

Agendapunt 6**Memorandum****Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma**

Onderwerp	Stand van zaken en uitgangspunten ter bespreking
Datum	28-05-2026
Documentnummer	UTSP-792741482-45286
Van	Projectteam provinciaal Volkshuisvestingsprogramma
Aan	Regionale ambtelijke overleggen

De provincie Utrecht is afgelopen halfjaar begonnen met het opstellen van het provinciaal Volkshuisvestingsprogramma, conform de in aantocht zijnde Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Onderdeel van het opstellen van dit programma is de participatiefase geweest waarvoor u bent uitgenodigd op twee momenten: de ambtelijke bijeenkomst op 13 januari met enkel de Utrechtse gemeenten en de brede bijeenkomst op 12 maart. Tevens is er een bestuurlijk gesprek geweest met bestuurlijke vertegenwoordigers uit de Utrechtse woondealregio's en zijn er interviews gehouden met een selectie aan volkshuisvestelijke partners. Naar aanleiding van de opbrengst uit de participatiefase is de provincie aan de slag gegaan met het uitwerken van het programma. Doel van dit memo:

1. Korte stand van zaken geven qua uitwerking van het programma en delen van de verschoven planning
2. Jullie input ophalen op de beoogde uitgangspunten en de uitvoering van het programma

Resumé participatiefase

Het eerste kwartaal van dit jaar heeft provincie Utrecht de participatiefase voor het programma doorlopen. Tijdens de participatiefase zijn interviews afgenomen met een selectie aan partners en partijen binnen de woningbouw en zijn verschillen participatiebijeenkomsten georganiseerd waarin met bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordigers is gesproken. Daarbij is stilgestaan bij volkshuisvesting in de provincie en de verwachtingen van onze partners voor het nieuwe provinciale Volkshuisvestingsprogramma. Er is breed input opgehaald en gesproken over de volkshuisvestelijke thema's. Hierover komt nog een apart participatieverslag bij het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma. Wel zien we een aantal opgaven en dilemma's waar in het Volkshuisvestingsprogramma een antwoord op moet worden geformuleerd:

- Het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma valt qua proces samen met de actualisatie van de woondeals. De onderlinge samenhang is groot en we zien het als een kans, maar ook een opgave om beide processen goed aan elkaar te blijven verbinden en dit ook straks tijdens de looptijd complementair aan elkaar in te zetten.
- Een inhoudelijk groot vraagstuk voor het Volkshuisvestingsprogramma is hoe we als provincie samen met onze partners gaan samenwerken zodat we tot passende en tijdige huisvesting van de aandachtsgroepen komen. Als provincie coördineren en stimuleren we gemeenten om tot afspraken te komen en deze na te leven. Als dit niet lukt, zullen we ingrijpen conform een nader te bepalen escalatieladder. De huisvestingsopgave t.a.v. aandachtsgroepen is reeds in beeld gebracht en er zijn afsprakenkaders waarmee een evenwichtige verdeling over de regio is vastgelegd. Echter, het invullen van de opgave en nakomen van gemaakte afspraken is niet eenvoudig en zal de komende tijd veel aandacht en inzet vragen.
- Op het thema betaalbaarheid stelt de Wvrv dat er tot regionale afsprakenkaders gekomen dient te worden, maar er worden ook instructies door het Rijk richting gemeenten gegeven en eisen aan de provincie gesteld over de provinciale en regionale aantallen. Aan de andere kant zijn er plannen bij

gemeenten waarin de betaalbaarheid van woningen al is vastgelegd en die dus niet meer aanpasbaar zijn voor de afsprakenkaders. Deze afwegingen dienen bij elkaar te komen in de regionale afspraken rond betaalbaarheid waarbij wij als provincie het uitgangspunt hebben neergelegd dat iedere gemeente in principe $\frac{2}{3}$ betaalbaar waarvan 30% sociale huur bouwt en dat er bij hoge uitzondering ontheffingen worden verleend op het middensegment (betaalbare koop en middenhuur).

- Als provincie krijgen we vanuit de Wvrv ook een nieuwe meer regisserende en toetsende rol. Tegelijk zien we samenwerking, afstemming en coördinatie met en tussen gemeenten als de meest effectieve manier om met onze partners invulling te geven aan onze ambities en doelen. Daar ontstaat een spanning tussen aan de ene kant samenwerking en goede onderlinge relaties en het toetsen, handhaven en ingrijpen richting met name gemeenten vanuit de nieuwe wettelijke rol.
- De woningbouwopgave is enorm en dus moet er een Volkshuisvestingsprogramma worden opgesteld waarin recht wordt gedaan aan en invulling wordt gegeven aan de grote woningbehoefte. Tegelijk spelen rond woningbouw enorm veel randvoorwaarden (zoals netcongestie, stikstof en drinkwater) die het invullen van de opgave bemoeilijken en de ambities onder druk zetten.

Uitgangspunten Volkshuisvestingsprogramma

Afgelopen periode is gewerkt aan het provinciaal Volkshuisvestingsprogramma door de uitkomsten van de participatiefase, de wettelijke eisen, eigen ambities en bestaande werkwijzen bij elkaar te nemen. Op elk thema (voldoende, betaalbaar, passend, toekomstbestendig en leefbaar) is gekeken wat de ambities zijn op dit moment en naar de toekomst toe, wat in de participatiefase hierover is gezegd, wat we op dit moment doen als provincie hierop en wat we mogelijk extra moeten gaan doen vanuit de wet of om de ambitie te behalen. We zullen per thema een samenvatting op hoofdlijnen geven van de doelen die we beogen vast te leggen, hoe dit al dan niet onderdeel is van de actualisatie van de woondeals en dus van de op te stellen

Volkshuisvestingsprogramma's en hoe we vanuit het provinciaal Volkshuisvestingsprogramma de samenwerking beogen om de doelen te behalen.

Voldoende woningen

Rond voldoende zullen we in ons Volkshuisvestingsprogramma opnemen dat we provinciaal tussen 2025 en 2040 128.000 extra woningen moeten bouwen om de woningbehoefte in te vullen en het woningtekort in te lopen tot 2%. Om de behoefte in te vullen is het nodig om 130% van de behoefte in plannen op te nemen, oftewel uit te gaan van 130% plancapaciteit. Daarbij streven we als provincie naar zoveel mogelijk plannen die planologisch hard zijn. Aan deze doelen wordt voor de periode 2027 t/m 2036 invulling gegeven via de actualisatie van de woondeals, waarin ook aandacht wordt besteed aan de vele randvoorwaarden om van plannen naar realisatie te komen.

Voor het provinciaal Volkshuisvestingsprogramma baseren we ons op de programmering en plancapaciteit uit het nog vast te stellen PPWW26. Hiervoor zijn eind 2025 gesprekken met alle individuele gemeenten gevoerd over de realistische woningbouwplannen. Het voorstel vanuit de provincie is om deze aantallen ook aan te houden bij de woondealactualisatie en daarmee ook als basis voor de gemeentelijke Volkshuisvestingsprogramma's

Betaalbaar wonen

Op het gebied van betaalbaarheid bouwen we in ons Volkshuisvestingsprogramma door op de ingezette weg van de Woondeals. Zo hebben we de doelstelling dat op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in de nieuwbouwplannen $\frac{2}{3}$ betaalbaar wordt gebouwd, waarvan 30% sociale huur. We willen dit dan ook vastleggen in ons Volkshuisvestingsprogramma en onderzoeken de mogelijkheid om dit via de Omgevingsverordening verder te verankeren. Expliciet vragen we bij betaalbaarheid aandacht voor 'segmentering': laat niet alle betaalbare woningen bouwen tegen de maximale betaalbaarheidsgrenzen aan, maar zoek ruimte om het betaalbare en sociale segment voor iedereen bereikbaar te maken.

Ook is er de afgelopen periode steeds meer nadruk gekomen op het betaalbare koopsegment. Er is vanuit het rijk de doelstelling geformuleerd dat 25% van de nieuwbouw binnen het betaalbare koopsegment moet landen.

Dit wordt niet wettelijk geregeld ten behoeve van de flexibiliteit, maar er is het voornemen om gemeenten die deze doelstelling behalen voorrang te geven op financiële instrumenten¹.

De betaalbaarheidsdoelstellingen zullen voor de periode 2027-2036 worden bewerkstelligd via te maken betaalbaarheidsafspraken als onderdeel van de actualisatie van de Woondeal. Voor deze betaalbaarheidsafspraken is het provinciaal uitgangspunt dat iedere gemeente $\frac{2}{3}$ betaalbaar, waarvan 30% sociale huur, bouwt en dat er en dat er bij hoge uitzondering ontheffingen worden verleend op het middensegment (betaalbare koop en middenhuur).

Randvoorwaardelijk voor het maken van betaalbaarheidsafspraken binnen de woningbouwregio's is dat de planregistratie goed ingevuld wordt. De provincie signaleert dat dit door diverse gemeenten nog onvoldoende gedaan wordt en vraagt de woningbouwregio om hier op korte termijn actie op te ondernemen.

Passend

Het passend huisvesten van de aandachtsgroepen is een brede en grote opgave. Voor de wettelijke urgente groepen en de ouderen zijn er regionale afsprakenkaders en dit vormt het uitgangspunt voor de fair share binnen de regio's en voor het provinciaal Volkshuisvestingsprogramma. Deze afsprakenkaders worden in het kader van de actualisatie woondeals geactualiseerd voor de periode 2027-2036. De actualisatie is beperkt van aard en bestaat in onze ogen voornamelijk uit het doortrekken van de bestaande afsprakenkaders naar de periode 2027-2036. Indien een regio geen afspraken heeft, geldt het basisscenario uit het provinciaal woonzorgbehoefteonderzoek als uitgangspunt. Het nakomen van deze afspraken en de rol van de provincie daarin zal in de paragraaf 'uitvoering' verder worden toegelicht.

Rond de overige aandachtsgroepen (arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, studenten en starters) zijn op dit moment geen regionale afsprakenkaders. De provinciale doelen richten zich erop dat invulling gegeven wordt aan de woonbehoefte (die blijkt uit het woonzorgbehoefteonderzoek) volgens gemeentelijk- of regionaal beleid voor de overige aandachtsgroepen. Hierin nemen wij als provincie een lichtere rol op ons. We faciliteren regionale gesprekken, organiseren kennissessies en zijn bereid om als gesprekspartner op te treden.

Tot slot maken we in het Volkshuisvestingsprogramma een link met de nieuwkomers (asielzoekers, statushouders en Oekraïense ontheemden). De sturing op deze groepen is anders en geschiedt ook deels niet expliciet door de provincie. De provincie wil door ondersteuning eraan bijdragen

- Dat gemeenten individueel en gezamenlijk op provinciaal niveau voldoen aan de cyclische taakstelling uit de Spreidingswet;
- Dat gemeenten invulling geven aan de taakstelling huisvesting van statushouders;
- Dat gemeenten individueel en gezamenlijk op provinciaal niveau voldoen aan hun inspanningsplicht voor de opvang van Oekraïners conform de afspraken in het veiligheidsberaad en de LRT.

De Provincie Utrecht streeft ernaar door middel van ambtelijke ondersteuning en bestuurlijke afstemming via de PRT dat de drie bovenstaande doelen ingevuld worden middels de Utrechtse aanpak. Dit betekent dat de provincie via het Kansenmakersteam zich inzet voor huisvesting en opvanglocaties die positief bijdragen aan hun omgeving, ruimte bieden voor ontmoeting en waarin nieuwkomers snel kunnen meedoen met taal en werk (de Utrechtse aanpak).

De overlap tussen het realiseren van deze doelen is groot voor nieuwkomers, de wettelijke urgente groepen en de overige doelen in het volkshuisvestingsprogramma. Onze ambitie om voldoende betaalbare woningen te realiseren sluit direct aan op de taakstelling van gemeenten: ook nieuwkomers hebben immers een passende en betaalbare woning nodig.

Toekomstbestendig

De Provincie Utrecht streeft ernaar om de woningbouwopgave op een toekomstbestendige wijze in te vullen. Het streven is een provincie met een toekomstbestendige, gezonde en diverse woon- en leefomgeving; gevarieerd en met aandacht voor groen en blauw in de openbare ruimte, ruimte om te bewegen en te recreëren

¹ https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2026D20253&did=2026D20253

en goed bereikbare (basis)voorzieningen voor iedereen. Dit laat een betere woningvoorraad achter voor toekomstige generaties achter en maakt het mogelijk om de woningbouwopgave zo veel mogelijk überhaupt te realiseren.

De provincie heeft hiermee als streven dat toekomstbestendig bouwen 'genormaliseerd' wordt. Ons doel is daarom dat in 2028 de helft van de Utrechtse gemeenten natuurinclusief bouwen en ontwikkelen als uitgangspunt heeft en dat er netbewust wordt gebouwd. Ter bevordering hiervan hebben we het Convenant Toekomstbestendig Bouwen waarin de uitgangspunten van toekomstbestendig bouwen zijn uitgewerkt en praktisch gemaakt. Hierdoor kan dit zo goed mogelijk meegenomen worden in de integrale afwegingen die gemaakt worden bij woningbouwontwikkeling.

Leefbaarheid

Leefbaarheid is een thema waar in alle gemeenten aandacht aan wordt besteed, maar waarbij de problematiek sterk per gemeente verschilt. In een aantal van deze wijken waar de leefbaarheid dermate laag is, wordt als één overheid (gemeente-provincie-rijk) samengewerkt om de vraagstukken aan te pakken en de leefbaarheid in deze wijken te vergroten en de brede welvaart te verbeteren. Hier streven wij naar onze ambitie, namelijk: het vergroten van brede welvaart, aanpakken van achterstanden en verbeteren van het perspectief van huidige en toekomstige generaties, zodat de wensen van inwoners op het gebied van wonen, werken en sociaal contact zoveel mogelijk worden gehonoreerd.

Zo neemt de provincie Utrecht haar rol voornamelijk binnen de sociale en fysieke aspecten van leefbaarheid. Op fysiek vlak streven we naar gemengde wijken met een aantrekkelijke leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten. Ook bij nieuwbouw wordt erop ingezet niet de probleemwijken van de toekomst te creëren. Tegelijkertijd streven we naar gemeenschapsvorming, het tegengaan van tweedeling en de versterking van sociale cohesie in wijken. Hierbinnen pakken we een minder sterke rol, maar tegelijkertijd proberen we oog te hebben voor principes van ruimtelijke uitsortering en de ongewenste effecten van verdringing, gentrificatie en waterbedeffecten.

In lijn met het Actieprogramma Vitale Kernen wordt de vitaliteit van kleinere kernen in stand gehouden door wonen, werken en voorzieningen slim met elkaar te combineren. Daarbij ondersteunt de provincie het bouwen van woningen voor specifieke doelgroepen (ouderen, starters) om de vitaliteit van een aantal kernen en wijken te behouden en te versterken.

De uitvoering

De hierboven geschetste uitgangspunten vormen op hoofdlijnen de basis voor ons beleid. Tegelijk vraagt een beleidsstuk ook om een gedegen uitvoering. Hiermee verduidelijken we hoe we aan de geformuleerde doelen gaan werken met elkaar. De inzet vanuit team volkshuisvesting is tot nu toe vooral gericht geweest op het stimuleren en aanjagen van de woningbouwopgave via het Programma Versnelling Woningbouw. Deze inzet zal blijven bestaan. Daarbij komt er vanuit de Wvrv en vanuit de wens van onszelf en onze partners een meer coördinerende en toetsende rol op de thema's voldoende, betaalbaar en passend. Op dit moment ligt de focus op het maken van realistische regionale afspraken vanuit de actualisatie van de woondeals. Bij het tot stand komen van deze afspraken is de provincie agenderend en geven we kaders mee, maar stellen we ons ook stimulerend en meedenkend op en kunnen we bijdragen in de afstemming tussen alle partijen die betrokken zijn.

Op basis van de gemaakte afspraken zal de provincie dit gaan monitoren en controleren of gemaakte afspraken worden gehaald. Wanneer gemaakte afspraken niet gehaald worden, streeft de provincie na dat gemeenten onderling proberen dit op te lossen met elkaar. Als dit niet of onvoldoende lukt, krijgt de provincie een rol om in te grijpen en uiteindelijk zelfs via Interbestuurlijk Toezicht af te dwingen dat gemeenten zich aan gemaakte afspraken houden.

Zo toetst de provincie allereerst of de afspraken uit de geactualiseerde Woondeals zijn verankerd in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's en spreekt gemeenten hierop aan indien dat onvoldoende

gebeurt. Dit sluit aan bij het uitgangspunt uit de Wvrv om de samenhang tussen gemeentelijke en provinciale Volkshuisvestingsprogramma's te borgen. Daarnaast versterkt de provincie haar regierol op de uitvoering, waarbij de planregistratie een belangrijk coördinatie-instrument is. Afgelopen jaar zijn we vanuit het nieuwe programma PPWW begonnen met gesprekken over de planregistratie. Dit zullen we de komende jaren gaan continueren door twee keer per jaar gesprekken te voeren naar aanleiding van de ingevulde planregistratie.

In de participatiefase is benadrukt dat de provincie gemeenten zowel moet ondersteunen als aanspreken. Dit krijgt vorm via de hierboven aangehaalde voortgangsgesprekken, gevolgd door regionaal ambtelijk en bestuurlijk overleg. In de voortgangsgesprekken staan de planregistratie en de voortgang ten opzichte van gemaakte afspraken centraal. Hierbij wordt expliciet de verbinding gelegd tussen de toezichhoudende- en de stimulerende rol, zodat ook ondersteuningsmogelijkheden worden besproken.

Op basis van deze gesprekken faciliteert de provincie regionale overleggen waarin voortgang en uitkomsten worden gedeeld. Dit vergroot het inzicht van gemeenten in de regionale stand van zaken en stimuleert onderlinge aanspreekbaarheid en kennisdeling, conform de wens van bestuurders (geuit tijdens het bestuurlijk gesprek op 25 februari van dit jaar) om beter geïnformeerd te worden.

De voortgangsgesprekken bieden een structureel beeld van de gemeentelijke voortgang op thema's uit het volkshuisvestingsprogramma en de Woondeals. Daarbij blijft samenwerking het uitgangspunt, maar is opschaling vanuit de provincie duidelijk vastgelegd in geval van taakverwaarlozing om duidelijkheid te bieden over rollen en stappen bij achterblijvende prestaties.

Wanneer een gemeente geen of onvoldoende invulling geeft aan de afspraken rond de woningbouwaantallen, de betaalbaarheidsafspraken en/of de afspraken rond ouderenhuisvesting en huisvesting aandachtsgroepen, wordt opgeschaald naar een ambtelijk regiegesprek. Hierin worden oorzaken en te nemen maatregelen om het tekort in te lopen besproken en vastgelegd in een verbeterplan met concrete acties op korte, middellange en lange termijn. Bij het volgende gesprek een half jaar later naar aanleiding van de ingevulde planregistratie wordt de voortgang opnieuw beoordeeld.

Blijft verbetering uit, dan volgt een bestuurlijk regiegesprek tussen gedeputeerde en wethouder. Ook hier wordt gewerkt met een verbeterplan en een herbeoordeling na zes maanden. Indien dit onvoldoende resultaat oplevert, zet de provincie het instrumentarium van de Omgevingswet in, zoals instructies en projectbesluiten. Indien nodig kan via interbestuurlijk toezicht verdere escalatie plaatsvinden, zoals indeplaatstreding of het laten schorsen of vernietigen van besluiten.

Elke stap in de escalatieladder wordt formeel aangekondigd richting het college van B&W, met afschrift aan de gemeenteraad, om transparantie te waarborgen. Tot slot blijft het regionale overleg gedurende het gehele proces bestaan, inclusief terugkoppeling van voortgang en verbetermaatregelen.

In onderstaand schema staat de beoogde opschaling visueel weergegeven:



Vervolplanning

Vanwege de vertraging in de behandeling van het wetsvoorstel, zijn ook de inwerkingtredingstermijnen van o.a. het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma aan het verschuiven. Dit is momenteel onderwerp van gesprek tussen het ministerie, VNG en IPO. Er is nog geen overeenstemming of de provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's één of anderhalf jaar na vaststelling van de Wvrv vastgesteld dienen te zijn. De ruimte die hiermee ontstaat, is hard nodig. De Wvrv stelt namelijk geen volgorde van de volkshuisvestingsprogramma's op de verschillende overheidslagen (rijk, provincies en gemeenten). De programma's zullen dus parallel aan elkaar worden opgesteld en zullen tot elkaar moeten optellen. De regionale afspraken zijn hier onderdeel van en vormen een belangrijke basis om met elkaar tot realistische afspraken te komen.

We hebben daarom onze oorspronkelijke planning moeten bijstellen, primair omdat de besluitvorming over de Wvrv zo lang op zich laat wachten en we uitvoering moeten geven aan aangenomen moties en amendementen. Om tot de regionale afspraken te komen, hebben we ongeveer een half jaar extra nodig ten opzichte van onze oorspronkelijke planning. Waar we in onze eerdere planning uitgingen van een door GS vastgesteld ontwerp Volkshuisvestingsprogramma voor de zomer 2026, zal dit opschuiven naar het einde van 2026. Het definitieve programma, inclusief nota van beantwoording, zal volgens de bijgestelde planning in de loop van het 2e kwartaal van 2027 door GS worden vastgesteld. Belangrijk aandachtspunt is dat we voor het halen van de bijgestelde planning, afhankelijk zijn van tijdige behandeling en vaststelling van de Wvrv en van onze partners (gemeenten en regio's) om tot een actualisatie van de woondealafspraken te komen. Er zijn dus nog altijd kanttekeningen bij deze planning die de haalbaarheid onder druk zetten.