



Aan de leden

Datum

7 april 2026

Ons kenmerk

U202600184

Lbr. 26/009

Telefoon

070-373 83 93

Bijlage(n)

4

Onderwerp

Nieuwe Modelhuisvestingsverordening en Wet versterking
regie volkshuisvesting

Geachte leden van college en gemeenteraad,

De Huisvestingswet vormt een belangrijk fundament voor het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Op basis van deze wet mag u regels stellen over onder andere de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dit gebeurt via een Huisvestingsverordening of een beperktere Urgentieverordening.

Naar verwachting treedt op 1 juli 2026 de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking, onder voorbehoud van besluitvorming in de Eerste Kamer. Daarmee wijzigen ook onderdelen van de Huisvestingswet. De VNG heeft van dit moment gebruikgemaakt om de modelverordening te herschrijven en een Handreiking Huisvestingsverordening op te stellen. De VNG adviseert gemeenten om nu al een start te maken met de voorbereidingen voor een huisvestings- of urgentieverordening.

In deze ledenbrief informeren wij u over aankomende wijzigingen en instrumenten die u al kunt inzetten. Dit gaat over:

- Woonruimteverdeling
- Woonruimtevoorraadbeheer
- Opkoopbescherming en toeristische verhuur

U ontvangt tevens de Modelhuisvestingsverordening en de Handreiking (bijlagen 1 t/m 4), zodat u kunt starten met het opstellen of actualiseren van de gemeentelijke Huisvestingsverordening of Urgentieverordening.

Woonruimteverdeling

Bij de verdeling van sociale huurwoningen en betaalbare huur- en koopwoningen is het uitgangspunt de vrijheid van vestiging. Als er woningschaarste is en bepaalde groepen woningzoekenden voorrang moeten krijgen, kan dit recht worden beperkt bij wet en verordening.

Voor gemeenten is een Huisvestingsverordening (of uitsluitend een Urgentieverordening) een belangrijk sturingsinstrument om hiervoor regels te kunnen stellen. Dit kan betrekking hebben op onder meer

- de wijze van toewijzing
- voorrang voor bepaalde doelgroepen of lokale woningzoekenden
- de toewijzing van woonwagendplaatsen

De Wet versterking regie volkshuisvesting voegt daarnaast een verplicht onderdeel toe: het huisvesten van wettelijk bepaalde urgent woningzoekenden. Elke gemeente moet hierover regels opnemen in een regionaal afgestemde verordening. Dit gaat onder andere over het aandeel wettelijke urgente woningzoekenden dat een gemeente binnen de woningmarktregio moet huisvesten (de fair share). Ook kan de gemeente eigen lokale urgentiecategorieën vastleggen. In de praktijk werken gemeenten hierbij samen met woningcorporaties. De verplichting om een verordening vast te stellen treedt in werking na een door de minister van VRO te bepalen overgangstermijn.

Woonruimtevoorraadbeheer

Dit onderdeel van de Huisvestingsverordening is optioneel. Gemeenten mogen op grond van de Huisvestingswet regels stellen over het splitsen, verkameren, samenvoegen en onttrekken van woonruimte. Dit wordt met name toegepast door gemeenten met grote tekorten aan specifieke categorieën woonruimten of leefbaarheidsproblemen. De gemeente moet het gebruik van deze instrumenten onderbouwen op basis van onderzoek naar schaarste of leefbaarheid. Een zorgvuldige afweging is noodzakelijk tussen het beschermen van de woningvoorraad en het beter benutten daarvan.

Opkoopbescherming en toeristische verhuur

Gemeenten kunnen voorwaarden stellen aan het opkopen en verhuren van woningen. Dit relatief nieuwe instrument wordt vaak ingezet om koopstarters een betere positie op de koopmarkt te geven door te voorkomen dat te veel woningen worden opgekocht voor verhuur.

Gemeenten met een relatief grote toeristische sector mogen maatregelen treffen om de verhuur van woonruimten aan toeristen te beperken, zoals

- een registratieplicht
- een maximale verhuurperiode
- een vergunningplicht

Ook voor deze instrumenten geldt dat de noodzaak moet worden onderbouwd door de gemeente en onderdeel is van de besluitvorming rondom een huisvestingsverordening.

Wat betekent dit voor de ambtelijke organisatie

Elke gemeente moet op termijn beschikken over een regionaal afgestemde verordening waarin de wettelijke urgentieregeling is vastgelegd. De modelverordening biedt handvatten om dit juridisch zorgvuldig te regelen.

Dit vraagt om voldoende uitvoeringscapaciteit, onder andere om urgenties te beoordelen en bezwaar en beroep af te handelen. In veel gemeenten hebben woningcorporaties nu al een rol bij de huisvesting van urgente woningzoekenden en bij de beoordeling van aanvragen. De VNG adviseert gemeenten daarom om met corporaties afspraken te maken over de uitvoering. Dit geldt vanzelfsprekend ook voor de regiogemeenten.

Omdat deze wettelijke taak nieuw is, worden gemeenten hiervoor gecompenseerd via een aanpassing van de algemene uitkering uit het Gemeentefonds. De overige onderdelen van de Huisvestingswet blijven optioneel. Als de gemeente ervoor kiest deze onderdelen toe te passen, dan is vaak extra of andersoortige uitvoeringscapaciteit nodig. De regels die de gemeente vastlegt moeten immers ingevoerd, uitgevoerd en gehandhaafd kunnen worden.

Vragen

Neem contact op via info@vng.nl of 070 3738393. De modelverordening zal opgenomen worden in de [Kennisbank Decentrale Regelgeving](#) van Sdu. Meer informatie over de Wet versterking regie volkshuisvesting staat op de [website van de rijksoverheid](#).

Bijlagen

1. Handreiking Huisvestingsverordening
2. Modelhuisvestingsverordening 2026
3. Toelichting modelhuisvestingsverordening 2026
4. Implementatiehandleiding modelhuisvestingsverordening 2026

Met vriendelijke groet,
Vereniging van Nederlandse Gemeenten



dr. mr. L.K. Geluk
Algemeen directeur