Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035

Aanleiding
In het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting[1] wordt het op- en vaststellen van een volkshuisvestingsprogramma voor elke gemeente verplicht. Het volkshuis-vestingsprogramma is een programma onder de Omgevingswet.

De Omgevingsvisie is op 28 mei 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Het volkshuisvestingsprogramma betreft de verdere uitwerking van ons woonbeleid uit de Omgevingsvisie en de toepassing hiervan in de praktijk.
Het programma vormt straks het integrale woonbeleid van de gemeente en is hiermee de opvolger van de Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025. Dit beleid vormt de basis voor projecten en afspraken met het veld, zoals prestatieafspraken met de woningcorporatie en afspraken met initiatiefnemers over woningbouwprojecten.

De huidige Woonvisie van de gemeente Berkelland loopt tot en met 2025. Het volkshuisvestingsprogramma moet ingaan op 1 januari 2026.

Met deze startnotitie geeft de raad richting aan de invulling van het volkshuisvestings-programma[2]. De volgende stap is dat we gericht input ophalen bij onze partners en inwoners. De door het college vastgestelde conceptversie van het volkshuisvestings-programma wordt in het najaar ter inzage gelegd, waarna in december besluitvorming door het college plaatsvindt. De raad wordt tussentijds met een raadinformatiemoment geïnformeerd over de voortgang.

Doel (maatschappelijk effect)
Volkshuisvesting is van cruciaal belang. Vooral in deze tijd waarin de woningmarkt voor grote uitdagingen staat. De vraag naar woningen is sterk toegenomen, dit zien we zowel bij ‘reguliere woningzoekenden’ als bij verschillende ‘aandachtgroepen’. Ondertussen stijgen de prijzen. Naast de vraag naar nieuwe woningen spelen er uitdagingen op het gebied van de bestaande woningvoorraad, zoals langer zelfstandig thuis wonen, de energietransitie (ook in relatie tot netcongestie), de stikstofproblematiek en hoe om te gaan met vrijkomende agrarische bebouwing. Door actief in te zetten op volkshuisvesting dragen we niet alleen bij aan de huidige woonbehoeften, maar creëren we ook een fijne leefomgeving waar iedereen zich thuis voelt.

Resultaat
Het resultaat van dit project is nieuw woonbeleid, vastgesteld in een volkshuisvestelijk programma, dat op 1 januari 2026 ingaat.
Het programma geeft een beschrijving van het woonbeleid voor ongeveer tien jaar waarvan de komende jaren meer concreet en besteedt aandacht aan de gevolgen van bevolkingsprognoses voor woonbehoefte en daarmee samenhangende opgaven voor woningbouw en passende huisvesting.

Het volkshuisvestingsprogramma omvat straks de volgende onderwerpen:
1. *Woningbouw en woningbouwprogrammering*
   Berkelland heeft de ambitie, en afspraak in de Woondeal, om jaarlijks 100 tot 120 woningen toe te voegen. Het volkshuisvestingsprogramma bevat de basis voor de beoordeling van de woningbouwplannen. Hierin geven we aan in welke

[1] Zie voor een samenvatting van de Wet versterking regie volkshuisvesting: samenvatting-wet-versterking-regie-op-de-volkshuisvesting-februari-2023
[2] Op het moment van schrijven is de Wet versterking regie volkshuisvesting nog niet vastgesteld. Deze notitie is gebaseerd op de inzichten van dit moment, veranderingen in de wet kunnen leiden tot aanpassingen in het volkshuisvestingsprogramma.

bandbreedte woningbouw in de kernen en het buitengebied plaats kan vinden. Uitgangspunt is woningbouw in alle kernen, fijnmazig en met enkele grote kernprojecten.
Onder dit onderwerp valt ook de ambitie om woningbouwprocessen te versnellen[3] en hoe we dit aan willen pakken met het veld. Hiernaast komt de realisatie van modulaire woningen aan bod. En ook hoe we omgaan met wonen in het buitengebied.

2. *Balans in de woningvoorraad*
   Onder dit onderwerp vallen voldoende betaalbare woningen (66% waaronder 28% sociale huur met een woningcorporatie), welke prijsgrenzen gelden en hoe ze worden geïndexeerd). Onderdeel daarvan is hoe we omgaan met woonruimteverdeling, bijvoorbeeld aan aandachtgroepen (zie ook hieronder) maar ook aan woningzoekenden met lokale binding.
3. *Woonbehoefte van aandachtgroepen*
   Onder dit onderdeel vallen onder andere de onderwerpen uit de wonen-, welzijn- en zorgvisie. Onderwerpen die aan bod komen zijn de huisvesting van ouderen, jongeren, lichamelijk en verstandelijk beperkten, Oekraïense ontheemden, statushouders, arbeidsmigranten, inwoners met een woonwagencultuur, mantelzorgers en -ontvangers et cetera. Hierbij wordt de verbinding gemaakt tussen wonen en zorg en ondersteuning. Tevens wordt hier een koppeling gemaakt met het Wmo-beleid (2015).
4. *Leefbaarheid*
   Onder dit onderdeel valt aandacht voor verbetering van de fysieke leefomgeving, inclusief klimaatadaptatie en versterking van de sociale basis. Ook valt hieronder aandacht voor wonen en woningbouw versus de insteek in het buitengebied om de kwaliteit van het landschap te versterken via het VAB-beleid (vrijkomende agrarische bebouwing).
5. *Verduurzaming*
   Deze onderwerpen zoeken aansluiting bij het klimaatakkoord en de transitievisie warmte. Het Warmte-/koudeprogramma (ook een verplicht programma onder de Omgevingswet) moet hierin verweven worden. Vanuit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting wordt nog bekeken of het opnemen van een lokale isolatieaanpak en toewerken naar een standaard voor woningisolatie een verplicht onderdeel voor gemeenten gaat worden.

Deze onderwerpen en nog andere komen straks terug in het volkshuisvestings-programma. De opbouw (hoofdstukindeling) van het programma stemmen we regionaal af en sluit zoveel mogelijk aan op de regionale Woonagenda, door de raad vastgesteld op 7 maart 2023.

Afbakening: wat wel/wat niet
Wel:

- In het volkshuisvestingsprogramma leggen we onze voornemens op het gebied van wonen en wonen met zorg vast, waarbij we ook ingaan op de huisvestingsopgave van ouderen en andere aandachtgroepen. We benoemen de op uitvoering gerichte voornemens.
- Het volkshuisvestingsprogramma wordt gepubliceerd volgens de vereisten van het digitaal stelsel onder de omgevingswet.

Niet:

- De uitwerking van de voornemens in plannen valt niet onder het volkshuisvestingsprogramma.
- Beleidsregels worden niet integraal opgenomen in het volkshuisvestings-programma. Wel worden ze genoemd en in de juiste context geplaatst (hoe dragen de beleidsregels bij aan de volkshuisvestelijke doelen).

[3] De Wet versterking regie volkshuisvesting biedt hiervoor ook handvatten: zoals het voorstel er nu ligt worden voor bepaalde besluiten juridische procedures in beroep versneld.

- De regionale huisvestingsverordening is geen onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma.
- Prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersverenigingen zijn geen onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma. Het volkshuisvestingsprogramma vormt wel de basis voor het bod dat de woningcorporaties doen aan de gemeente en die leidt tot de jaarlijkse lokale prestatieafspraken.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

- Het volkshuisvestingsprogramma is een programma onder de Omgevingswet. De Omgevingsvisie is in 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Het vaststellen van het volkshuisvestingsprogramma is op grond van artikel 3.4 van de Omgevingswet een bevoegdheid van het college. Aan de gemeenteraad wordt deze voorbereidende startnotitie ter besluitvorming voorgelegd.
- Het programma is gebaseerd op regionaal woonbeleid en inbreng vanuit de samenleving. Het zal moeten voldoen aan wettelijke eisen.
- Op basis van de Omgevingswet stemmen gemeenten het volkshuisvestingsprogramma in regionaal verband met andere gemeenten en met de provincie af.
- Het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma is opgenomen in de programmabegroting 2025 als een beleidstraject. Het traject wordt projectmatig opgepakt.
- Een volkshuisvestelijk programma is nieuw voor de gemeente Berkelland (en bijna heel Nederland) en zal het eerste programma zijn onder de Omgevingsvisie dat wordt uitgewerkt. Dit programma, en het te doorlopen proces, kan daarmee als voorbeeld gaan dienen voor toekomstige programma's.

Budget

De inzet van (beleids)medewerkers en projectleiding wordt gedekt vanuit regulier budget binnen het programma Passend Wonen. Vooralsnog is dat budget toereikend. Het op- en vaststellen van het volkshuisvestingsprogramma kan echter aanvullende financiële middelen vereisen, zoals voor onderzoek en extra personele inzet. Als extra middelen nodig blijken, wordt dit tijdig inzichtelijk gemaakt en indien nodig voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.

Looptijd, fasering en planning

De looptijd van dit project is ongeveer 10 maanden. Het volkshuisvestingsprogramma moet uiterlijk in december 2025 door het college zijn vastgesteld.

Wanneer	**Wat**
11 mrt 2025	Collegebesluit startnotitie voor de raad
13 mei 2025	Beoogde besluitvorming startnotitie
Mei - juni 2025	Participatietraject met o.a. samenwerkingspartners en inwoners
Juli – september 2025	Schrijven van het volkshuisvestingsprogramma
September 2025	Raadsinformatiebijeenkomst concept Volkshuisvestingsprogramma
September – November 2025	Periode terinzagelegging en verwerken reacties
December 2025	Vaststellen van het volkshuisvestingsprogramma door het college, informeren van de gemeenteraad en publiceren van het volkshuisvestingsprogramma.

Risico's en kanttekeningen

- Looptijd: een jaar lijkt lang voor het op- en vaststellen van een beleidsstuk, maar in de praktijk is het krap. Er zal veel tijd nodig zijn voor participatie en (interne)

afstemming om de integraliteit van het beleid te waarborgen. Ook is er een periode nodig waarin het stuk ter inzage ligt[4]. Afhankelijk van de inhoud straks, kan het zijn dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

- Belangen: vanuit participatie kunnen tegengestelde belangen komen. De keuzes die gemaakt worden, o.a. op basis van input uit de omgeving, worden zorgvuldig onderbouwd en gecommuniceerd. Dat wil nog niet zeggen dat iedereen het met de gemaakte keuzes eens zal zijn.
- Nieuw: een volkshuisvestingsprogramma is nieuw. De wetgeving hieromtrent is nog niet definitief en kan in theorie nog veranderen. Dit kan leiden tot andere of extra onderwerpen die gedurende het proces opgenomen moeten worden.
- Externe factoren, bijvoorbeeld netcongestie en stikstof: het uitgangspunt van ‘woningbouw in alle kernen, fijnmazig en met enkele grote kernprojecten’ moet mogelijk worden bijgesteld (anders verdeeld), als blijkt dat het door netcongestie niet mogelijk is om de woningen aan te sluiten op het elektriciteitsnetwerk.

Communicatie en participatie
Het volkshuisvestingprogramma is een onderwerp waar politiek en vanuit de samenleving veel aandacht voor is. Dit blijkt o.a. uit het prioriteren van wonen in het ambitiedocument van de raad en de vele vragen over woningbouwprojecten. Daarnaast is het een gevoelig onderwerp. Denk bijvoorbeeld aan woningbouw: er is woningbouw nodig, maar zodra er locaties worden aangewezen kan hier ook weer tegenstand vanuit de directe omgeving tegen ontstaan. Daarbij komt dat het programma integraal is onder de Omgevingsvisie: er is een bredere (ruimtelijke) opgave in de gemeente dan alleen wonen.

Door de samenleving goed mee te nemen en te laten participeren in het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma, wordt bijgedragen aan begrip voor te maken keuzes. Volgend uit onze participatievisie wordt een communicatie- en participatieplan opgesteld, waarvoor allereerst een grondige analyse van de omgeving wordt gemaakt, zodat duidelijk wordt wie op welke manier betrokken moeten worden.
Een eerste inventarisatie laat het volgende zien:

Stakeholder	**Rol en verantwoordelijkheid**
Gemeenteraad	- Kaderstelling (via startnotitie) - Volgen en controleren van proces
College en ambtelijke organisatie	- Werkt aan de hand van kaders een projectplan uit en voert dit uit - Werkt op basis van een omgevingsanalyse een communicatie- en participatieplan uit en voert dit uit - Schrijft met input vanuit beleid en participatie het volkshuisvestingsprogramma. - Stelt het volkshuisvestingsprogramma vast en informeert de gemeenteraad en participanten/belanghebbenden
Rijk, provincie en regio	- Wetgeving - Leveren uitgangspunten en kennis en toetsen
Woningcorporaties, huurdersvertegenwoordiging, makelaars, bouwers/ontwikkelaars	- Denken mee vanuit de opgave, kansen en belangen - Adviserend op thema’s
Zorg- en welzijnsorganisaties	- Denken mee vanuit de opgave, kansen en belangen - Adviserend op thema’s
Dorpsorganisaties, jongerenorganisaties	- Betrekken door o.a. raadpleging
Inwoners	- Betrekken door o.a. raadpleging

[4] De uniforme openbare voorbereidingsprocedure: afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht