



WONEN EN WONINGBOUW

9 september 2026

Inge Kerdel en Robin van Gaal



01

Stand van zaken

1. De woningbouwopgave
2. Instrumenten

02

Nieuw

1. Wet versterking regie volkshuisvesting
2. Ruimtelijk puzzelen / gebiedsgericht programmeren
3. Netcongestie
4. Mobiliteit

03

Vervolg

An aerial photograph of a suburban neighborhood. In the upper left, a prominent stone castle tower with battlements stands out. The area is filled with green trees, some showing autumnal yellow and orange hues. A winding asphalt road with white dashed lines runs through the center. Various residential houses are scattered throughout, including a large white house with a dark roof on the right and a smaller white house with a red roof in the foreground. A small body of water is visible on the far right.

01

Stand van zaken

1. De woningbouwopgave
2. Instrumenten



1.1

De woningbouwopgave

De woningbouwopgave

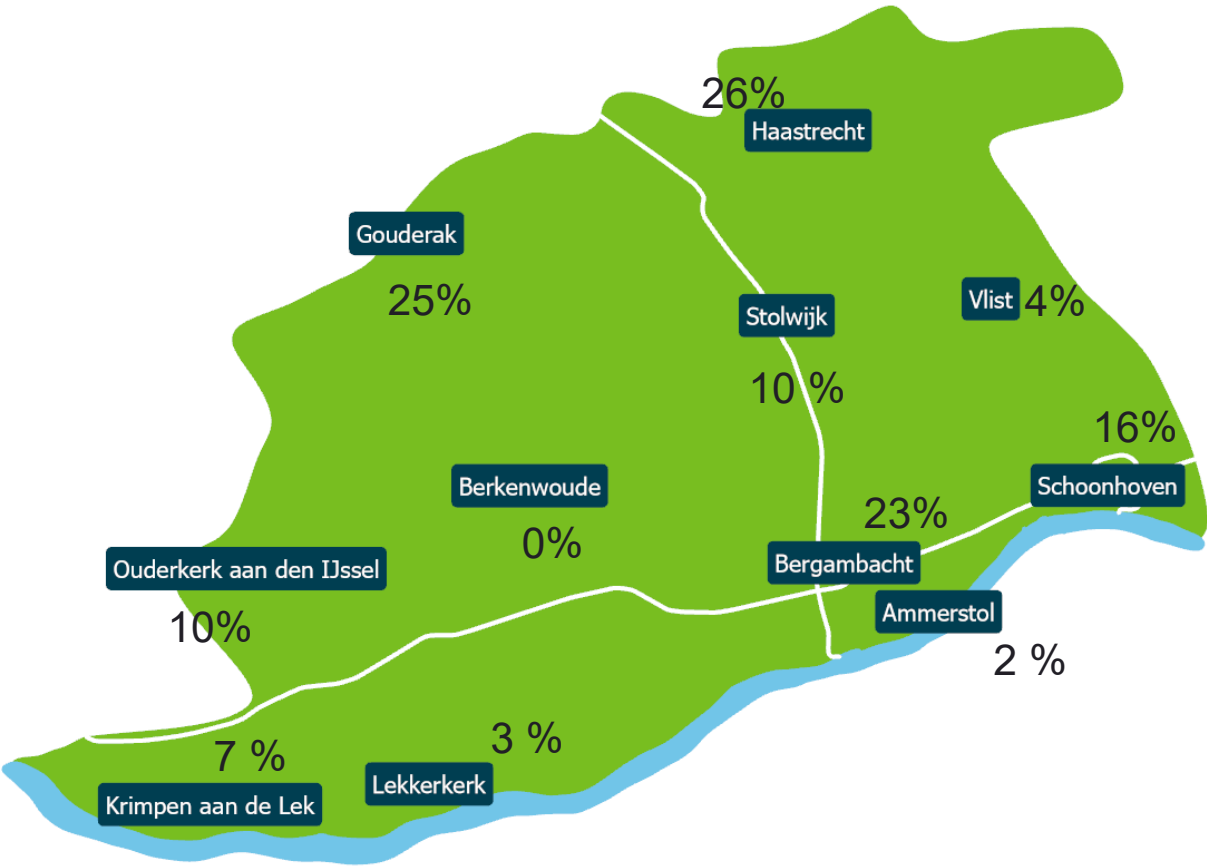


Stand van zaken woningbouwopgave 4.000 woningen

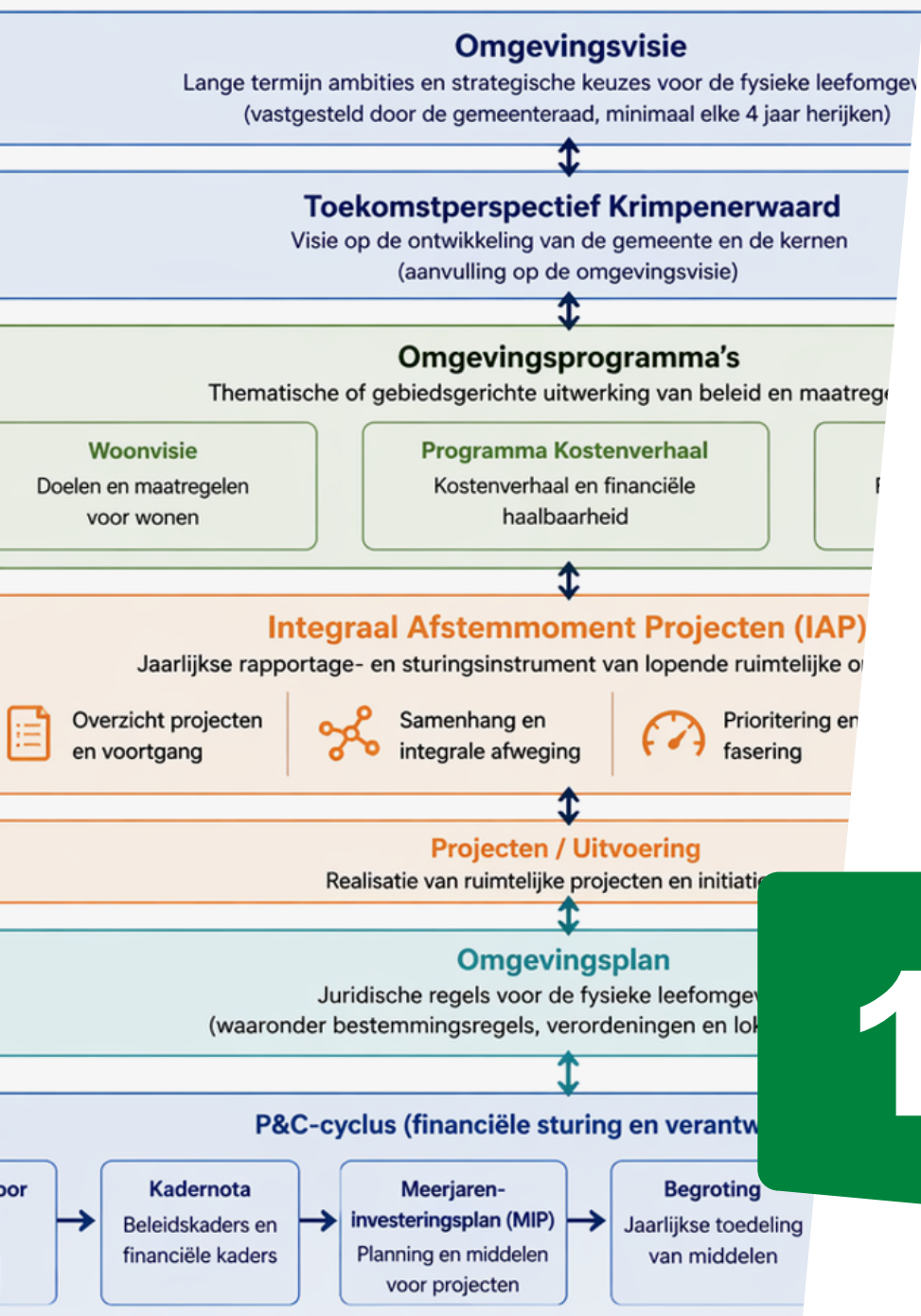
	Aantal projecten	Aantal woningen	Percentage aandeel
Aantal lopende projecten	43	3.148 woningen	100%
Aantal sociale huur	28	1.115 woningen	35%
Aantal betaalbare koop	25	1.805 woningen	57%
Aantal meergezinswoningen		+/- 2.300 woningen	
Aantal eengezinswoningen		+/- 1.100 woningen	
Aantal projecten met daarin woonzorgdoelgroepen	8		
Aantal hard	+/- 20		
Aantal zacht	+/- 23		
Aantal gerealiseerd 2023-2024		211 woningen	
Aantal gerealiseerd 2025		> 203 woningen	
Resterende opgave		438 woningen	

Stand van zaken woningbouwopgave 4.000 woningen

	Aantal projecten	Aantal woningen	Percentage aandeel
Binnenstedelijk	34	1.958	62%
Buitenstedelijk	9	1.190	38%



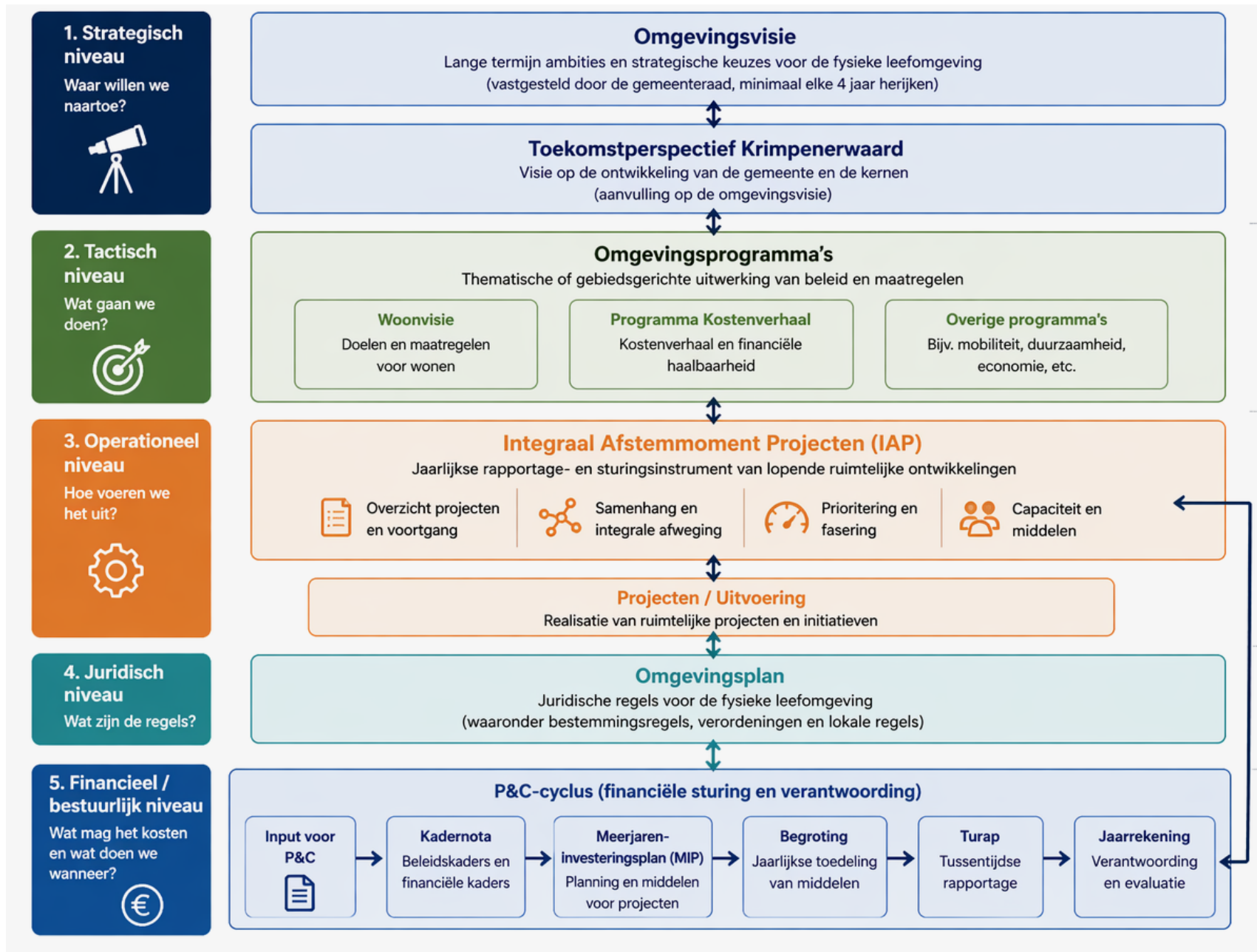
Verdeling over de kernen t.o.v. bestaande bouw



1.2

Instrumenten

Samenhang instrumenten - nu



Sturingsinstrumenten



Woonvisie [en update Woonvisie]

Regeling vervalt per 31-12-2028

Huisvestingsverordening Krimpenerwaard 2025

Geldend van 15-01-2025 t/m 30-12-2028

Intitulé

Huisvestingsverordening Krimpenerwaard 2025

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

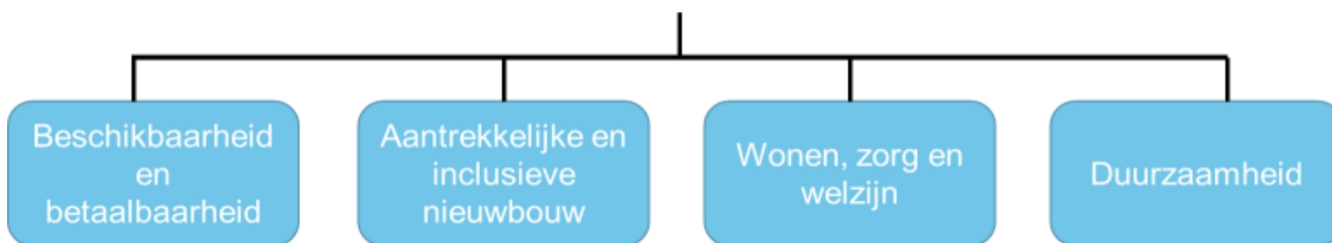
Huisvestingsverordening

Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028

Hoofddoelstelling en thema's

Het versterken van onze vitale kernen doordat iedereen beschikt over een prettige en passende woning, woon- en leefomgeving.

Belangrijk uitgangspunt: aandacht hebben en houden voor de ruimtelijke en groene structuur die de Krimpenerwaard kenmerkt



Per pijler:

- Wat zien we? Trends en ontwikkelingen
- Wat willen we? Doelen en ambities
- Hoe gaan we dat doen? Uitvoeringsacties



Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028

Een aantal doelen uitgelicht met betrekking tot woningbouwopgave

- We zetten in op de bouw van 4.000 woningen in de periode 2023-2040
- We zetten bij ieder nieuwbouwplan in 75% betaalbaar
- We zetten nieuwbouw gericht in voor de doorstroming van ouderen
- We voegen kwalitatief goede en levensloopbestendige woningen toe
- Binnen 500 meter rondom voorzieningen zetten we zoveel mogelijk in op de bouw van levensloop bestendige woningen
- We streven ernaar de komende jaren in alle kernen woningen te bouwen
- We faciliteren en stimuleren geclusterde woonzorginitiatieven voor ouderen en zorgbehoevenden

Tabel 1: Woningbouwsegmentering per plan

Segment	Aandeel
Sociale huur	30%
Middenhuur	20%
Dure huur	5%
Betaalbare koop (tot € 355.000)	25%
... waarvan goedkope koop (tot € 250.000)	12,5%
... waarvan overig betaalbaar (€ 250.000 tot € 355.000)	12,5%
Dure koop (vanaf € 355.000)	20%

Tabel 2: streefprogrammering naar woningtypologie

Segment	Aandeel
Grondgebonden (zoals rijtjeswoning, twee-onder-een-kap of vrijstaand)	40%
Nultreden/appartement	60%



Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 [update]

Aanleiding

- Woonvisie actueel houden
 - Aanpassen segmentering op de praktijk
- Nadere onderbouwing opgave 4.000 woningen ten opzichte van de prognose

Aanpassing segmentering

Tabel 4: Woningbouwsegmentering per plan

Segment	Uitbreidingslocaties	Inbreidingslocaties
Sociale huur (tot € 900,07)	34%	30%
Betaalbare koop / middenhuur (tot € 1.184,82)*	33%	37%
... waarvan goedkope koop (tot € 315.000*)	16,5%**	18,5%**
... waarvan overig betaalbaar (€ 315.000 tot € 405.000)	16,5%**	18,5%**
Dure huur / koop (vanaf € 1.184,82 of € 405.000)	33%	33%

* De prijsgrens voor betaalbare koop volgt de definitie van het Rijk. De prijsgrens voor goedkope koop wordt vanaf eind 2026 jaarlijks geüpdatet op basis van wat huishoudens met een inkomen van 1,5 keer modaal kunnen lenen aan hypotheek.

** Wanneer geen middenhuur wordt gerealiseerd. Als er wel middenhuur gerealiseerd wordt, wordt samen besproken welke verdeling binnen het betaalbare koopsegment gewenst is.

- 60 procent nultredenwoningen blijft gehandhaafd
- Uitzonderingsgronden blijven hetzelfde



Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 [update]

Nadere onderbouwing 4.000 woningen

Tabel 1: Ontwikkeling doelgroepen in autonoom- en ambitie scenario

Doelgroepen	Autonoom	Autonoom + inlopen woningtekort	Opgave +4.000
A&S <35 jaar	-365 (-15%)	-110 (-4%)	+110 (+4%)
Gezinnen	-75 (-1%)	+140 (+2%)	+690 (+8%)
A&S 35-55 jaar	+780 (+31%)	+930 (+37%)	+1.040 (+41%)
A&S 55-75 jaar	-7 (0%)	+5 (0%)	+150 (+2%)
A&S >75 jaar	+1.740 (42%)	+1.740 (+42%)	+1.795 (+43%)
Totaal	+2.065 (+8%)	+2.705 (+11%)	+3.790 (+15%)

Bron: Primos2024. CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).
A&S = alleenstaanden en stellen

Het bouwen van 4.000 woningen zorgt voor:

- Meer instroom jongeren en gezinnen.
- Doorstroming
- Passend wonen

Woningbouw versterkt lokale voorzieningen

De gemeente verwacht de tot 2040 ongeveer 3.800 extra woningen te bouwen. Als we alleen bouwen voor de verwachte groei, krijgen we vooral meer ouderen. Jongeren en gezinnen verdwijnen dan langzaam, en dat zet voorzieningen zoals scholen en sportclubs onder druk. Door nu extra woningen te bouwen, zorgen we dat gemeente Krimpenerwaard sterk en leefbaar blijft.



Huisvestingsverordening Krimpenerwaard

- Huisvestingswet 2014
- Recht op vrijheid van vestiging
- Regels over woonruimteverdeling: hoe verdelen we op een eerlijke manier schaarse woonruimte

per 31-12-2028

Huisvestingsverordening Krimpenerwaard

-2025 t/m 30-12-2028

Huisvestingsverordening Krimpenerwaard 2025

1 Algemene bepalingen

1.1 Definities

wordt verstaan onder:

• **Woning**: een gebouw of gedeelte daarvan, waarin een persoon woont of heeft woont, met uitzondering van een permanent hoofdverblijf in een gebouw of gedeelte daarvan.

• **Gemeenschap**: een groep van burgers, bestaande uit de burgemeester en wethouders van de gemeente Krimpenerwaard.

• **Woningbouw**: een deel of groep van woningen die samen in een gebouw of op een terrein zijn of worden gebouwd, met uitzondering van appartementencomplexen tot rijenhuizen of grotere woonprojecten. Dit kan zowel woningen als gemeenschappelijke ruimten omvatten.

• **Omgangsregeling**: een omgangsregeling voor ouders die kiezen voor – vaak na relatiebeëindiging – gezamenlijke opvoeding- en opvoedtaken voor hun kinderen.

• **Doelgroep**: personen die behoren tot een specifieke groep, vaak gedefinieerd op basis van kenmerken zoals leeftijd, geslacht, inkomensniveau, locatie of gedrag. Bijvoorbeeld: starters, jongeren, doorstromers, senioren, mensen met een beperking etc.

• **Bindingsverplichting**: de binding van een persoon aan de gemeente Krimpenerwaard, waarbij de persoon zich heeft aangewezen op het duurzame wonen in de gemeente.

• **Doelgroep**: bestaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschap

Huisvestingsverordening Krimpenerwaard

Voorrang eigen inwoners

- Wet regelt dat bij toewijzing van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen voorrang mag worden gegeven aan woningzoekenden die maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan de gemeente. Dit mag per jaar maximaal 50% van de aangeboden woonruimte zijn.
- Huisvestingsverordening Krimpenerwaard:
 - Sociale huurwoningen: maximaal 40% mag met voorrang worden toegewezen aan inwoners uit desbetreffende kern (voor 2025 was dit 25%).
 - Betaalbare koopwoningen: is op dit moment niet geregeld in onze verordening.
- In praktijk wordt 60-80% aan eigen inwoners toegewezen. Dit zijn dus woningen die met en zonder voorrang zijn aangeboden op [Wonenindekrimpenerwaard.nl](https://www.wonenindekrimpenerwaard.nl).

per 31-12-2028

estingsverordening Krimpene

-2025 t/m 30-12-2028

ening Krimpenerwaard 2025

1 Algemene bepalingen

lingen

ordt verstaan onder:

ebben van een permanent hoofdverblijf in een gebouw of gedeelte daarvan.

ge van burgemeester en wethouders van de gemeente Krimpenerwaard.

eel of groep van woningen die samen in een gebouw of op een terrein zijn o
ttementcomplexen tot rijenhuizen of grotere woonprojecten. Dit kan zow
gen omvatten.

n omgangsregeling voor ouders die kiezen voor – vaak na relatiebeëindigin
g- en opvoedtaken voor hun kinderen.

en die behoren tot een specifieke groep, vaak gedefinieerd op basis van ke
omen, locatie of gedrag. Bijvoorbeeld: starters, jongeren, doorstromers, s
mensen met een beperking etc.

e de binding van een persoon aan de gemeente Krimpenerwaard, waarbi
d is aangewezen op het duura

nstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeensc

An aerial photograph of a residential neighborhood. A prominent brick tower with a crenellated top stands out among the houses and trees. The tower is made of reddish-brown bricks and has several small windows. The surrounding area is filled with green trees, some with yellowing autumn leaves. A road with a few cars is visible in the lower part of the image. In the background, there are more houses and a larger building.

De woningbouwopgave
Instrumenten

02

Nieuw

1. Wet versterking regie volkshuisvesting
2. Ruimtelijk puzzelen / gebiedsgericht programmeren
3. Netcongestie
4. Mobiliteit



2.1

**Wet versterking regie
volkshuisvesting (Wvrv)**



Nieuwe wet

- Wet regelt:
 - Meer regie voor overheden om met meer tempo meer betaalbare woningen te bouwen.
 - Instrumenten uit de Omgevingswet: instructieregels.
 - Kortere beroepsprocedures.
 - Urgentieregeling verplicht: eerlijke verdeling (regionaal) urgent woningzoekenden.
- Ingangsdatum
 - Wet versterking regie volkshuisvesting: 1 juli 2026
 - Besluit versterking regie volkshuisvesting: naar verwachting 1 januari 2027
 - Regeling versterking regie volkshuisvesting: naar verwachting 1 januari 2027



Wat komt er op ons af?

- Verplichting woonvisie vervalt → Volkshuisvestingsprogramma verplicht
- Instructieregels met betrekking tot betaalbaarheid:
 - Op regionaal niveau: 2/3^e betaalbaar waarvan 30 procent sociale huur.
 - Op lokaal niveau: 30% sociale huur OF 40% voor middeninkomens (afhankelijk van aandeel sociale huur in de voorraad ten opzichte van landelijk gemiddelde).
- Regionale afspraken over regionale verdeling wettelijk verplichte urgente doelgroepen.
- Urgentieregeling (in huisvestingsverordening) verplicht.
- Verruiming voorkeursrecht gemeenten.
- Invoering vergunningsvrije mantelzorg- en familiewoningen.
- Verkorte beroepsprocessen.

An aerial photograph of a Dutch town, likely Krimpenerwaard, showing a dense residential area with a prominent church in the center. The town is situated along a river, with a pier visible in the foreground. The sky is overcast with soft clouds.

Wat betekent dat? [1/2]

Actualisatie Volkshuisvestingsprogramma (voormalige Woonvisie)

- 1 juli 2027: Wvrv verplicht gemeenten een Volkshuisvestingsprogramma te hebben.
- Woonvisie Krimpenerwaard = omgevingsprogramma
- Aanpassing toch vereist: instructieregels, verruiming aandachtsgroepen
- Actualisatie:
 - Woonvisie = visie én programma. Bij actualisatie opknippen:
 - Visie → Omgevingsvisie
 - Programma → Volkshuisvestingsprogramma
 - daarnaast: o.a. opschonen en actualiseren van actiepunten én aansluiten bij (regionale) visies

An aerial photograph of a Dutch town, likely in the Netherlands, showing a mix of residential and commercial buildings, a prominent church with a tall steeple, and a river in the foreground. The town is surrounded by green fields and trees.

Wat betekent dat? [2/2]

Actualisatie huisvestingsverordening

- 1 januari 2028: vastgestelde urgentieregeling / huisvestingsverordening
- Urgentieregeling verplicht: van 2 naar 10 wettelijk verplichte urgente doelgroepen
- Regionale afstemming vereist over verdeling wettelijk verplichte urgente doelgroepen
- Meer dan alleen implementatie Wvrv:
 - hoe kunnen we doorstroming in de Huisvestingsverordening bevorderen?
 - voorrang eigen inwoners: nu enkel sociale huur, betaalbare koop nu ook een mogelijkheid.



Rolverdeling college / raad

Volkshuisvestingsprogramma

- Vaststelling bevoegdheid van het college
- Betrokkenheid raad bij voorgestelde wijzigingen, wensen en bedenkingen
- Eerste datum raadsbijeenkomst: 26 januari 2027

Huisvestingsverordening

- Vaststelling bevoegdheid van de raad
- Eerste datum beeldvorming: 26 januari 2027 over mogelijkheden en voorgestelde keuzes

Familie- en mantelzorgwoningen, juridische procedures en voorkeursrecht

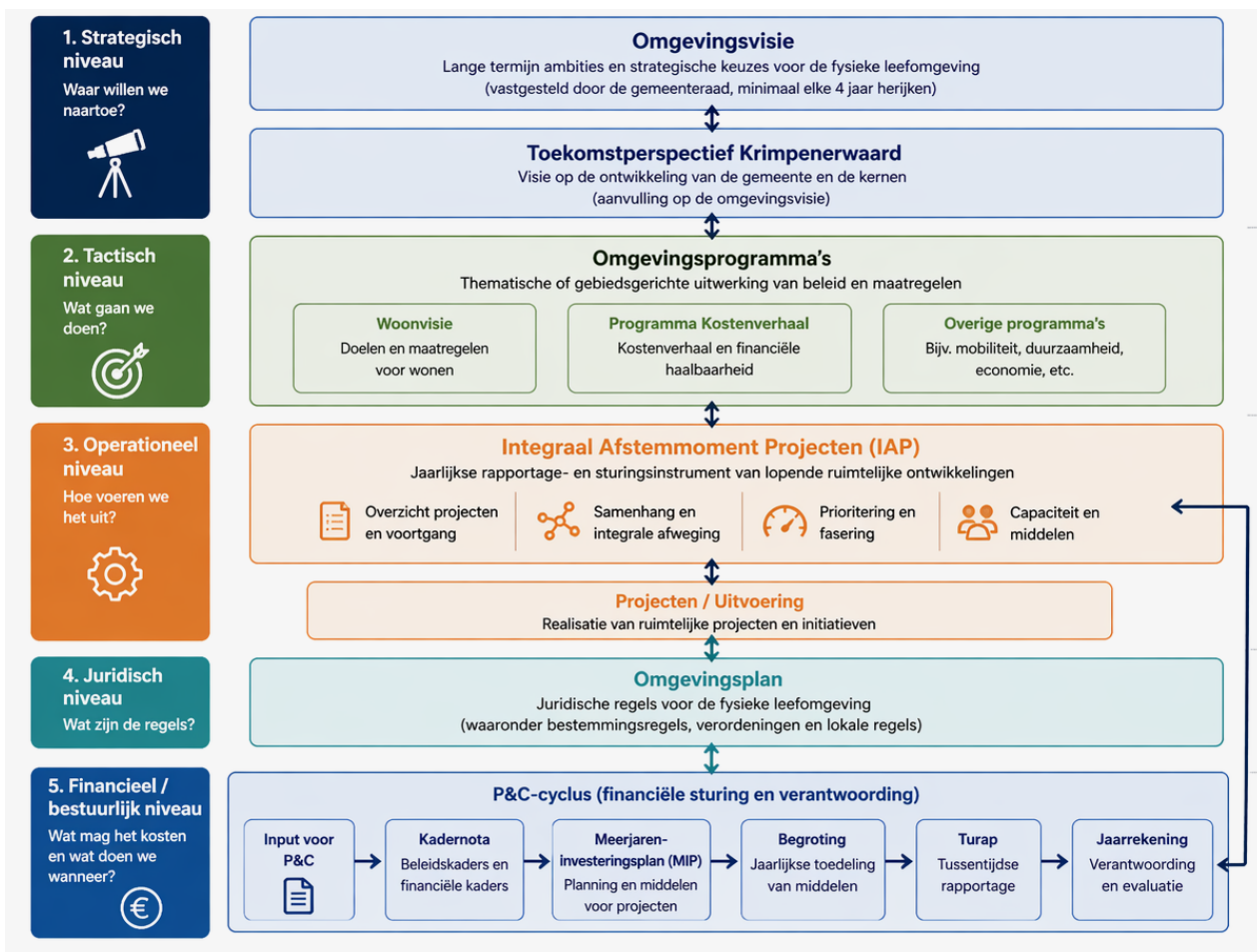
- Raad wordt geïnformeerd over gevolgen beleid
- Waar nodig betrokken bij vervolgstappen



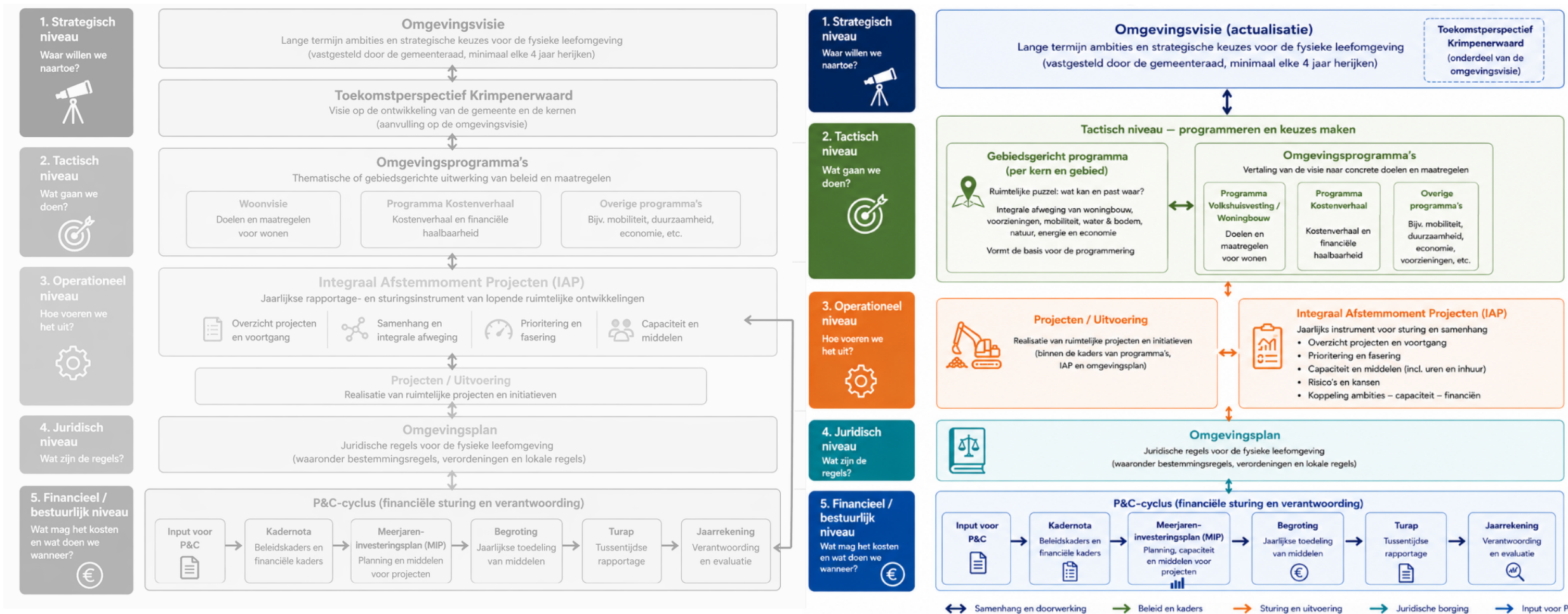
2.2

**Ruimtelijk puzzelen /
gebiedsgericht werken**

2. Ruimtelijk puzzelen / gebiedsgericht werken



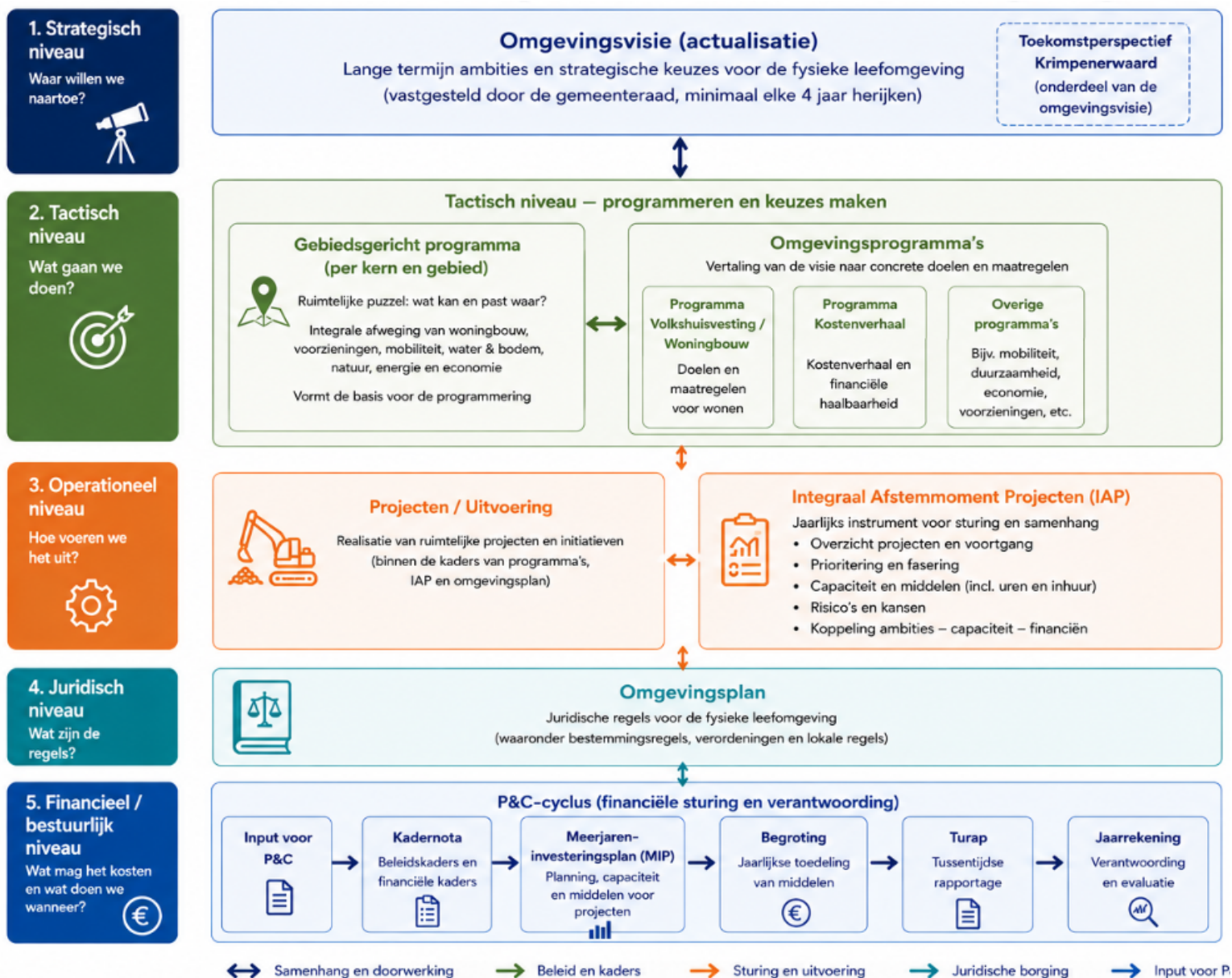
2. Ruimtelijk puzzelen / gebiedsgericht werken



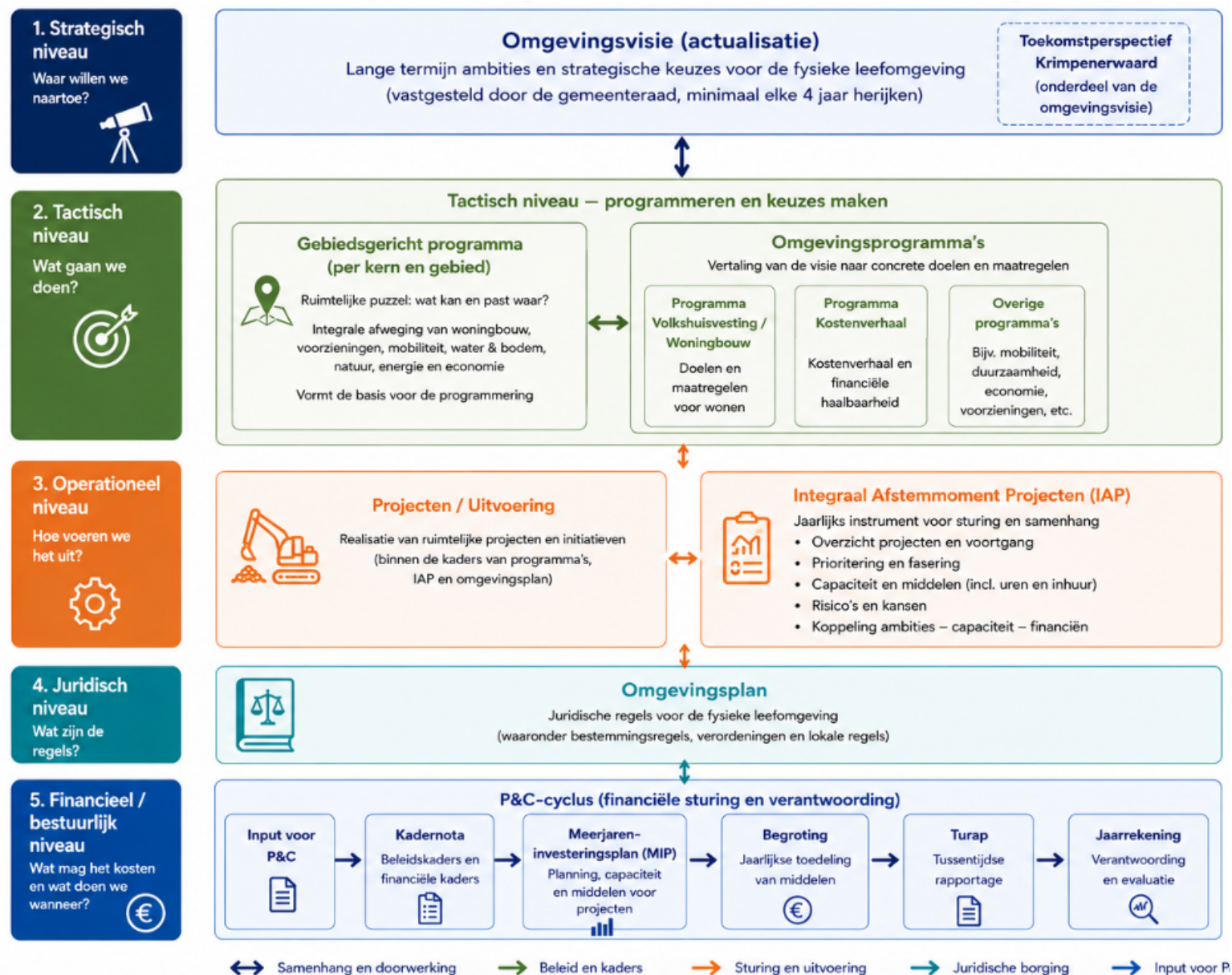
van...

...naar?

2. Ruimtelijk puzzelen / gebiedsgericht werken



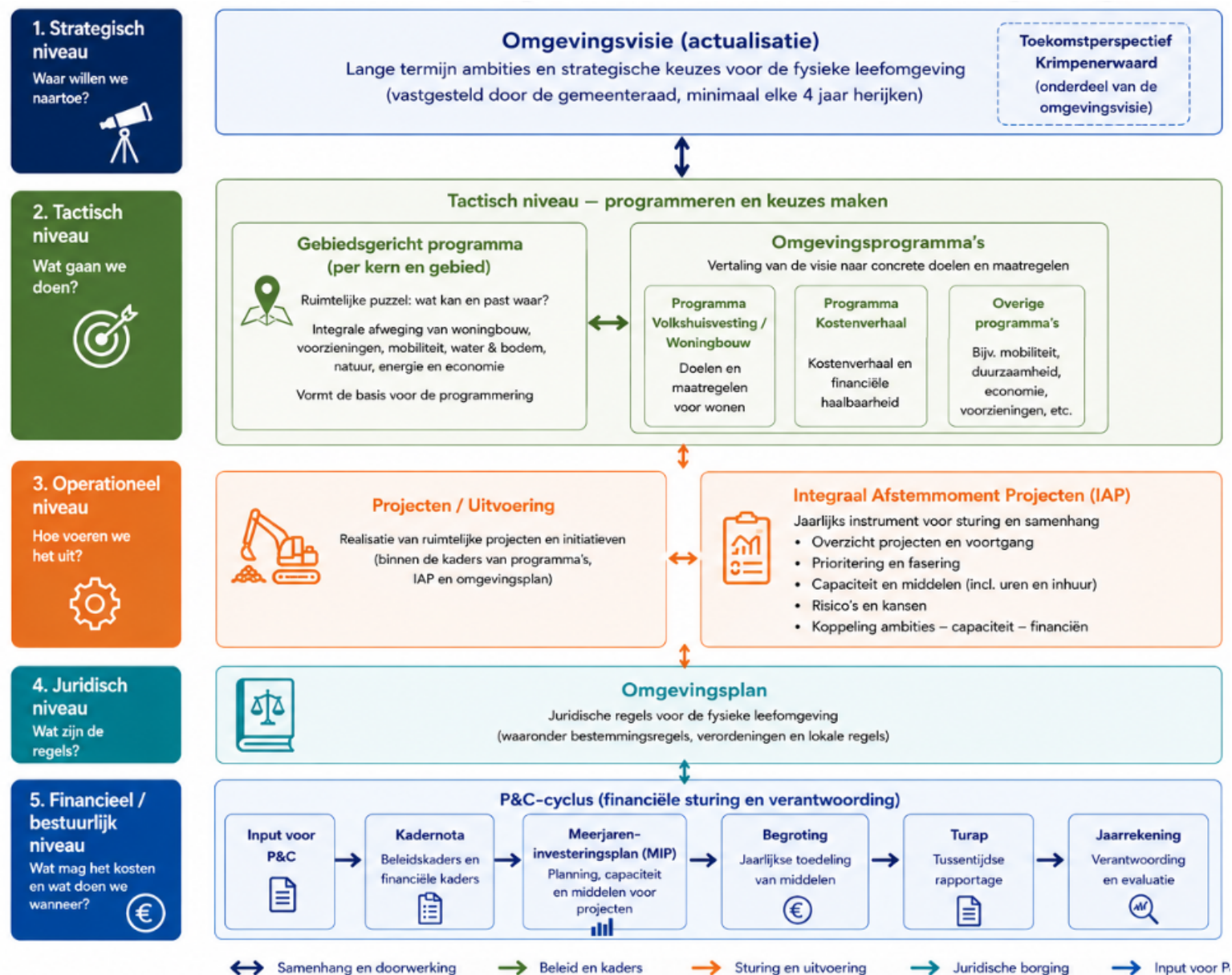
2. Ruimtelijk puzzelen / gebiedsgericht werken



Gebiedsgericht werken

- Niet alleen thematische puzzelstukjes benoemen (stapelen van ambities), maar echt keuzes maken (prioriteren van ambities)

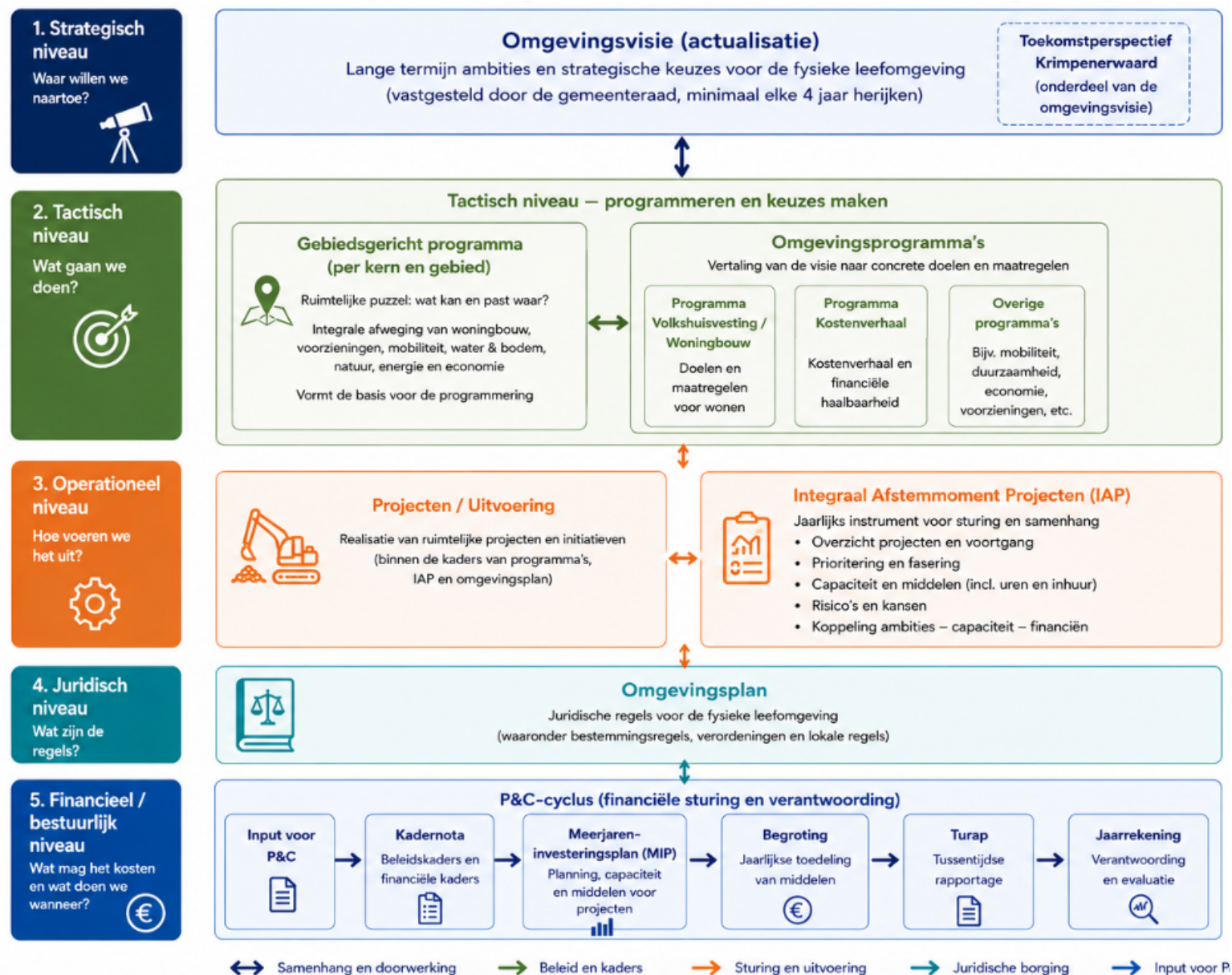
2. Ruimtelijk puzzelen / gebiedsgericht werken



Gebiedsgericht werken

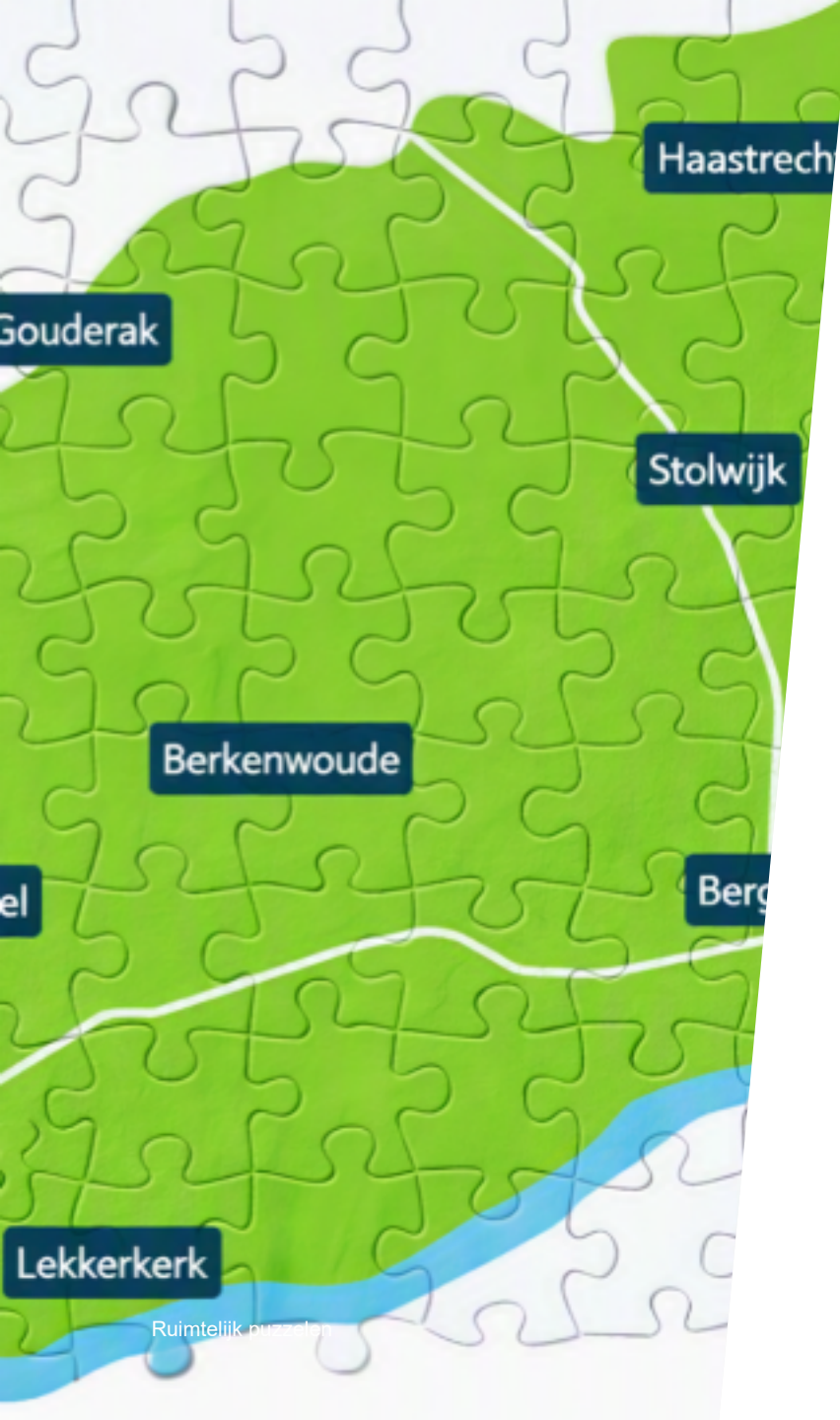
- Niet alleen thematische puzzelstukjes benoemen (stapelen van ambities), maar echt keuzes maken (prioriteren van ambities)
- Keuzes kunnen verschillen per gebied / dorp / kern: ruimte voor maatwerk

2. Ruimtelijk puzzelen / gebiedsgericht werken



Gebiedsgericht werken

- Niet alleen thematische puzzelstukjes benoemen (stapelen van ambities), maar echt keuzes maken (prioriteren van ambities)
- Keuzes kunnen verschillen per gebied / dorp / kern: ruimte voor maatwerk
- Kansen voor versnelling (of: voorkomen van onnodige vertraging)



Gebiedsgericht: strategisch én tactisch

Omgevingsvisie (strategisch – raad)

Opgavennotitie Actualisatie Omgevingsvisie: commissie 14 oktober 2026

Aandacht voor gebiedsgerichte afwegingen

Rekening houdend met Provinciaal Omgevingsbeleid

Gebiedsgerichte omgevingsprogramma's (tactisch – college met raad)

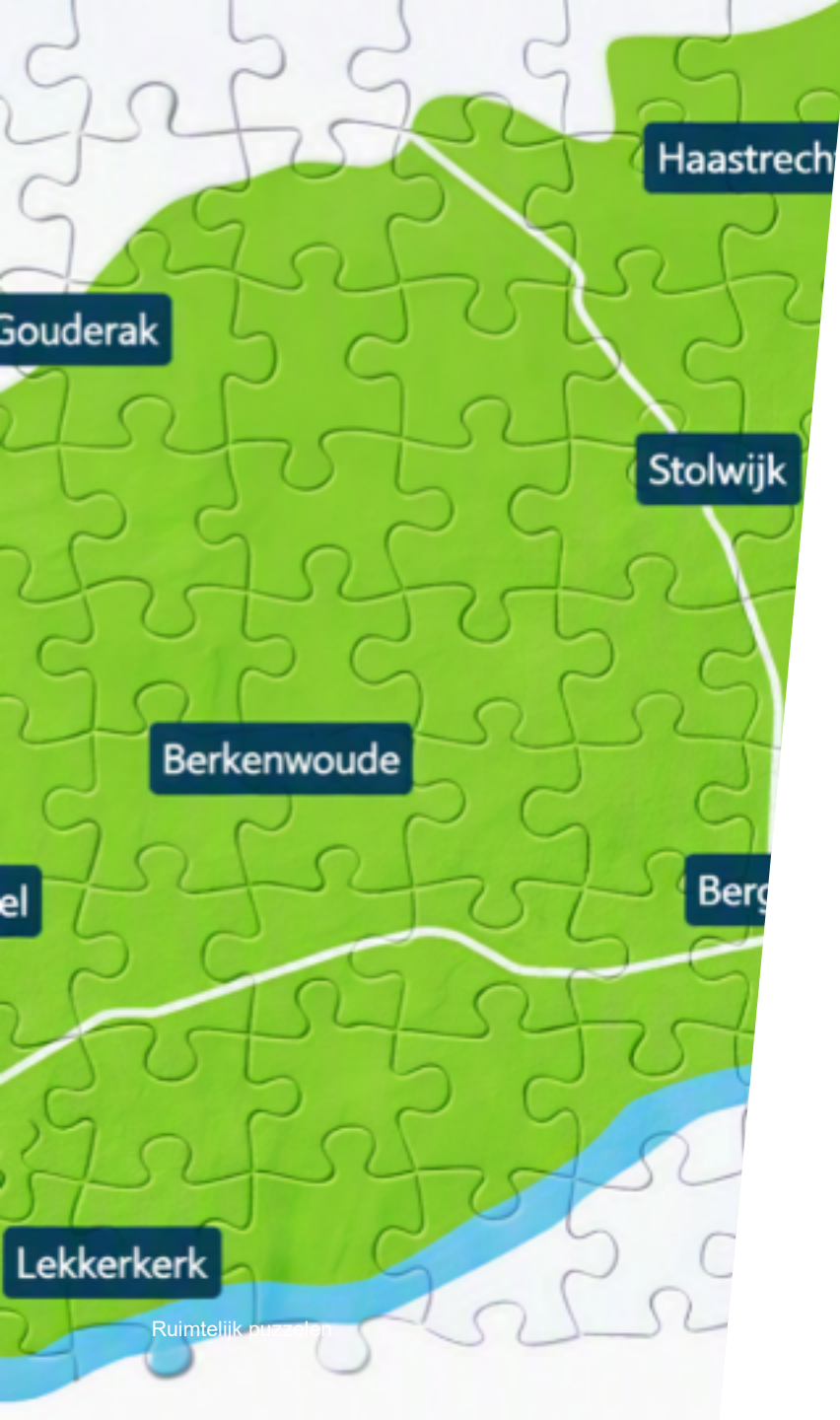
Verkenning van slimme werkwijze, nog verder uit te werken met betrokkenheid raad.

Wat kan het zijn?

In hoeverre een andere werkwijze?

Wat kan het opleveren?

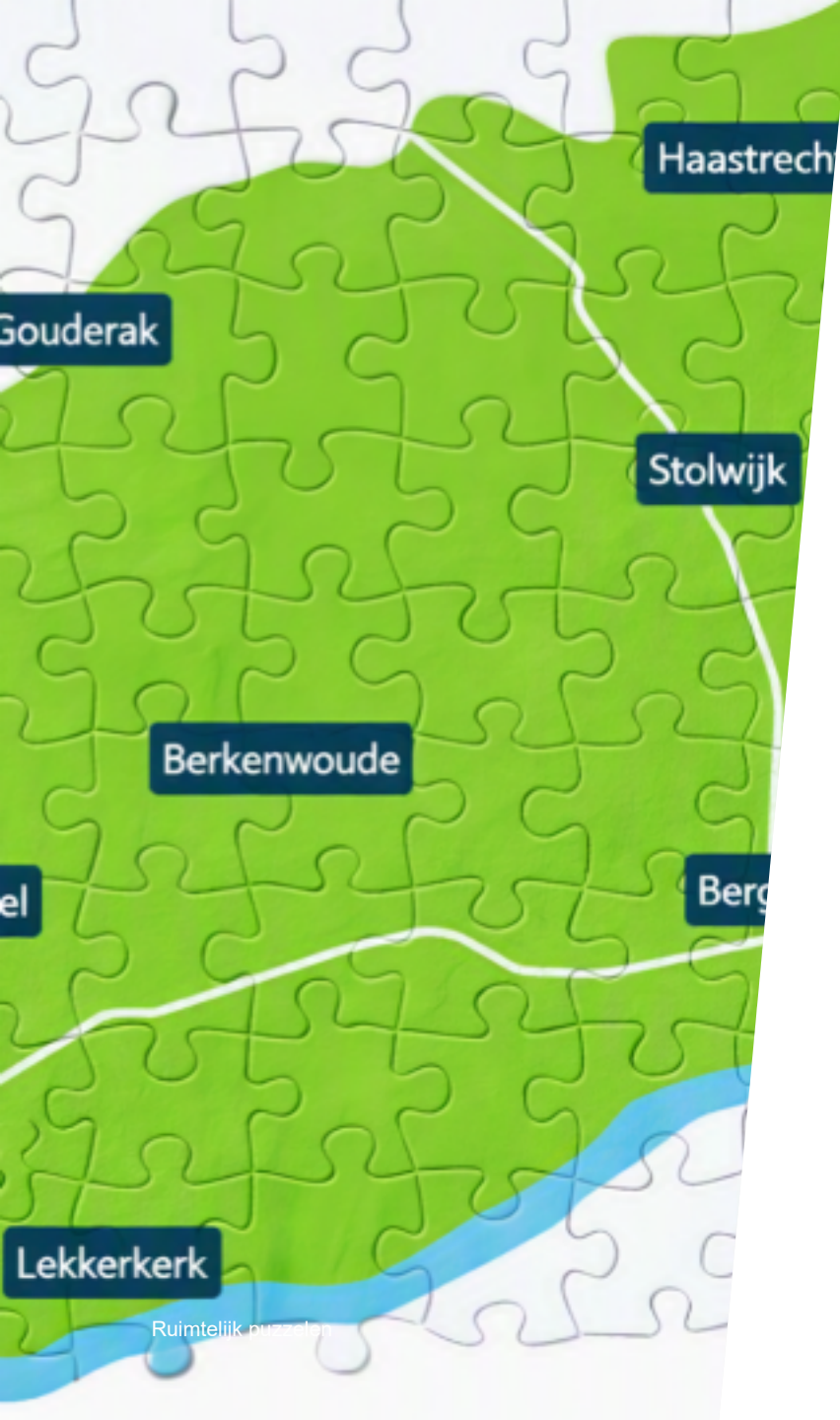
Wat verdient sowieso aandacht?



Gebiedsgerichte omgevingsprogramma's

Wat kan het zijn?

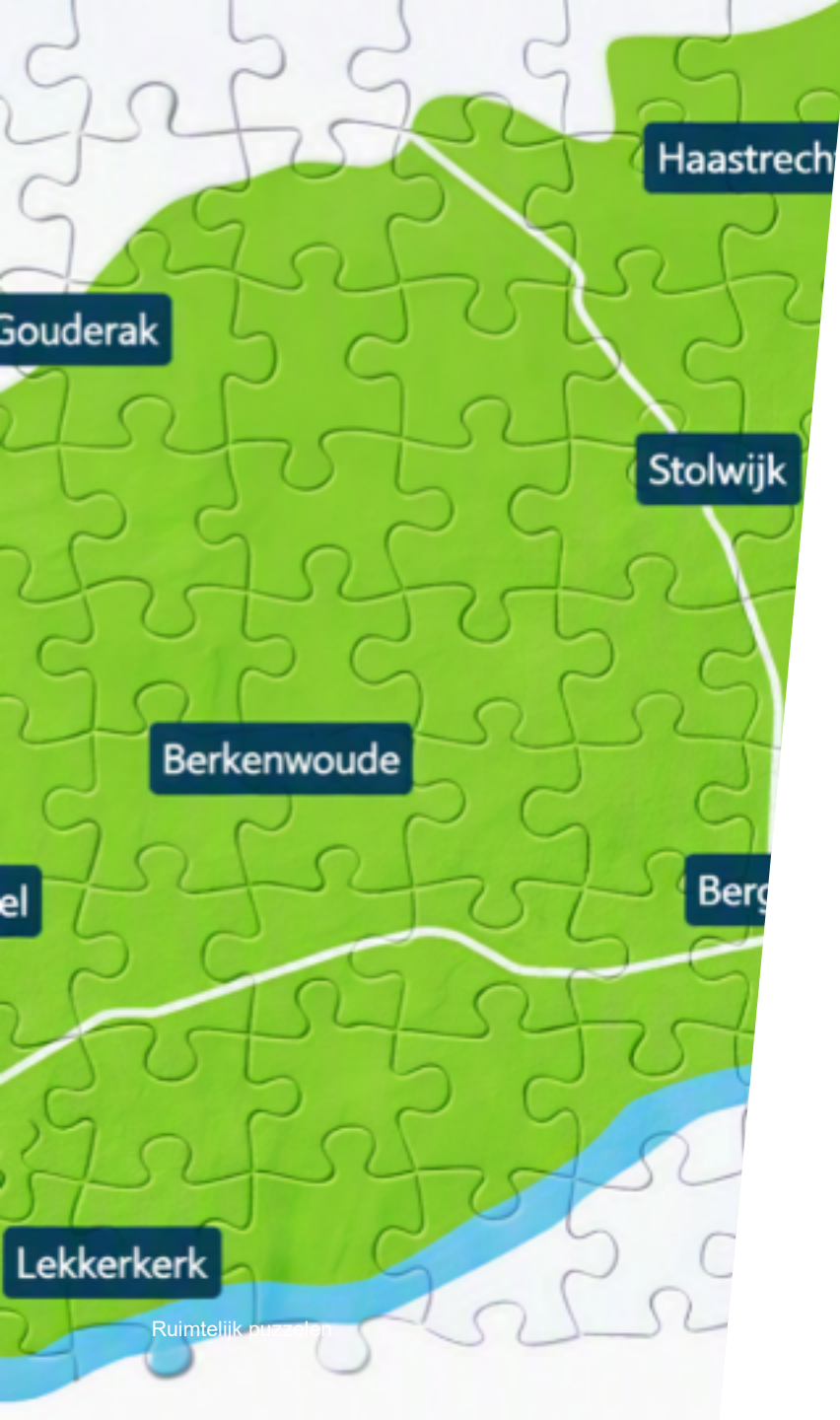
- Gebiedsopgaven en ambities in één kader.
- Meer dan wonen: integrale gebiedsaanpak (ruimte, wonen, economie, mobiliteit, energie, landschap, natuur, gezondheid etc.).
- Bestuurlijke duidelijkheid: vooraf kaders, achteraf minder discussie.
- Past binnen Omgevingswet-denken: gebiedsgericht sturen, vooraf participeren, daarna “versnellen”.
- Kan in aantrekkelijk, laagdrempelig jasje worden gestoken om uitnodigend karakter te benadrukken: rode loper voor ontwikkelinitiatieven.



Gebiedsgerichte omgevingsprogramma's

In hoeverre een andere werkwijze?

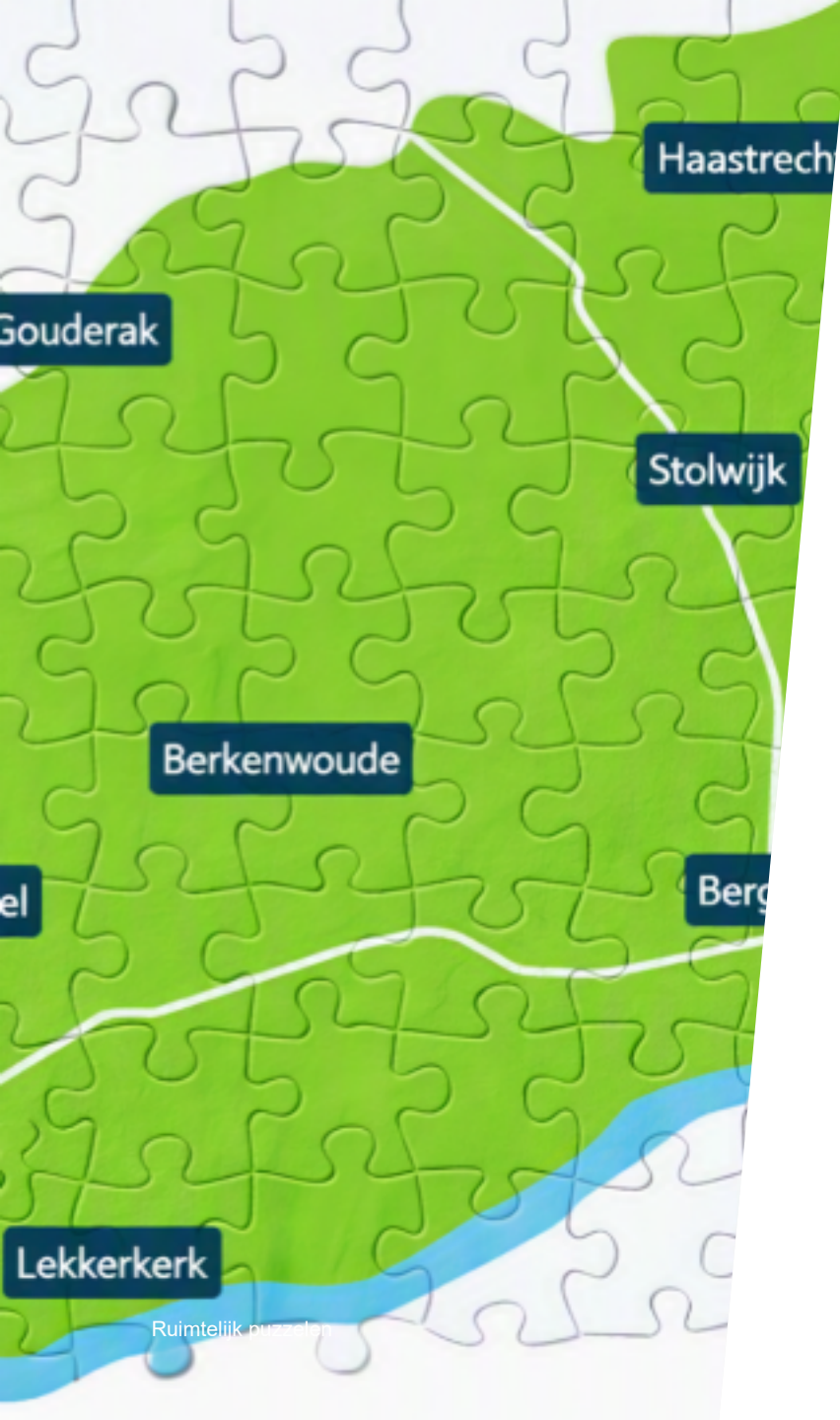
- participatie over ruimtelijke keuzes aan de voorkant (over de gehele puzzel en niet over één “uitgewerkt” los puzzelstukje)
- de raad kan expliciet bepalen dat **geen bindend advies** nodig is bij BOPA-omgevingsvergunningsaanvragen (aanvulling op bestaande bopa-lijst) als er een gebiedsgericht omgevingsprogramma is vastgesteld (met **gebiedsspecifieke en toetsbare beleidskaders** voor vergunningverlening);
- college kan dan vergunning verlenen als de aanvraag past **binnen de kaders** van het gebiedsgericht omgevingsprogramma.



Gebiedsgerichte omgevingsprogramma's

Wat kan het opleveren?

- geen afzonderlijke gang naar raad nodig per aanvraag → **tijdwinst**
- **meer ontwikkelperspectief**: duidelijkheid aan de voorkant over "kansrijkheid" initiatieven
- zicht op **eventuele restcapaciteit** planvoorraad woningbouw: om echt tot 4.000 woningen te komen en planuitval op te vangen.



Gebiedsgerichte omgevingsprogramma's

Wat verdient sowieso aandacht?

- mandaat en rolverdeling: raad = kaderstellend, college = uitvoerend.
- kan een spanningsveld zijn → college is bevoegd gezag om een gebiedsgericht omgevingsprogramma vast te stellen dat kaders stelt



2.3

Netcongestie



Het issue 'netcongestie'

Wat is het?

De maximale capaciteit van het stroomnet is bereikt: "filevorming op het elektriciteitsnet".

Wat is het gevolg?

Sinds 1 juli 2026 → alle aanvragen voor een nieuwe of zwaardere elektriciteitsaansluiting op één wachtlijst bij de netbeheerder.

Woningbouw geen automatische voorrang meer op grootverbruikers.

Prioritering binnen woningbouwprojecten.



‘Onder handen werk’ én ‘Eerder aanvragen’

De lijst ‘onder handen werk’

- verantwoordelijkheid voor de ontwikkelaar / corporatie
- deadline 1 juli 2026
- voor start bouw uiterlijk 1 april 2029;
- is een reservering voor capaciteit, nog geen aanvraag.

De lijst ‘eerder aanvragen’

- verantwoordelijkheid voor de gemeente
- deadline 1 oktober 2026, aanvragen vanaf 1 oktober
- voor start bouw na 1 april 2029
- is een aanvraag (tot tien jaar vooruit), geen reservering.
- grotendeels gebaseerd op inbreng initiatiefnemers.



Netcongestie: drukte op het stroomnet

Netcongestie betekent dat de maximale capaciteit van het stroomnet is bereikt. Met andere woorden: filevorming op het elektriciteitsnet. Op 5 november 2024 kondigde Tennet, samen met Stedin, (de beheerders van het elektriciteitsnet) netcongestie aan voor de hele provincie Zuid-Holland. Dit heeft gevolgen voor onze hele gemeente.

Meld uw woningbouw- of onderwijsproject aan voor netcapaciteit

Sinds 1 juli 2026 komen alle aanvragen voor een nieuwe of zwaardere elektriciteitsaansluiting in congestiegebieden op één wachtlijst bij de netbeheerder. Kleinverbruikers, en daarmee ook woningbouw, krijgen daarbij geen automatische voorrang meer op grootverbruikers.

Vanaf 1 oktober 2026 kunnen gemeenten voor woningbouw, collectieve woonvormen en onderwijshuisvesting eerder in het bouwproces transportcapaciteit aanvragen bij netbeheerder Stedin, tot tien jaar vooruit. Deze landelijke werkwijze heet Eerder aanvragen. De aanvraag loopt via de gemeente: initiatiefnemers kunnen dit niet zelf bij Stedin doen.



▼ Het proces en de data

Wanneer	Wat gebeurt er?
t/m zondag 13 september 2026, 23.59 uur	Indienen van complete projectdossiers via netcongestie@krimpenerwaard.nl
14 t/m 22 september 2026	Toetsing op volledigheid en bepaling van de volgorde volgens de vastgestelde beleidsregels
woensdag 23 september 2026	Publicatie van de definitieve volgordelijst op de gemeentelijke website en in het gemeenteblad, met per project de projectnaam, locatie, het aantal woningen en de positie op de lijst
t/m zaterdag 26 september 2026	Termijn van drie kalenderdagen om schriftelijk bezwaar te maken tegen uw positie op de lijst of tegen een afwijzing
uiterlijk woensdag 30 september 2026	Publicatie van de definitieve volgordelijst op de gemeentelijke website en in het gemeenteblad
Vanaf 1 oktober 2026	De gemeente dient de verzoeken conform de volgordelijst in bij netbeheerder Stedin, zodat zij meelopen in de landelijke indieningsronde die op 1 oktober 2026 start



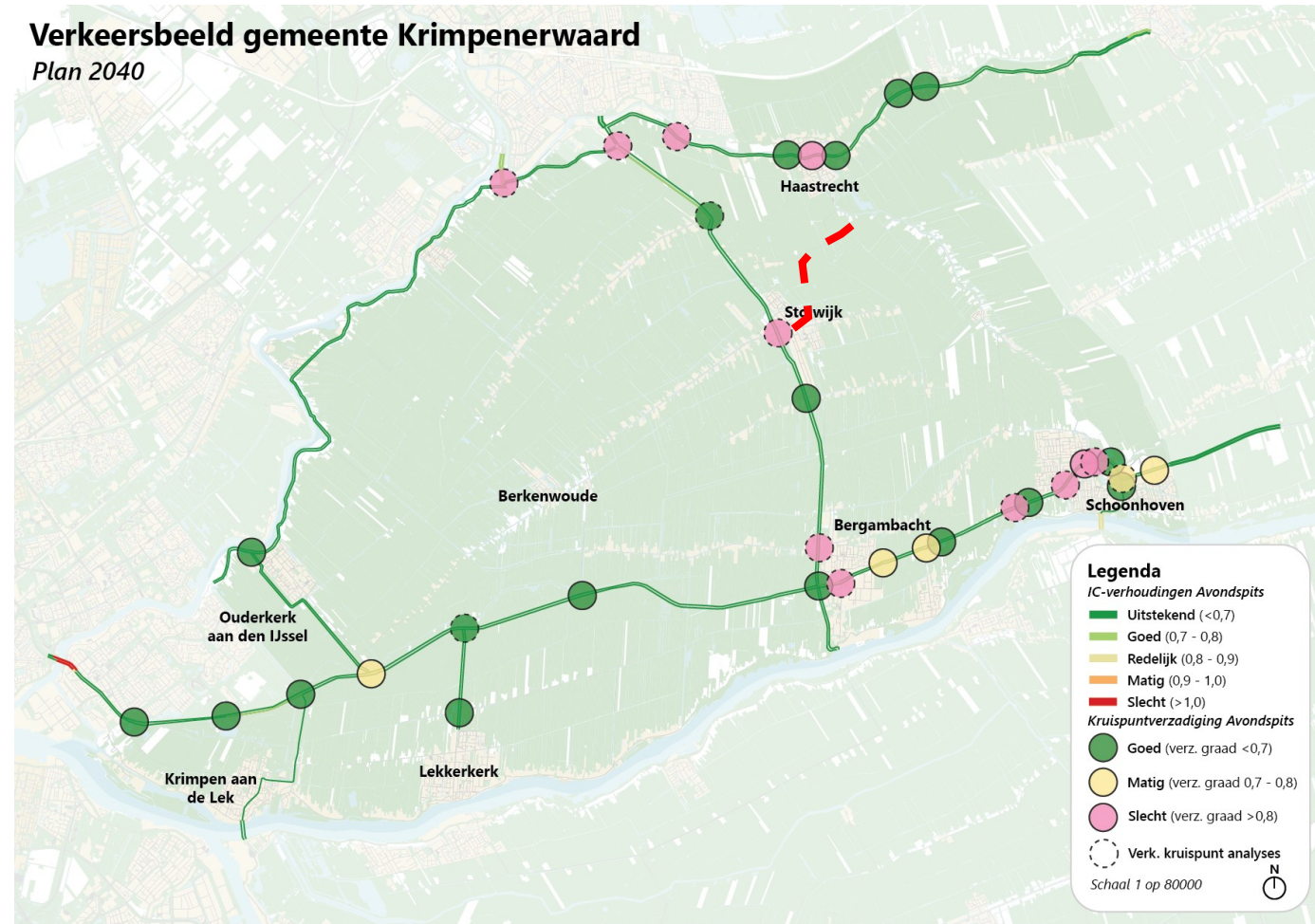
2.4

Adaptieve investeringsagenda mobiliteit



Investerings tot en met 2040

Verkeersbeeld gemeente Krimpenerwaard Plan 2040





Investerings tot en met 2040

- Toekomstbestendig (ook klaar voor de periode na 2040)
- Gefaseerde aanpak
- Onderbouwing van financiële dekking (meerjarig)



De woningbouwopgave
Instrumenten

03

Vervolg

Doorkijk – hoe en wanneer verder?

1. Relatief concreet

Actualisatie Omgevingsvisie

- 14 oktober 2026 – eerste beeldvormende bijeenkomst over aanpak actualisatie, rol van de raad en opgavennotitie

Wet versterking regie volkshuisvesting

- 6 januari 2027 – eerste beeldvormende bijeenkomst over:
 - Huisvestingsverordening
 - Volkshuisvestingsprogramma
 - Integraal afstemmoment projecten

Vervolg planning wordt nog uitgewerkt in projectplan.



Doorkijk – hoe en wanneer verder?

2. Verkennend

Adaptieve investeringsagenda mobiliteit

voorstel volgt, rekening houdend met P&C-cyclus

Gebiedsgerichte omgevingsprogramma's

op welke wijze meedenken?

van “Verkenkend - via een (informele) themasessie?”

tot “Besluitvormend - op basis van een uitgewerkt voorstel?”





Bedankt!