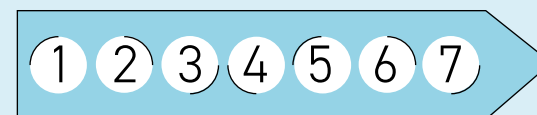


Gids

Hoe realiseren we snel,
meer sociale huur?

vereniging van
woningcorporaties



Stappen
plan

Hoe realiseren we snel, meer sociale huur?

De opgave en urgentie voor realisatie van meer sociale huurwoningen is groot. In het hele land lopen inschrijftijden op en nemen slaagkansen van woningzoekenden af. Om de woningopgave aan te pakken is het noodzakelijk om snel, meer sociale huur te realiseren. Corporaties, gemeenten en het Rijk hebben daarom afgesproken om vanaf 2029 jaarlijks 30.000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Dit is een forse en tegelijkertijd complexe opgave. Naast kritische succesfactoren zoals beschikbare financiële middelen, capaciteit, grondposities is een goede samenwerking tussen corporaties, gemeenten en ontwikkelende partijen essentieel om deze ambitie te realiseren.



Het Rijksbeleid is erop gericht om meer én strakker regie te voeren op het realiseren van betaalbare woningbouw. De Wet regie volkshuisvesting speelt hier een belangrijke rol in. Met deze wet kunnen overheden sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. Belangrijk uitgangspunt is dat gemeenten verplicht zijn om op regionaal niveau tenminste 30% sociale huur en minimaal twee derde betaalbaar te bouwen. Gemeenten hebben nu de wettelijke taak om voldoende locaties op te nemen hun omgevingsplannen voor de realisatie van deze betaalbare woningen. Naast de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) hebben gemeenten en corporaties verschillende instrumenten ter beschikking om sociale huur te realiseren én beschikbaar te houden voor de doelgroep. Om de opgave te realiseren is het belangrijk om de verschillende instrumenten op een juiste manier in te zetten.

Eind 2025 heeft de Europese Commissie staatsteunregels aangepast waardoor het voor corporaties mogelijk is om goedkoper geld te lenen om middenhuurwoningen te bouwen. De Europese regels worden momenteel uitgewerkt in Nederlandse wetgeving. Als dit geregeld is kunnen corporaties middenhuur met geborgde leningen financieren. De instrumenten in deze gids kunnen dan ook voor versnelling van realisatie van middenhuur worden ingezet.

Stappenplan

Actueel overzicht van instrumenten

In de 2022 heeft Aedes de Gids 'Hoe bouwen we sociale huur' opgesteld. In deze gids lag de focus op de verschillen tussen sociale huurwoningen van corporaties en van andere verhuurders en hoe nieuwe sociale huurwoningen terecht kunnen komen bij de beoogde doelgroepen met een passende minimale kwaliteit. Sinds 2022 is het nodige veranderd in wetgeving (onder andere de invoering van de Omgevingswet en Wet versterking regie volkshuisvesting) en mogelijkheden die gemeenten hebben om te sturen op realisatie van nieuwbouw. Deze gids is een actualisatie van de gids uit 2022 en is aangevuld met instrumenten die kunnen worden ingezet om snel en meer sociale huurwoningen te realiseren.

Door de volgende stappen te doorlopen, zorg je er als gemeente voor om snel(ler) meer sociale huur te realiseren.

Stappen

Instrumenten

Omgevingsvisie

Beleidsmatige en formele borging sociale huur: de gemeenteraad doet een uitspraak over wat zij beoogt met de realisatie van sociale huurwoningen en op welke wijze zij hier uitvoering aan geeft.

Gemeenten leggen hun visie op volkshuisvesting vast in een omgevingsvisie. De omgevingsvisie is een strategisch en richtinggevend document waar de gemeente voor de langere termijn de ambities en doelen voor de fysieke leefomgeving heeft vastgelegd. Het is een integraal plan over verschillende aspecten van de leefomgeving. In de omgevingsvisie geeft de gemeente aan hoe zij haar omgeving wil ontwikkelen, beheren, beschermen en behouden. Het onderdeel wonen wordt als ruimtelijk element in verbinding gebracht met zaken als verkeer, voorzieningen, milieu, natuur, etc. Hoewel de omgevingsvisie zelf geen rechtskracht heeft, worden de principes en richtingen wel vertaald in het omgevingsplan van de gemeente.



Maak de omgevingsvisie concreet in een hoofdstuk wonen.



Vertaal de ambities direct door in concrete regels in het omgevingsplan.

Aandachtspunten bij implementatie, uitvoering en handhaving



Voordelen

- Het basisdocument voor onderbouwing nadere beleidskeuzes.
- Visie op woningbouwlocaties, woonmilieus en programmaaccenten kunnen worden beschreven.
- Geef richting aan de markt (wat is het ontwikkelperspectief?).



Aandachtspunten

- De integraliteit van de onderdelen vraagt nauwe afstemming tussen afdelingen binnen de gemeente.
- Uitwerking omgevingsvisie is slechts globaal en abstract (richting/lange termijn).
- Krijgt pas werkingskracht als beleid verankerd wordt in programma's, prestatieafspraken en anterieure overeenkomsten.

Volkshuisvestingsprogramma

In het volkshuisvestingsprogramma verankeren gemeenten, provincies en het Rijk het volkshuisvestelijke beleid en zijn concrete maatregelen en plannen uitgewerkt om de doelen en ambities te realiseren.

Het Rijk, de provincie en gemeenten zijn wettelijk verplicht een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. In dit programma beschrijft de gemeente welke opgaven en doelen zij ziet en op welke wijze zij zich gaat inzetten om dit te halen. In het volkshuisvestingsprogramma staan concrete plannen over hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. Ook de doelstelling rond betaalbare woningen (zoals de 30% norm) en de verbinding met het sociaal domein worden hierin verankerd. Meer dan de 'oude' woonvisie is het volkshuisvestingsprogramma actiegericht en programmatisch van aard. Het volkshuisvestingsprogramma is gericht op goede ruimtelijke ordening, gericht op het aanbrengen van benodigde kaders (doelen, randvoorwaarden, principes). En is richtinggevend voor inzet en samenwerking (uitnodigend, op uitvoering gericht).

 Verschuif de aanpak van beleidsmatig naar programmatisch: de uitvoering staat centraal.

 Kies wat je wel én wat je niet doet.

Aandachtspunten bij implementatie, uitvoering en handhaving



Voordelen

- Het is actiegericht: doelen, kaders en inzet van gemeente is duidelijk voor ontwikkelende partijen.
- Lokale invulling van wettelijke sturende kaders Rijk (Wvrv).
- Er is beleidsvrijheid in uitwerking kaders / beleid.
- Doorwerking in omgevingsplan.
- Instandhoudingseis kan corporaties in stelling brengen bij ontwikkelaars.



Aandachtspunten

- Integraliteit RO-keuzes vraagt om meer interne samenwerking/afstemming proces.
- Maak duidelijke keuzes en stel prioriteiten.
- Monitor de voortgang en het behalen van resultaten en stel indien nodig bij.

Woningbouwkader

Met een woningbouwkader kan een gemeente zorgen dat woningbouwplannen bijdragen aan de beleidsdoelstellingen en deze objectief beoordelen.

Een woningbouwkader is een gemeentelijk kader dat dient als leidraad voor het toetsen van nieuwe woningbouwplannen. Vaak wordt dit kader opgenomen in het volkshuisvestingsprogramma. Het kader beschrijft welke woningen er gerealiseerd moeten worden, aan welke kwaliteitseisen deze woningen moeten voldoen en waar deze woningen gebouwd moeten worden. Met het kader toetst de gemeente in welke mate een woningbouwinitiatief een waardevolle bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan huisvesting van doelgroepen, voldoende woonkwaliteit of een specifiek woonconcept voor zorgdoelgroepen of aandachtsgroepen. Het zorgt daarmee voor evenwicht tussen de woningbehoefte op de woningmarkt en ruimtelijke kwaliteit. Met een goede uitwerking kan worden gestuurd op het voorkomen van te kleine sociale huurwoningen en op minimum/maximum aantal woningtypen/categorieën in een project. Om te voorkomen dat woningbouwkaders te rigide zijn opgesteld, en daarom averechts effect hebben, is de tip om dit in samenwerking met marktpartijen en corporaties te bepalen/toetsen.

✓ Stem woningbouwkaders af met corporaties en marktpartijen.

✓ Focus op wat echt noodzakelijk is (minimale eisen).

Aandachtspunten bij implementatie, uitvoering en handhaving



Voordelen

- Voorkomt sociale huur met te weinig kwaliteit.
- Kan zorgen voor evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding sociale huurproducten.
- Stuurt particuliere verhuurders bij uitwerken van een bepaalde mix aan producten.



Aandachtspunten

- Eenzijdige benadering vanuit gemeente over wat nodig is. Laat weinig ruimte aan context van locatie of visie van corporatie / ontwikkelaar.
- Regelt niet de bestemming of toewijzing van sociale huurwoningen aan doelgroepen/inkomensgroepen bij particuliere verhuurders.
- Opname eisen programmadifferentiatie in omgevingsplan kan snel te rigide lijken.

Omgevingsplan

Het omgevingsplan is een juridisch bindend document waarin alle regels voor de fysieke leefomgeving zijn gebundeld.

In het omgevingsplan legt de gemeente alle regels vast over de fysieke leefomgeving. Het gaat daarbij onder meer om regels over bouwen, wonen en andere functies. Het omgevingsplan is een instrument van de Omgevingswet die bepaalt wat kan, mag en moet verwerkt worden in het omgevingsplan. Het vervangt de oude bestemmingsplannen uit de Wro en combineert het met eerdere lokale verordeningen. In het omgevingsplan staat welke activiteiten zijn toegestaan op uiteenlopende locaties in de gemeente, welke vergunningen nodig zijn en welke regels gelden. Met de Wvrv hebben gemeenten de wettelijke taak om voldoende locaties op te nemen in hun omgevingsplannen om de afgesproken doelstellingen voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop te halen. Rond woningbouw wordt naast de vertrouwde zaken als woningdichtheid, bouwhoogte, verschijningsvormen, ook aangegeven welke regels gelden rond het programma betaalbare woningbouw (percentage sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Definities hiervan worden beschreven en daarbij moet worden voldaan aan de (minimum)eisen uit de [Wvrv/Bvrv](#). Een sociale huurwoning is een huurwoning van een toegelaten instelling (corporatie) in de DAEB. Voor een woning van een niet-toegelaten instelling geldt dat een woning telt als sociale huur als de aanvangshuur onder sociale huurgrens ligt, welke bij aanvang is verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens en bij een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt.

Gemeenten kunnen in het omgevingsplan een doelgroepenbepaling opnemen. Dit is geen eigenstandig instrument meer, maar een set aan regels binnen het omgevingsplan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet kunnen bepalingen rond instandhoudingstermijn, prijsniveaus en doelgroepbestemmingen nu binnen het omgevingsplan worden uitgewerkt.



Neem voor sociale huur en middenhuur duidelijke uitgangspunten op over de doelgroep en instandhoudingstermijn.

Aandachtspunten bij implementatie, uitvoering en handhaving



Voordelen

- Percentages sociale huur vanuit de Wet regie gelden op gemeenteniveau. Ze kunnen gemeente-breed, per gebied of per locatie toegepast worden.
- Er kunnen veel zaken worden vastgelegd (doelgroepen, instandhouding, kwaliteit) waarmee een sturend kader opgesteld kan worden.
- Handhaving van de regels verloopt gemakkelijker langs publiekrechtelijke lijn dan bij privaatrechtelijk traject.
- BOPA-procedure zorgt voor nodige flexibiliteit.



Aandachtspunten

- Vooraf moet goed worden nagedacht over het aanwijzen van deelgebieden of ontwikkellocaties waarvoor andere regels / percentages wenselijk zijn.
- Vraagt om goede afstemming met afdeling RO rond integraliteit regels en afstemming omgevingsvisie.
- Minder flexibel bij maken van maatwerkafspraken in specifieke situaties.

Anterieure overeenkomst

In een anterieure overeenkomst staan (privaatrechtelijke) afspraken over onder andere de grondexploitatie, planologische randvoorwaarden of een woningbouwprogramma.

Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een initiatiefnemer, projectontwikkelaar of grondeigenaar. De overeenkomst wordt meestal gesloten voordat de gemeente een ontwikkeling publiekrechtelijk mogelijk maakt. Bijvoorbeeld via wijziging van het omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een projectbesluit. In een anterieure overeenkomst kunnen afspraken worden gemaakt over kostenverhaal, financiële bijdragen, planologische randvoorwaarden, woningbouwprogramma, kwaliteit, fasering, verhuur, doelgroep en instandhouding. Daarbij moet per onderwerp duidelijk zijn wat de juridische grondslag is. Kostenverhaal is wettelijk begrensd. Andere afspraken kunnen vaak contractueel worden vastgelegd, zolang zij niet in strijd zijn met wet- en regelgeving, gemeentelijk beleid of algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Als er geen overeenkomst wordt gesloten terwijl het kostenverhaal verplicht is, moet de gemeente het kostenverhaal publiekrechtelijk regelen via het omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een BOPA of een projectbesluit. Het omgevingsplan kan daarnaast regels bevatten over woningbouwcategorieën, zoals sociale huur, middenhuur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Contractueel kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt over aantallen, woningtype, situering, kwaliteit, exploitatie, doelgroep en beheer. Zie voor meer informatie: [Grondposities voor sociale huur](#)

-  Neem in de anterieure overeenkomst op dat sociale huurwoningen worden gerealiseerd, geëxploiteerd en gedurende een afgesproken termijn in stand worden gehouden voor de doelgroep.
-  Leg vast dat sociale huurwoningen bij voorkeur worden gerealiseerd of geëxploiteerd door een toegelaten instelling of woningcorporatie.
-  Als grond via een ontwikkelaar wordt geleverd, leg dan vast dat deze grond tegen de sociale grondprijs volgens gemeentelijk grondprijsbeleid aan de corporatie kan worden overgedragen, inclusief afspraken over staat van levering, parkeren, bouwrijp en woonrijp maken, planning en een terugvaloptie als partijen er niet uitkomen.
-  Zie voor verdere aanbevelingen de [Handreiking sociale grondprijzen](#) van het Ministerie van BZK.

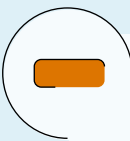
Anterieure overeenkomst (vervolg)

Aandachtspunten bij implementatie, uitvoering en handhaving



Voordelen

- Maatwerk is mogelijk doordat afspraken tot stand komen door gesprek en onderhandeling.
- Afspraken over kosten, fasering, programma en kwaliteit kunnen in samenhang worden vastgelegd.
- Een overeenkomst is vaak sneller en praktischer dan alles publiekrechtelijk dicht te timmeren.
- De gemeente heeft een stok achter de deur als kostenverhaal publiekrechtelijk moet worden geregeld.
- Tripartite afspraken met ontwikkelaar, gemeente en corporatie kunnen sociale huur praktisch uitvoerbaar maken.



Aandachtspunten

- De uitkomst is afhankelijk van de onderhandelingspositie, ambtelijke voorbereiding en bestuurlijke kaders.
- Kostenverhaal, financiële bijdragen en beleidswensen moeten juridisch goed worden onderscheiden.
- Te veel maatwerk kan leiden tot discussie over rechtsgelijkheid of precedentwerking.
- Heldere beleidsprincipes aan de voorkant zijn nodig om willekeur, onvrede en claims te voorkomen.
- De rol van de corporatie moet zorgvuldig worden geformuleerd, zeker als de grond niet van de gemeente is.

Prestatieafspraken tussen gemeenten, corporatie en huurdersorganisatie

Prestatieafspraken zijn vrijwillige (maar niet vrijblijvende) overeenkomsten tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties.

Jaarlijks maken gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken over de inzet en investeringen van corporaties en gemeenten en wijze waarop de partijen samenwerken om de volkshuisvestelijke doelen te bereiken. Het gaat hierbij om concrete afspraken op het gebied van volkshuisvesting, zoals woningbouw, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Deze afspraken sluiten aan op het volkshuisvestingsprogramma. Het maakt duidelijk hoe de doelen uit dit programma in samenwerking gerealiseerd worden. Steeds vaker kiezen partijen ervoor om meerjarige kaderafspraken te maken waarin gedeelde ambities worden omschreven en (wederkerige) afspraken worden gemaakt die moeten zorgen voor het creëren van de voorwaarden die nodig zijn om goed te presteren. Maak afspraken over concrete investeringen, projecten en termijnen.

Bij het maken van prestatieafspraken is het belangrijk om ook afspraken te maken over de samenwerking in de eerste fase van het ontwikkelproces. Door corporaties tijdig in positie te brengen bij gebiedsontwikkeling verbeteren zij hun onderhandelingspositie bij de uitwerking van het woningbouwprogramma. Er ligt ruimte voor het maken van wederkerige afspraken over de inzet van de gemeente richting ontwikkelende partijen en over de rolneming van corporaties bij bijzondere projectontwikkeling.



Maak de uitvoering concreet.



Maak afspraken over grondprijzen zowel voor corporaties als over aankoop van ontwikkelende partijen.

Aandachtspunten bij implementatie, uitvoering en handhaving



Voordelen

- De verplichte stappen in de beleidscyclus maakt een zekere grip op voortgang en het bereiken van meerjarige doelen mogelijk (monitoren, evalueren, bijsturen).
- Procesafspraken kunnen leiden tot intensievere samenwerking (kennis, begrip, gezamenlijke koers).
- Prestatieafspraken vormen een basis voor gezamenlijke koers richting ontwikkelaars en grondeigenaren.
- Commitment van corporaties over uitbreidingsopgave binnen de gemeente geeft zekerheid over behalen sociale woningbouwopgave (ook wanneer corporaties geen posities hebben op de ontwikkellocaties).



Aandachtspunten

- Opvolging van afspraken binnen de (gemeentelijke) organisatie blijkt wel eens kwetsbaar (commitment vooraf te organiseren).
- Inhoudelijke afspraken richting corporaties bieden geen kader voor particuliere woningbouw.

Publiek-private samenwerkingstafels

Het doel van publiek-private samenwerkingstafels is om een gemeenschappelijk beeld te krijgen over de realisatie van de woningopgave.

Om het gezamenlijke doel, het realiseren van meer woningen in minder tijd, te realiseren zijn er in veel lokale en regionale publiek-private samenwerkingstafels opgericht. Ook wel versnellingstafels genoemd. Dit zijn samenwerkingsverbanden van gemeenten, corporaties en marktpartijen en zijn vaak aangevuld met andere belanghebbenden bij nieuwbouw. Het doel van deze publiek-private samenwerkingstafels is om project-/marktinformatie te delen, de voortgang te monitoren en knelpunten te signaleren en zo nodig bij te sturen.

-  Benut de marktkennis en vraag bouwers en ontwikkelaars vooraf wat haalbaar is en of jullie dezelfde doelen nastreven.
-  Durf concessies te doen en focus op wat wel kan.

Aandachtspunten bij implementatie, uitvoering en handhaving



Voordelen

- Goed overleg leidt tot beter inzicht in belemmeringen en tot creatieve oplossingen en is daarmee een bron van kennis, innovatie en efficiency.
- Draagt bij aan snelle overeenstemming en realisatie.
- Alternatief voor stapeling van wensen en eisen gemeente aan de voorkant.
- Brengt corporaties sneller in positie.
- Houdt meer rekening met wensen en mogelijkheden van corporaties (geen sluitpost bij ontwikkelprojecten).



Aandachtspunten

- Vraagt expertise en inzet bij programma- en projectmanagement gemeente.
- Vraagt commitment bij diverse afdelingen bij gemeente (Wonen, RO, Sociaal Domein, ed.).
- Risico op vertraging ontstaat door veelvuldig overleg, afhankelijkheden van interne besluitvorming partijen of ingewikkelde contracten.
- Beleidsuitgangspunten en inhoudelijke visie zijn/blijven nodig als vertrekpunt (geen vervanging).
- Geen afdwingbare uitkomsten op elk terrein.

Grondbeleid

De grondprijs heeft een grote invloed op de financiële haalbaarheid van sociale huurwoningen. De afgelopen jaren hebben marktpartijen steeds meer grondposities ingenomen en nemen de grondposities van gemeenten af. Als gevolg hiervan moeten corporaties steeds vaker de grond tegen hogere kosten verwerven. Grondprijzen van ontwikkelaars liggen gemiddeld op 150% van gemeentelijke grondprijzen. Dit komt neer op ongeveer € 10.000 per woning extra. (Bron onderzoek: [De grondprijs voor sociale huurwoningen](#)) Gemeenten hanteren vaak een sociale grondprijs voor de bouw van sociale huurwoningen. Dit betekent dat er een vaste, lagere grondprijs gevraagd wordt. Hierbij wordt vaak onderscheid gemaakt in een grondprijs voor eengezinswoningen en voor appartementen. Uit de Handreiking sociale grondprijzen blijkt ook dat er vaak onduidelijkheid is over de hoogte van de grondprijs en wat onderdeel is van de grondprijs. Onduidelijke uitgangspunten over het bepalen van de grondprijzen en het verschil tussen gemeentelijke en private grondprijzen zorgen regelmatig voor vertraging bij realisatie van sociale woningbouw.

Woningcorporaties hebben relatief weinig grondposities en tegelijkertijd moet 30% van de nieuwbouw uit sociale huur bestaan. Met (situationeel) actief grondbeleid kunnen gemeenten meer grip krijgen op de grondmarkt en de positie van corporaties versterken. Via actief grondbeleid kunnen gemeenten grond beschikbaar stellen voor woningcorporaties. Dit kan ook door het actiever toepassen van het voorkeursrecht of (bij uitzondering) onteigening.

De nieuwe [Handreiking Sociale Grondprijzen](#) biedt praktische handvatten om tot meer eenduidigheid en transparantie te komen.



Hanteer een heldere bepalingsmethode voor de grondprijs voor sociale huur.



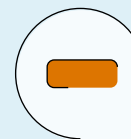
Conformeer marktpartijen via anterieure overeenkomsten met het gemeentelijke grondprijsbeleid.

Aandachtspunten bij implementatie, uitvoering en handhaving



Voordelen

- Strategie om meer regie te pakken op realisatie en gewenste kwaliteit.
- Afhankelijk van wensen en mogelijkheden gemeenten en partijen zijn er passende handelingsmogelijkheden om invloed uit te oefenen.



Aandachtspunten

- Veel expertise nodig om samenwerking rond gezamenlijke ontwikkeling en regie op gronduitgifte vorm te geven.
- Financiële risico's moeten vooraf worden ingeschat.

Beter benutten

Door inzet op optoppen, splitsen, aanplakken, uitplinten, woningdelen of hospitaverhuur kan de woningvoorraad beter worden benut en liggen er kansen voor het toevoegen van woonruimte.

Het toevoegen van woningen is niet alleen een nieuwbouwopgave. Juist in de bestaande woningvoorraad liggen er volop kansen om grote woningen aan te passen naar passende woningen voor kleinere huishoudens. Dit kan bijvoorbeeld door toepassen van technische ingrepen als optoppen, splitsen, aanplakken of uitplinten. Al deze vormen tellen mee voor de realisatie van 30% sociale huur. Maar ook door minder ingrijpende maatregelen als het mogelijk maken en stimuleren van woningdelen en hospitaverhuur. Daarmee worden extra onzelfstandige woonruimten gerealiseerd. Inzet op het beter benutten van de woningvoorraad biedt in potentie veel voordelen. Realisatie van nieuwe woonruimte in bestaande vastgoed is vaak sneller dan nieuwbouw, bestaande locaties en infrastructuur worden optimaal benut, slim hergebruik leidt tot minder stikstof- en CO₂- uitstoot en het biedt mogelijkheden om variatie in wijken en buurten te brengen. Tegelijkertijd is er nog veel terughoudendheid bij het afgeven van vergunningen. Wat betekent het voor bestaande wijken? Wat is het effect op de leefbaarheid en ontstaat er geen parkeeroverlast?

Kijk voor goede voorbeelden naar de [Wegwijzer Beter Benutten](#).

-  Durf te experimenteren.
-  Ga gebiedsgericht aan de slag met beter benutten en kijk in welke gebieden een of meerdere vormen een meerwaarde kunnen hebben.
-  Leg ambities en maatregelen vast in het volkshuisvestingsprogramma.

Aandachtspunten bij implementatie, uitvoering en handhaving



Voordelen

- Een duurzame vorm van toevoegen van woningen.
- Speelt in belangrijke mate in op de groeiende vraag van kleine huishoudens.
- Is een manier om relatief snel betaalbare woningen toe te voegen.



Aandachtspunten

- Woningdelen of delen kan conflicteren met ander gemeentelijke beleid. Denk bijvoorbeeld aan parkeerbeleid.

Huisvestingsverordening

Een huisvestingsverordening functioneert als instrument bij de uitvoering van gemeentelijk woonbeleid en biedt sturing als het gaat om het in gebruik geven of nemen van woonruimte en/of wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad.

Een huisvestingsverordening is een lokale regeling op basis van de Huisvestingswet, die de gemeente opstelt om schaarse woonruimte rechtvaardig te verdelen en om de inzet en het gebruik van de (bestaande) woningvoorraad te reguleren (zoals splitsing van woningen, gedeeld woninggebruik). Een regionale huisvestingsverordening kan ook worden ingezet om woningtoewijzing en urgentie in een woningmarktgebied regionaal op elkaar af te stemmen. Voor meer achtergronden over het opstellen van een huisvestingsverordening kijk naar de [Handreiking Huisvestingsverordening](#).



Stem de urgentieregeling af met woningcorporaties en zorginstanties.



Wees terughoudend met het toevoegen van grote groepen lokale voorrangzoekers naast wettelijke urgenten vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Aandachtspunten bij implementatie, uitvoering en handhaving



Voordelen

- Krachtige vorm om toewijzing aan beoogde doelgroep te organiseren.
- Beschermt sociale doelgroep voor toewijzing betaalbare huurwoningen door hogere inkomens.
- Kan invulling geven aan doelgroepbestemming in het omgevingsplan voor nieuwe sociale huur.
- Bij initiële verhuur kan ook toewijzing aan lokale doelgroepen worden gestuurd (toetsing via verhuuroverzicht ontwikkelaar/verhuurder).
- Een bepaling om toewijzingen te laten verlopen via WRV-systeem kan voor ontwikkelaars het definitieve argument zijn om ontwikkeling/beheer van sociale huur over te dragen aan corporaties.



Aandachtspunten

- Vergunningsverleningstraject vraagt nodige capaciteit bij gemeente.
- Voorrangscriteria zijn moeilijk uitvoerbaar bij particuliere verhuurders bij bestaand bezit.
- Kan zorgen dat (kleinere) particuliere verhuurders sociale huurwoningen voor verkoop gaan afstoten.
- Kan flexibiliteit bij toewijzing in de weg staan (overleg over benodigde/gewenste ruimte bij corporaties goed afstemmen).
- Particuliere verhuurders kunnen, als niet-toegelaten instelling, nog altijd scherpere eisen stellen aan kandidaten, zoals een minimuminkomen (zolang die onder de grens van de verordening valt).



Colofon

Opdrachtgever	Aedes
Productie	Jeroen Wissink (Companen), Jenny Poelen (Companen)
Datum	juli 2026