

WIJ **W**ILLEM **A**ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van

houdende wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en het Omgevingsbesluit in verband met de versterking van de regie op de volkshuisvesting (Besluit versterking regie volkshuisvesting)
[KetenID WG 25231]

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van [datum], nr. [kenmerk], mede namens de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid;

Gelet op artikel 6, achtste lid, van de Huisvestingswet 2014, de artikelen 2.24, eerste lid, 2.32, tweede en vierde lid, 5.1, 16.87a, eerste lid, 16.139, eerste lid, 20.6 en 20.14, vierde lid, van de Omgevingswet en de artikelen 41b, eerste en tweede lid, 44bis, vijfde lid, 62a, 66, 67, tweede lid en 80a, vierde lid, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van [datum], nr. [kenmerk]);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van [datum], nr. [kenmerk], uitgebracht mede namens de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt als volgt gewijzigd:

A

In paragraaf 2.3.1 wordt voor artikel 2.22 een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 2.21b (huisvesting in verband met mantelzorg en huisvesting van familieleden)

In deze afdeling wordt verstaan onder:

- a. huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting in of bij een woning van een huishouden, van wie ten minste één persoon:
 - 1° intensieve zorg of ondersteuning verleent of ontvangt aan respectievelijk een bewoner van de woning; en
 - 2° die zorg of ondersteuning niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit sociale relatie van die persoon met de bewoner, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt;
- b. huisvesting van familieleden: huisvesting in of bij een woning van een huishouden, van wie ten minste één persoon:
 - 1°. in een eerste graad bloedverwantschap staat tot een bewoner van de woning; of
 - 2°. pleegzorg als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet ontvangt of ten minste een jaar voorafgaand aan het bereiken van de leeftijd waarop pleegzorg ophoudt heeft ontvangen van een bewoner van de woning.

B

Artikel 2.22 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "artikelen 2.27 en 2.29" vervangen door "2.27, 2.29 en 2.30c".
2. In het tweede lid, wordt na "huisvesting in verband met mantelzorg" ingevoegd "en huisvesting van familieleden".

C

Artikel 2.24 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het opschrift komt te luiden:

Artikel 2.24 (specifieke afbakeningseisen; mantelzorg en familiewoningen en bruggen en viaducten)

2. In het eerste lid, wordt na "wordt huisvesting in verband met mantelzorg" vervangen door "worden huisvesting in verband met mantelzorg en huisvesting van familieleden".

D

Aan afdeling 2.3 wordt een paragraaf toegevoegd, luidende:

§ 2.3.4. Vergunningvrije gevallen omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot huisvesting

Artikel 2.30a (toepassingsbereik)

Deze paragraaf is van toepassing op omgevingsplanactiviteiten ten behoeve van huisvesting in verband met mantelzorg en huisvesting van familieleden bestaande uit:

- a. een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, en
- b. het gebruik van een bestaand bouwwerk.

Artikel 2.30b (vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot huisvesting)

1. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, geldt niet voor een omgevingsplanactiviteit voor zover die betrekking heeft op:

- a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan ten behoeve van huisvesting in verband met mantelzorg of huisvesting van familieleden als wordt voldaan aan de volgende eisen:

1°. op de grond staand;

2°. gelegen in het achtererfgebied;

3°. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:

- i. 5 m;
- ii. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
- iii. het hoofdgebouw;

4°. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:

- i. als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m: voorzien van een schuin dak;
- ii. de dakvoet niet hoger dan 3 m;
- iii. de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;

5°. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;

6°. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag;

7°. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;

8°. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:

- i. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
- ii. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en
- iii. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van 150 m²;

9°. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:

- i. een woonwagen;
 - ii. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of
 - iii. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden; of
- b. het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een deel daarvan tot maximaal 150 m² voor huisvesting in verband met mantelzorg of huisvesting van familieleden als het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op die locatie wonen toelaat.

2. Onderdeel 8 van het eerste lid, onder a, is niet van toepassing, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
- b. de oppervlakte niet meer dan 100 m²; en
- c. buiten het stedelijk gebied.

3. De aanwijzing van vergunningvrije gevallen als bedoeld in het eerste lid geldt onverminderd de regels in het omgevingsplan over het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk die betrekking hebben op:

- a. de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk of op de aansluiting op de infrastructuur voor energie, drinkwater, hemelwater of afvalwater;
- b. het gebruik in verband met bouwveiligheid van een in de nabijheid gelegen bouwwerk; en
- c. het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

Artikel 2.30c (inperkingen vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot huisvesting vanwege andere belangen in de fysieke leefomgeving)

- 1. Artikel 2.30b, aanhef en onder a, is niet van toepassing op een omgevingsplanactiviteit die wordt verricht, in, aan of op een van de volgende gebieden:
 - a. een risicogebied externe veiligheid als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

- b. een belemmeringsgebied buisleiding als bedoeld in artikel 5.18 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- c. een explosieaandachtsgebied vuurwerk als bedoeld in artikel 5.23 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- d. een civiel explosieaandachtsgebied A of B als bedoeld in artikel 5.28 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- e. een militair explosieaandachtsgebied A of B als bedoeld in artikel 5.32 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- f. een gebied waarin primaire waterkering is gelegen of in een aangewezen gebied grenzend aan een primaire waterkering waar ter bescherming van de primaire waterkering regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor die primaire waterkering als bedoeld in artikel 5.38, eerste en tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- g. het rivierbed van de grote rivieren, bedoeld in artikel 5.41, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- h. de reserveringsgebieden voor de grote rivieren als bedoeld in artikel 5.42, eerste en tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- i. de PKB-Waddenzee, bedoeld in artikel 5.129a, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- j. de reserveringsgebieden voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen als bedoeld in artikel 5.133, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- k. een reserveringsgebied voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang als bedoeld in artikel 5.136, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- l. een vrijwaringsgebied aan weerszijden van een rijksvaarweg als bedoeld in artikel 5.160 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- m. een gebied waar bouwwerken communicatie-, navigatie- en radarapparatuur buiten Schiphol of overige burgerluchthavens van nationale en regionale betekenis kunnen verstoren als bedoeld in artikel 5.161a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, voor zover de in bijlage XVa van dat besluit aangegeven maximaal toelaatbare hoogte van bouwwerken in dat gebied minder is dan 5 m boven het maaiveld;
- n. de werelderfgoederen;
- o. een locatie waarvoor in het omgevingsplan regels, als bedoeld in artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, van toepassing zijn over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, tenzij:
 - 1°. het bouwwerk waarop de activiteit betrekking heeft een oppervlakte heeft van minder dan 50 m²; of
 - 2°. het omgevingsplan een verbod bevat om grondwerkzaamheden die nodig zijn voor het verrichten van de bouwactiviteit zonder omgevingsvergunning te verrichten waarop regels over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, van toepassing zijn; of

- p. een beperkingengebied van een luchthaven als daarvoor op grond van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol of een luchthavenbesluit regels gelden die het toelaten van nieuwe woningen verbieden.
2. Artikel 2.30b, eerste lid, aanhef en onder a, is eveneens niet van toepassing op een omgevingsplanactiviteit die wordt verricht, in, aan, op of bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument of op een locatie waaraan in het omgevingsplan de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht is gegeven als bedoeld in artikel 2.34, vierde lid, van de wet.
 3. Artikel 2.30b, eerste lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing voor zover dat niet in overeenstemming is met de artikelen 5.6 tot en met 5.9 en 5.11 over het plaatsgebonden risico rond opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
 4. Artikel 2.30b, eerste lid, aanhef en onder a, is ook niet van toepassing als een van de volgende activiteiten is toegelaten op een aan het bebouwingsgebied grenzende locatie:
 - a. het regelen van aardgasdruk en het meten van de hoeveelheid of kwaliteit van aardgas, bedoeld in artikel 4.418 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
 - b. het tanken van voertuigen of werktuigen met LPG, bedoeld in artikel 4.472 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
 - c. het tanken van voertuigen, vaartuigen of werktuigen met CNG met een installatie die een nominale druk heeft van ten minste 20.000 kPa, bedoeld in artikel 4.481 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
 - d. het opslaan van vloeibare brandstoffen in een bunkerstation, bedoeld in artikel 4.522 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
 - e. het met een handpomp of elektrische pomp tanken van vaartuigen of drijvende werktuigen, als niet meer dan 25 m³ vloeibare brandstoffen per jaar wordt getankt, bedoeld in artikel 4.529 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
 - f. het tanken van vaartuigen of drijvende werktuigen, als meer dan 25 m³ vloeibare brandstoffen per jaar wordt getankt, bedoeld in artikel 4.539 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
 - g. het vergisten van dierlijke meststoffen in een vergistingstank, bedoeld in artikel 4.864 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
 - h. het opslaan van propaan of propeen in een opslagtank, bedoeld in artikel 4.896 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
 - i. het opslaan van zuurstof, stikstof, argon, kooldioxide, helium of lachgas in een opslagtank, bedoeld in artikel 4.902 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
 - j. het opslaan van vloeibare gevaarlijke stoffen van ADR-klasse 3 in een bovengrondse opslagtank, met uitzondering van het opslaan van gasolie,

- diesel of huisbrandolie met een vlampunt van 55 °C of hoger, bedoeld in artikel 4.910 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- k. het opslaan van vloeibare gevaarlijke stoffen van ADR-klasse 3 in een ondergrondse opslagtank, met uitzondering van het opslaan van gasolie, diesel of huisbrandolie met een vlampunt van 55 °C of hoger, bedoeld in artikel van het 4.958 Besluit activiteiten leefomgeving;
 - l. het opslaan van gevaarlijke stoffen in verpakking, met uitzondering van gevaarlijke stoffen van ADR-klasse 5.2, bedoeld in artikel 4.1004 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
 - m. het tegelijkertijd voor minder dan 24 uur opstellen van niet meer dan drie voertuigen, opleggers of aanhangers die zijn geladen met gevaarlijke stoffen als bedoeld in artikel 3.27, eerste lid, onder a, b of c, van het Besluit activiteiten leefomgeving, bedoeld in artikel 4.1099 dat besluit.

E

In artikel 8.1, eerste lid, wordt na "2.30, eerste en tweede lid," ingevoegd "artikel 2.30c, tweede lid,".

F

In artikel 8.2 wordt "Artikel 2.30, derde lid, is" vervangen door "de artikelen 2.30, derde lid, en 2.30c, tweede lid, zijn" en wordt "dat lid" vervangen door "die leden".

G

Bijlage I, onder A, wordt als volgt gewijzigd:

1. De begripsbepalingen *huisvesting in verband met mantelzorg* en *mantelzorg* vervallen.
2. In de alfabetische rangschikking wordt ingevoegd:

bebouwingsgebied: achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw;.

ARTIKEL II

Het **Besluit kwaliteit leefomgeving** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1.1a, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het slot van onderdeel a vervalt "en".
2. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel c door "; en", wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

d. de artikelen 62a, 66, 67, tweede lid, en 80a, vijfde lid, van de Woningwet.

B

Aan artikel 3.18 wordt een lid toegevoegd, luidende:

5. Geluidgevoelige gebouwen worden bij de toepassing van deze afdeling niet in aanmerking genomen als deze:

- a. op grond van paragraaf 2.3.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kunnen worden gebouwd, in stand gehouden en gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg en huisvesting van familieleden; en
- b. niet zijn toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

C

Aan hoofdstuk 4 worden de volgende afdelingen toegevoegd, luidende:

AFDELING 4.6 VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA'S

Artikel 4.32 (sociale huurwoning, middenhuurwoning en betaalbare (koop)woning)

Voor de toepassing van deze afdeling wordt verstaan onder:

a. sociale huurwoning: een huurwoning:

- 1°. met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- 2°. die bij aanvang van de huur wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet; en
- 3°. met een op grond van deze wet of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste vijftientig jaar na ingebruikname of, als het gaat om een huurwoning die in gebruik is genomen voor inwerkingtreding van deze afdeling of een huurwoning die bestemd is om alleen tijdelijk ter plaatse aanwezig te zijn, een kortere instandhoudingstermijn; of
- 4°. een huurwoning die wordt verhuurd door een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet en die valt onder de opgedragen diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onder b, 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:
 - i. het bedrag, bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte; of
 - ii. het onder i bedoelde bedrag met inbegrip van een vermeerdering als bedoeld in artikel 8a, eerste, derde, vierde of vijfde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, voor zover het gaat om een huurwoning als bedoeld in die leden;
- 2°. een op grond van deze wet of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste tien jaar of, als het gaat om een huurwoning die in gebruik is genomen voor

inwerkingtreding van deze afdeling of een huurwoning die bestemd is om alleen tijdelijk ter plaatse aanwezig te zijn, een kortere instandhoudingstermijn;

c. betaalbare koopwoning: een koopwoning met:

1°. een koopprijs vrij op naam bij eerste verkoop van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 1, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014; en

2°. een op grond van deze wet of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste een jaar na het sluiten van de koopovereenkomst of een bij overeenkomst verzekerde andere regeling die speculatie tegengaat en de koper ondersteunt bij de koop van een woning, tenzij het gaat om een koopwoning die bestemd is om alleen tijdelijk ter plaatse aanwezig te zijn;

d. betaalbare woning: een woning als bedoeld onder a, b en c;

e. woning: een woonfunctie, niet zijnde gedeelten van een woonfunctie voor afzonderlijke bewoning, of een woonwagen;

f. andere regeling die speculatie tegengaat en de koper ondersteunt bij de koop van een woning:

1°. beding met koopondersteuning, zijnde een regeling waarbij de natuurlijke persoon het eigendomsrecht of een eeuwigdurend recht van erfpacht op de woning met inbegrip van de daarbij behorende grond of, als het gaat om een woongebouw, een appartementsrecht verkrijgt tegen een lagere koopprijs dan de getaxeerde marktwaarde onder de voorwaarde dat het verschil bij verkoop van de woning weer geheel of gedeeltelijk wordt afgedragen aan of verrekend met de oorspronkelijke verkoper, voor zover:

- de koopprijs bij aankoop ten minste 10% en ten hoogste 50% onder de getaxeerde marktwaarde ligt, en
- voorwaarden ter bepaling van de hoogte van het af te dragen of te verrekenen bedrag er niet toe leiden dat waardeveranderingen van de woning de koper minder dan 50% aangaan en, voor zover van toepassing, het percentage waarmee de koper bij afdracht of verrekening meedeelt in een waardestijging niet lager is dan het percentage in geval van een waardedaling van de woning; of

2°. beding met uitgifte van de grond in erfpacht, zijnde een regeling waarbij de natuurlijke persoon een voortdurend of eeuwigdurend recht van erfpacht verkrijgt op de grond onder de woning onder de voorwaarde dat deze bij beëindiging van de erfpachtovereenkomst het eigendomsrecht op de grond kan verkrijgen, voor zover:

- de waarde van de grond bij vestiging van het erfpachtrecht ten hoogste 40% bedraagt van de veronderstelde waarde van de woning met inbegrip van de grond; en
- voorwaarden ter bepaling van de hoogte van de aankoopprijs van de grond er niet toe leiden dat waardeveranderingen van de woning de koper minder dan 50% aangaan en, voor zover van toepassing, het percentage waarmee de koper bij de aankoop van de grond meedeelt in een waardestijging niet lager is dan het percentage in geval van een waardedaling.

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. ouderen: personen van 65 jaar en ouder;

- b. urgent woningzoekenden: woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014;
- c. medisch woningzoekenden: personen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid;
- d. dreigend dakloze mensen: 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. pleegzorgverlaters: 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. arbeidsmigranten: onderdanen van een ander land dan Nederland die rechtmatig in Nederland verblijven en werken, die 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. studenten: personen die voltijds zijn ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet educatie en beroepsonderwijs, of voltijds of duaal bij een instelling als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek;
- h. woonwagenbewoners: personen die willen wonen in een woonwagen en voor wie het wonen in een woonwagen onderdeel uitmaakt van diens culturele identiteit doordat deze personen zelf of diens ouders of grootouders in een woonwagen hebben gewoond;
- i. statushouders: 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; en
- j. starters: woningzoekende personen tussen de 18 en 30 jaar:
 - a. die voor het eerst een zelfstandige woning willen betrekken als (mede)hoofdbewoner;
 - b. na het verlaten van een zelfstandige woning die zij huurden op basis van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7.271, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek omdat zij behoorden tot de categorie van personen, bedoeld in artikel 1, onder a, van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst; of
 - c. na het verlaten van een zelfstandige woning die zij huurden op basis van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7.274d van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 4.34 (gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma)

1. Een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma als bedoeld in artikel 3.6, derde lid, van de wet bevat in ieder geval een beschrijving van:
 - a. de gemeentelijke woningbouwopgave, zijnde nieuwbouw en het saldo van 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 11.77, onderdeel a,;

- 2°. het aandeel in de woonbehoefte van huishoudens in de woningbouwregio waartoe de gemeente behoort op basis van het verslag, bedoeld in artikel 11.77, onderdeel b,;
- 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, onderdeel c, of op basis van provinciale 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 11.77, onderdeel d of op basis van provinciale 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 arbeidsmigranten en woonwagenbewoners, bedoeld in artikel 4.33, onderdelen f en h, op basis van het verslag, bedoeld in artikel 11.77, onderdeel e, of op basis van provinciale 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 urgent woningzoekenden, medisch woningzoekenden, dreigend dakloze mensen, pleegzorgverlaters, statushouders en starters, bedoeld in artikel 4.33, onderdelen b, c, d, e, i en j, 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 besluitvorming 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 op basis van in voorbereiding zijnde besluitvorming en voornemens onder 1° en 2°, waaronder in ieder geval:
 - i. het aantal betaalbare woningen; en
 - ii. het aantal woningen die voldoen aan de bruikbaarheidseisen voor de woonfunctie nultreden en de woonfunctie zorggeschikt als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving en geclusterde woonvormen bestaande uit deze woonfuncties;
 - 4°. een beschrijving van maatregelen waarmee op korte termijn in de woonbehoefte kan worden voorzien;
- c. het beleid ter voorziening in de woonbehoefte binnen de bestaande woningvoorraad;

- d. de wijze waarop het beleid, bedoeld onder b en c, voorziet in het aantal benodigde woningen voor ouderen, starters en aandachtsgroepen, bedoeld in het eerste lid, sub a, onder 3° tot en met 6°; 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, starters 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:
 - a. voor 30% uit sociale huurwoningen bestaat als het aandeel sociale huurwoningen in de gemeentelijke woningvoorraad lager is dan of gelijk is aan het te hanteren landelijk gemiddelde percentage zoals vastgesteld op de bij ministeriële regeling bepaalde wijze; of
 - b. voor 40% uit middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen bestaat als het aandeel sociale huurwoningen in de gemeentelijke woningvoorraad hoger is dan het te hanteren landelijk gemiddelde percentage zoals vastgesteld op de bij ministeriële regeling bepaalde wijze; en
 - c. voor een regionaal verdeeld aandeel in de woningbouwregio uit betaalbare woningen bestaat.
- 4. Onderdelen a en b van het derde lid zijn 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.

Artikel 4.35 (provinciaal volkshuisvestingsprogramma)

- 1. Een provinciaal volkshuisvestingsprogramma als bedoeld in artikel 3.8, vierde lid, van de wet bevat in ieder geval een beschrijving van:
 - a. de provinciale woningbouwopgave, zijnde nieuwbouw en het saldo van toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad, op basis van:
 - 1°. de omvang en samenstelling van de provinciale woningvoorraad; en
 - 2°. de actuele en verwachte woonbehoefte in het in de provincie gelegen deel van elke woningbouwregio, waaronder de woonbehoefte van de categorieën personen, bedoeld in artikel 4.33;
 - b. het beleid ter verwezenlijking van de provinciale woningbouwopgave, waaronder in elk geval wordt verstaan beleid gericht op het tot stand brengen van 130% bruto plancapaciteit in verhouding tot de provinciale woningbouwopgave; en
 - c. het beleid ter voorziening in de woonbehoefte binnen de bestaande woningvoorraad; en

- d. de wijze waarop het beleid, bedoeld onder b en c, voorziet in de woonbehoefte van de categorieën personen, bedoeld in artikel 4.33.
- 2. 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, zowel op provinciaal niveau als per woningbouwregio:
 - a. voor 30% uit sociale huurwoningen bestaat; en
 - b. voor twee derde uit betaalbare woningen bestaat.
- 3. De bruto plancapaciteit, bedoeld in het eerste lid, onder b, is de som van:
 - a. harde plancapaciteit, zijnde het totale aantal te realiseren woningen die zijn mogelijk gemaakt in een vastgesteld omgevingsplan, een vastgesteld projectbesluit of een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; en
 - b. zachte plancapaciteit, zijnde het totale aantal te realiseren woningen waarvoor een locatie op het oog is en:
 - 1°. ter toelating waarvan kennis is gegeven van een voornemen om een omgevingsplan vast te stellen als bedoeld in artikel 16.29 van de wet; of
 - 2°. die zijn voorzien in een omgevingsvisie, een programma of een ander door een bestuursorgaan van de gemeente openbaar gemaakt document.

Artikel 4.36 (nationaal volkshuisvestingsprogramma)

- 1. Het nationale volkshuisvestingsprogramma, bedoeld in artikel 3.9, vijfde lid, van de wet, bevat in ieder geval een beschrijving van:
 - a. de nationale woningbouwopgave, zijnde nieuwbouw en het saldo van toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad, op basis van:
 - 1°. de omvang en samenstelling van de nationale woningvoorraad; en
 - 2°. de actuele en verwachte woonbehoefte, waaronder de woonbehoefte van de categorieën personen, bedoeld in artikel 4.33;
 - b. het beleid ter verwezenlijking van de woningbouwopgave;
 - c. het beleid voor de verduurzaming en ter voorziening in de woonbehoefte binnen de bestaande woningvoorraad; en
 - d. de wijze waarop het beleid, bedoeld onder b en c, voorziet in de woonbehoefte van de categorieën personen, bedoeld in artikel 4.33.
- 2. 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:
 - a. voor 30% uit sociale huurwoningen bestaat; en
 - b. voor twee derde uit betaalbare woningen bestaat.
- 3. Het beleid, bedoeld in het eerste lid, onder b, bevat in ieder geval een overzicht van de woningbouwlocaties die verhoogde attentie vereisen.

AFDELING 4.7 ONTHEFFING

Artikel 4.37 (onthefning instructieregels gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma)

Op verzoek van burgemeester en wethouders kan door Gedeputeerde staten of Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ontheffing worden verleend van artikel 4.34, derde lid, onder a of b, voor een lager percentage.

D

Aan artikel 5.55 wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Bij het toelaten van activiteiten als bedoeld in het eerste lid, onder a, worden geluidgevoelige gebouwen niet in aanmerking genomen als deze:
- a. op grond van paragraaf 2.3.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kunnen worden gebouwd, in stand gehouden en gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg en huisvesting van familieleden; en
 - b. niet zijn toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

E

Aan artikel 5.78 wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. Een geluidgevoelig gebouw wordt bij de toepassing van subparagrafen 5.1.4.2a. 2, 5.1.4.2a.3, 5.1.4.2a.5 en 5.1.4.2a.6 niet in aanmerking genomen als dit:
- a. op grond van paragraaf 2.3.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan worden gebouwd, in stand gehouden en gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg en huisvesting van familieleden; en
 - b. niet is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

F

Aan artikel 5.79 wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Bij het toelaten van een activiteit als bedoeld in het eerste lid, onder a, wordt een trillinggevoelig gebouw niet in aanmerking genomen als dit:
- a. op grond van paragraaf 2.3.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan worden gebouwd, in stand gehouden en gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg en huisvesting van familieleden; en
 - b. niet is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

G

Aan artikel 5.89a wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Bij het toelaten van een windturbine als bedoeld in het eerste lid, onder a, wordt een slagschaduwgevoelig gebouw niet in aanmerking genomen als dit:
- a. op grond van paragraaf 2.3.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan worden gebouwd, in stand

gehouden en gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg en huisvesting van familieleden; en
b. niet is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

H

Aan artikel 5.90 wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Bij het toelaten van een activiteit als bedoeld in het eerste lid, onder a, wordt een geurgevoelig gebouw niet in aanmerking genomen als dit:
a. op grond van paragraaf 2.3.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan worden gebouwd, in stand gehouden en gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg en huisvesting van familieleden; en
b. niet is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

I

Aan artikel 5.129g wordt een lid toegevoegd, luidende:

5. Het tweede lid is niet van toepassing op een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een woningbouwlocatie, voor zover uit het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma, bedoeld in artikel 3.6, derde lid, van de wet een gemeentelijke woningbouwopgave blijkt.

J

Paragraaf 5.1.7a komt te vervallen.

K

Aan afdeling 5.1 wordt een paragraaf toegevoegd, luidende:

§ 5.1.9 Evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

Artikel 5.162a (aanwijzing woningbouwcategorieën)

1. Een omgevingsplan dat bouwactiviteiten toelaat waarvoor op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de wet kosten moeten worden verhaald, kan alleen regels met het oog op een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad of particuliere zeggenschap over te realiseren categorieën woningen bevatten, voor zover het gaat om:
a. sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
b. betaalbare koopwoningen, zijnde koopwoningen met een in het omgevingsplan bepaalde koopprijs vrij bij eerste verkoop op naam van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 1, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014;

- c. middenhuurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte met inbegrip van, voor zover van toepassing, de vermeerdering, bedoeld in artikel 8a, eerste, derde of vijfde lid, van dat besluit; en
- d. woningen die alleen mogen worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap.
2. Een omgevingsplan dat regels als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a, b, of c, bevat, bepaalt dat het gebruik van bedoelde woningen als sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen respectievelijk middenhuurwoningen in stand blijft voor een in het omgevingsplan omschreven doelgroep gedurende een in het omgevingsplan bepaalde instandhoudingstermijn.
3. De instandhoudingstermijn bedraagt:
- voor sociale huurwoningen: ten minste vijftientwintig jaar na ingebruikname;
 - voor betaalbare koopwoningen: ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na het sluiten van de koopovereenkomst; en
 - voor middenhuurwoningen: ten minste tien jaar na ingebruikname.
4. Als een omgevingsplan regels als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder b, bevat, wordt de maximale koopprijs bij verkoop van een betaalbare koopwoning gedurende de instandhoudingstermijn in geval van een waardeestijging berekend met de volgende formule:

$$\text{koopprijs} = \text{oorspronkelijke koopprijs} + \frac{\text{verstreken termijn}}{\text{instandhoudingstermijn}} \cdot \text{marktwaardeestijging} + \text{waardevermeerdering investeringen}$$

waarbij wordt verstaan onder:

oorspronkelijke koopprijs: de oorspronkelijke op grond van het omgevingsplan toegestane koopprijs;

verstreken termijn: het aantal maanden dat op het moment van verkoop is verstreken na aanvang van de instandhoudingstermijn;

instandhoudingstermijn: de duur van de instandhoudingstermijn in maanden;

marktwaardeestijging: het verschil tussen de getaxeerde actuele waarde van de woning, exclusief eventuele waardevermeerderingen die een rechtstreeks gevolg zijn van investeringen van de verkoper na ingebruikname van de woning, en de oorspronkelijke koopprijs;

waardevermeerdering investeringen: het verschil tussen de getaxeerde actuele waarde van de woning en de oorspronkelijke koopprijs dat een rechtstreeks gevolg is van investeringen van de verkoper na ingebruikname van de woning.

5. Een omgevingsplan dat regels als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder d, bevat, verzekert dat bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet op percelen voor particulier opdrachtgeverschap worden verricht door een burger of een groep van burgers, georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst, die:
- ten minste een zakelijk recht op het gebruik van de grond verkrijgt; en
 - volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt over het gebruik van de grond en over het ontwerp en de bouw van de woning.

L

Na afdeling 7.3 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

AFDELING 7.3A INSTRUCTIEREGELS MET HET OOG OP EEN EVENWICHTIGE SAMENSTELLING VAN DE WONINGVOORRAAD

Artikel 7.8b (aanwijzing woningbouwregio's)

1. In een omgevingsverordening worden voor de toepassing van de artikelen 4.34 en 4.35 een of meer woningbouwregio's aangewezen.
2. Elke binnen het provinciale grondgebied gelegen gemeente wordt in ten hoogste een woningbouwregio ingedeeld.
3. Een woningbouwregio omvat een voor de woningbouwopgave met het oog op een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad als een eenheid aan te merken verzameling van gemeenten binnen het provinciale grondgebied en, voor zover van toepassing, nabijgelegen gemeenten op het grondgebied van aangrenzende provincies.

Artikel 7.8c (afwijkend percentage betaalbare woningbouw gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma)

1. Bij omgevingsverordening kunnen regels worden gesteld over gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's die afwijken van artikel 4.34, derde lid, voor zover de in onderdeel a of b van dat lid genoemde percentages te bouwen betaalbare woningen aantoonbaar niet passend zijn bij de woningmarkt in de betrokken gemeenten.
2. De regels zijn niet strenger dan artikel 4.34, derde lid.

M

In artikel 7.15 wordt "artikel 7.9" vervangen door "de artikelen 7.8c, tweede lid, en 7.9".

N

In artikel 9.1, tweede lid, wordt "5.1.7a en 5.1.8" vervangen door: "5.1.8 en 5.1.9".

O

Aan hoofdstuk 11 wordt een afdeling toegevoegd, luidende:

AFDELING 11.6 EVENWICHTIGE SAMENSTELLING VAN DE WONINGVOORRAAD

§ 11.6.1 Gegevensverzameling

Artikel 11.76 (gegevensverzameling volkshuisvesting)

1. Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening verzamelt voor Nederland, per provincie en per regio gegevens over:
 - a. het actuele woningtekort;
 - b. de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens;

- c. de verwachte aantallen gesloopte woningen; en
 - d. de benodigde aantallen te realiseren woningen.
2. Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening verzamelt ook gegevens over:
- a. de woonvoorkeuren van huishoudens voor Nederland per provincie en per regio; en
 - b. de bestaande voorraad en kenmerken van huishoudens en woningen voor Nederland,, per provincie en per regio;
 - c. de omvang van het aantal ouderen, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners als bedoeld in artikel 4.33, onderdelen a, f, g en h en de benodigde huisvesting daarvan; en
 - d. voor zover mogelijk de omvang van het aantal urgent woningzoekenden, medisch woningzoekenden en starters als bedoeld in 4.33, onderdelen b, c en j en de benodigde huisvesting daarvan; en
 - e. de stand van de woningbouwopgave.

§ 11.6.2 Verslagen

Artikel 11.77 (verslagen volkshuisvesting)

Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening stelt een verslag op over:

- a. het aantal benodigde woningen voor Nederland, per provincie en per regio op basis van de gegevens, bedoeld in artikel 11.76, eerste lid;
- b. de woonbehoefte op basis van de gegevens, bedoeld in artikel 11.76, tweede lid, onderdeel a;
- c. het aantal benodigde woningen en gedeelten van woonfuncties voor zelfstandige bewoning voor studenten als bedoeld in artikel 4.33, onderdeel g, op basis van de gegevens, bedoeld in artikel 11.76, tweede lid, onderdeel b en c;
- d. het aantal benodigde woningen geschikt voor bewoning door ouderen en huishoudens die ouderen vormen als bedoeld in artikel 4.33, onderdeel a, op basis van de gegevens, bedoeld in artikel 11.76, tweede lid onderdeel b en c;
- e. het aantal arbeidsmigranten en woonwagenbewoners en huishoudens die de personen vormen als bedoeld in artikel 4.33, onderdeel f en h in wier huisvesting niet is voorzien op basis van de gegevens, bedoeld in artikel 11.76, tweede lid, onderdeel b en c.
- f. het aantal urgent woningzoekende, medisch woningzoekenden en starters, en huishoudens die de personen vormen als bedoeld in artikel 4.33, onderdeel b, c en j in wier huisvesting niet is voorzien voor zover mogelijk op basis van de beschikbare gegevens, bedoeld in artikel 11.76, tweede lid, onderdeel b en d; en
- g. het aantal gerealiseerde woningen op basis van de beschikbare gegevens, bedoeld in artikel 11.76, tweede lid, onderdeel e.

P

In artikel 12.9, eerste lid, onderdeel c, wordt "als bedoeld in" vervangen door "die alleen is toegelaten op grond van".

Q

In afdeling 12.4 worden na artikel 12.26d vier artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 12.26e (overgangsrecht rechtmatig aanwezig of toegestane sociale huurwoningen na Besluit versterking regie volkshuisvesting)

1. Dit artikel is van toepassing op huurwoningen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het Besluit versterking regie volkshuisvesting op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit rechtmatig aanwezig waren of waren toegestaan en waarvoor:

a. bij de toelating in dat omgevingsplan respectievelijk die omgevingsvergunning regels of voorschriften voor sociale huurwoningen zijn gesteld:

1°. met toepassing van artikel 5.161c, eerste lid, aanhef en onder a, zoals dat luidde voor de inwerkingtreding van het Besluit versterking regie volkshuisvesting; of

2°. op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, van het Besluit ruimtelijke ordening zoals dat luidde tot 1 januari 2024; en

b. de instandhoudingstermijn, gesteld bij de regels of de voorschriften, bedoeld onder a, nog niet is verstreken.

2. In afwijking van artikel 5.162a, derde lid, aanhef en onder a, kan een omgevingsplan voor sociale huurwoningen bepalen dat het gebruik als sociale huurwoning gedurende een kortere termijn van ten minste tien jaar in stand blijft.

Artikel 12.26f (nieuwbouwopslag middenhuurwoningen waarvan de bouw voor 1 januari 2028 is gestart)

Een omgevingsplan dat na inwerkingtreding van het Besluit versterking regie volkshuisvesting bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 5.162b, eerste lid, toelaat, kan met overeenkomstige toepassing van artikel 8a, vierde lid, van het Besluit huurprijzen bepalen dat de maximale huurprijs voor woningen in de categorie middenhuur gedurende twintig jaar ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 5.162b, eerste lid, onder c, vermeerderd met 10% bedraagt, voor zover wordt voldaan aan de in artikel 8a, vierde lid, van het Besluit huurprijzen genoemde voorwaarden.

Artikel 12.26g (overgangsfase afdeling 7.3a)

Uiterlijk een jaar na inwerkingtreding van het Besluit versterking regie volkshuisvesting geeft het bevoegd gezag uitvoering aan artikel 7.8b.

Artikel 12.26h (buiten toepassing ladder voor duurzame verstedelijking tot vaststelling gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma)

Tot het tijdstip van vaststelling van een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma als bedoeld in artikel 3.6, derde lid, van de Omgevingswet, is artikel 5.129g, tweede lid, niet van toepassing op een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een woningbouwlocatie.

R

In bijlage I, onder A, wordt in de alfabetische rangschikking ingevoegd:

woningbouwregio: bij omgevingsverordening aangewezen woningbouwregio als bedoeld in artikel 7.8b, eerste lid;.

ARTIKEL III

Het **Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015** wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 25 wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. Onze Minister kan, indien aan hem gelijktijdig een verzoek om goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, en een geschil als bedoeld in artikel 44bis, eerste of tweede lid, van de wet is voorgelegd over eenzelfde onroerende zaak, de in het eerste lid genoemde termijn of ingevolge dat lid verlengde termijn schorsen tot de bindende uitspraak als bedoeld in artikel 44bis, eerste of tweede lid, van de wet is gedaan. Hij geeft binnen die termijn schriftelijk kennis van een zodanige schorsing aan de betrokken toegelaten instelling.

B

In artikel 32, eerste lid, onder a, wordt "de in de gemeenten waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam is geldende woonvisie" vervangen door "het in de gemeenten waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam is geldend volkshuisvestingsprogramma".

C

Artikel 35 komt te luiden:

Artikel 35

1. De in een of meer gemeenten feitelijk werkzame toegelaten instellingen en samenwerkingsvennootschappen mogen, in afwijking van artikel 41 van de wet, in alle gemeenten van die provincie feitelijk werkzaam zijn. Onze Minister stelt bij ministeriële regeling per provincie vast welke toegelaten instellingen daar feitelijk werkzaam mogen zijn.
2. Een toegelaten instelling kan verzoeken om een ontheffing om niet meer dan in alle gemeenten van twee of meer provincies werkzaam te zijn als bedoeld in artikel 41b, tweede lid, van de wet. Dit verzoek om ontheffing omvat in elk geval:
 - a. de provincie(s) waarop die ontheffing van toepassing zou moeten zijn;
 - b. de redenen die tot het verzoek hebben geleid; en
 - c. de zienswijzen van de gemeenten waar de toegelaten instelling bezit heeft in de provincies waar de toegelaten instelling niet meer volledig werkzaam wil zijn en van de bewonersorganisaties in die gemeenten.
3. Onze Minister kan besluiten om geen ontheffing als bedoeld in het tweede lid te verlenen indien:
 - a. de uitvoering door toegelaten instellingen van de volkshuisvestingsprogramma's die gelden in de gemeenten waar de

- betrokken ontheffing van toepassing zou zijn, naar zijn oordeel door dat besluit nadelig wordt beïnvloed; of
- b. de zienswijzen, bedoeld in het tweede lid, onderdeel c, daartoe aanleiding geven.

D

Artikel 37 komt te luiden:

Artikel 37

- a. Een verzoek om een ontheffing als bedoeld in artikel 41c, tweede lid, tweede volzin, van de wet omvat in elk geval:
 - a. de gemeenten in de provincie waar die ontheffing van toepassing zou moeten zijn;
 - b. een zienswijze van de gemeenten in de provincie, bedoeld onder a;
 - c. de zienswijzen van alle gemeenten, waar de toegelaten instelling bezit heeft, in de provincies waar zij uit hoofde van artikel 41b, eerste lid, van de wet werkzaam mag zijn;
 - d. de zienswijzen van de betrokken bewonersorganisaties in de gemeenten, bedoeld onder b en c; en
 - e. indien die toegelaten instelling zienswijzen heeft ontvangen van de gemeenten, waar zij geen bezit heeft, in de provincies waar zij uit hoofde van artikel 41b, eerste lid, van de wet werkzaam mag zijn of van de betrokken bewonersorganisaties in die gemeenten: die zienswijzen.
- b. Onze Minister kan besluiten om geen ontheffing als bedoeld in het eerste lid te verlenen indien:
 - a. de uitvoering door toegelaten instellingen van de volkshuisvestingsprogramma's die gelden in de gemeenten waar de betrokken toegelaten instelling reeds feitelijk werkzaam is, naar zijn oordeel door dat besluit nadelig wordt beïnvloed; of
 - b. de zienswijzen, bedoeld in het eerste lid, onderdelen b tot en met e, daartoe aanleiding geven.

E

Na artikel 37a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 37b

Onze Minister actualiseert jaarlijks per 1 januari het overzicht per provincie, bedoeld in artikel 35, eerste lid, indien:

- a. verzoeken om een ontheffing als bedoeld in de artikelen 41b, tweede lid, of 41c, tweede lid, tweede volzin, van de wet zijn verleend;
- b. een verzoek om goedkeuring van de voorgenomen fusie als bedoeld in artikel 53, tweede lid, eerste volzin, van de wet is goedgekeurd; of

- c. een verzoek om goedkeuring van de voorgenomen splitsing als bedoeld in artikel 53, achtste lid, van de wet is goedgekeurd.

F

In het opschrift van hoofdstuk V, afdeling 1, paragraaf 2, wordt "de gemeentelijke woonvisie" vervangen door "het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma".

G

Artikel 39 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "de door Onze Minister (...) en de bewonersorganisaties" vervangen door "het nationale volkshuisvestingsprogramma, bedoeld in artikel 3.9, vijfde lid, van de Omgevingswet".
2. In de aanhef van het tweede lid wordt "woonvisie" vervangen door "volkshuisvestingsprogramma".

H

Artikel 40 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "artikel 44, derde lid, van de wet" vervangen door "artikel 44bis, eerste en tweede lid, van de wet".
2. In het tweede lid wordt "artikel 44, derde en vierde lid, van de wet" vervangen door "artikel 44bis, eerste, tweede en derde lid, van de wet".

I

In artikel 65, vierde lid, wordt "de in de betrokken gemeente geldende woonvisie" vervangen door "het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsprogramma".

J

In artikel 92, eerste lid, onder b, wordt "de gemeentelijke woonvisie" vervangen door "het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsprogramma".

K

In artikel 110c, tweede lid, onder b, wordt "de in de betreffende gemeente geldende woonvisie, bedoeld in artikel 42, eerste lid, van de wet" vervangen door "de in de betrokken gemeenten geldende volkshuisvestingsprogramma's".

L

In artikel 110e, tweede lid, onder a, wordt "de woonvisie, bedoeld in artikel 42, eerste lid, van de wet van de betrokken gemeente(n)" vervangen door "de in de betrokken gemeenten geldende volkshuisvestingsprogramma's".

ARTIKEL IV

Het **Omgevingsbesluit** wordt als volgt gewijzigd:

A

Na afdeling 10.7b wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

AFDELING 10.7C AANWIJZING BESLUITEN TOEPASSING PROCEDURELE VERSNELLINGEN

Artikel 10.26f (aanwijzing woningbouwprojecten)

1. Als besluiten als bedoeld in artikel 16.87a van de wet worden aangewezen voor zover het gaat om de bouw van ten minste een woning in een aaneengesloten gebied:
 - a. de vaststelling of wijziging van een omgevingsplan; en
 - b. de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:
 - 1°. een omgevingsplanactiviteit bestaande uit:
 - a. een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk; of
 - b. het gebruiken van een locatie voor het verrichten van een activiteit als bedoeld onder a; of
 - 2°. een bouwactiviteit.
2. Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is belast met de uitvoering van de monitoring van de effecten van deze aanwijzing.
3. De monitoring vindt plaats door het verzamelen van gegevens over:
 - a. het aantal beroepen dat bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aanhangig is gemaakt en betrekking heeft op besluiten die zijn aangewezen in het eerste lid; en
 - b. de gemiddelde doorlooptijd van de beroepen, bedoeld onder a.
4. Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zendt aan beide kamers der Staten-Generaal:
 - a. jaarlijks een verslag over de resultaten van de monitoring; en
 - b. ten minste drie maanden voor het einde van de termijn, bedoeld in het vijfde lid, een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van de aanwijzing, en ook een standpunt over de verlenging van de aanwijzing.
5. Deze aanwijzing geldt tot 1 januari 2031.

B

Aan afdeling 10.8 wordt een paragraaf toegevoegd, luidende:

§ 10.8.9 Evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

Artikel 10.49e (publicatie verslagen woningvoorraad, woningbehoefte en woningtekort)

Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening stelt de volgende verslagen met de volgende frequentie elektronisch beschikbaar:

a. elk kwartaal: een verslag over het gerealiseerde aantal woningen als bedoeld in artikel 11.77, onderdeel g, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

b. elk jaar:

1°. een verslag over het aantal benodigde woningen als bedoeld in artikel 11.77, onderdeel a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

2°. een verslag over het aantal benodigde studentenwoningen als bedoeld in artikel 11.77, onderdeel c, van het Besluit kwaliteit leefomgeving

3°. een verslag over het aantal benodigde woningen geschikt voor bewoning door ouderen als bedoeld in artikel 11.77, onderdeel d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en

4°. een verslag over het aantal woningenzoekenden in aandachtsgroepen als bedoeld in artikel 11.77, onderdeel e, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

c. elke drie jaar: een verslag over de woonbehoefte als bedoeld in artikel 11.77, onderdeel b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving elektronisch beschikbaar.

ARTIKEL V

Bij ministeriële regeling wordt het percentage, bedoeld in artikel 6, achtste lid, van de Huisvestingswet 2014 bepaald.

ARTIKEL VI

Als voor de inwerkingtreding van artikel II, onderdeel C, I, K of Q, van dit besluit een ontwerp van een wijziging van het omgevingsplan of een projectbesluit ter inzage is gelegd of een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is ingediend, blijft het oude recht van toepassing tot het besluit onherroepelijk wordt.

ARTIKEL VII

De artikelen van dit besluit treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

ARTIKEL VIII

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit versterking regie volkshuisvesting.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

De Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid,