

Handreiking Volkshuisvestingsprogramma Deel 1 Concept

Handreiking Volkshuisvestingsprogramma Deel 1 Concept



EEN VERPLICHT PROGRAMMA VANUIT DE WET
VERSTERKING REGIE VOLKSHUISVESTING

Datum

9 juli 2026



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL
INFO@RIGO.NL

DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM
POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM

IBAN NL 14 INGB 0002903851
BTW NR NL 0092.84.461.B.01

T 020 522 11 11
KVK 33227618



Inhoud

Inleiding en leeswijzer	1
1 Snelle startgids	2
1.1 Het volkshuisvestingsprogramma in een notendop	2
1.2 De kern van de Wvrv i.r.t. het Vhvp	3
1.3 Ga aan de slag met...	4
2 Het volkshuisvestingsprogramma	5
2.1 De Wet versterking regie volkshuisvesting als aanleiding	5
2.2 De Omgevingswet als basis	5
2.3 Rijk, provincie en gemeenten hoeven niet op elkaar te wachten	9
2.4 Planning	10
3 Relaties tussen overheden	11
3.1 Afspraken tussen het Rijk en de provincies	11
3.2 Afspraken tussen de provincie en de woningbouwregio	12
3.3 Voortzetting van de Woondeals	17
3.4 Wat als je er in overleg niet uitkomt?	18
4 Processtappen naar het provinciaal en gemeentelijk Vhvp	21

Inleiding en leeswijzer

Dit document vormt het **eerste deel** van de handreiking voor het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma (Vhvp) voor provincies en gemeenten, volgend uit de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Het tweede deel volgt naar verwachting na de zomer. Deze handreiking is daardoor nog niet definitief.

Een deel van de onderliggende wet- en regelgeving waarop deze handreiking is gebaseerd, moet nog voor advies langs de Raad van State. Dit advies kan aanleiding geven tot aanpassingen van de wet- en regelgeving, en daarmee ook tot aanpassingen in (delen van) deze handreiking.

Aan de inhoud van dit eerste deel kunnen geen definitieve rechten worden ontleend. Gemeenten en provincies kunnen de inzichten uit het eerste deel van deze handreiking benutten, met dien verstande dat de inhoud bij de definitieve vaststelling nog kan wijzigen.

Leeswijzer

Het eerste deel bestaat uit een snelle startgids waarin het Vhvp in een notendop beschreven wordt samen met de eerste acties waar provincies en gemeenten mee aan de slag kunnen.

Hoofdstuk 2 ligt het Vhvp nader toe en gaat in op de nodige praktische aspecten. Hoe verhouden de Vhvp's van het Rijk, de provincies en de gemeenten zich bijvoorbeeld tot elkaar, en met welke implementatietermijnen en overgangsregels moet rekening worden gehouden.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de relatie tussen het Rijk, de provincies en de gemeenten in de woningbouwregio. De Wvrv bouwt voort op de bestaande regionale (overleg)structuren. De relatie gaat over met elkaar samenwerken, taken verdelen en toezicht houden. De samenwerking en het verdelen van taken leidt tot de bouwstenen van de provinciale en gemeentelijke Vhvp's. Het hoofdstuk begint met de afspraken tussen het Rijk en de provincies, waarna wordt ingegaan op de afspraken in de woningbouwregio. Tot slot wordt in dit hoofdstuk toegelicht hoe het interbestuurlijk toezicht (IBT) tussen de overheden is geregeld.

Hoofdstuk 4 geeft schematisch de processtappen weer die worden doorlopen om het provinciaal en gemeentelijk Vhvp vast te stellen, zodat deze in lijn is met de Wvrv. De processtappen voor de provincie en de gemeente komen overheen. Dit is het ideale stappenplan. In de praktijk zijn de processtappen dynamisch: de volgorde van de stappen staat niet vast en de volgorde kan veranderen tijdens de uitvoering. Per processtap is aangegeven waar zowel de provincie als de gemeente aan moeten denken, en wat specifiek aandacht behoeft van ofwel de provincie, ofwel de gemeente.

Inhoud tweede deel

In het tweede deel van de handreiking zal de inhoud van het provinciale en gemeentelijke Vhvp centraal staan. Daarin zullen de bij wet vereiste en denkbare optionele onderdelen staan beschreven, geïllustreerd met voorbeelden uit den lande of andere waardevolle bronnen die de provincies en gemeenten kunnen helpen in het opstellen van hun Vhvp. Ook komt aan de orde op welke (onderzoeks-)gegevens iedereen zich kan baseren in het opstellen van de Vhvp's.

1 Snelle startgids

Deze snelle startgids beschrijft het volkshuisvestingsprogramma (Vhvp) in een notendop, inclusief de acties waar provincies en gemeenten (samen) nu al mee aan de slag kunnen. Een eerste Vhvp kan gefaseerd worden opgebouwd. Niet alle onderdelen hoeven direct even ver uitgewerkt te zijn, maar de wettelijk vereiste onderdelen moeten tijdig en navolgbaar zijn opgenomen. Gaandeweg zullen alle bestuurslagen meer kennis en ervaring opdoen, en worden Vhvp's completer.

1.1 Het volkshuisvestingsprogramma in een notendop

Wet versterking regie volkshuisvesting

Nederland kampt met een woningtekort. Voor steeds meer mensen is het moeilijk (passende) woonruimte te vinden. De afgelopen jaren is daarom gezocht naar een aanpak om de regie op de volkshuisvesting te hernemen. Dit heeft geleid tot de **Wet versterking regie volkshuisvesting (hierna: Wvrv)**.

De **Wvrv** wijzigt de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet 2014, de Omgevingswet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Woningwet 2015, waardoor het Rijk, de provincies en de gemeenten wettelijke instrumenten krijgen om gezamenlijk meer regie te nemen. De sturing richt zich op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd. Daarbij is aandacht voor de realisatie van betaalbare woningen, en de huisvesting en evenwichtige spreiding van huishoudens met lagere- en middeninkomens en aandachtsgroepen¹.

Een van de instrumenten waarmee het Rijk, de provincies en de gemeenten kunnen sturen is het **volkshuisvestingsprogramma (hierna: Vhvp)**. Zowel het Rijk, de provincies als de gemeenten stellen een Vhvp op. Het Rijk en de gemeenten moeten uiterlijk op 1 juli 2027 een Vhvp hebben vastgesteld². Voor de provincie is deze datum 1 januari 2028 (zie ook § 2.4). Uiterlijk 1 juli 2027 moet de provincie een ontwerp-Vhvp gereed hebben. Hierbij stelt het **Besluit versterking regie volkshuisvesting (hierna: Bvrv)** verschillende inhoudelijke vereisten aan het Vhvp³ (zie hoofdstuk 5 en 6).

Voortbouwen op wat er al ligt

De Wvrv bouwt voort op de **beweging** die sinds 2022 met de Nationale Woon- en Bouwagenda en de regionale Woondeals is ingezet. Een beweging gericht op meer overheidsregie en samenwerking tussen de overheden. De Wvrv bouwt daarnaast ook voort op de bestaande overlegstructuren (Woondeals en nationale prestatieafspraken) zoals deze in de afgelopen jaren zijn ontstaan.

Het Rijk, de provincies en de gemeenten beginnen dan ook niet bij nul. Er zijn reeds (samenwerkings-)afspraken gemaakt en er ligt al veel (uitvoeringsgericht)beleid, ook gericht op de doelstelling om twee derde betaalbaar waarvan 30% sociale huur te realiseren. Deze samenwerking en het bestaande woonbeleid vormen de basis voor het continueren van de

¹ De aandachtsgroepen zijn arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners, starters, ouderen, mantelzorgverleners- en ontvangers, ouderen, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit intramurale zorginstellingen, urgent woningzoekenden als bedoeld in de Huisvestingswet 2014, medisch woningzoekenden, dreigend dakloze mensen, pleegzorgverlaters en statushouders.

² Er is sprake van een uitgestelde inwerkingtreding ten opzichte van de Wvrv. De uiterste datum wordt bij koninklijk besluit vastgesteld.

³ Zie de artikelen 4.34 (gemeentelijk Vhvp) en artikel 4.35 (provinciaal Vhvp) in het Bvrv.

regionale samenwerking en het opstellen van het provinciale en gemeentelijke Vhvp. Soms kan het wel het geval zijn dat een wijziging van het beleid nodig is.

Het volkshuisvestingsprogramma

In de Vhvp's leggen provincies en gemeenten vast welk aandeel zij nemen in de volkshuisvestelijke opgaven met betrekking tot de woningbouw aantallen, het aandeel betaalbare woningen en passende woningen voor aandachtsgroepen. Hierbij gaat passend niet alleen over de woningtypes, maar ook op de beschikbaarheid van zorg, ondersteuning en een geschikte leefomgeving. De provincie neemt de regie om te zorgen voor een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad.

Het Vhvp is een verplicht instrument binnen de Omgevingswet. **Het is een programma dat uitwerking geeft aan** de hoofdlijnen of hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving dat betrekking heeft op de volkshuisvesting, dat is opgenomen in **de Omgevingsvisie. Dit wordt ook verplicht met dit wetsvoorstel.** Voor gemeenten vervangt het Vhvp, in combinatie met de Omgevingsvisie, de Woon(zorg)visie op grond van de Woningwet 2015. Het Bvrv schrijft voor zowel het landelijke, provinciale als gemeentelijke Vhvp minimale vereiste onderdelen voor. Veel onderdelen zijn in te vullen op basis van bestaand beleid.

Provincies en gemeenten hoeven **niet op elkaar te wachten** om te starten met het opstellen van het Vhvp. Wel moeten de Vhvp's na vaststelling bestuurlijk en inhoudelijk herijkt kunnen worden zodra regionale verdeelafspraken of aangepaste omgevingsvisies beschikbaar zijn. Er zijn geen regels opgenomen over een (vaste) geldigheidsduur of termijn waarbinnen actualisatie van het Vhvp moet plaatsvinden. Provincies en gemeenten hebben wel de verantwoordelijkheid om het Vhvp actueel en afgestemd te houden op het eigen beleid en dat van de andere bestuurslagen.

1.2 De kern van de Wvrv i.r.t. het Vhvp

Hier beschrijven we de kern! Elk onderdeel wordt uitgebreider toegelicht in het vervolg.

- De provincie stelt in afstemming met gemeenten de woningbouwregio('s) vast via haar omgevingsverordening. Op dit schaalniveau komen provincies en gemeenten tot bestuurlijke afspraken over de woningbouwprogrammering. De samenwerking binnen de regionale Woondeals wordt benut om te komen tot afspraken over het aantal te bouwen woningen en de regionale betaalbaarheidsverdeling. Het ligt voor de hand de huidige Woondealregio's ook als woningbouwregio's te hanteren. Wanneer er aanleiding is dit te wijzigen, kan dat.
- De provincie heeft een regisserende rol in de samenwerking van gemeenten in de woningbouwregio('s) om gezamenlijk te voorzien in de behoefte aan voldoende (betaalbare) woningen en passende woningen voor aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over de woningbouwregio. Een goede samenwerking met de partijen uit het zorg- en welzijnsdomein is hierbij wenselijk.
- De verdeling van de bouwopgave voor betaalbare woningen (sociale huur en het middensegment) is geregeld met een instructieregel die tien jaar geldt.
- Provincies moeten zorgen voor voldoende locaties: 130% bruto plancapaciteit ten opzichte van de provinciale woningbouwopgave. Dit is een continuering van bestaande bestuurlijke afspraken, maar nu geformaliseerd.
- Provincies en gemeenten passen de woondoelen in hun Omgevingsvisie aan. De Omgevingsvisie wordt vastgesteld door de Provinciale Staten (PS) of de gemeenteraad.

- Provincies en gemeenten stellen een Vhvp op met maatregelen die uitvoering geven aan de woondoelen zoals opgenomen in de (aangepaste) Omgevingsvisie, en de regionaal gemaakte afspraken.
- Het Vhvp, in combinatie met de Omgevingsvisie, vervangt voor gemeenten de Woon(zorg)visie.
- Verschillende inhoudelijke onderdelen moeten terugkomen in het provinciale en gemeentelijke Vhvp.
- De Wvrv legt een verplichte inhoudelijke koppeling tussen het gemeentelijke Vhvp en het Wmo-beleidsplan. Het Vhvp is het instrument waarmee gemeenten (en provincies en het Rijk) hun woonopgave kwantificeren: hoeveel woningen, waar en voor wie (inclusief aandachtsgroepen). In een Wmo-beleidsplan leggen gemeenten hun beleid voor maatschappelijke ondersteuning vast, waaronder de randvoorwaarden voor goed wonen met zorg en ondersteuning en wat dit betekent voor de inkoop daarvan.
- Het Vhvp wordt vastgesteld door de Gedeputeerde Staten (GS) of het college van Burgemeesters en Wethouders (college van B&W).

1.3 Ga aan de slag met...

Door een overgangsregeling (zie § 2.4.2) kunnen provincies en gemeenten vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Wvrv een Vhvp vaststellen. In hoofdstuk 4 is het ideale stappenplan uitgewerkt.

De acties waar provincies en gemeenten nu al (samen) mee aan de slag kunnen zijn:



2 Het volkshuisvestingsprogramma

De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) verplicht dat elke bestuurslaag een volkshuisvestingsprogramma (Vhvp) opstelt. Het Vhvp beschrijft de inspanningen die provincie of gemeenten gaan doen om de volkshuisvestelijke doelen te behalen. Het is een uitvoeringsgericht stuk. In dit hoofdstuk wordt het Vhvp toegelicht en wordt ingegaan op praktische aspecten. Hoe verhouden de Vhvp's van het Rijk, provincies en gemeenten zich tot elkaar en met welke implementatietermijnen en overgangsregels moet rekening worden gehouden?

2.1 De Wet versterking regie volkshuisvesting als aanleiding

Het Rijk heeft haar doelstellingen op het terrein van de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Nationale Omgevingsvisie. Met bestuurlijke afspraken, zoals de Woondeals en de Nationale Prestatieafspraken, en verschillende gerichte maatregelen, is hier eerder uitwerking aan gegeven. De Wvrv borgt deze aanpak wettelijk door de Algemene wet bestuursrecht, de Omgevingswet, de Woningwet 2015, de Huisvestingswet 2014, en de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 aan te passen. Met de Wvrv gaan de volkshuisvestelijke prioriteiten (en daarmee het beleid uit de Nationale Woon- en Bouwagenda) op in het Vhvp van het Rijk.

2.2 De Omgevingswet als basis

Door in de Omgevingswet expliciet te maken dat de taken en bevoegdheden van een gemeente, provincie of het Rijk betrekking kan hebben op de evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad, worden de kerninstrumenten van de Omgevingswet van toepassing op de volkshuisvesting. Door te bepalen dat bevoegdheden op grond van de Omgevingswet door zowel Rijk, provincies als gemeenten ook betrekking kunnen hebben op een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad, wordt geëxpliciteerd dat de beleidsontwikkeling en bevoegdheidsuitoefening op grond van de Omgevingswet ook de “kwalitatieve aspecten van de zorg voor de woongelegenheid” omvat. Dit sluit aan op de zorgtaak voor van de overheid voor voldoende woongelegenheid, die voortvloeit uit artikel 22 van de Grondwet.

De omgevingsvisies van de provincies en gemeenten worden dan ook aangevuld met een beschrijving van het beleid met betrekking tot de volkshuisvesting. Het beschrijven van de hoofdzaken en hoofdlijnen volstaat. Het toevoegen van volkshuisvesting aan de Omgevingswet onderstreept ook de noodzaak om fysieke en sociale opgaven nog meer in samenhang te benaderen. Dit vraagt in de praktijk om nauwe samenwerking tussen ruimtelijke ordening, wonen en het sociaal domein binnen de overheden.

Hiermee wordt ook expliciet dat de instrumenten uit de Omgevingswet, zoals de omgevingsverordening en het omgevingsplan, ook ingezet kunnen worden om te komen tot een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Daarnaast wordt er een verplicht programma – het Vhvp – in het leven geroepen, waarover instructieregels worden gesteld in het Bvrv en waarover in het uiterste geval instructies kunnen worden gegeven door de provincie of het Rijk.

Figuur 1 laat zien dat deze instrumenten binnen en tussen de bestuurslagen verband houden met elkaar.

The diagram illustrates the hierarchy of environmental law in the Netherlands, organized into three levels: Rijksoverheid (National Government), Provincie (Province), and Gemeente (Municipality). Each level has an 'Omgevingsvisie (Omgevingswet)' (Environmental Vision (Environmental Law)) and a 'Vhvp (Omgevingswet)' (Environmental Management Plan (Environmental Law)).

- Rijksoverheid:**
 - Omgevingsvisie (Omgevingswet)
 - Vhvp (Omgevingswet)
 - Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
 - Instructieregels en instructiebesluiten
- Provincie:**
 - Omgevingsvisie (Omgevingswet)
 - Vhvp (Omgevingswet)
 - Omgevingsverordening (Omgevingswet/ Bkl)
 - Instructieregels en instructiebesluiten
- Gemeente:**
 - Omgevingsvisie (Omgevingswet)
 - Vhvp (Omgevingswet)
 - Omgevingsplan en omgevingsvergunningen (Omgevingswet/ Bkl)
 - Wmo-beleidsplan (Wmo 2015/ Wlz)
 - Prestatieafspraken (Woningwet 2015)
 - Huisvestingsverordening (Huisvestingswet 2014)

Arrows indicate the flow of influence and implementation from the national level down to the municipal level, and from the Vhvp to the specific instruments and agreements.

De Omgevingsvisie is een zelfbindend document, waarin bestuurslagen de **hoofdzaken en hoofdlijnen van het te voeren integrale beleid voor de fysieke leefomgeving** opnemen. Vanuit de Omgevingswet dienen gemeenten uiterlijk 1 januari 2027 een Omgevingsvisie te hebben, voor provincies was deze datum 1 januari 2024. Hierin staan de ambities en beleidsdoelen voor de lange termijn over het beheer, gebruik en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften. Voldoende woongelegenheid en een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad zijn een voorbeeld. In de Omgevingsvisie wordt op grond van de Wvrv ook het provinciale of gemeentelijke beleid met betrekking tot volkshuisvesting opgenomen. De bestuurlijke afspraak is dat gemeenten de volkshuisvestelijke doelen in de Omgevingsvisie hebben ingepast, op hetzelfde moment waarop het Vhvp gereed moet zijn, namelijk uiterlijk 1 juli 2027. Voor provincies is dit 1 januari 2028.

Het is zaak hier pragmatisch mee om te gaan. Een mogelijke oplossing is om de meer algemeen of abstract geformuleerde teksten uit de Omgevingsvisie die de ‘visie op de volkshuisvesting’ beschrijven uit te werken in het Vhvp of in een aparte notitie. Het ligt voor de hand dit gedeelte van het Vhvp of deze aparte notitie in een vroeg stadium te bespreken met Provinciale Staten (PS) of de gemeenteraad. Waarna zij dit ‘gedeelte van het Vhvp’ of de aparte notitie ook vaststellen. De Omgevingsvisie is de bevoegdheid van PS en de gemeenteraad en het Vhvp die van GS of het college van B&W (zie § 2.2.2). Op een later en passend moment kan dit ‘visiedeel’ vervolgens opgaan in de Omgevingsvisie.

Een programma onder de Omgevingswet is zelfbindend en **bevat het uitvoeringsgerichte, (multi)sectorale of gebiedsgerichte beleid**; oftewel welke inspanningen worden gedaan om

de doelen te behalen? Het Bvrv stelt verschillende inhoudelijke eisen aan het Vhvp (zie hoofdstuk 5 en 6). Programma's kunnen een uitwerking bevatten van de Omgevingsvisie. In ieder geval geldt dat het programma niet in strijd mag zijn met de Omgevingsvisie.

Met inwerkingtreding van de Wvrv is het Vhvp een **verplicht (beleids-)programma**. Het Vhvp geeft uitvoering aan het beleid uit de Omgevingsvisie. Voor provincies en gemeenten is het **daarom ook verplicht om in de Omgevingsvisie het beleid ten aanzien van de hoofdlijnen en hoofdzaken met betrekking tot volkshuisvesting op te nemen**.

Wie stelt de Vhvp's vast?

Volgend uit de Omgevingswet is het vaststellen van het Vhvp een bevoegdheid van de Gedeputeerde Staten (GS), respectievelijk het college van Burgemeester en Wethouders (college van B&W). Het vaststellen van de Omgevingsvisie (en de omgevingsverordening/ het omgevingsplan) is een bevoegdheid van de Provinciale Staten (PS), respectievelijk de gemeenteraad.

Voor de gemeenteraad betekent dit een gewijzigde rol ten opzichte van wat zij gewend waren. Waar voorheen de gemeenteraad de Woon(zorg)visie vaststelde op grond van de Woningwet 2015, stelt zij nu **het beleid ten aanzien van de volkshuisvesting (de hoofdlijnen en hoofdlijnen)** vast in de omgevingsvisie en stelt het college van B&W ter uitvoering daarvan het Vhvp vast. Deze veranderde rol kan vragen en reacties bij een gemeenteraad oproepen. De gewijzigde bevoegdheidsverdeling kan vragen oproepen over kaderstelling, democratische legitimatie en controlerende rol. Het kan voelen als een verlies aan invloed. Het is daarom raadzaam gemeenteraden te wijzen op deze veranderende rol en toe te lichten waarom hiervoor is gekozen. Via de wijziging van de Omgevingsvisie (en het omgevingsplan) kunnen zij kaders blijven stellen en controleren.

Los hiervan kan het college van B&W ervoor kiezen de gemeenteraad wel een positie te geven in de totstandkoming van en besluitvorming over het Vhvp. Dit is een lokale keuze. PS en de gemeenteraad kunnen zelfs vanaf het begin betrokken worden door bijvoorbeeld een startnotitie of bestuurlijke opdracht met hen te delen (te informatie of bespreking).

De vaststelling van het programma door het college van B&W of door GS sluit niet uit dat sommige programma's voor instemming of ondersteuning aan de gemeenteraad of PS worden voorgelegd. Dat geeft de gemeenteraad of PS comfort en het college van B&W of GS politieke dekking. Als programmaonderdelen samengaan met **financiële verplichtingen**, is een rol van de gemeenteraad of PS belangrijk vanwege het wettelijke budgetrecht (begroting van de gemeente of provincie).

Aanbevolen wordt om de gemeenteraad of PS in ieder geval in gelegenheid te stellen een **zienswijze** te geven op het ontwerp-Vhvp (of aan te geven geen zienswijze te hebben, zodat het ontwerp ongewijzigd vastgesteld kan worden). Desgewenst kan PS of de gemeenteraad ook nog steeds het gehele Vhvp vaststellen, of kan er gekozen worden voor het laten vaststellen van de voor het budgetrecht relevante passages of uitgangspunten. Afhankelijk van wat passend wordt geacht kan gevraagd worden om ondersteuning/ akkoord/ goedkeuring/ of instemming aan de gemeenteraad of PS op het geheel of delen van het Vhvp.

2.2.3 Regelingen en instrumenten om de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren

Zoals gevisualiseerd in figuur 1 geldt dat de volkshuisvestelijke opgaven gerealiseerd worden via verschillende regelingen en instrumenten. De inspanningen van de provincies en gemeenten worden beschreven in het Vhvp. Het opstellen van het Vhvp is dan ook bij uitstek het moment om na te gaan of beleid en sturing (instrumenten) op orde zijn en volstaan om de

woningbouwopgave te realiseren en wat daarin beter kan. We noemen hier aan aantal van de belangrijkste regelingen en instrumenten, meer informatie volgt in hoofdstuk 5 en 6.

Regeling fysieke leefomgeving

Provincies en gemeenten hebben een regeling voor de fysieke leefomgeving voor hun hele grondgebied. De **omgevingsverordening** bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Provincies mogen in de omgevingsverordening **instructieregels** opnemen (zie ook § 3.2.3). Bij gemeenten staan deze regels in het **omgevingsplan**. Regels kunnen bijvoorbeeld gaan over betaalbaar bouwen, woningtransformatie, zoals optoppen en splitsen, en het betaalbaar houden van de woningvoorraad (door het stellen van instandhoudings-termijnen van woningen in een bepaald segment; voorheen bekend als de doelgroepen-verordening). Beleid kan ook effect krijgen via privaatrechtelijke anterieure overeenkomsten.

Diverse andere gemeentelijke instrumenten

Voor gemeenten geldt dat het Vhvp ook uit- en doorwerking krijgt in verschillende andere instrumenten, niet uitputtend:

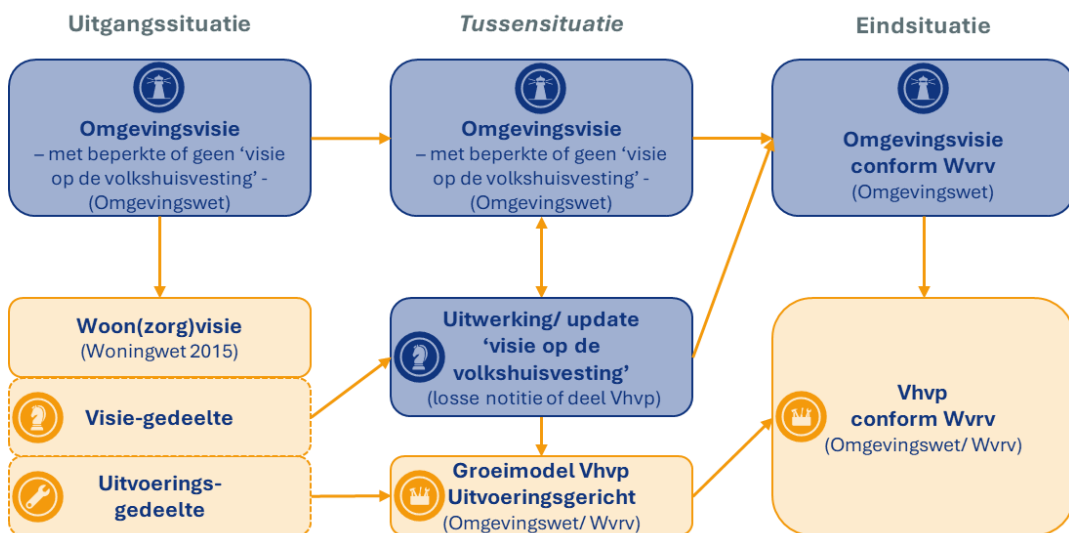
- Het opstellen of aanpassen van de (in de woningmarktregio afgestemde) **huisvestingsverordening** (op grond van de Huisvestingswet 2014). In de huisvestingsverordening neemt de gemeente minimaal een urgentieregeling op. Ook dit stelt de Wvrv verplicht (zie § 6.1.3). Desgewenst kan de gemeente ook een Leegstandverordening (op grond van de Leegstandwet) of een Verhuurverordening (op grond van de Wet goed verhuurderschap) (in)voeren.
- Er ontstaat een inhoudelijke koppeling tussen het gemeentelijke Vhvp en het **Wmo-beleidsplan** (zie § 6.1.5). Via het **Wmo-beleidsplan**⁴ leggen gemeenten hun beleid voor maatschappelijke ondersteuning vast, waaronder de randvoorwaarden voor goed wonen met zorg en ondersteuning en wat dit betekent voor de inkoop daarvan. Het **Vhvp** is het instrument waarmee gemeenten (en provincies/Rijk) hun woonopgave kwantificeren: hoeveel woningen, waar, voor wie (inclusief aandachtsgroepen). Zo gaan woningbouwbeslissingen op de kortere en langere termijn aansluiten bij de ontwikkeling in zorgvraag en ondersteuningsbehoefte.
- **Prestatieafspraken** met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Nieuw is dat met inwerkingtreding van de Wvrv ook relevante zorg- en welzijnsorganisaties betrokken dienen te worden bij het maken van lokale prestatieafspraken, zodat de gemeente haar beleid voor wonen en zorg kan uitvoeren.

2.2.4 Van Woon(zorg)visie naar Omgevingsvisie en Vhvp

Zoals hierboven beschreven is binnen provincies en gemeenten naast het opstellen van een Vhvp de actualisatie van de Omgevingsvisie noodzakelijk om geheel Wvrv-conform te worden. In de praktijk is zowel in het opstellen van de Omgevingsvisie als in het Vhvp een groeimodel denkbaar. De start wordt gevormd door de bestaande Omgevings- en Woon(zorg)visies. Zie figuur 2 hieronder:

⁴ Het opstellen van een Wmo-beleidsplan is voor de gemeenten een verplichting op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) 2015.

Figuur 2 Van Woon(zorg)visie naar Omgevingsvisie en Vhvp



2.3 Rijk, provincie en gemeenten hoeven niet op elkaar te wachten

In de Omgevingsvisie geven overheden langjarig duidelijkheid over het voorgenomen woonbeleid. De focus van het Vhvp zal vaak meer op de korte(re) termijn zijn.

Er zijn geen regels opgenomen over een (vaste) geldigheidsduur of termijn waarbinnen actualisatie van het Vhvp moet plaatsvinden. Provincies en gemeenten hebben wel **de verantwoordelijkheid om het Vhvp (en de Omgevingsvisie) actueel en afgestemd te houden op het eigen beleid en dat van de andere bestuurslagen**. Bestuurslagen kunnen ervoor kiezen een geldigheidsduur op te nemen in het Vhvp, bijvoorbeeld aansluitend bij de cyclus waarin nieuwe gegevens over de woningbehoefte beschikbaar komen of aansluitend bij de zittingsduur van GS of het college van B&W. Ook kan worden gekeken naar de actualisatiecycli in het sociaal domein zoals die van het Wmo-beleidsplan, regionale zorginkoop en afspraken met zorgkantoren. Dit zodat beleid voor wonen, zorg en welzijn gelijktijdig kan worden herijkt.

De Wvrv schrijft daarnaast ook **geen volgordeelijkheid voor in de vaststelling van Vhvp's**. Het provinciale Vhvp hoeft niet beschikbaar te zijn voordat de gemeenten aan de slag gaan, en het Vhvp van het Rijk niet voor die van de provincie. Dit zou – evenals een actualiseringsplicht – de mogelijkheid van de bestuurslagen om in te kunnen spelen op actuele volkshuisvestelijke opgaven, in de weg kunnen staan.

Deze flexibiliteit vraagt in de praktijk om **actieve afstemming tussen de bestuurslagen én zeker ook tussen domeinen**. Dit laatste om te voorkomen dat keuzes in het fysieke domein vooruitlopen op of niet aansluiten bij ontwikkelingen in het zorg- en welzijnsdomein (i.r.t. de huisvesting van aandachtsgroepen). De inhoud van de provinciale en gemeentelijke Omgevingsvisies of Vhvp's is afhankelijk van de inhoud die de andere bestuurslagen hieraan geven, of er is in ieder geval sprake van een wisselwerking. Ook de landelijke- en regionale afspraken werken hierop in, en je bent mogelijk afhankelijk van gegevens/ data die andere bestuurslagen voor je verzamelen of waarover in ieder geval overeenstemming moet bestaan. Ondanks een goede afstemming kan het voorkomen dat de provincie of gemeenten daarbinnen, kort na vaststelling van het eigen Vhvp, vanwege aanpassingen op provinciaal of gemeentelijk niveau of als gevolg van nieuwe regionale afspraken aanpassingen aan hun eigen Omgevingsvisie of Vhvp moeten doen.

2.4 Planning

2.4.1 Implementatietermijnen

Hieronder is aangegeven wat de implementatietermijnen zijn van de verschillende onderdelen van de Wwrv die relevant zijn voor het opstellen van de provinciale en gemeentelijke Vhvp's:

Tabel 1 Implementatietermijnen volgend uit de Wet versterking regie volkshuisvesting

	(Uiterlijk) Op:
Inwerkingtreding Wwrv	1 juli 2026
Beoogd inwerkingtreding Bwrv	1 januari 2027
Verplicht Vhvp Rijk	1 juli 2027
Verdeling betaalbaarheidsdoelstellingen tussen gemeenten in de woningbouwregio	1 januari 2027 ⁵
Uiterste datum waarop de Omgevingsvisie de volkshuisvestelijke doelen moet bevatten provincie	1 januari 2028 ⁶
Uiterste datum waarop de Omgevingsvisie de volkshuisvestelijke doelen moet bevatten gemeente	1 juli 2027 ⁷
Ontwerp-Vhvp provincie gereed	1 juli 2027
Verplicht Vhvp provincie	1 januari 2028
Verplicht Vhvp gemeente	1 juli 2027

2.4.2 Overgangsregeling

Er is in de Wwrv voorzien in een **overgangsregeling**. Hierdoor kan er vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Wwrv begonnen worden met de vaststelling van Vhvp's:

- Een vastgestelde Woonvisie op grond van de Woningwet 2015 blijft gelden totdat een gemeentelijk Vhvp van kracht wordt. Dat geldt ook voor bestaande woonzorgvisies.
- Een gemeentelijk Vhvp dat (nog) niet aan alle inhoudelijke instructieregels voldoet kan vooruitlopend op de Wwrv worden vastgesteld als een zogenaamd onverplicht programma onder de Omgevingswet. Vervolgens zal de gemeente of provincie het Vhvp aanvullen zodat het Vhvp volledig aan de wettelijke eisen gaat voldoen. Wanneer dit het geval is wordt vanaf het moment dat de implementatietermijn eindigt (zie § 2.4.1) aan de verplichting tot het vaststellen van een gemeentelijk Vhvp voldaan. Het eerder vastgestelde Vhvp wordt dan gelijkgesteld.
- Een Woon(zorg)visie of een niet verplicht programma op grond van de Omgevingswet wordt gelijkgesteld met een Vhvp als deze eerder is vastgesteld dan inwerkingtreding van de wet en al aan de inhoudelijke eisen voldoet. Een door de raad vastgestelde Woonzorgvisie is doorgaans niet bedoeld als een Woonvisie (want specifiek gericht op aandachtsgroepen en ouderen). Alleen wanneer deze ook daadwerkelijk als Woonvisie op grond van de Woningwet 2015 is vastgesteld en alle verplichte inhoudelijke onderdelen bevat kan deze worden gelijkgesteld met een Vhvp.

⁵ Zie: Nota van toelichting bij het Besluit versterking regie volkshuisvesting, p. 110. Gemeenten moeten met de provincie binnen een half jaar na inwerkingtreding van de wet tot een verdeling van de betaalbaarheidsopgave komen. Deze afspraken worden vervolgens opgenomen in de Vhvp's.

⁶ Dit is de bestuurlijke afspraak, formeel moet deze termijn nog worden vastgesteld via een koninklijk besluit.

⁷ Dit is de bestuurlijke afspraak, formeel moet deze termijn nog worden vastgesteld via een koninklijk besluit.

3 Relaties tussen overheden

Dit hoofdstuk beschrijft de relatie tussen het Rijk, de provincies en de gemeenten in de woningbouwregio. De Wvrv bouwt voort op de bestaande regionale (overleg)structuren. De relatie gaat over met elkaar samenwerken, taken verdelen en toezicht houden. De samenwerking en het verdelen van taken leidt tot de bouwstenen van de provinciale en gemeentelijke Vhvp's. Het hoofdstuk begint met de afspraken tussen het Rijk en de provincies, waarna wordt ingegaan op de afspraken in de woningbouwregio. Tot slot is kort toegelicht hoe het interbestuurlijk toezicht (IBT) tussen de overheden is geregeld.

3.1 Afspraken tussen het Rijk en de provincies

3.1.1 Sturen op woningaantallen en het provinciale aandeel betaalbare woningen

Het Rijk stelt zich tot doel 100.000 woningen per jaar te realiseren via nieuwbouw en andere toevoegingen in de bestaande voorraad⁸; twee derde betaalbaar waarvan 30% sociale huur. Om ervoor te zorgen dat de gemeentelijke- en provinciale woningbouwopgaven optellen tot de landelijke opgave, maken overheden bestuurlijke afspraken over de totale woningbouwopgave, welk aandeel betaalbaar moet zijn, en wat ervoor nodig is om deze te realiseren. Deze afspraken worden gemaakt binnen het kader van de regionale Woondeals.

Nationaal en provinciaal staat het aandeel betaalbaar vast via instructieregels in het Bvrv; twee derde betaalbaar waarvan 30% sociale huur. Als de bestuurlijke afspraken (in het kader van de regionale Woondeals) zijn gemaakt, is de woningbouwopgave die gemeenten en provincies kunnen opnemen in het Vhvp helder. De bestuurlijke afspraken over de woningbouwopgave, formaliseren Rijk, provincies en gemeenten vervolgens in het Vhvp. In het Vhvp nemen de overheden ook maatregelen gericht op het realiseren van dit afgesproken aantal woningen. Met een instructieregel in het Bvrv is geregeld dat provincies zorgen voor 130% bruto plancapaciteit ten opzichte van de provinciale woningbouwopgave. Hoe dit percentage wordt gehaald moet zijn beschreven in het provinciaal Vhvp (zie hoofdstuk 5).

3.1.2 Coördineren op passende woningen voor aandachtsgroepen

Het Rijk ambieert daarnaast om de woonbehoeften van **aandachtsgroepen** in kaart te hebben en om te voorzien in die huisvestingsopgave⁹. Het is hierbij van belang dat deze woonbehoeften integraal worden gezien in samenhang met zorggebruik, ondersteuningsbehoefte en de benodigde sociale infrastructuur, zodat aantallen woningen ook daadwerkelijk leiden tot passende huisvesting.

Onder de aandachtsgroepen valt onder andere de groep ouderen (personen van 65 jaar en ouder) en studenten. Over de aantallen te realiseren woningen geschikt voor ouderen en studenten maken het Rijk en de provincies afspraken. Afspraken over de ouderen zijn destijds naar voren gehaald in de regionale Woondeals, of zijn geland in afsprakenkaders voor ouderenhuisvesting. Dit is ook een basis voor een nieuwe afspraken.

Provincies beschrijven in hun Vhvp de woningbouwopgave en de benodigde ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad. Hieronder vallen ook de woonbehoeften en huisvestingsopgaven van aandachtsgroepen.

⁸ Het Rijk beziet elke drie jaar of de woningaantallen nog aansluiten bij de woningbehoefte. Dit verslag is vooralsnog het WoON-onderzoek.

⁹ Zie ook het [programma Een thuis voor iedereen](#) en het [Online Kennis- en Expertisecentrum huisvesting aandachtsgroepen en ouderen](#).

3.2 Afspraken tussen de provincie en de woningbouwregio

3.2.1 Aanwijzing woningbouwregio

De coördinatie van provincies richting gemeenten, zoals hierboven beschreven, gebeurt op het niveau van de woningbouwregio. De Provinciale Staten van de provincie wijst via de **omgevingsverordening** aan welke gemeenten samen de woningbouwregio vormen.

Het ligt voor de hand dat bij de aanwijzing rekening wordt gehouden met bestaande regionale (overleg)structuren in het kader van woningbouw, zoals de regionale Woondeal. Zoals met de regionale Woondeals, is het mogelijk dat een woningbouwregio gelegen is in twee provincies. Een verschil met de huidige Woondealregio's is dat onder de Wvrv elke gemeente maar tot één woningbouwregio kan behoren. Bij het maken van de keuze bij welke woningbouwregio een gemeente hoort, is overleg tussen de betrokken provincies en gemeenten wenselijk.

De **coördinerende rol van de provincie** is nodig om ervoor te zorgen dat de optelsom van lokale beslissingen leidt tot wat (woningbouw)regionaal nodig is, en om te zorgen voor een evenwichtige verdeling tussen de gemeenten in de woningbouwregio.

Afspraken binnen de woningmarktregio

De PS van de provincie wijst via de omgevingsverordening behalve de woningbouwregio, ook de woningmarktregio aan. Binnen de woningmarktregio maken gemeenten afspraken over het evenwichtig verdelen en met voorrang huisvesten van wettelijk verplichte urgente woningzoekenden. Gemeenten dienen deze afspraken vast te leggen in hun huisvestingsverordening (zie § 6.1.3).

3.2.2 Bestuurlijke afspraken en afstemming tussen provincie en woningbouwregio

De evenwichtige verdeling, zoals hierboven beschreven, gaat om de verdeling t.a.v. de woningaantallen, het aandeel betaalbare woningen, de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen, de woningtypen en de beschikbaarheid van voldoende bouwlocaties. Logischerwijs wordt hier tegelijkertijd over afgestemd tussen de provincie en de woningbouwregio. Hieronder is toegelicht waarover bestuurlijke afspraken gemaakt moeten worden tussen de provincie en de woningbouwregio, wanneer dit wenselijk is maar niet vereist, en waarover afstemming voldoende is.

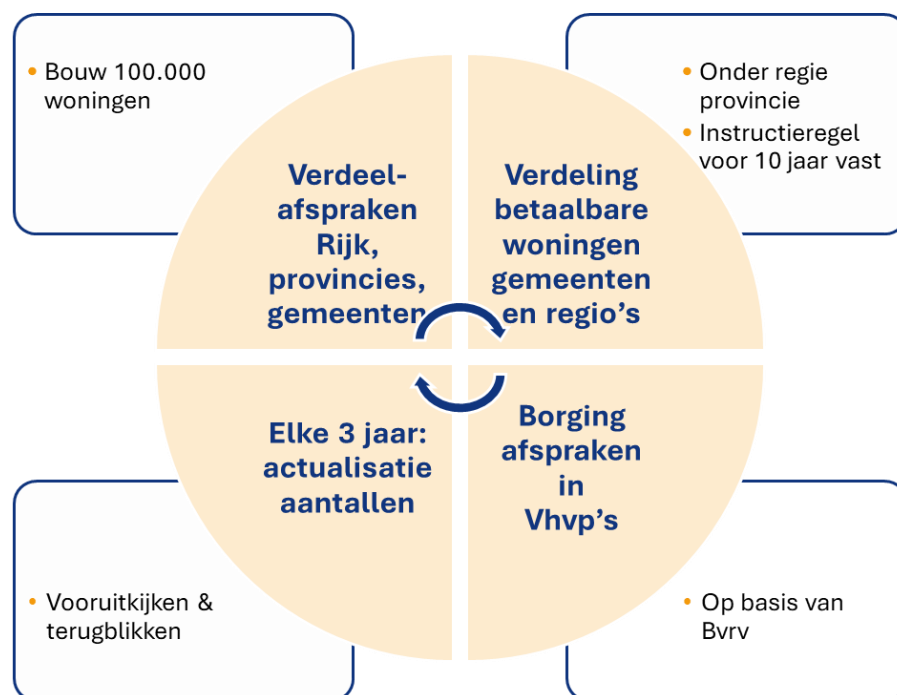
Bestuurlijke afspraken vereist als...

Onder regie van de provincie worden met woningbouwregio's bestuurlijke afspraken (in het kader van de regionale Woondeals) gemaakt over de verdeling van het aantal te bouwen woningen en het aandeel betaalbare woningen per gemeente (zie figuur 3). De verdeling komt tot stand in bestuurlijk overleg. Hoe dit overleg wordt georganiseerd staat vrij. Aannemelijk is om gebruik te maken van bestaande overlegstructuren.

De verdeling van betaalbare woningen ligt deels vast door een instructieregel (zie § 3.2.3). Deze instructieregel ligt voor **tien jaar** vast, zodat duidelijkheid wordt geboden aan overheden, woningcorporaties en marktpartijen. De bestuurlijke afspraak ten aanzien van de totale woningbouwopgave ligt niet voor tien jaar vast (in het Bvrv is ook géén instructie gegeven over te programmeren woningaantallen). De totale woningbehoefte kan immers veranderen. Het Rijk beziet daarom **elke drie jaar** of de woningaantallen nog aansluiten bij de woningbehoefte (zie hoofdstuk 7). Dit ijkmoment kan aanleiding zijn voor het maken van nieuwe bestuurlijke afspraken.

De afspraken worden geformaliseerd in de provinciale en gemeentelijke Vhvp's en in de regionale Woondeals.

Figuur 3 Bestuurlijke afspraken maken



Het is nodig dat provincies en gemeenten binnen zes maanden na inwerkingtreding van de wet tot bestuurlijke verdeelafspraken komen. Wanneer het niet lukt om binnen een halfjaar tot regionale verdeelafspraken te komen of hier geen zicht op is, kan in eerste instantie de provincie een vaste verdeling voorschrijven¹⁰ (zie § 3.4.1).

Bestuurlijke afspraken wenselijk, maar niet vereist...

Over de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen is het wenselijk bij voorkeur bindende afspraken te maken tussen de provincie en de woningbouwregio, gezien de sterke verwevenheid met zorg en ondersteuning en het uitvoeringsperspectief. Daaronder valt te denken aan afspraken over verantwoordelijkheden en randvoorwaarden. Het maken van bestuurlijke afspraken is vanuit de regelgeving niet vereist.



Hulpmiddel Opgave huisvesting aandachtsgroepen

Ten behoeve van de verdeling van deze huisvestingsopgave heeft het Rijk een Hulpmiddel Opgave huisvesting aandachtsgroepen opgesteld. Dit hulpmiddel heeft geen juridische status, en het gebruik is vrijblijvend.

Het hulpmiddel ondersteunt gemeenten en provincies om de opgave voor aandachtsgroepen¹¹ inzichtelijk te maken in hun Vhvp. Per gemeente wordt de omvang van de verschillende aandachtsgroepen, het aandeel binnen de woningbouwregio en de benodigde woonruimte in beeld gebracht. Ook maakt de tool inzichtelijk welk deel van de opgave kan worden ingevuld via toewijzing van bestaande woningen en voor welk deel extra woonruimte nodig is, bijvoorbeeld via nieuwbouw of beter benutten van de bestaande voorraad.

¹⁰ Tweede Kamer, vergaderjaar 2025–2026, 36 881, nr. 20.

¹¹ De aandachtsgroepen 'ouderen' en 'starters' zijn niet meegenomen in het Hulpmiddel. Ten aanzien van ouderenhuisvesting is in veel regio's de regionale opgave al opgenomen in de eerdere Woondeals of in een afsprakenkader ouderenhuisvesting. In andere regio's werken gemeenten individueel aan de opgave.

Afstemming over voldoende bouwlocaties

Tussen de woningbouwregio en de provincie is het wenselijk af te stemmen over woningtypen en de beschikbaarheid van voldoende woningbouwlocaties. Hoewel gemeenten primair aan zet zijn om hierop te sturen, is afstemming met de provincie wenselijk vanuit het oogpunt van de evenwichtige verdeling in de woningbouwregio. Provincies kunnen hierdoor ongewenste ontwikkelingen signaleren, en het gesprek aangaan. Bovendien moeten provincies zorgen voor voldoende locaties op provinciaal niveau; 130% bruto plancapaciteit ten opzichte van de provinciale woningbouwopgave (zie § 5.1.1).

3.2.3 Bestuurlijke afspraken over het aandeel betaalbare woningen per gemeente in de woningbouwregio aan de hand van een instructieregel

In het maken van de bestuurlijke afspraak over de evenwichtige verdeling van betaalbare woningen tussen gemeenten in een woningbouwregio moet rekening gehouden worden met een **instructieregel**. Gemeenten zijn verplicht hieraan te voldoen. **Deze instructieregel ligt voor tien jaar vast.**

De instructieregel is gericht op (a) de programmering van het middensegment óf (b) de programmering van het sociale huurwoningsegment, én (c) een regel met betrekking tot het aandeel in de woningbouwregio.

- a) Gemeenten met een aandeel sociale huurwoningen boven het landelijk gemiddelde sociale huurwoningen in de voorraad (25,6%) moeten 40% van de te realiseren woningen programmeren in het middensegment (betaalbare koop¹²- en middenhuurwoningen).
- b) Gemeenten met een aandeel sociale huurwoningen onder of gelijk aan het landelijk gemiddelde aandeel sociale huurwoningen in de voorraad moeten 30% sociale huurwoningen programmeren.
- c) Daarnaast wordt onder regie van de provincie nog een aandeel verdeeld tussen gemeenten zodat regionaal de opgave twee derde betaalbaar waarvan 30% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd.

Ten aanzien van (c) geldt dat provincies en gemeenten gezamenlijk tot een hoger (woningbouw)regionaal aandeel kunnen komen als zij over eigen prognoses beschikken die ondersteunen dat de opgave regionaal of provinciaal groter is. Bijstelling naar beneden is niet toegestaan.

IJkpunten instructieregel

De landelijk gemiddelde voorraad zelfstandige sociale huurwoningen in beheer bij woningcorporaties vormt het ijkpunt van de instructieregel. Dit **landelijk gemiddelde is vastgesteld op 25,6%** (DAEB-voorraad, peildatum 31 december 2024). Dit percentage wordt naar verwachting om de tien jaar geactualiseerd, waarmee de opdracht van een gemeente op basis van de instructieregels kan wijzigen. Op [deze website](#) is op te zoeken of een gemeente momenteel boven of onder het landelijk gemiddelde zit.

¹² Volgend uit de motie-Peter de Groot/ Welzijn (36 512, nr. 102) is het de wens dat binnen het aandeel van twee derde betaalbare woningen minimaal 25% aan betaalbare koopwoningen moet worden gebouwd. Naar verwachting wordt dit geen doelstelling die bij wet zal worden voorgeschreven. Het Rijk zal hier naar alle waarschijnlijkheid afspraken over maken met de provincies waarbij het aan de provincies is om te zorgen voor 25% betaalbare koopwoningen in de plannen van gemeenten. Daarnaast zal uitvoering geven worden aan de motie van de Tweede Kamer om gemeenten die de doelstelling van minimaal 25% betaalbare koopwoningen behalen, voorrang te geven bij bestaande financiële regelingen zoals de Woningbouwimpuls (Motie: Kamerstukken II, 2025/26, 36881, nr. 10).

De instructieregel gaat over de **bruto toevoeging van zelfstandige wooneenheden**. Een gerealiseerde woning wordt aangemerkt als sociale huurwoning als wordt voldaan aan drie voorwaarden:

- a. De *aanvangshuurprijs* valt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag);
- b. De woning wordt bij aanvang of volgende mutatie verhuurd aan *huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens*¹³; en
- c. De *instandhouding* als sociale huurwoning is minimaal 25 jaar verzekerd. Sturing hierop is mogelijk via het gemeentelijke Omgevingsplan (publiekrechtelijk) of via privaatrechtelijke weg, denk aan het sluiten van anterieure overeenkomsten of het opnemen van dergelijke voorwaarden in tenders of verkoopovereenkomsten als de gemeente grondeigenaar is.

Particuliere sociale huurwoningen die aan bovenstaande voorwaarden voldoen, mogen door gemeenten worden meegeteld als gerealiseerde sociale huurwoning.

Sociale huurwoningen in bezit van de woningcorporaties voldoen ‘automatisch’ aan voorwaarden a) en b) op basis van de Woningwet 2015. Voor voorwaarde c) geldt dat er uit wordt gegaan van langjarige instandhouding gegeven de volkshuisvestelijke doelen van woningcorporaties. Daarbij kan het in het geval van een woningcorporatie zowel gaan om een nieuwbouwwoning of een woning in de bestaande voorraad en tijdelijke woningen die bijvoorbeeld voor ten hoogste 15 jaar op een bepaalde locatie worden gerealiseerd om daarna weer naar een andere locatie te worden verplaatst (flexwoningen). **Flexwoningen in de sociale huurwoningvoorraad verhuurd door andere partijen tellen niet mee.**

Voor middenhuurwoningen geldt dat moet worden voldaan aan de volgende kenmerken:

1. De *aanvangshuurprijs* is maximaal de huurprijs (plus eventuele vermeerdering bijvoorbeeld in verband met nieuwbouw of monumentstatus) behorende bij 186 punten als bedoeld in het Besluit huurprijzen woonruimte.
2. De *instandhouding* als middenhuurwoning is minimaal 10 jaar verzekerd.

Gemeenten hebben de ruimte om aan de hand van de lokale en regionale behoefte de concrete samenstelling van de woningen in het middensegment te programmeren.

Samengevat, elke gemeente werkt aan twee opdrachten

Per gemeente liggen er vanuit de instructieregel dus twee opdrachten vast gericht op het realiseren van betaalbare woningen voor de periode 2026 - 2036 (zie ook figuur 4):

- Het programmeren van (a) het middensegment of (b) het sociale huurwoningsegment in lijn met de instructieregel¹⁴, én;
- Op het niveau van de woningbouwregio, het realiseren van de verdeelafpraak over het aandeel betaalbare woningen.

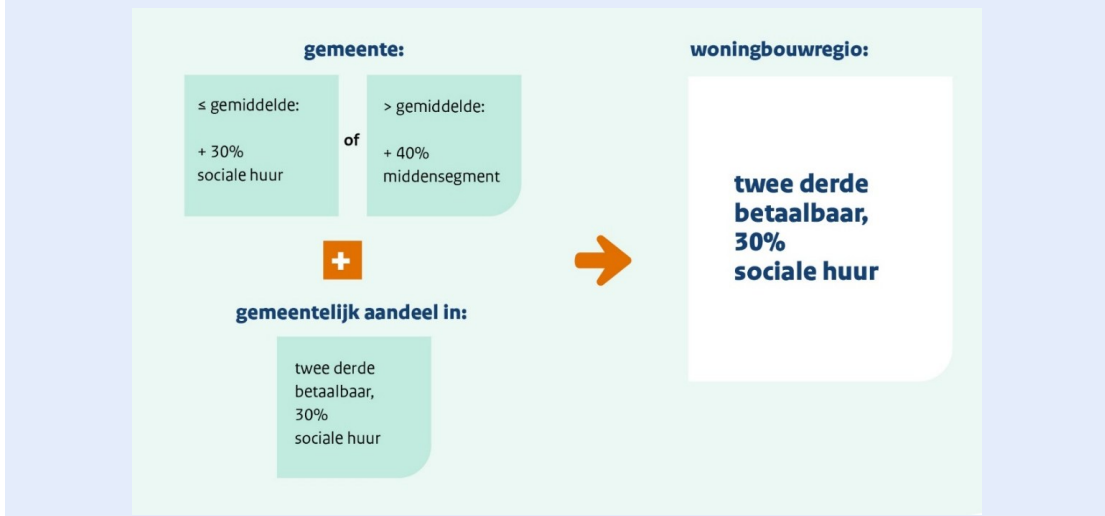
¹³ Hierop kan de gemeente – indien voldaan wordt aan de eisen die de Huisvestingswet 2014 hieraan stelt – sturen middels de huisvestingsverordening. Alleen via een huisvestingsverordening mag een gemeente sturen op woonruimteverdeling en een dergelijke toewijzingsregel stellen.

¹⁴ In de Nota van Toelichting is opgenomen dat deze doelstellingen niet zijn opgelegd per woningbouwproject of per wijk, zodat gemeenten ruimte hebben om te bepalen in welke wijken of projecten de betaalbare woningen worden gerealiseerd. Gemeenten mogen wel lokale betaalbaarheidseisen per project of wijk (blijven) hanteren. Dit kan bijvoorbeeld helpen bij het innemen van een onderhandelingspositie richting ontwikkelende partijen.

De eerste opdracht wordt geformaliseerd in de gemeentelijke Vhvp's. Gemeenten kunnen deze opdracht nu al in het gemeentelijk Vhvp opnemen.

De tweede opdracht kunnen gemeenten niet vaststellen totdat, onder regie van de provincie, de verdeelafspraken zijn gemaakt tussen de provincie en de woningbouwregio. Op dat moment kunnen de gemeenten ook de uitvoeringsgerichte maatregelen hierbij formuleren.

Figuur 4 Verdeling van betaalbare woningen tussen gemeenten



3.2.4 Ontheffingsmogelijkheden gemeenten

Provincies hebben in beginsel niet de bevoegdheid om hogere betaalbaarheidspercentages voor te schrijven aan gemeenten ten opzichte van de instructieregel, wel om lagere gemeentelijke percentages toe te staan. Voor de provincie geldt dat zij een ontheffing aan de Minister kunnen vragen om een hoger betaalbaarheidspercentage voor te schrijven, dit op basis van [artikel 7.15 Bkl](#) (na vaststelling Bvrv).

Het is mogelijk voor gemeenten om een ontheffing aan te vragen bij GS voor het voldoen aan de instructieregel (30% sociaal of 40% middensegment), als de betaalbaarheidsprogrammering om *volkshuisvestelijke redenen* niet passend wordt geacht – zolang op het niveau van de woningbouwregio twee derde betaalbaar waarvan 30% sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Het is niet mogelijk om als woningbouwregio ontheffing aan te vragen.

Aan het aanvragen van een ontheffing gaat overleg en afstemming met de andere gemeenten in de woningbouwregio vooraf. Hoe deze afstemming wordt georganiseerd staat vrij. Als deze afstemming heeft plaatsgevonden, kan een provincie ervoor kiezen de ontheffing al in de omgevingsverordening in te regelen. De Minister van VRO kan eveneens ontheffing verlenen. Het is niet mogelijk om beroep in te stellen tegen het besluit van de provincie of het Rijk tot verlening of weigering van ontheffing.

Gemeenten kunnen meer dan twee derde betaalbaar waarvan 30% sociale huurwoningen programmeren. Vanwege de financiële haalbaarheid van woningbouwplannen, benadrukt het Rijk echter hier terughoudend in te zijn. Het programmeren van meer dan twee derde betaalbaar waarvan 30% sociale huur kan, als dit niet nodig is om de regionale doelen te behalen, leiden tot een lagere toekenning van rijksmiddelen die worden ingezet voor de stimulering van betaalbare woningbouw zoals de Realisatiestimulans. Dit is dus niet aan de orde als een hogere betaalbaarheidsprogrammering onderdeel is van de verdeelafspraken op het niveau van de woningbouwregio, of te wel wanneer een hoger percentage noodzakelijk is om de gewenste regionale verdeling te behalen.

3.2.5 Zicht op realisatie van afgesproken woningaantallen en aandeel betaalbare woningen door Rijk, provincie en gemeenten

Zoals benoemd in § 3.2.3 liggen de twee opdrachten gericht op het realiseren van (betaalbare) woningen per gemeente vast voor een periode van tien jaar.

Het is aan gemeenten om te bepalen of bestaande afspraken met marktpartijen en corporaties in woningbouwprojecten onomkeerbaar zijn, om het aantal te programmeren (betaalbare) woningen – indien mogelijk – te verhogen. Aanbevolen wordt dat gemeenten in hun Vhvp bouwende partijen duidelijkheid verschaffen over de mate waarin nieuwe woningbouwplannen moeten voldoen aan de instructieregel gericht op (a) de programmering van het middensegment óf (b) de programmering van het sociale huurwoningsegment, en de bijbehorende voorwaarden. Dit geeft voorspelbaarheid, ook al is het Vhvp officieel zelfbindend.

Via de **Landelijke monitor voortgang woningbouw** houdt het Rijk zicht op de voortgang van de per jaar gerealiseerde woningen. Het monitoren van het gerealiseerde aantal betaalbare woningen gebeurt nog niet. Het ministerie van BZK is hiermee bezig.

Het bestuurlijk overleg Woondeals en de versnellingstafels zijn de aangewezen gremia om periodiek de voortgang van de afgesproken woningaantallen bij te houden, knelpunten in beeld te brengen en op te lossen, en de woningbouwproductie te stimuleren.

3.3 Voortzetting van de Woondeals

Tussen het Rijk, provincies en gemeenten zijn eerder bestuurlijke afspraken gemaakt over hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd per provincie. Deze afspraken zijn doorvertaald in de regionale Woondeals¹⁵. Zodoende lagen er vanaf 2022 bestuurlijke afspraken tussen het Rijk, de provincies en de gemeenten. Deze afspraken zijn sindsdien aangevuld.

Momenteel worden de woningbouwafspraken in de bestaande Woondeals geactualiseerd tot en met 2036. De bestuurlijke afspraken tussen het Rijk en de provincie, en tussen de provincie en de woningbouwregio die volgen uit de Wvrv worden hier onderdeel van. In deze actualisatie blijft er aandacht voor de wederzijdse inspanning tussen de bestuurslagen voor het wegnemen van kritische succesfactoren.

Met de Wvrv blijven de bestaande regionale (overleg)structuren en de regionale Woondeals bestaan. Het ligt voor de hand om de Woondealregio te hanteren als woningbouwregio, tenzij er een concrete aanleiding is om dit niet te doen. De provincie legt de woningbouwregio vast in de omgevingsverordening – in afstemming met de gemeenten. Het kan dus voorkomen dat de huidige Woondealregio van samenstelling/ schaalniveau verandert (zie § 3.2.1).

De regionale Woondeals vormen de uitwerking van de interbestuurlijke afspraken tussen het Rijk, de provincies en de gemeenten in de woningbouwregio. In de regionale Woondeals worden in ieder geval de volgende bestuurlijke afspraken geborgd:

- De afspraak tussen het Rijk en de provincie over:
 - 1) Het aandeel te realiseren woningen, dit kan via nieuwbouw en andere toevoegingen in de bestaande voorraad;
 - 2) Het aandeel te realiseren woningen ten behoeve van de huisvestingsopgave van de aandachtsgroep ouderen en studenten.
- De afspraak tussen de provincie en de woningbouwregio over:

¹⁵ Woondeals hebben geen wettelijk kader.

- 1) Het aantal te bouwen woningen en het aantal te programmeren betaalbare woningen per gemeente voor een periode van tien jaar, zoals geregeld met de instructieregel.

De regionale Woondeal beschrijft hoe de evenwichtige verdeling van de lokale, (woningbouw)regionale en provinciale opgave optelt tot de realisatie van de lokale, regionale, provinciale en landelijke opgave. De Woondeals bieden ook een belangrijk aanknopingspunt om integrale afspraken te maken over wonen, zorg en welzijn.

In de provinciale en gemeentelijke Vhvp's worden deze bestuurlijke afspraken geformaliseerd/ geborgd en uitgewerkt met uitvoeringsgerichte maatregelen.

3.4 Wat als je er in overleg niet uitkomt?

3.4.1 Als het niet lukt om binnen een halfjaar tot regionale verdeelafspraken te komen

Het is van belang om langdurig overleg te vermijden. Zoals eerder genoemd is het nodig dat provincies en gemeenten binnen zes maanden na inwerkingtreding van de wet tot bestuurlijke verdeelafspraken komen (zie § 3.2). Wanneer dit niet lukt en daar ook geen zicht op is, geldt dat in eerste instantie de provincie de knoop doorhakt en een vaste verdeling voorschrijft. (In dat geval zal vooraf overleg tussen de provincie en de gemeenten plaatsvinden. De minister kan ook opdracht geven dit de vaste verdeling toe te passen of zelf een vaste verdeling voorschrijven.

3.4.2 Interbestuurlijk toezicht en het instructiebesluit

Normaliter moet het volstaan om in onderling overleg invulling te geven aan de geldende instructieregels. Zo niet kunnen Rijk en provincie escaleren via het **stelsel van interbestuurlijk toezicht** (ook wel IBT en o.b.v. de Gemeentewet/ Provinciewet). Of in andere woorden: een instructieregel op grond van de Omgevingswet creëert een verplichting voor een decentraal bestuursorgaan om een besluit te nemen waarmee aan de instructieregel wordt voldaan. Wanneer er aantoonbaar afgeweken wordt van die instructieregel dan kan er ingegrepen worden met IBT. Als er bijvoorbeeld in het Vhvp niets is opgenomen over de woonbehoefte van aandachtsgroepen dan is er evident in strijd met de instructieregel gehandeld, en is IBT passend. In het kader van de Wvrv moet IBT echter als '**laatste redmiddel**' (ultimum remedium) worden gezien.

Als IBT niet mogelijk is kan er een **instructiebesluit** worden vastgesteld waarmee het Rijk of de provincie (GS) het beleid van de provincie of de gemeente bijsturen. Daarbij geldt dat een instructiebesluit:

- Een eenmalige opdracht van een hoger bestuursorgaan aan een lager bestuursorgaan is (een instructie geldt niet voor burgers of bedrijven);
- Alleen gegeven kan worden als het niet mogelijk is gelijk interbestuurlijk toezicht in te zetten;
- Gebaseerd moet zijn op openbaar gemaakte nationale of provinciale beleidskeuzes; en,
- Het Rijk en de provincie wanneer zij een instructie geven (instructiebesluit nemen), zij daarbij een termijn stellen waarbinnen het bestuursorgaan de instructie moet uitvoeren. Het bestuursorgaan moet deze instructie juist, volledig en op tijd uitvoeren.

In principe geldt dat wanneer er sprake is van een heldere instructieregel er, in combinatie met het IBT, geen instructiebesluit meer nodig is. Het Rijk kan bijvoorbeeld een instructiebesluit geven aan provinciale staten tot het stellen of wijzigen van regels in de provinciale verordening. Waar bestuurlijk overleg niet tijdig in een verdeling resulteert die voldoet aan de regionale

doelstellingen, biedt de wet de mogelijkheid voor provincies en Rijk om een instructiebesluit te geven over deze verdeling in het Vhvp of over het wijzigen van regels in het omgevingsplan voor het aanwijzen van een woningbouwlocatie. Ook het Rijk kan de provincie opdragen, om vervolgens gemeenten te verplichten het omgevingsplan aan te passen, een zogenaamde getrapte instructie op het omgevingsplan.

Een instructiebesluit is alleen aan de orde als er aanvullende eisen over de verdeling nodig zijn of geldende eisen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in het geval van het Rijk - of de Omgevingsverordening in het geval van de provincie - verder geconcretiseerd moeten worden. Afwijkende eisen, die percentages in het Bkl of de Omgevingsverordening vervangen door hogere percentages, zijn niet mogelijk (bijvoorbeeld 40% sociale huur opleggen, terwijl voor een gemeente 30% geldt).

Er is geen **beroep** mogelijk tegen instructieregels of een instructiebesluit dat gericht is op een Vhvp. Tegen een instructiebesluit dat gericht is op een Omgevingsplan wel bij de (gewijzigde) vaststelling van het Omgevingsplan.

Wanneer een instructiebesluit niet wordt opgevolgd volgt het doorlopen van de ‘escalatieladder’ binnen het IBT. Het hogere bestuursorgaan kan dan IBT-instrumenten toepassen, zoals schorsing of vernietiging van besluiten of indeplaatsstelling¹⁶ (zie § 3.4.2). Er kan niet opnieuw een instructie worden gegeven.

Verwijzing naar handreiking P31 bij verschijning.

3.4.3 Interbestuurlijk toezicht bij taakverwaarlozing

Provincies zijn belast met het toezicht op gemeenten (ook wel tweedelijnstoezicht¹⁷) en het Rijk houdt toezicht op provincies¹⁸ via het systeem van interbestuurlijk toezicht (IBT). Deze bestaande werkwijze geldt ook wanneer een interventie gewenst is als wettelijke taken samenhangend met het Vhvp door een gemeente of provincie worden verwaarloosd.

Bij taakverwaarlozing kan als laatste middel (ultimum remedium) in de plaats getreden worden van een gemeente en provincie en kan de bovenliggende bestuurslaag bevoegdheden overnemen (zoals het vaststellen van Vhvp's)¹⁹. Bijvoorbeeld als een gemeente een instructieregel (of instructiebesluit) niet, niet tijdig of niet naar behoren heeft uitgevoerd.

Uitgangspunt bij het opdragen van taken (via wetgeving) aan gemeenten of provincies is het **vertrouwen** dat een bestuurslaag de nieuwe taken goed uitoefent. Een besluit tot indeplaatsstelling bij taakverwaarlozing zet de bestuurlijke verhoudingen veelal op scherp. Dergelijk ingrijpen dient dan ook selectief (terughoudend) en proportioneel (inzet lichtst mogelijke instrument) te zijn en pas nadat verschillende bestuurlijke stappen zijn gezet.

¹⁶ Zie: <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/instructie/instructie/>

¹⁷ Artikel 124 van de Gemeentewet regelt welk orgaan in de plaats treedt wanneer de gemeenteraad, het college of de burgemeester een (bestuurs)taak (een beslissing, een handeling of het realiseren van een bepaald resultaat) - die in medebewind wordt gevorderd - niet of niet naar behoren verricht.

¹⁸ Artikel 121 van de Provinciewet regelt welk orgaan in de plaats treedt wanneer PS, GS of de commissaris van de Koning een (bestuurs)taak - die in medebewind wordt gevorderd - niet of niet naar behoren verrichten. De Minister wiens beleidsterrein het betreft treedt dan steeds in de plaats van het taak verwaarlozende provinciale orgaan.

¹⁹ Naast indeplaatsstelling bij taakverwaarlozing is er ook de grondwettelijke mogelijkheid van schorsing en vernietiging: als gemeenten of provincies een besluit nemen die in strijd is met het recht of het algemeen belang, kan de Kroon deze besluiten schorsen en/of vernietigen. Dit bij Koninklijk Besluit.

Extra aanwijzingsmogelijkheid zorg- en ondersteuningsbehoefte aandachtsgroepen

Behalve het IBT kan, door de Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), het instrument van de aanwijzing worden ingezet wanneer ernstige tekortkomingen worden vastgesteld bij de uitvoering van de Wmo 2015²⁰. Van gemeenten wordt op grond van de Wvrv verlangd dat zij de zorg- en ondersteuningsbehoefte van mensen uit aandachtsgroepen in kaart brengt en de zorg en ondersteuning aan deze groepen integraal organiseert in samenwerking met (zorg)aanbieders, zorgkantoren, jeugdhulpaanbieders en gecertificeerde instellingen. Dit alles beschreven in het Wmo-beleidsplan.

Daar waar op enig moment sprake zou zijn van taakverwaarlozing door een gemeente op dit punt, is het niet de provincie die hier toezicht op houdt, maar de Minister van VWS, overeenkomstig de Gemeentewet en de Wmo 2015. Deze mogelijkheid benadrukt het belang van een goede koppeling tussen het Vhvp en het Wmo-beleidsplan. Een onvoldoende borging van zorg en ondersteuning in relatie tot de woonopgave van alle verschillende aandachtsgroepen kan leiden tot een interventie vanuit VWS.

Doorlopen interventieladder

Voorafgaand aan een indeplaatsstelling moeten eerst - zorgvuldig - zes stappen van de (bestuurlijke) **interventieladder** zijn doorlopen: (1) signaleren; (2) informatie opvragen en valideren; (3) afspraken over acties, termijnen en vervolg; (4) vooraankondiging van juridische interventie; (5) besluit tot indeplaatsstelling met de laatste termijn om alsnog zelf te voorzien; en (6) sanctie indeplaatsstelling²¹.

Wanneer de provincie of het Rijk constateren dat sprake is van taakverwaarlozing, bestaat er een beginselplicht tot het nemen van een besluit tot indeplaatsstelling. Er zijn echter situaties denkbaar waarin na een bestuurlijke afweging geconstateerd kan worden dat een besluit tot indeplaatsstelling niet de aangewezen weg is. Gedacht kan worden aan een gemeente, die ondanks geleverde inspanningen – redelijkerwijs - niet aan een bepaalde wettelijke verplichting kan voldoen. Overmacht kan ook een reden zijn om niet over te gaan tot het nemen van een besluit tot indeplaatsstelling²². Het ligt voor de hand dat deze mogelijkheden onderdeel zijn van het voorafgaande bestuurlijk overleg.

Wanneer alle stappen van de interventieladder doorlopen zijn, volgt uitvoering van een besluit tot indeplaatsstelling. Dit gebeurt in overeenstemming met de bepalingen die hierover in de Gemeentewet en Provinciewet zijn opgenomen. Zo mogen kosten in rekening gebracht worden bij de gemeente en de provincie in het geval van indeplaatsstelling door respectievelijk de provincie en het Rijk, kunnen de provincie en het Rijk gebruik maken van de bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke bevoegdheden die de gemeente en de provincie normaal gesproken hebben, en kunnen de provincie en het Rijk een beroep doen op de ambtelijk capaciteit van de gemeente en de provincie.

²⁰ Dit op grond van artikel 2.6.8 van de Wmo 2015.

²¹ Zie [Kamerstukken II 2009/10, 32 389, nr. 3](#), in § 7.

²² Zie voor meer informatie het Algemeen beleidskader indeplaatsstelling bij taakverwaarlozing, p.10 via <http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR171042> en de Voorlichting over interbestuurlijke verhoudingen door de Afdeling advisering van de Raad van State d.d. 15 december 2022, bijlage bij Kamerstukken II 2022/23, 36 200 VII, nr. 142, via <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-1066528.html>.

4 Processtappen naar het provinciaal en gemeentelijk Vhvp

In onderstaand schema zijn de processtappen beschreven die worden doorlopen om het provinciaal en gemeentelijk Vhvp vast te stellen, zodat deze in lijn is met de Wvrv. De processtappen voor de provincie en de gemeente komen overheen. Dit is het ideale stappenplan. In de praktijk zijn de processtappen dynamisch: de volgorde van de stappen staat niet vast en de volgorde kan veranderen tijdens de uitvoering. Per processtap is aangegeven waar zowel de provincie als de gemeente aan moet denken, en wat specifiek aandacht behoeft van ofwel de provincie, ofwel de gemeente.

Provinciaal Vhvp

Gemeentelijk Vhvp



1. Plan van aanpak en planning

Voor zowel de provincie als de gemeente:

- Er is in de Wvrv voorzien in een overgangsregeling. Hierdoor kan er vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Wvrv begonnen worden met de vaststelling van Vhvp's (zie § 2.4.2).
- Maak een plan van aanpak met een planning, zodat in ieder geval de vereiste onderdelen van het Vhvp zijn opgenomen op de uiterste datum waarop het Vhvp moet zijn vastgesteld.
- Begin met het inventariseren van het huidige (en te continueren) beleid en instrumenten. Kies je voor een gefaseerde opbouw of een geheel nieuw Vhvp?
- Maak een belanghoudersanalyse (zie ook onder punt 5) om te bepalen wie worden benaderd voor de verplichte participatie, en een participatieplan om helder te krijgen hoe het participatietraject georganiseerd wordt.
- Het invullen van het Vhvp vraagt nadrukkelijk om samenwerking tussen beleidsdomeinen, in het bijzonder tussen het fysieke domein en het sociaal domein. Denk na wie er vanuit de bestuurslagen betrokken moeten worden bij het proces.

Voor de provincie:

- ✓ Provincies moeten uiterlijk 1 januari 2028 hun Vhvp hebben vastgesteld en de Omgevingsvisie hebben aangepast met de volkshuisvestelijke doelen. 1 jul 2027 moeten provincies het ontwerp-Vhvp gereed hebben (zie § 2.4.1).
- ✓ Ga na hoe je de regierol volgend uit de Wvrv wil vormgeven. Is dit een andere rol dan nu en wat vraagt dit?
- ✓ Ga na of al duidelijk is welke gemeenten samen een woningbouwregio vormen. Is dit een voor de hand liggende keuze of is

Voor de gemeente:

- ✓ Gemeenten moeten uiterlijk 1 juli 2027 hun Vhvp hebben vastgesteld en uiterlijk de Omgevingsvisie hebben aangepast met de volkshuisvestelijke doelen (zie § 2.4.1).
- ✓ Kom desgewenst tot een opdrachtformulering en startbesluit.

Provinciaal Vhvp

hier al initiatief in genomen? Zo niet, kom tot overeenstemming voor een nieuwe woningbouwregio.

- ✓ Denk parallel hieraan na hoe je de coördinerende rol richting gemeenten in de woningbouwregio vormgeeft t.a.v. passende woningen voor aandachtsgroepen.
- ✓ Kom desgewenst tot een opdrachtformulering en startbesluit.

Gemeentelijk Vhvp



2. Woningbouwregio's bepalen (verplicht)

Voor de provincie:

- ✓ Wijs via de omgevingsverordening aan welke gemeenten samen een woningbouwregio vormen. Hiervoor geldt geen termijn. Doe dit in afstemming met gemeenten.
- ✓ Het ligt voor de hand de bestaande (overleg)structuren aan te houden, zoals de regionale Woondeal. Kan de bestaande indeling van de Woondealregio's overgenomen worden? Zo niet, coördineer overeenstemming voor de nieuwe woningbouwregio.
- ✓ Als een woningbouwregio de provinciegrens overstijgt is het wenselijk afstemming te zoeken met deze andere provincie.
- ✓ Werk parallel hieraan met gemeenten uit de woningbouwregio('s) toe naar bestuurlijke afspraken over de verdeling van het aantal te bouwen woningen en het aandeel betaalbare woningen.

Voor de gemeente:

- ✓ Het college van B&W kan het Vhvp al vaststellen voordat de provincie de woningbouwregio heeft opgenomen in de Omgevingsverordening, en voordat er regionale verdeelafspraken zijn gemaakt. Zodra deze afspraken er liggen leidt dit tot een herijking van het Vhvp.



3. Woondoelen opnemen in Omgevingsvisie (verplicht)

Voor zowel de provincie als de gemeente:

- Het Vhvp geeft uitvoering aan het woonbeleid in de Omgevingsvisie. Dit beleid vormt het 'haakje' tussen het Vhvp en de Omgevingsvisie. Het is daarom noodzakelijk dat provincies en gemeenten een Omgevingsvisie opstellen, of als zij deze al hebben deze op het gebied van het woonbeleid aanpassen en actualiseren (dit laatste voor zover noodzakelijk, wellicht is de visie op het woonbeleid al recent beschreven en opgenomen in de Omgevingsvisie). Het ligt voor de hand om daarbij aan te sluiten bij de vereiste onderdelen van het Vhvp (zie hoofdstuk 5 en 6) en het bestaande woonbeleid. Geeft de paragraaf wonen in de Omgevingsvisie vervolgens genoeg visie of een voldoende kader voor het Vhvp?
- Idealiter wordt eerst de (aangepaste) Omgevingsvisie vastgesteld en daarna het Vhvp, maar parallel hieraan werken kan ook.

Provinciaal Vhvp

- Een tijdig (aangepaste) Omgevingsvisie maakt dat je je inzet in het maken van de regionale verdeelafspraken hierop kan baseren.
- Vergeet niet dat voor deze stap politieke en bestuurlijke keuzes mogelijk voorwaardelijk zijn. Deze keuzes zijn nodig om de vertaalslag naar de uitvoering of instrumenten te kunnen maken.

Voor de provincie:

- ✓ Informeer de PS over hun veranderde rol na inwerkingtreding van de Wvrv en benadruk welke invloed zij kunnen blijven uitoefenen (zie § 2.2.2).
- ✓ De PS stelt de aangepaste Omgevingsvisie met de volkshuisvestelijke doelen uiterlijk 1 januari 2028 vast (zie § 2.4.1).

Gemeentelijk Vhvp

Voor de gemeente:

- ✓ Informeer de gemeenteraad over hun veranderde rol na inwerkingtreding van de Wvrv en benadruk welke invloed zij kunnen blijven uitoefenen (zie § 2.2.2).
- ✓ De gemeenteraad stelt de aangepaste Omgevingsvisie met de volkshuisvestelijke doelen uiterlijk 1 juli 2027 vast (zie § 2.4.1).



4. Verzamelen gegevens (verplicht)

Voor zowel de provincie als de gemeente:

- Het Rijk publiceert jaarlijks gegevens ten behoeve van de te beschrijven maatregelen zoals opgenomen in de Vhvp's. Deze gegevens worden verzameld op landelijk-, provinciaal- en (woningbouw)regionaal- en gemeentelijk niveau (zie hoofdstuk 7 voor de data die beschikbaar wordt gesteld).
- Begin met een quickscan van bestaande gegevens: wat is er al en wat ontbreekt hier nog aan?
- Ga na welke andere beschikbare gegevens er zijn om te benutten, zoals (woonzorg)analyses of de (ver)bouwopgave ten aanzien van ouderenhuisvesting.

Voor de provincie:

- ✓ Provincies brengen de woningbouwopgave en de benodigde ontwikkeling van de woningvoorraad in beeld op het niveau van de provincie en de woningbouwregio, met een onderscheid naar aandachtsgroepen (zie hoofdstuk 7).
- ✓ Bezie in hoeverre gemeenten in de woningbouwregio over dezelfde informatie beschikken, zet hier zo nodig op in, en coördineer dat een woningbouwregio inzicht heeft in elkaars gegevens.

Voor de gemeente:

- ✓ Gemeenten brengen de gemeentelijke woningbouwopgave in beeld en het benodigde aantal woningen, met een onderscheid naar aandachtsgroepen (zie hoofdstuk 7).
- ✓ De gegevens die het Rijk jaarlijks publiceert zijn voor een aantal aandachtsgroepen, zoals dak- en thuisloze personen, niet volledig. Maak daarom hiervan zelf een inschatting en stem dit af in de woningbouwregio.



5. Participatie belanghouders (verplicht)

Voor zowel de provincie als de gemeente:

- De Omgevingswet schrijft voor dat het betrekken van burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding van elk programma verplicht is. De vorm waarin dit plaatsvindt staat vrij.
- Maak een belanghoudersanalyse om te bepalen wie worden benaderd, en een participatieplan om helder te krijgen hoe het participatietraject georganiseerd wordt. Het ligt voor de hand de stakeholders te betrekken die belang hebben bij of nodig zijn voor de uitvoering van het Vhvp.
- Ga na welke participatie al heeft plaatsgevonden ten behoeve van de (aangepaste) Omgevingsvisie. Mogelijk volstaat dit al grotendeels?
- Belanghebbenden kunnen een zienswijzen indienen bij de ter inzagelegging van het ontwerp-Vhvp (zie punt 10).
- Het Vhvp is multi-sectoraal, denk daarom ook aan interne participatie. Welke domeinen moeten betrokken worden bij het opstellen en uitvoeren van de maatregelen? Intern draagvlak voor de inhoud en een toets op de haalbaarheid is belangrijk.

Voor de provincie:

- ✓ Bij de vaststelling van het Vhvp dient de GS aan te geven op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden en wat de resultaten van het participatieproces zijn.
- ✓ Ga na in hoeverre de PS betrokken wordt bij het opstellen van het Vhvp.
- ✓ Het ligt voor de hand gemeenten, marktpartijen, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, en (indien relevant) waterschappen te benaderen.

Voor de gemeente:

- ✓ Bij de vaststelling van het Vhvp dient het college van B&W aan te geven op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden en wat de resultaten van het participatieproces zijn.
- ✓ Ga na in hoeverre de gemeenteraad betrokken wordt bij het opstellen van het Vhvp.
- ✓ Het ligt voor de hand marktpartijen, woningcorporaties en huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties, en vertegenwoordigers van aandachtsgroepen te benaderen.
- ✓ Zorg intern voor het aanhaken van de relevante domeinen, zoals het sociaal en ruimtelijk domein, vanwege het multi-sectorale karakter van het Vhvp.



6. Bestuurlijke afspraken over de verdeling van het aandeel betaalbare woningen o.b.v. instructieregel (verplicht)

Voor zowel de provincie als de gemeente:

- Het Rijk, de provincies en de gemeenten in de woningbouwregio zorgen er samen voor dat de optelsom van lokale beslissingen leidt tot wat er landelijk en (woningbouw)regionaal nodig is.

Provinciaal Vhvp

- De bestuurlijke afspraken die worden gemaakt tussen het de provincie en de woningbouwregio over de verdeling van het aandeel betaalbare woningen wordt behalve geformaliseerd in de Vhvp's, ook bestuurlijk afgesproken in een Woondeal (zie § 3.3).
- Over de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen dient te worden afgestemd tussen de provincie en de gemeenten in een woningbouwregio. Vanuit het Rijk is hiervoor een hulpmiddel opgesteld (zie § 3.2.2). Het is wenselijk hierover bij voorkeur bindende afspraken te maken tussen de provincie en de woningbouwregio (zie § 3.2.1). Over het aantal te realiseren woningen geschikt voor ouderen maken het Rijk en de provincies wel afspraken (zie § 3.1.2).

Voor de provincie:

- ✓ Wijs via de omgevingsverordening aan welke gemeenten samen de woningbouwregio vormen en wijs de woningmarktregio aan (zie § 3.2.1).
- ✓ Werk toe naar bestuurlijke afspraken over de verdeling van het aantal te bouwen woningen en het aandeel betaalbare woningen per gemeente op het niveau van de woningbouwregio, zodat regionaal twee derde betaalbaar waarvan 30% sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Maak hiervoor gebruik van bestaande regionale overlegstructuren (zie § 3.2.3).
- ✓ Het is wenselijk dat de provincie en gemeenten in de woningbouwregio binnen zes maanden na inwerkingtreding van de wet tot bestuurlijke afspraken komen (zie § 3.2.2 en § 3.4.1).

Gemeentelijk Vhvp

Voor de gemeente:

- ✓ Ga via [deze website](#) na of je momenteel boven of onder het landelijk gemiddelde zit met de voorraad zelfstandige sociale huurwoningen in beheer bij woningcorporaties. Dit bepaalt of je de komende tien jaar richt op het realiseren van het midden- of het sociale huurwoningsegment (zie § 3.2.4).
- ✓ Als deze betaalbaarheidsprogrammering om volkshuisvestelijke redenen niet past, is het mogelijk ontheffing aan te vragen zolang op het niveau van de woningbouwregio twee derde betaalbaar waarvan 30% sociale huurwoningen worden gerealiseerd (zie § 3.2.4).
- ✓ Zodra de verdeelafspraken op (woningbouw)regio niveau zijn gemaakt over het aantal te bouwen woningen en het aandeel betaalbare woningen, formaliseer je dit in het Vhvp. Maatregelen kun je hier dan op toespitsen (zie § 3.2.3).



7. Vhvp schrijven o.b.v. verplichte onderwerpen én eigen keuzes (verplicht)

Voor zowel de provincie als de gemeente:

- Bouw voort op bestaand (actueel) beleid en neem daarbij ook het beleid van andere bestuurslagen in acht. Denk ook aan instrumenten die al worden ingezet of bestaande samenwerkingen zoals versnellingstafels.
- Neem bij deze inventarisatie het opstellen van een **Doelen Inspanningen Netwerk (DIN)** in overweging (zie figuur hieronder). Dit dwingt om niet te verzanden in details en vooral de inspanningen die gedaan worden om de woondoelen te behalen te identificeren. Het Vhvp is tenslotte uitvoeringsgericht.
- Leg deze inventarisatie naast de vereiste onderdelen voor het Vhvp (zie hoofdstuk 5 en 6). Waar zitten hiaten? Welke inspanningen sluiten al aan en

Provinciaal Vhvp

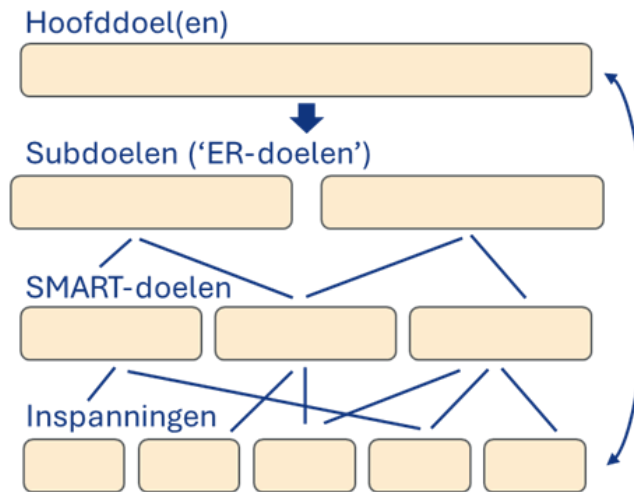
welke niet? Welke doelen vergen extra of nieuwe inspanningen om deze te kunnen realiseren? Controleer of het bestaande beleid conflicterende keuzes bevat die later in de (woningbouw)regionale samenwerking aandacht vragen.

- Bepaal op basis van deze analyse het ambitieniveau voor het Vhvp. Kies je voor een geheel nieuw Vhvp of is het huidige beleid vastgelegd in de bestaande beleidsdocumenten de basis?
- Deze slag is in eerste instantie ambtelijk, maar ook een inventarisatie van (nieuwe) politiek-bestuurlijke wensen – of het toetsen of herbevestigen van bestaande keuzes en richtingen – is input en wellicht gewenst.

Voor de provincie:

- ✓ Voorbeelden van bestaand beleid en instrumenten zijn het Actieplan Wonen, acties voortkomend uit de huidige Woondeal of subsidieregelingen.
- ✓ Formaliseer in het Vhvp de bestuurlijke afspraken met het Rijk over de woningbouwopgave, en met de gemeenten (regionale Woondeals) over de verdeling van het aantal te bouwen woningen en het aandeel betaalbare woningen per woningbouwregio (zie § 3.2.3).
- ✓ Vereiste onderdelen voor in het Vhvp zijn: een beschrijving van de provinciale woningbouwopgave (gebaseerd op een aantal vereiste inzichten) en het beleid dat dient ter verwezenlijking van deze opgave, waaronder in elk geval het beleid gericht op het tot stand brengen van 130% bruto plancapaciteit in verhouding tot de provinciale woningbouwopgave (zie hoofdstuk 5).

Gemeentelijk Vhvp



Voor de gemeente:

- ✓ Voorbeelden van bestaand beleid en instrumenten zijn de Woon(zorg)visie, prestatieafspraken of verordeningen.
- ✓ Formaliseer in het Vhvp of je je de komende tien jaar richt op het realiseren van het midden- of het sociale huurwoningsegment zoals de instructieregel voorschrijft (zie § 3.2.3).
- ✓ Vereiste onderdelen voor het Vhvp zijn: een beschrijving van de gemeentelijke woningbouwopgave (gebaseerd op een aantal vereiste inzichten) en het beleid dat dient ter verwezenlijking van deze opgave en het beleid dat dient ter voorziening in de woonbehoefte binnen de bestaande woningvoorraad. Het beleid voorziet wat betreft de samenstelling van de woningvoorraad in ieder geval in de verwezenlijking van de woningbouwopgave zoals geregeld via de instructieregel, en zoals bestuurlijk afgesproken in de woningbouwregio (zie hoofdstuk 6).



8. Milieueffectrapportage (MER) (soms verplicht)

Voor zowel de provincie als de gemeente:

- Op grond van de Omgevingswet geldt een plan-mer-plicht voor onder meer programma's die wettelijk of bestuursrechtelijk zijn voorgeschreven en die kaderstellend zijn voor mer-plichtige of mer-beoordelingsplichtige besluiten²³. Zo kan het bevoegd gezag de milieueffecten betrekken in de afweging en krijgt het milieubelang een plaats in de besluitvorming. Dit kan dus ook gelden voor het Vhvp, indien nieuwbouwopgaven worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject of een beoordeling gemaakt moet worden voor Natura-2000 gebied of aanzienlijke milieugevolgen worden voorzien.
- Idealiter voorkom je dat je binnen het opstellen van een Vhvp een MER moet doen. Vooral ook gezien de doorlooptijd die dit vergt. Neem geen projecten/plannen in het Vhvp op waarvoor een MER-verplicht is, en die nog niet is uitgevoerd. Dit maakt het extra belangrijk om je Omgevingsvisie op orde te hebben. Zorg dat hierin alle nieuwbouwprojecten een plaats hebben gekregen en invulling is gegeven aan de eventuele MER-plicht.



9. Inregelen monitoring (verplicht)

Voor zowel de provincie als de gemeente:

- Via de Landelijke monitor voortgang woningbouw (zie § 7.1.1) houdt het Rijk zicht op de voortgang van de woningaantallen. Het monitoren van het gerealiseerde aantal betaalbare woningen gebeurt nog niet. Het Ministerie van BZK is hiermee bezig.
- Regionale en lokale versnellingstafels, en de publiek-private monitoring die hier onderdeel van kan uitmaken, dragen bij aan het bijhouden en realiseren van de afgesproken woningaantallen.
- Bouw voort op bestaande monitoringsinstrumenten, zoals een provinciale of lokale planmonitor.

²³ Op grond van EU-richtlijn voor de milieueffectrapportage¹²² en de EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling¹²³ is voor bepaalde plannen en programma's (en projecten) een zogenoemde milieueffectrapportage voorgeschreven, voorafgaand aan het nemen van een besluit over het vaststellen van het plan of programma (of het toestaan van een project).



10. Vaststellen Vhvp door GS/ college van B&W (verplicht)

Voor zowel de provincie als de gemeente:

- Provincies en gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om het Vhvp (en de Omgevingsvisie) actueel en afgestemd te houden op het eigen beleid en dat van de andere bestuurslagen. De provincie en gemeente kan ervoor kiezen een geldigheidsduur op te nemen in het Vhvp, bijvoorbeeld aansluitend bij de cyclus waarin nieuwe gegevens over de woningbehoefte beschikbaar komen of aansluitend bij de zittingsduur van GS of het college van B&W.
- Op een verplicht programma is [afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht](#) van toepassing (zie [artikel 16.27 Omgevingswet](#)). Dit betekent dat het ontwerp-Vhvp ter inzage moet worden gelegd en eenieder een zienswijze kan indienen. De termijn van de terinzagelegging is zes weken.
- Er staat geen beroep open tegen een vastgesteld programma.

Voor de provincie:

- ✓ GS stelt het Vhvp vast. Hierdoor kan snel worden ingespeeld op actuele veranderingen.
- ✓ Ga na in hoeverre de PS betrokken wordt bij het opstellen van het Vhvp.

Voor de provincie:

- ✓ Het college van B&W stelt het Vhvp vast. Hierdoor kan snel worden ingespeeld op actuele veranderingen.
- ✓ Bepaal in hoeverre de gemeenteraad betrokken wordt bij het opstellen van het Vhvp. Het college van B&W ervoor kiezen de gemeenteraad wel een positie te geven in de totstandkoming van en besluitvorming over het Vhvp. Dit is een lokale keuze.



11. Publicatie (verplicht)

Voor zowel de provincie als de gemeente:

- Provincies en gemeenten moeten het Vhvp publiceren in het **Digitaal Stelsel Omgevingswet**/ Omgevingsloket. Dit samen met de Omgevingsvisie, het Omgevingsplan en de Omgevingsverordening. Deze documenten worden via de 'Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen' (LVBB) gepubliceerd.
- Het Vhvp moet daarvoor voldoen aan de technische standaarden Standaard Officiële Publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen Omgevingsdocumenten (TDOP). Hierdoor worden omgevingsdocumenten op een uniforme manier opgesteld, gepubliceerd en uitgewisseld.