



Wet versterking regie volkshuisvesting in werking getreden

Nieuwe kansen en versnelling voor de vastgoedpraktijk

Per 1 juli 2026 is de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) in werking getreden. De Wvrv markeert een belangrijk moment voor de vastgoedsector, nu de overheid haar regierol op de woningmarkt hiermee aanzienlijk versterkt. Wat betekent deze wet voor vastgoedprofessionals, projectontwikkelaars en investeerders? In deze nieuwsupdate zetten wij de belangrijkste veranderingen op een rij die het ontwikkelen commercieel aantrekkelijker kunnen maken.

Doel van de wet: méér regie, méér woningen, méér betaalbaarheid

De Wvrv is een direct antwoord op de aanhoudende woningnood in Nederland. Met een woningtekort van bijna 400.000 woningen en een groeiende vraag naar betaalbare huisvesting, grijpt de overheid in. De afgelopen jaren was de gedachte dat de markt zelf een oplossing zou bieden voor de woningbehoefte, maar het tekort aan betaalbare woningen bleef groeien. Jaarlijks moeten er 100.000 woningen worden gerealiseerd. Daarom versterkt de overheid haar regie op de woningmarkt. Het doel van de wet is helder: het Rijk, provincies en gemeenten krijgen meer wettelijke instrumenten om gezamenlijk te sturen op de woningbouwopgave. Daarbij ligt de nadruk op het versnellen van de bouw, het realiseren van voldoende betaalbare woningen (waaronder sociale huur en middenhuur) en het eerlijk verdelen van de bestaande woningvoorraad.

Wat verandert er? Nieuwe verplichtingen en sturingsmogelijkheden

De Wvrv wijzigt onder meer de Omgevingswet, de Huisvestingswet 2014, de Woningwet en de Algemene wet bestuursrecht. Het stelsel van woningbouw en ruimtelijke ordening wordt daardoor op een aantal belangrijke

punten gewijzigd. Dit biedt voor vastgoedontwikkelaars, beleggers en bouwers ook kansen. De belangrijkste veranderingen zijn:

- **Verplichte volkshuisvestingsprogramma's en evenwichtige samenstelling woningvoorraad:** De Wwrv verplicht het Rijk, provincies en gemeenten elk een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. In deze programma's moet worden vastgelegd hoeveel woningen worden gebouwd, waar deze worden gebouwd en voor welke doelgroepen zij bestemd zijn (zoals ouderen en studenten). Ten behoeve van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad is bepaald dat in beginsel twee derde van de in een bepaalde regio nieuw te bouwen koop- en huurwoningen betaalbaar moet zijn en in ieder geval 30% moet bestaan uit sociale huurwoningen.
- **Sturing vanuit het Rijk en de provincie:** Het Rijk en de provincies krijgen de bevoegdheid om via instructieregels en instructiebesluiten (instrumenten uit de Omgevingswet) aan te sturen op woningbouwlocaties en de programmering van betaalbare woningen. Dit betekent dat wanneer gemeenten onvoldoende locaties aanwijzen of de wettelijke doelen niet halen, provincies of het Rijk bindende aanwijzingen kunnen geven over waar woningen moeten worden gebouwd, bijvoorbeeld door locaties aan te wijzen in een instructiebesluit.
- **Versnelling van beroepsprocedures:** Een voor de praktijk in het oog springende wijziging is de introductie van procedurele versnellingen voor beroepsprocedures bij woningbouwprojecten. De Wwrv voegt een grondslag toe aan de Omgevingswet om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) tijdelijk categorieën projecten aan te wijzen waarop de onderstaande versnellingen van toepassing worden. Ook kleinschalige woningbouwprojecten (bijvoorbeeld een project waarbij slechts één woning wordt gebouwd) kunnen na aanwijzing onder de versnelde procedure worden gebracht. Mogelijke procedurele versnellingen zijn:
 - beroep in eerste en enige aanleg bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (in plaats van beroep in twee instanties: rechtbank en de Afdeling bestuursrechtspraak);
 - uitspraak door de Afdeling bestuursrechtspraak binnen zes maanden;
 - versnelde behandeling van het beroep (van rechtswege);
 - het uitsluiten van pro forma beroep (geen nieuwe beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn), én; verkorte uitspraken bij ongegronde beroepen.

Daarnaast introduceert de wet de mogelijkheid van rechtstreeks beroep bij de bestuursrechter (zonder bezwaarschriftprocedure) bij omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten voor woningbouwprojecten van ten minste één woning, alsmede een verbod voor gemeenten om beroep in te stellen tegen woningbouwbesluiten van andere gemeenten. Ook biedt de Wwrv de Afdeling bestuursrechtspraak de mogelijkheid om een tweede zitting achterwege te laten. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer na een eerste zitting nog een deskundigenadvies is ingewonnen en de Afdeling op basis van het dossier tot een oordeel kan komen zonder partijen opnieuw te horen.

- **Afschaffing Ladder voor duurzame verstedelijking:** De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt met de Wwrv buiten toepassing verklaard voor woningbouwlocaties. Dit betekent een aanzienlijke verlichting van de onderzoekslasten bij woningbouwplannen.

- **Verruiming termijnen voorkeursrecht:** De Wvrv verruimt de termijnen van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet. Waar een voorkeursrecht tot nu toe na drie jaar verviel, wordt deze termijn verlengd naar vijf jaar. Ook de verlengingstermijn bij vaststelling van een omgevingsvisie of programma wordt van drie naar vijf jaar gebracht. Hiermee krijgen gemeenten meer tijd om de beoogde ontwikkeling planologisch te verankeren in een omgevingsplan.
- **Verhoogd griffierecht bij woningbouwbesluiten:** De Wvrv verhoogt het griffierecht voor beroep tegen woningbouwbesluiten (omgevingsvergunningen, projectbesluiten en omgevingsplannen). Voor natuurlijke personen bedraagt het griffierecht € 500 en voor niet-natuurlijke personen (zoals rechtspersonen en belangenorganisaties) € 1.000. De verhoging beoogt lichtvaardig gebruik van beroepsmogelijkheden te ontmoedigen en bij te dragen aan het versnellen van woningbouwprocedures.

De combinatie van meer centrale regie, duidelijke doelstellingen en versnelde procedures zorgt voor meer voorspelbaarheid en minder vertraging in het ontwikkelproces. Door de verminderde onderzoekslasten, de verkorte beroepsprocedures en de mogelijkheid om sneller onherroepelijke besluiten te verkrijgen, kunnen projecten eerder van start gaan. Dit verkleint het risico op kostbare vertragingen en maakt het mogelijk om sneller te anticiperen op marktkansen.

Gefaseerde inwerkingtreding

Hoewel de Wvrv op 1 juli 2026 in werking treedt, verloopt de implementatie gefaseerd. Het Rijk en gemeenten moeten uiterlijk 1 juli 2027 hun volkshuisvestingsprogramma gereed hebben. Provincies krijgen een half jaar langer de tijd. Het Besluit versterking regie volkshuisvesting, dat de Wvrv nader uitwerkt, treedt naar verwachting op 1 januari 2027 in werking. Het Besluit versterking regie volkshuisvesting bevat onder meer de aanwijzing van categorieën woningbouwprojecten waarvoor de versnelde beroepsprocedures zullen gelden.

Als u vragen heeft over de wet kunt u contact opnemen met Monica Sonderegger, Pepijn Smits of Karima Bol.



Monica Sonderegger
Advocaat | Counsel

+31102172511
+31683133209
m.sonderegger@houthoff.com



Pepijn Smits
Advocaat | Associate

+31102172031
+31657229107
p.smits@houthoff.com



Karima Bol
Advocaat | Counsel

T +31 20 605 69 59
M +31 6 3055 1609
k.bol@houthoff.com

Deze publicatie is een uitgave van Houthoff en bedoeld als service. De informatie in deze publicatie is van algemene aard en mag niet worden opgevat als juridisch advies. Desgewenst kunnen wij over de behandelde onderwerpen aanvullende informatie of juridisch advies geven. Houthoff heeft het auteursrecht op deze uitgave. Alleen met voorafgaande toestemming, en met bronvermelding en vermelding van het auteursrecht van Houthoff, kunnen bepaalde overwegingen uit deze uitgave opnieuw worden gepubliceerd.

Deze factsheet is een uitgave van Houthoff en bedoeld als service. De informatie in deze uitgave is van algemene aard en mag niet worden opgevat als juridisch advies. Desgewenst kunnen wij over de behandelde onderwerpen aanvullende informatie of juridisch advies geven. Houthoff heeft het auteursrecht op deze uitgave. Alleen met voorafgaande toestemming, en met bronvermelding en vermelding van het auteursrecht van Houthoff, kunnen bepaalde overwegingen uit deze uitgave opnieuw worden gepubliceerd.