

Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma

1. Inleiding

In 2022 zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk, de provincies en onze woondealregio Zuidoost Drenthe over het aantal te bouwen sociale huurwoningen, midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen per provincie. Er zijn afspraken gemaakt over concrete bouwlocaties, hoeveel woningen er in die regio tot en met 2030 gebouwd moeten worden en hoeveel woningen er per prijssegment worden gebouwd. In totaal zouden de bestuurlijke afspraken voor de regio op moeten tellen tot voldoende betaalbare woningen: twee derde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn en 30% van de woningbouw moet sociale huur zijn.

In de volkshuisvestingsprogramma's verankeren gemeenten de afspraken uit de woondeals over hoeveel, waar en voor wie we bouwen en welke maatregelen daarvoor worden getroffen. Ook is er aandacht voor de bestaande voorraad. We werken uit welke maatregelen er moeten plaatsvinden om onze doelen te bereiken en wat binnen de bestaande voorraad moet gebeuren om woningen toe te voegen, aan te passen of beter te benutten. Het is een uitwerking van de beleidsdoelen/kaders op het gebied van wonen voor de periode tot 2035 met op onderdelen een doorkijk naar 2040 en verder. In het programma worden keuzes uitgewerkt die gaan over beschikbaarheid, betaalbaarheid, beleid voor doelgroepen, duurzaamheid en leefbaarheid.



Figuur 1. Inhoud van het volkshuisvestingsprogramma

Tegelijkertijd is het volkshuisvestingsprogramma (VHP) de volkshuisvestelijke uitwerking van onze Omgevingsvisie. De Woonzoonzorgvisie maakt deel uit van de Omgevingsvisie, de uitwerking en uitvoering van de Woonzorgvisie gaan deel uitmaken van het VHP.

Samenwerking

De provincie bepaalt met de indeling van woningbouwregio's. Hierin moeten gemeenten afspraken maken over de verdeling van de opgave van onder andere 30% sociale huurwoningen als onderdeel van tweedeede betaalbare woningen. De woningbouwregio voor Aa en Hunze was tot op heden de regio Zuidoost Drenthe. De provincie Drenthe is op dit moment de indeling van de woningbouwregio's aan het heroverwegen. De nieuw bepaalde regio's worden met het wetsvoorstel wettelijk verankerd in de omgevingsverordening. De provincie voert regie op de realisatie van de woningbouwopgave. De afspraken die onze bestuurders op de woondealtafels met de provincie maken, vertalen we door naar het eigen VHP.

Omdat regionale samenwerking/overleg onderdeel is van het realiseren van het programma hebben de vier gemeenten uit de woondealregio het initiatief genomen om te bekijken op welke onderwerpen we een gelijkkluidend standpunt kunnen innemen. Het gaat dan in eerste instantie om de basis, zoals het gebruik van dezelfde definities, onderwerpen waar we gemeenschappelijke inhoud hebben en dus gelijke tekst kunnen opnemen en gelijke grenzen in betaalbaarheid aanhouden.

Evaluatie woonvisie

De huidige woonvisie 'Buitengewoon wonen in Aa en Hunze' is in april 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. We starten het proces van opstellen van het VHP met de evaluatie van de huidige woonvisie. Op basis van deze evaluatie stellen we vervolgens het VHP op. Daarbij nemen we de belangrijkste aandachtspunten en verbeterpunten uit de evaluatie mee, zodat het programma aansluit bij de actuele behoeften en inzichten.

Toelichting

Voor u ligt de startnotitie van het VHP van de gemeente Aa en Hunze. In deze notitie worden een aantal begrippen herhaaldelijk gebruikt. Deze worden hieronder toegelicht. In de bijlage vindt u het besluit uit de Wet Versterking van de regie Volkshuisvesting en het omgevingsbesluit (besluit versterking regie volkshuisvesting).

Wet Versterking Regie Volkshuisvesting: Nederlandse wet die het Rijk, provincies en gemeenten meer sturingsmogelijkheden geeft om sneller voldoende betaalbare woningen te realiseren en de woningbouw beter te plannen.

Woondealregio: regio waarin Rijk, provincies, gemeenten en woningcorporaties afspraken maken over aantallen, locaties en type woningen die gebouwd moeten worden.

Woningbouwregio: Gebied waarin gemeenten samenwerken aan de ruimtelijke planning en afstemming van woningbouw, vaak gekoppeld aan infrastructuur, voorzieningen en regionale groei.

2. Aanleiding en doel

De woningmarkt staat onder druk. Ook in onze gemeente en regio. Met name de behoefte aan betaalbare woningen en aan geschikte woningen voor specifieke doelgroepen zoals starters, ouderen en mensen met een zorgvraag neemt toe. De rijksoverheid heeft de afgelopen tijd nieuw beleid en regelgeving op het gebied van wonen opgesteld met het doel om gemeenten en provincies meer instrumenten te geven om regie te nemen op de volkshuisvesting en om de realisatie te versnellen. De belangrijkste stap die de rijksoverheid hierin neemt is de Wet versterking regie Volkshuisvesting (WvrV). Deze wet verandert onder andere de uitvoering van de Woon(zorg)visie in een VHP dat wordt opgehangen aan de gemeentelijke Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie worden de belangrijkste woondoelen opgenomen. In het VHP worden die woondoelen onderbouwd, uitgewerkt en voorzien van een uitvoeringsprogramma. Het wetsvoorstel is nog niet definitief, de vereisten voor een VHP tekenen zich af, maar zijn nog niet vastgesteld. Het VHP wordt gekoppeld aan woonzorg- en wmo-beleid en werkt de huisvesting van aandachtsgroepen uit. Het verbinden van het fysieke en het sociale domein, zowel binnen als buiten de gemeente, is belangrijk. Deze startnotitie vormt de basis voor het proces en bevat de uitgangspunten voor de totstandkoming van het nieuwe VHP.

3. Scope van het Volkshuisvestingsprogramma

In de Omgevingswet is de structuur van het volkshuisvestelijk- en/of wonen beleid vastgelegd. Het VHP hangt inhoudelijk nauw samen met de Omgevingsvisie. Voor de op- of vast te stellen kaders (Omgevingsvisie) en ambitie ligt de verantwoordelijkheid bij de raad. Het is een uitwerking van de beleidsdoelen/kaders op het gebied van wonen voor de periode tot 2035 met op onderdelen een doorkijk naar 2040 en verder. In het programma worden keuzes uitgewerkt die gaan over beschikbaarheid, betaalbaarheid, beleid voor doelgroepen, duurzaamheid en leefbaarheid. Het VHP is een instrument dat de ambities naar uitvoering brengt. Het programma kent een monitoringsplicht: ontwikkelingen in woningvoorraad, bouwproductie en doelgroepen worden jaarlijks gevolgd en waar nodig wordt het programma bijgesteld.

Sommige afspraken moeten worden kortgesloten in de vastgestelde woningbouwregio. In deze regio worden bijvoorbeeld afspraken gemaakt over de regionale urgentieverordening en fair share. Ook maken we regionaal afspraken over de verdeling van betaalbare woningen en betaalbaarheidsgrenzen van huur- en koopwoningen. Onze woningbouwregio bestaat vooralsnog uit de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen (Zuidoost Drenthe met Aa en Hunze). Voor afstemming van de woonzorgvisie en de afspraken rondom de aandachtsgroepen en bijvoorbeeld beschermd wonen zijn we verbonden aan de regio noord- en midden Drenthe met Assen als centrumgemeente.

Doelstellingen van het Volkshuisvestingsprogramma:

- Voorzien in de lokale en deels regionale woonbehoefte
- Bevorderen van een evenwichtige woningvoorraad voor alle doelgroepen.
- Versnellen van woningbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad.
- Verbeteren van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen.
- Bevorderen van doorstroming en passende huisvesting.

- Integreren van zorg en wonen voor kwetsbare groepen.
- Vormgeven van de samenwerking tussen gemeente en andere partijen.

Raakvlakken en afhankelijkheden met andere projecten en processen

- Omgevingsvisie (in ontwikkeling)
- urgentieverordening (provinciaal in ontwikkeling)
- kaderafspraken/prestatieafspraken
- woonzorgvisie 'samen thuis in Aa en Hunze'
- regionale afspraken huisvesting aandachtsgroepen
- provinciale afspraken IZA in de Gezonde Marke
- projecten GALA
- STEC rapport woningbehoefteonderzoek 2025
- analyse woningbouw Aa en Hunze, november 2025

4. Uitgangspunten voor het Volkshuisvestingsprogramma

In het VHP worden de volgende thema's nader uitgewerkt.

a. Beschikbaarheid

De gemeente streeft naar een samenleving met aandacht voor voldoende en passende woonruimte voor onze huidige en toekomstige inwoners (denk aan nul tredenwoningen, woningen voor starters, flexwonen, geclusterde woonvormen, zorgwoningen etc). Onder andere de Woonzorgvisie geeft richting aan de verschillende woonvormen die binnen het VHP worden uitgewerkt. Uitgegaan wordt van een gemiddeld jaarlijks programma van nieuwbouw en uitbreiding van bestaande bouw, bijvoorbeeld door woningsplitsing, in een bandbreedte van 80-100 woningen. Gestreefd wordt naar een programma dat voor 2/3^e bestaat uit betaalbare woningen, waarvan bijna de helft (30% van het totaal) sociale huurwoningen. In het VHP gaan we onderzoeken hoe we dit ruimtelijk en financieel gaan organiseren. Concrete instrumenten om in te zetten zullen nader uitgewerkt worden. Regionaal worden fair-share afspraken gemaakt. Gemeenten hebben de verplichting een urgentieregeling vast te stellen.

b. Betaalbaarheid

Wonen moet passen bij en betaalbaar zijn voor alle inkomensgroepen. Daarbij is speciale aandacht nodig voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Om het voor ontwikkelaars zo eenvoudig mogelijk te maken hebben we in de woondealregio afgesproken om gelijke betaalbaarheidsgrenzen voor koopwoningen te hanteren.

Door middel van het gemeentelijk grondbeleid levert de gemeente een bijdrage aan de betaalbaarheid van de woningen. In het VHP wordt uitgewerkt welke instrumenten kunnen bijdragen aan de realisatie van gewenste woningcategorieën. Bijvoorbeeld door te sturen via anterieure overeenkomsten, grondprijnsbeleid, een vereveningsfonds, erfpachtconstructies, het stellen van eisen aan woningcategorieën in het omgevingsplan en het actief inzetten van gemeentelijke grondposities en subsidies.

Voor sociale huur moet de woning voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de woning moet vallen onder de sociale huurgrens (2026: 932,93);
- de woning moet beschikbaar zijn voor mensen met een laag inkomen of voor urgente doelgroepen;

c. Duurzaamheid

Dit thema gaat over een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad. Daarbij wordt in elk geval aandacht geschonken aan thema's als energietransitie van de bestaande particuliere- en corporatie voorraad (isolatie, opwek, aardgasvrij) en het thema toekomstbestendige bouw (energie, circulariteit (houtbouw), klimaatadaptatie, natuur inclusieve woning, biodiversiteit, woonomgeving en gezondheid.

d. Leefbaarheid

Dit thema gaat over de kwaliteit van de woon- en de leefomgeving, zowel in de kernen als op het platteland, toegankelijkheid, veiligheid, voorzieningen en het prettig samen wonen. De toename van huisvesting van aandachtsgroepen in de dorpen vraagt mogelijk iets extra's van de toegankelijkheid, inclusiviteit en toekomstbestendigheid van de openbare ruimte en openbare gebouwen zoals dorpshuizen. Steeds vaker vrijkomende agrarische bedrijven vragen om keuzes over de invulling van de ruimte en gebruik van de vaak monumentale boerderijen om daarmee de kwaliteit en leefbaarheid in het buitengebied te behouden.

e. Wonen, welzijn en zorg, met aandacht voor naoberschap, preventie, inclusie en toegankelijkheid.

In dit onderdeel wordt de uitvoeringsagenda van de Woonzorgvisie 'sAamen thuis in Aa en Hunze' opgenomen.

f. Samenwerking

In de uitvoering van het VHP, zowel met de gemeenten in de woningbouwregio als met (vertegenwoordigers van) inwoners en stakeholders.

5. Samenwerking en participatie bij de opzet van het VHP.

In de WvrV staat een samenwerkingsverplichting opgenomen met gemeenten in de woningbouwregio. De provincie stelt de woningbouwregio's vast. Tot op heden overleggen we met Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen over de opzet van het programma en trekken gemeenschappelijk op als het gaat om percentages en betaalbaarheidsgrenzen. Voor wat betreft de wonen- en zorgelementen werken we samen in de regio noord- en midden Drenthe. De indeling van de regio's wordt momenteel heroverwogen door de provincie.

Inwoners(vertegenwoordigingen) en de bij wonen, welzijn en zorg in de gemeente betrokken organisaties krijgen een rol bij de opstelling van het VHP. Uitgangspunt is om te werken met een korte en gerichte participatievorm. Voorwaarde daarvoor is dat de grotere bouwlocaties in de Omgevingsvisie zijn vastgelegd, met name voor de vier kernen Annen, Gieten, Rolde en Gasselternijveen. Bestaande overlegvormen (zoals het overleg met de corporaties en huurdersorganisaties) krijgen een plaats in het participatietraject. Hoe participatie wordt vormgegeven is beschreven in de participatienota die als bijlage is toegevoegd aan deze notitie.

6. Financiën

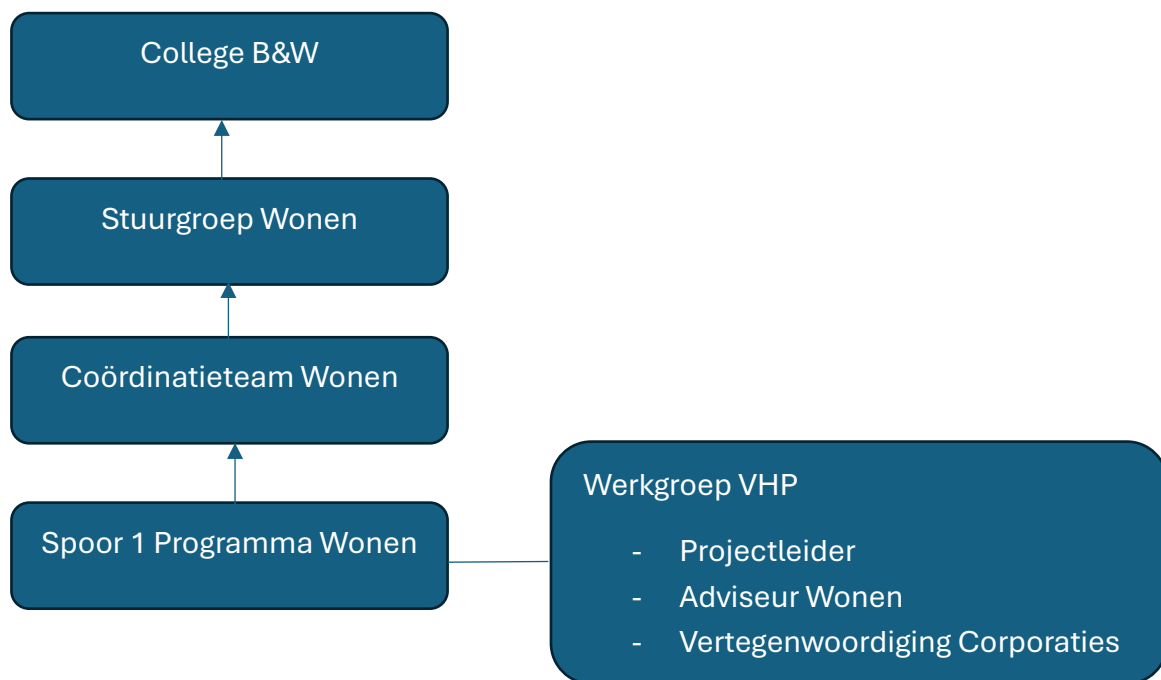
In de decembercirculaire van 2025 heeft het Rijk middelen beschikbaar gesteld voor gemeenten voor de implementatie van de WvrV. In de bestuursrapportage van dit voorjaar heeft het college opgenomen de middelen á € 138.000 voor dit doeleinde te willen reserveren.

Er is inmiddels een externe projectleider aangetrokken om het VHP te begeleiden. Dit is Jeroen Drewes van KAW. Hij zal in samenwerking met Jerre Bonekamp het proces begeleiden en voorzien van inhoudelijke lading. Voor deze opdracht is een bedrag van € 69.120 gereserveerd dat vanuit de decembercirculaire beschikbaar is gesteld. Hierbij gaat het om een plafondbedrag dat door nacalculatie op basis van gerealiseerde inzet wordt geconcretiseerd.

Voor het opstellen van het VHP houden we rekening met aanvullende kosten voor onder andere een budget voor participatie (zaalhuur, consumpties, licenties).

7. Projectorganisatie

De totstandkoming van het VHP vindt plaats via het Programma Wonen. Na vaststelling vindt toekomstige actualisatie van het programma via de lijnorganisatie plaats.



7. Proces en planning

Volgens de Omgevingswet en de Wvrv wordt het VHP een verplicht programma. De vaststelling van het programma is een taak van het college van B&W. Wel moet de raad actief worden betrokken, bijvoorbeeld via informatie- of themabijeenkomsten, omdat het programma strategische keuzes bevat die raken aan het woonbeleid en de Omgevingsvisie (die wél door de raad wordt vastgesteld). Het proces en de planning zijn opgesteld waarbij deze notitie en de participatienota ter informatie naar de raad wordt gestuurd. Daarnaast wordt de gemeenteraad in het najaar van 2026 middels een informerende bijeenkomst over de stand van zaken bijgepraat.

Het proces is zo ingestoken dat het samenloopt met het vaststellen van het koersdocument omgevingsvisie (2026) en de omgevingsvisie (2027). Daarmee leggen we de noodzakelijke verbinding tussen beide documenten.

HET PROCES IN STAPPEN:

Stap 1. Vaststellen startnotitie door het College (mei 2026).

resultaat: medewerkers en stakeholders zijn geïnformeerd, vastgestelde startnotitie

Stap 2. Informeren gemeenteraad (mei 2026)

Stap 3. PSU – Project startup medio mei

Stap 4. Start inhoudelijke VHP traject: Evaluatie woonvisie, hoe hebben we met de woonvisie gewerkt, wat zijn de resultaten geweest. Wat zou anders en beter kunnen? Start met

Stap 5. Start interne en externe participatie (juni 2026/dec 2026).

- Gesprekskarroussel interne domeinkenners (juni 2026)
- Bewonersparticipatie (juli-september 2026) incl. dorpsavond
- Werksessie marktkenners (vastgoedpartijen, ontwikkelaars, corporaties etc., oktober 2026)

Oktober 2026: check op planning – Haalbaarheid einddatum februari 2027 toetsen.

Stap 6. Uitwerking naar concept VHP – november/december 2026 tevens informerende sessie met de gemeenteraad.

Stap 7. Concept Programma toetsen (december 2026)

resultaat: Draagvlak bij medewerkers en stakeholders, duidelijkheid over wat we van elkaar mogen verwachten en waar verantwoordelijkheden liggen

Stap 8. Ter inzagelegging en vaststelling VHP (januari en februari 2027)

resultaat: vastgesteld programma

Bijlage 1.

AFDELING 4.5 VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA'S

Artikel 4.32 (definities betaalbare woningen en woningbouwregio's)

Voor de toepassing van deze afdeling wordt verstaan onder:

a. sociale huurwoning:

1°. een huurwoning:

- met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

- die bij aanvang van de huurovereenkomst wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;

en

- met een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste vijftientig jaar of, als het gaat om huurwoningen die in gebruik zijn genomen voor inwerkingtreding van deze afdeling,

een kortere instandhoudingstermijn; of

2°. een huurwoning

in beheer bij een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet;

b. middenhuurwoning: een huurwoning met:

1°. een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; en

2°. een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde

instandhoudingstermijn van ten minste tien jaar of, als het gaat om huurwoningen die in gebruik zijn genomen voor inwerkingtreding van deze afdeling, een kortere instandhoudingstermijn;

c. betaalbare koopwoning: een koopwoning met:

1°. een koopprijs van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Huisvestingswet 2014; en

2°. een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het

Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste een jaar;

- d. betaalbare woning: sociale huurwoning, middenhuurwoning of betaalbare koopwoning;
- e. woningbouwregio: op grond van artikel 7.8b bij omgevingsverordening aangewezen woningbouwregio; en
- f. bruto plancapaciteit: het totale aantal nog te realiseren woningen:

1°. dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;

2°. dat mogelijk wordt gemaakt in een vastgesteld omgevingsplan, een vastgesteld projectbesluit of een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;

3°. ter toelating waarvan kennis is gegeven van een voornemen om een omgevingsplan vast te stellen als bedoeld in artikel 16.29 van de wet; en

4°. dat is voorzien in een omgevingsvisie, een programma, een woonvisie als bedoeld in artikel VII, tweede lid, van de Wet versterking regie volkshuisvesting of een ander door een bestuursorgaan van de gemeente openbaar gemaakt document.

Artikel 4.33 (aanwijzing ouderen en aandachtsgroepen)

De ouderen en aandachtsgroepen, bedoeld in artikel 62a, eerste lid, van de Woningwet, zijn de volgende categorieën personen:

- a. personen van 65 jaar en ouder;
- b. woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014;
- c. personen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid;
- d. personen die dreigen dakloos te worden, waaronder begrepen woningzoekenden die buitenslapen, woningzoekenden in niet-conventionele woonplekken en woningzoekenden die uit nood verblijven bij familie en vrienden;
- e. personen die de leeftijd van achttien jaar doch niet de leeftijd van drieëntwintig jaar hebben bereikt en die een voorziening voor pleegzorg als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet verlaten;
- f. onderdaan van een ander land dan Nederland die rechtmatig in Nederland mag verblijven en werken, welke maximaal 5 jaar aaneensluitend in Nederland verblijft om rechtmatig werkzaamheden te verrichten, tegen een inkomen van maximaal 150% van het minimumloon bedoeld in artikel 8 van de Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag;
- g. personen die voltijds zijn ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet educatie en beroepsonderwijs, of voltijds of dual bij een instelling als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek;

h. personen die willen wonen in een woonwagen en voor wie het wonen in een woonwagen onderdeel uitmaakt van diens culturele identiteit doordat deze persoon zelf of zijn ouders of grootouders in een woonwagen hebben gewoond; en

i. houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdelen a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000, op basis van de gemeentelijke taakstelling bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet.

Artikel 4.34 (gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma)

1. Een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma als bedoeld in artikel 3.6, #de lid, van de wet bevat in ieder geval een beschrijving van:

a. de gemeentelijke woningbouwopgave en het benodigde saldo van overige toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad op basis van:

1°. het aandeel in het aantal benodigde woningen in de woningbouwregio waartoe de gemeente behoort op basis van het verslag, bedoeld in artikel 11.75;

2°. het aandeel in de woonbehoefte van huishoudens in de woningbouwregio waartoe de gemeente behoort op basis van het verslag, bedoeld in artikel

11.76;

3°. het aandeel in het benodigde aantal woningen en gedeelten van woonfuncties voor zelfstandige bewoning voor studenten op basis van het verslag, bedoeld in artikel 11.77 of op basis van provinciale en/of gemeentelijke prognoses, voor zover deze uitkomen op een hoger aandeel;

4°. het aandeel in het benodigde aantal woningen geschikt voor bewoning door ouderen op basis van het verslag, bedoeld in artikel 11.78 of op basis van provinciale en/of gemeentelijke prognoses, voor zover deze uitkomen op een hoger aandeel;

5°. het aandeel in het naar verwachting benodigde aantal woningen voor de huisvesting van de personen, bedoeld in artikel 4.33, onder f en h, op basis van het verslag, bedoeld in artikel 11.79 of op basis van provinciale en/of gemeentelijke prognoses, voor zover deze uitkomen op een hoger aandeel; en

6°. een inschatting van: i. het aantal woningen en, voor zover van toepassing, gedeelten van woonfuncties voor afzonderlijke bewoning, dat geschikt en beschikbaar is voor bewoning door de personen, bedoeld in artikel 4.33, onder

b, c, d, e en

i waarvan de huisvesting een specifiek woningtype vergt en de verwachte ontwikkeling van dat aantal;

ii. de behoefte aan woningen als bedoeld onder i op basis van het aantal personen als bedoeld onder i waarvan in de huisvesting nog niet is voorzien en de verwachte ontwikkeling van die behoefte; en

iii. het aantal benodigde woningen en gedeelten van woonfuncties voor afzonderlijke bewoning op basis van de gegevens, bedoeld onder i en ii;

b. het beleid ter verwezenlijking van de woningbouwopgave, waaronder in elk geval wordt verstaan:

1°. een beschrijving van in voorbereiding zijnde plannen en bijbehorende locaties voor het realiseren van woningen;

2°. een beschrijving van nieuwe voornemens voor het realiseren van woningen;

3°. een opgave van het totale aantal te realiseren woningen, waaronder in ieder geval het aantal betaalbare woningen en het aantal woningen dat geschikt is voor bewoning door ouderen; en

4°. een beschrijving van maatregelen waarmee op korte termijn in de woonbehoefte kan worden voorzien;

c. het beleid voor de benodigde ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad;

d. de wijze waarop het beleid, bedoeld onder b en c, voorziet in de woonbehoefte van de bij ministeriële regeling aangewezen ouderen en aandachtsgroepen; en

e. het beleid voor stedelijke vernieuwing als bedoeld in artikel 80a, eerste lid, van de Woningwet voor zover het gaat om de volgende aspecten:

1°. verbetering van de leefbaarheid, waaronder in elk geval wordt verstaan maatregelen gericht op kwetsbare wijken die een integrale gebiedsaanpak behoeven; en

2°. bevordering van de sociale samenhang, verhoging van de kwaliteit van de openbare buitenruimte en verbetering van de bereikbaarheid.

2. In de beschrijving van het beleid, bedoeld in het eerste lid, onder b en c, wordt aangegeven op welke wijze bij dat beleid rekening is gehouden met de woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte, bedoeld in artikel 2.1.2, vierde lid, onder h, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, van de betrokken ouderen en aandachtsgroepen.

3. Het beleid, bedoeld in het eerste lid, onder b, voorziet wat betreft de samenstelling van de woningvoorraad in ieder geval in de verwezenlijking van de woningbouwopgave als het totale aantal te realiseren woningen dat:

a. voor 30% uit sociale huurwoningen bestaat, als uit de gegevens, bedoeld in het eerste lid, onder a, onder 1°, blijkt dat het aandeel sociale huurwoningen in de gemeentelijke woningvoorraad lager is dan of gelijk is aan het bij ministeriële regeling vastgestelde landelijk gemiddelde percentage; of

b. voor 40% uit middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen bestaat, als uit de gegevens, bedoeld in het eerste lid, onder a, onder 1°, blijkt dat het aandeel sociale huurwoningen in de gemeentelijke woningvoorraad hoger is dan het bij ministeriële regeling vastgestelde landelijk gemiddelde percentage.

4. Het derde lid is niet van toepassing voor zover op grond van artikel 7.8c, eerste lid, bij omgevingsverordening regels over gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's zijn gesteld die in afwijking van dat lid een ander percentage bevatten.

5. Als de in het derde lid, onder a of b, genoemde percentages te realiseren betaalbare woningen aantoonbaar niet passend zijn bij de woningmarkt in een gemeente, kan op

verzoek van het college van burgemeester en wethouders door gedeputeerde staten of
Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ontheffing voor een lager
percentage worden verleend.