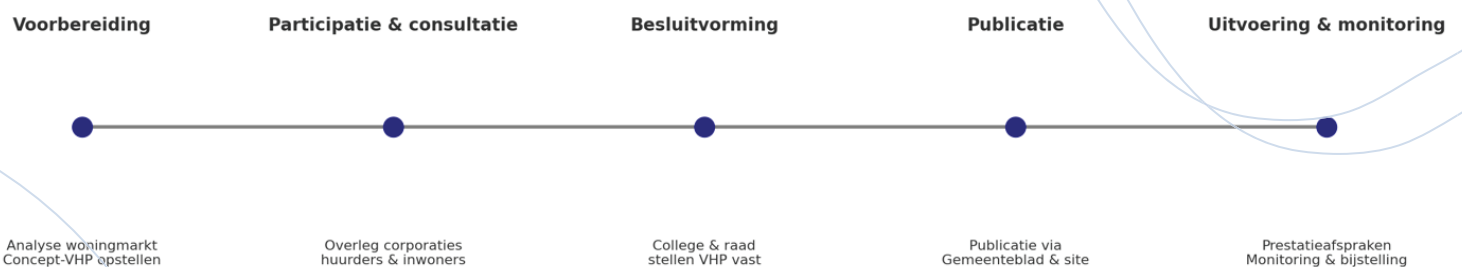


Paper Volkshuisvestingsprogramma

Het volkshuisvestingsprogramma is een verplicht omgevingsprogramma onder de Omgevingswet. Rijk, provincies en gemeenten maken hierin afspraken over hoeveel, waar en voor welke doelgroepen zij woningen gaan bouwen om de landelijke woningdoelstellingen te behalen. Het is een onderdeel van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze wet is op 3 juli 2025 aangenomen door de Tweede kamer en treedt naar verwachting op 1 januari 2026 in werking. De wet moet er onder andere voor zorgen dat er voldoende betaalbare woningen komen. Tellers & Benoemers |BJZ.nu bieden een geïntegreerde dienstverlening die u als gemeente kan ondersteunen bij alle stappen van dit proces naar een gedragen, toekomstbestendig en bruikbaar volkshuisvestingsprogramma, publicatie, uitvoering & monitoring.

Proces Volkshuisvestingsprogramma (VHP)



De onderdelen waaruit het (concept) volkshuisvestingsprogramma bestaat zijn:

1. Analyse van de woningmarkt

- Demografische ontwikkeling (bevolking, huishoudens, vergrijzing, migratie).
- Huidige woningvoorraad (type, prijsklasse, kwaliteit, eigendomsverhouding).
- Prognoses en scenario's voor groei of krimp.

2. Woningbehoefte en kwantitatieve opgave

- Aantal nieuw te bouwen woningen.
- Verdeling naar segmenten (sociaal, midden, duur).
- Verhouding huur/koop.
- Verdeling over kernen/wijken.

3. Kwalitatieve opgave

- Woningtypen (eengezins, appartementen, levensloopbestendig, bijzondere woonvormen).
- Wonen en zorg (ouderen, mensen met beperking, beschermd wonen).
- Flexibele en tijdelijke woonvormen.

4. Doorstroming en beschikbaarheid

- Beleid om verhuisbewegingen te stimuleren.
- Betaalbaarheid (huur- en koopsegmenten, inkomensgroepen).
- Huisvesting voor aandachtsgroepen (starters, spoedzoekers, statushouders, arbeidsmigranten).

5. Afstemming en samenwerking

- Rol van woningcorporaties, marktpartijen, zorgpartijen.
- Relatie met regionale woondeals en provinciale afspraken.
- Betrekken van inwoners en stakeholders.

6. Ruimtelijke vertaling

- Locaties voor nieuwbouw (binnenstedelijk vs. uitleglocaties).
- Relatie met mobiliteit, infrastructuur en voorzieningen.
- Duurzaamheid en energie (klimaatadaptatie, circulair bouwen).

7. Uitvoeringsagenda

- Prioriteiten en fasering in de tijd.
- Monitoring en bijsturing (krapte-indicator, realisatiepercentages).
- Samenwerkings- en prestatieafspraken.

BJZ.nu & Tellers en Benoemers

Tellers & benoemers

Tellers & benoemers is gespecialiseerd in het verzamelen en analyseren van data voor vraagstukken op de woningmarkt en woonzorgmarkt en zet data in om in goed bruikbare en praktische informatie. Ter onderbouwing van het volkshuisvestingsplan is een gedegen analyse van de woningmarkt nodig met onder meer demografische prognoses (en scenario's), de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en aspecten als doorstroming, betaalbaarheid, beschikbaarheid zorg en alternatieve woonvormen.

Wij leveren:

Heldere analyses en prognoses van bevolking, huishoudens en woningvoorraad.

- Concreet doorvertaalde woningbehoefte naar aantallen, typen en prijsklassen.
- Scenario's en uitvoerbare adviezen voor nieuwbouw, doorstroming en alternatieve woonvormen.

Het resultaat is een praktisch, strategisch en toekomstbestendig plan waarin gemeenten, woningcorporaties en andere partners houvast vinden om grip te krijgen en keuzes te maken. Van scenario's voor woningbouw tot aandacht voor doorstroming, betaalbaarheid, zorg en alternatieve woonvormen: wij zorgen dat beleid niet alleen cijfermatig klopt, maar ook aansluit bij de beleving van inwoners.

BJZ.nu

BJZ.nu is gespecialiseerd in gebiedsontwikkeling, het Omgevingsrecht en het proces daaromheen. We zitten vooraan in de markt als het gaat om dienstverlening onder de nieuwe Omgevingswet. We kennen daarmee ook goed het doel van het omgevingsprogramma (wat het volkshuisvestings-programma is) in het instrumentarium van de Omgevingswet. We kunnen daarmee de vertaalslag maken van het volkshuisvestingsprogramma naar concrete beleidsregels of regels in het omgevingsplan die helpen om de woningbouwambities te bereiken. Daarnaast beschikken we over de noodzakelijke software om omgevingsprogramma te kunnen maken en publiceren op Regels op de kaart.

We werken goed samen door gedeelde kernwaarden als:

- Benaderbaarheid: we helpen iedereen op dezelfde manier, werken met korte lijnen en je hebt één aanspreekpunt
- Nuchter: We doen wat nodig is en houden van aanpakken en een beetje lef tonen. Het draait om het resultaat, geen lange verhalen maar to the point
- Energiek: informeel als het kan en professioneel als het moet
- Buigzaam: We denken mee met onze opdrachtgevers zonder daarbij onze reputatie op het spel te zetten

Beide partijen zitten vanuit eigen kracht in deze samenwerking en houden de ander scherp wat zorgt voor meerwaarde en hoge kwaliteit. De gemeente heeft zelf ook een nadrukkelijke rol, omdat zij het lokale volkshuisvestingsvraagstuk kent. Het volkshuisvestingsprogramma is zelfbindend voor het bevoegd gezag, om die reden moet de gemeente dan ook goed bewust zijn van de te maken keuzes en dat ze hiervoor aan de lat staat.

In de combinatie Tellers & Benoemers | BJZ.nu beschikt u over een stevig fundament om uw volkshuisvestingsplan vorm te geven én succesvol uit te voeren.

Onze aanpak

We bundelen onze krachten in een gefaseerde aanpak. Hieronder is deze globaal uiteengezet. Hoe deze stappen daadwerkelijk worden ingevuld is maatwerk per gemeente. De gemeente kent haar eigen volkshuisvestingsvraagstuk natuurlijk het beste. Dat betekent dat we voor het plan van aanpak eerst met de gemeente in gesprek gaan over bijvoorbeeld:

- Wat is het vertrekpunt (welke informatie is er al).
- Wat is de ambitie of wat er nodig om dit te gaan bepalen
- Welke stakeholders en ketenpartners willen we betrekken in het gesprek en op welke momenten
- Hoe ziet de gemeente de rolverdeling tussen gemeente en adviseurs
- Wat is de planning en wat betekent dit voor de aanpak?

Fase 1: Analyse van de opgave en formuleren van uitgangspunten Stakeholdersanalyse en communicatie- en participatiestrategie

- Inventarisatie/analyse/onderzoek actuele woonbehoefte
- Raadplegen/gesprek met stakeholders (enquête, gesprek, bijeenkomst, etc.)
- Indien wenselijk het raadplegen van de gemeenteraad via een themabijeenkomst (ophalen aandachtspunten)
- Resultaten bundelen in een startnotitie voor het op te stellen programma

Fase 2: Concept volkshuisvestingsprogramma

- Opstellen concept volkshuisvestingsprogramma
- Bespreken conceptprogramma met gemeente (ambtelijk/bestuurlijk) en andere stakeholders/ketenpartners

Fase 3: Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma

- Verwerken input fase 2 en afronden ontwerp volkshuisvestingsprogramma
- Ter inzage legging/publicatie op DSO en informatiebijeenkomst inwoners

Fase 4: Vaststelling Volkshuisvestingsprogramma

- Verwerken reacties op ontwerp volkshuisvestingsprogramma
- Vaststelling door college van BenW en publicatie

Voor wie?

Deze propositie is gericht op gemeenten die:

- Vooruit willen lopen in de aanpak van een integraal volkshuisvestingsbeleid
- Zoeken naar een integrale, participatieve en uitvoerbare aanpak.

Bent u op zoek naar een deskundige, integrale en participatieve aanpak voor het neerzetten van uw volkshuisvestingsprogramma?

Tellers & Benoemers en BJZ.nu bieden samen een unieke combinatie van inhoudelijke expertise en maatschappelijke betrokkenheid, met bewezen resultaten en een toekomstgerichte visie.

