis voor het te ontwikkelen programma Volkshuisvesting
2. De ‘Woonvisie 2019-2030, actualisatie 2025’ in te trekken

de griffier, de waarnemend voorzitter,

mr. S.G. Meijer A. Treep

Gemeente Montfoort | Kasteelplein 5 | 3417 JG Montfoort
Postbus 41 | 3417 ZG Montfoort | T 0348-476400 | info@montfoort.nl
www.montfoort.nl

Gemeente Montfoort
Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 11-11-2026 16:22 CET
Document ID:
45a61337-0fbf-4522-94c9-232652059aff