

Technische vragen

Van : Valmir Xhemaili
Datum vraag : 6 september 2026
Onderwerp : Volkshuisvestingsprogramma en Huisvestingsverordening
Commissiegriffier : Erwin Bok
Datum antwoord : 8 september 2026

Beantwoording vragen:

Woonbehoefteonderzoek

1. Het woonbehoefteonderzoek komt uit op een nieuwbouwbehoefte van circa 6.510 woningen; in de stukken voor de commissie wordt uitgegaan van 6.250 woningen. Waaruit bestaat dit verschil?
2. Wordt de opgave voor arbeidsmigranten (maximaal 400 woonplekken) binnen of buiten de 6.250 woningen gerekend? Het woonbehoefteonderzoek noemt voor deze groep een aanvullende opgave die volgens dat rapport potentieel buiten de reguliere woningbehoefte valt.
3. Het woonbehoefteonderzoek komt voor het behoefte-neutrale programma uit op circa 35% goedkope huur, 8% middenhuur, 17% betaalbare koop en 40% duur. Het voorstel gaat uit van minimaal 30% sociale huur, 10% middenhuur en 27% betaalbare koop. Welke afwegingen liggen per segment aan die afwijking ten grondslag, en is die afweging vastgelegd in een onderliggende notitie die met de raad kan worden gedeeld?
4. Om hoeveel woningen gaat het verschil tussen 35% (uit het woonbehoefteonderzoek) en 30% sociale huur (voorgenomen norm) in absolute aantallen over de programmaperiode 2027-2030?
5. Welke prijsgrenzen, definities en peiljaren horen bij de categorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop, en hoe verhouden die zich tot de definities en de tweederdenorm uit de Wet versterking regie volkshuisvesting?
6. Het woonbehoefteonderzoek vermeldt dat het gehanteerde model personen die niet in een reguliere woning in Nederland wonen (onder meer in instellingen, asielzoekerscentra of in het buitenland) in het eerste jaar niet meeneemt, en dat de feitelijke vraag naar sociale huur daardoor hoger kan liggen. Is hiervoor een correctie of analyse gemaakt? Zo ja, met welke uitkomst? Zo nee, waarom niet?
7. Welke instandhoudingstermijn geldt voor sociale huur van marktpartijen, en hoe wordt daarop toegezien na afloop van die termijn? Welke instandhoudingstermijn van marktpartijen lopen af in Gouda?
8. Het woonbehoefteonderzoek constateert dat het harde planaanbod na 2027 onder het benodigde niveau daalt en dat de periode 2030 tot en met 2035 onzeker is. Welke maatregelen zijn genomen of voorzien om zacht planaanbod tijdig hard te maken, en welke jaarlijkse productie wordt voor 2027 tot en met 2031 verwacht?

Aandachtsgroepen

9. Kan een overzicht worden verstrekt waarin de benodigde sociale huurwoningen per doelgroep (ouderen, jongeren en starters, statushouders, uitstroom uit zorg en detentie, dak- en thuisloze huishoudens, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en overige aandachtsgroepen) bij

- elkaar worden opgeteld en worden afgezet tegen het aantal sociale huurwoningen dat bij een aandeel van 30% wordt gerealiseerd?
10. De regionale woonzorganalyse bevat voor de Goudse ouderenopgave (nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken) een verdeling naar segment. Welk aantal en welk aandeel sociale huur hoort bij de 3.600 ouderenwoningen en hoe verhoudt dat aantal zich tot het totale aantal sociale huurwoningen in het voorgestelde programma?
 11. Waarop is het aantal van circa 1.250 woningen (20%) voor jongeren en starters gebaseerd? In welk onderzoek of welke berekening is dit aantal onderbouwd?
 12. Op welke wijze is studentenhuisvesting in de opgave verwerkt, en welk aantal studenten is daarbij gehanteerd?
 13. Hoeveel woningzoekenden staan op dit moment geregistreerd als standplaatszoekend, en hoeveel standplaatsen zijn in 2023, 2024 en 2025 vrijgekomen en respectievelijk toegewezen?
 14. Welke opvolging is gegeven aan het oordeel van het College voor de Rechten van de Mens uit 2021 over het Goudse standplaatsenbeleid, en op welke wijze wordt dat oordeel in het Volkshuisvestingprogramma verwerkt?

Programmeringsopgave

15. Het voorstel bepaalt dat de eis voor 2/3 betaal programma geldt vanaf 12 woningen, maar dat de invulling gebieds- en portefeuillebreed mag plaatsvinden. Hoe werkt dat juridisch? Is de in het voorstel gehanteerde drempel van 12 woningen aan die provinciale bepaling ontleend? Zo ja, op welke grond is de drempel wel en het percentage van 33,33% niet overgenomen?
16. Heeft over het voorgenomen aandeel van 30% sociale huur afstemming met de provincie plaatsgevonden? Zo ja, wanneer, in welke vorm en met welke uitkomst en is daarvan een schriftelijke reactie beschikbaar die met de raad kan worden gedeeld? Is voor een lager percentage dan de provinciale eis een ontheffing, afwijking of maatwerkafpraak nodig? Welke procedure en welk tijdspad horen daarbij?
17. Op grond van welke maatstaf wordt onder de Wet versterking regie volkshuisvesting bepaald of een gemeente een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen in de voorraad heeft? Het aandeel corporatiebezit of het totale aandeel woningen inclusief particuliere verhuur onder de liberalisatiegrens? Welk percentage geldt voor Gouda per de meest recente peildatum onder elk van beide maatstaven en welk landelijk gemiddelde wordt daarbij als referentie gehanteerd?
18. Indien Gouda als bovengemiddeld wordt aangemerkt. Welke programmeringsverplichting voor het middensegment vloeit daaruit voort en wat valt onder de wettelijke definitie van middensegment (uitsluitend middenhuur of ook betaalbare koop)? Hoe verhouden de voorgestelde 10% middenhuur en 27% betaalbare koop zich tot die definitie en tot die verplichting?
19. Wanneer verschijnt de eerstvolgende Monitor Uitvoering Woon(zorg)visie en wat is daarin het meest actuele aandeel sociale huur in de Goudse woningvoorraad uitgesplitst naar corporatiebezit en particuliere verhuur onder de liberalisatiegrens?
20. Het voorstel bepaalt dat woningbouwplannen vanaf 30 woningen “zo mogelijk” aandachtsgroepen huisvesten. Hoe wordt “zo mogelijk” getoetst en wie neemt daarover het besluit?
21. Waarop zijn de drempels van 12 en 30 woningen gebaseerd, en waarom verschillen ze? Is een gelijktrekking op 12 overwogen? Waarom is daarvan afgezien?

Particuliere huur

22. Uit het onderzoek naar de particuliere huurvoorraad blijkt dat het aandeel vrijesectorwoningen tussen 2023 en 2025 is toegenomen en dat sociale huur en middenhuur bij alle eigenaarsgroepen zijn afgenomen. Is dit effect in de opgave verwerkt? Wordt het verlies aan betaalbare voorraad in de bestaande stad meegewogen bij het bepalen van de nieuwbouwopgave?
23. Hoeveel woningen zijn in 2023, 2024 en 2025 aan de sociale huurvoorraad onttrokken door verkoop, liberalisatie of sloop?

Huisvestingsverordening

24. Eerder is aangekondigd dat bij de actualisatie van de huisvestingsverordening opnieuw wordt beoordeeld welke beroepsgroepen als vitaal worden beschouwd, waarbij wordt gekeken naar lokale arbeidsmarktkrapte en het belang voor de stad, waarbij personeel in het openbaar vervoer wordt meegewogen. Is deze herbeoordeling meegenomen? Zo ja, wanneer wordt dit aan de raad voorgelegd en welke criteria worden gehanteerd? Zo nee, waarom niet?
25. Welke beroepsgroepen zijn op dit moment in Gouda aangewezen als vitaal, hoeveel woningen zijn op die grond met voorrang toegewezen en hoeveel aanvragen zijn op die grond afgewezen?
26. Hoe wordt economische binding getoetst en hoe gaan woningcorporaties hiermee om? Heeft er overleg plaats gevonden met corporaties over de toets die uitgevoerd wordt op de economische binding?
27. Voor maatschappelijke binding geldt de eis van minimaal zes van de afgelopen tien jaar wonen in Gouda. Hoe wordt deze eis getoetst als je een thuiswonende student of voormalig inwoner bent?
28. Voorstel 3 zet in op dat statushouders dezelfde urgentiepositie hebben als andere urgent woningzoekenden. Wat houdt die gelijke positie in de uitvoering precies in? Worden statushouders binnen dezelfde urgentievolgorde geplaatst en op dezelfde wijze bemiddeld als de overige urgentiecategorieën of bestaat daarnaast een afzonderlijke route met corporaties? En hoe wordt de onderlinge rangorde bepaald wanneer urgent woningzoekenden uit verschillende categorieën op dezelfde woning reageren?
29. Welke alternatieven zijn bij voorstel 3 afgewogen of het inzetten van andere huisvestingsvormen? Is die afweging onderzocht en schriftelijk vastgelegd in een stuk dat met de raad kan worden gedeeld?
30. Welk deel van de taakstelling is ingevuld met reguliere sociale huurwoningen?
31. Bij Voorstel 3 wordt gewezen op het risico van interbestuurlijk toezicht en indeplaatsstelling op kosten van de gemeente. Is Gouda hierover in de afgelopen drie jaar door de provincie aangesproken, op welke trede van de interventieladder bevindt Gouda zich op dit moment, en welke kosten zouden bij indeplaatsstelling naar verwachting voor rekening van de gemeente komen?
32. De regionale woonzorgvisie bevat een actie waarin ouderen voorrang krijgen op een sociale huurwoning wanneer zij een eengezinswoning in Midden-Holland achterlaten. Hoe verhoudt die actie zich tot het voorstel om ouderen niet als urgentiegroep aan te merken en op welke wijze wordt die voorrang dan vormgegeven?

Proces en participatie

33. Kunnen de vijf onderzoeksrapporten en de verslaglegging van de participatie uit het eerste kwartaal van 2026 openbaar met de raad worden gedeeld? Zijn alle rapporten definitief? Het onderzoek naar de woonbehoeften van jongeren draagt de aanduiding "conceptversie".
34. Vindt tussen de kaderstelling van 9 september en het eindconcept van 18 november nog een participatieronde met inwoners plaats of vormt de participatie uit het eerste kwartaal van 2026 de enige inwonersronde? Hoe verhoudt de Woonarena van eind oktober zich daartoe en wie wordt daarvoor uitgenodigd?
35. Welke van de vijf voorstellen hebben financiële consequenties, om welke bedragen gaat het, en waar zijn die in de begroting 2027 en de meerjarenraming opgenomen? Welke onderdelen zijn nog niet gedekt?

Antwoorden:

1. Het woonbehoefteonderzoek komt uit op een nieuwbouwbehoefte van circa 6.510 woningen; in de stukken voor de commissie wordt uitgegaan van 6.250 woningen. Waaruit bestaat dit verschil?
De 6.510 woningen betreft de berekende woningbehoefte vanaf 2025. Hierin zijn de behoefte aan 400 plekken voor arbeidsmigranten en 50 woonwagendplaatsen nog niet meegenomen. Deze opgaven worden daarom bij de behoefte opgeteld. Vervolgens wordt de netto toevoeging van 714 woningen in 2025 (pas dit jaar bekend) hiervan afgetrokken. Per 1 januari 2026 resteert daarmee een woningbouwopgave van 6.246 woningen, afgerond 6.250 woningen.
2. Wordt de opgave voor arbeidsmigranten (maximaal 400 woonplekken) binnen of buiten de 6.250 woningen gerekend? Het woonbehoefteonderzoek noemt voor deze groep een aanvullende opgave die volgens dat rapport potentieel buiten de reguliere woningbehoefte valt.
De 400 woonplekken zijn meegenomen in de behoefteraming van 6.250 woningen. Zie het antwoord bij vraag 1.
3. Het woonbehoefteonderzoek komt voor het behoefte-neutrale programma uit op circa 35% goedkope huur, 8% middenhuur, 17% betaalbare koop en 40% duur. Het voorstel gaat uit van minimaal 30% sociale huur, 10% middenhuur en 27% betaalbare koop. Welke afwegingen liggen per segment aan die afwijking ten grondslag, en is die afweging vastgelegd in een onderliggende notitie die met de raad kan worden gedeeld?
Het woonbehoefteonderzoek laat zien dat een aandeel van 35% sociale huur het beste aansluit bij de woningbehoefte. Het college kiest desondanks voor 30% sociale huur, omdat het van mening is dat de opgave voor sociale huurwoningen meer evenwichtig over de regio moet worden verdeeld. Gouda heeft ten opzichte van de regio al een relatief groot aandeel sociale huurwoningen. Daarom wordt niet de volledige extra woningbehoefte vertaald naar sociale huur in Gouda. Daarnaast houdt het college bij de programmering rekening met de uitvoerbaarheid van de opgave en de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Tenslotte sluit een aandeel van 30% sociale huur aan bij het percentage dat gemeenten op grond van de Wet versterking regie volkshuisvesting regionaal dienen te programmeren. Dit is ook waar de Provincie op gaat sturen in haar herziening van het Omgevingsbeleid na inwerkingtreding van de Wet.

Het aandeel van 37% middensegment volgt uit de wettelijke opgave om ten minste 67% van de nieuwbouw in het betaalbare segment te realiseren. Bij een aandeel van 30% sociale huur resteert daarmee 37% voor het middensegment (67% minus 30%). Het voorstel om deze 37% in te vullen

met 10% middenhuur en 27% betaalbare koop is een politiek-bestuurlijke keuze van het college. Deze percentages liggen boven de uitkomsten van de behoefteaming uit het woonbehoefteonderzoek. Daaruit volgt een behoefte van circa 8% middenhuur en 17% betaalbare koop. Het college kiest er bewust voor om de extra woningbouwopgave die voortvloeit uit de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) voor een belangrijk deel in het middensegment te realiseren.

Binnen het middensegment wordt vervolgens relatief meer ingezet op betaalbare koop dan op middenhuur. Hiervoor zijn twee redenen:

- Betaalbare koop kan een grotere bijdrage leveren aan de doorstroming op de woningmarkt.
- Betaalbare koop is over het algemeen eenvoudiger en financieel aantrekkelijker te realiseren door ontwikkelaars dan middenhuur. Daarnaast zijn de ontwikkelkosten voor middenhuur relatief hoog en is de potentiële afzetmarkt voor middenhuur kleiner dan die voor betaalbare koop.

Daarom kiest het college ervoor de aanvullende opgave vooral via betaalbare koop in te vullen.

4. Om hoeveel woningen gaat het verschil tussen 35% (uit het woonbehoefteonderzoek) en 30% sociale huur (voorgenomen norm) in absolute aantallen over de programmaperiode 2027-2030?
Uitgaande van een resterende woningbouwopgave van circa 6.250 woningen in de periode van 1 januari 2026 tot 1 januari 2040, komt dit neer op gemiddeld 446 woningen per jaar. Voor de periode 2026 tot 2030 (4 jaar) gaat het daarmee om ongeveer 1.786 woningen. Bij een aandeel van 30% sociale huur betreft dit dan 536 sociale huurwoningen. Bij een aandeel van 35% sociale huur betreft dit 625 sociale huurwoningen. Het verschil bedraagt daarmee circa 90 sociale huurwoningen over de periode 2027-2030.
5. Welke prijsgrenzen, definities en peiljaren horen bij de categorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop, en hoe verhouden die zich tot de definities en de tweederdenorm uit de Wet versterking regie volkshuisvesting?
Het college sluit aan bij de wettelijke definities die worden gehanteerd in de Wet versterking regie volkshuisvesting en de daarop gebaseerde regelgeving.
 - Sociale huur: huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens).
 - Middenhuur: huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en tot de wettelijke bovengrens voor middenhuur.
 - Betaalbare koop: koopwoningen met een verkoopprijs tot de door het Rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koop.De prijsgrenzen worden jaarlijks door het Rijk geïndexeerd en vastgesteld. Bij de toepassing van de woonprogrammering gelden steeds de op dat moment actuele rijksgrenzen.
6. Het woonbehoefteonderzoek vermeldt dat het gehanteerde model personen die niet in een reguliere woning in Nederland wonen (onder meer in instellingen, asielzoekerscentra of in het buitenland) in het eerste jaar niet meeneemt, en dat de feitelijke vraag naar sociale huur daardoor hoger kan liggen. Is hiervoor een correctie of analyse gemaakt? Zo ja, met welke uitkomst? Zo nee, waarom niet?
Hiervoor is geen afzonderlijke correctie of aanvullende analyse uitgevoerd. Het onderzoek bevat geen kwantitatieve doorrekening van deze extra vraag. Wel wordt aanvullend aandacht besteed aan specifieke aandachtsgroepen,

maar deze analyses zijn niet verwerkt als correctie op de berekende woningbehoefte. Het rapport constateert daarmee dat sprake kan zijn van een onderschatting, zonder de omvang daarvan nader te bepalen.

Voor het beleid betekent dit dat de berekende woningbehoefte als een ondergrens moet worden beschouwd. Met name de behoefte aan sociale huurwoningen kan in de praktijk hoger uitvallen dan het model laat zien. Dit onderstreept het belang van het realiseren van voldoende betaalbare woningen en het monitoren van de ontwikkeling van aandachtsgroepen.

7. Welke instandhoudingstermijn geldt voor sociale huur van marktpartijen, en hoe wordt daarop toegezien na afloop van die termijn? Welke instandhoudingstermijn van marktpartijen lopen af in Gouda?
Het college is voornemens de huidige instandhoudingstermijnen van 25 jaar voor sociale huur, 15 jaar voor middenhuur en 10 jaar voor betaalbare koop te continueren. Toezicht vindt vervolgens plaats via een registratiesysteem, de bestaande jaarlijkse rapportageverplichting en risicogerichte controles. Na afloop van de instandhoudingstermijn vervalt de publiekrechtelijke verplichting uit de doelgroepenverordening. Voor zover bekend lopen de eerste termijnen voor Goudse middenhuurprojecten niet eerder af dan circa 2035; voor sociale huurwoningen die onder de huidige verordening vallen ligt dit pas vanaf circa 2049. Een exact overzicht is afhankelijk van de gerealiseerde projecten en de datum van eerste ingebruikname.
8. Het woonbehoefteonderzoek constateert dat het harde planaanbod na 2027 onder het benodigde niveau daalt en dat de periode 2030 tot en met 2035 onzeker is. Welke maatregelen zijn genomen of voorzien om zacht planaanbod tijdig hard te maken, en welke jaarlijkse productie wordt voor 2027 tot en met 2031 verwacht?
Om de woningbouwopgave te realiseren, zet het college actief in op het vergroten van de uitvoerbaarheid van de planvoorraad en het versnellen van de doorstroming van zachte plannen naar kansrijke plannen en van kansrijke plannen naar harde planvorming.

Hiervoor wordt onder meer ingezet op de aanstelling van een woningbouwregisseur, het verder ontwikkelen van kansrijke woningbouwlocaties en het gericht inzetten van ambtelijke capaciteit op projecten die op korte en middellange termijn kunnen bijdragen aan de woningbouwproductie. Daarnaast wordt de samenwerking met woningcorporaties, ontwikkelaars en andere partners versterkt. Ook werkt Gouda samen met regionale partners aan de verdere ontwikkeling van de Bouwstroom Midden-Holland om woningbouw sneller, efficiënter en voorspelbaarder te realiseren.

Tegelijkertijd zet het college in op het vroegtijdig signaleren en oplossen van knelpunten die de voortgang van projecten kunnen belemmeren, zoals vraagstukken rondom procedures, capaciteit, infrastructuur en netcongestie. De jaarlijkse woningbouwproductie blijft afhankelijk van de voortgang van individuele projecten en van externe factoren. Daarom stuurt het college op een voldoende grote en gevarieerde planvoorraad, wordt de voortgang van projecten periodiek gemonitord en worden waar nodig aanvullende maatregelen getroffen om de realisatie van woningen te ondersteunen.

Aandachtsgroepen

9. Kan een overzicht worden verstrekt waarin de benodigde sociale huurwoningen per doelgroep (ouderen, jongeren en starters, statushouders, uitstroom uit zorg en detentie, dak- en thuisloze huishoudens, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en overige aandachtsgroepen) bij elkaar worden opgeteld en worden afgezet tegen het aantal sociale huurwoningen dat bij een aandeel van 30% wordt gerealiseerd?

Op basis van de woonbehoefteonderzoeken van Springco en STEC bestaat de opgave uit circa 3.600 ouderenwoningen, 400 woonplekken voor arbeidsmigranten, 50 woonwagenstandplaatsen en ongeveer 500 woonplekken voor overige aandachtsgroepen. Van de ouderenhuishoudens heeft circa 65% een inkomen tot € 75.000. Toegepast op de ouderenopgave betekent dit dat ongeveer 2.340 ouderenwoningen nodig zijn in het betaalbare segment (sociale huur en middenhuur). Daarnaast zijn de 400 woonplekken voor arbeidsmigranten en circa 500 woonplekken voor overige aandachtsgroepen grotendeels aangewezen op sociale huur. Hiermee bedraagt de totale behoefte aan betaalbare woningen ten minste circa 3.240 woningen, waarvan minimaal circa 900 woningen direct als sociale huur kunnen worden aangemerkt.

10. De regionale woonzorganalyse bevat voor de Goudse ouderenopgave (nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken) een verdeling naar segment. Welk aantal en welk aandeel sociale huur hoort bij de 3.600 ouderenwoningen en hoe verhoudt dat aantal zich tot het totale aantal sociale huurwoningen in het voorgestelde programma?

Uit de woonbehoefteonderzoeken blijkt dat de opgave voor ouderen in Gouda tot 2040 circa 3.600 woningen bedraagt. Op basis van de inkomensverdeling onder ouderen kan een verdeling naar woningsegment worden gemaakt. Aangenomen wordt dat ouderen met een inkomen tot ongeveer € 50.000 zijn aangewezen op sociale huur en ouderen met een inkomen tussen € 50.000 en € 75.000 op middenhuur of betaalbare koop (prijsspeil 2025). Hieruit volgt dat ongeveer:

- 1.440 woningen (40%) in de sociale huursector nodig zijn;
- 900 woningen (25%) in het middensegment (middenhuur of betaalbare koop) nodig zijn;
- 1.260 woningen (35%) in de vrije sector of het hogere koopsegment kunnen worden gerealiseerd.

Dit betekent dat van de totale ouderenopgave van 3.600 woningen naar verwachting circa 2.340 woningen (65%) in het betaalbare segment moeten worden toegevoegd. Daarvan bestaat ongeveer 1.440 woningen uit sociale huur en 900 woningen uit middenhuur of betaalbare koop.

Ongeveer vier op de tien ouderenwoningen zullen in de sociale huursector moeten worden gerealiseerd en één op de vier in het middensegment. Daarmee laat de woonbehoefte zien dat het grootste deel van de ouderenopgave in Gouda betrekking heeft op betaalbare woningen, waarbij zowel sociale huur als middenhuur/betaalbare koop een belangrijke rol spelen.

11. Waarop is het aantal van circa 1.250 woningen (20%) voor jongeren en starters gebaseerd? In welk onderzoek of welke berekening is dit aantal onderbouwd?

Het aantal van circa 1.250 woningen (20% van de resterende woningbouwopgave) is geen uitkomst van een afzonderlijke behoefteberekening, maar een beleidsmatig voorstel van het college. Daarmee geven we binnen de woningbouwopgave zichtbaar ruimte aan

woningen die qua prijs, omvang en woningtype aansluiten bij jongeren en starters.

Het voorstel sluit aan bij het woonbehoefteonderzoek, waaruit blijkt dat juist deze groepen moeite hebben om een betaalbare woning in Gouda te vinden. Kleine huishoudens jonger dan 30 jaar vormen circa 9% van de Goudse huishoudens. Kleine huishoudens van 30 tot 54 jaar vormen daarnaast circa 19% van de huishoudens. Samen betreft dit ongeveer 28% van de huishoudens.

Dat betekent echter niet dat 28% van de nieuwbouw voor deze groepen moet worden gerealiseerd. Het college zet ook nadrukkelijk in op doorstroming. Wanneer huishoudens doorstromen naar een passende woning, komen bestaande woningen vrij voor andere woningzoekenden. Daardoor profiteren ook gezinnen, jongeren en starters van nieuwbouw die niet direct voor hen wordt gebouwd.

Het voorstel van circa 20% is daarmee een realistisch en richtinggevend programmeringsdoel. Het sluit aan bij de knelpunten die het woonbehoefteonderzoek signaleert, terwijl tegelijkertijd wordt ingezet op doorstroming als belangrijke manier om de kansen van jongeren en starters op de woningmarkt te vergroten. Een nieuwbouwwoning voor een starter levert daarbij de kortste verhuisketen op, maar ook woningen voor doorstromers dragen indirect bij aan het vrijkomen van woningen voor deze doelgroep.

12. Op welke wijze is studentenhuisvesting in de opgave verwerkt, en welk aantal studenten is daarbij gehanteerd?

Studentenhuysvesting is in het woonbehoefteonderzoek meegenomen via de prognose van het aantal uitwonende studenten. Daarbij groeit het aantal uitwonende studenten van circa 770 in 2022/2023 naar circa 945 in 2040. Het totale aantal studenten in Gouda, inclusief thuiswonende studenten, bedraagt naar schatting circa 1.500 en groeit naar circa 1.840 in 2040.

De behoefte van studenten is niet als een afzonderlijke woningbouwopgave geraamd. Er bestaat namelijk een aanzienlijke overlap tussen studenten en de doelgroep jongeren. De woonvraag van uitwonende studenten is daarom verwerkt binnen de bredere behoefte aan betaalbare woningen voor jongeren en starters. Om die reden is in de woningbouwprogrammering geen afzonderlijk contingent studentenwoningen opgenomen. Wel dragen kleine en betaalbare woningen voor jongeren en starters ook bij aan de huisvesting van uitwonende studenten.

13. Hoeveel woningzoekenden staan op dit moment geregistreerd als standplaatszoekend, en hoeveel standplaatsen zijn in 2023, 2024 en 2025 vrijgekomen en respectievelijk toegewezen?

Op dit moment staan 42 woningzoekenden geregistreerd als standplaatszoekende.

- 2023: geen standplaatsen vrijgekomen of toegewezen.
- 2024: 6 standplaatsen toegewezen, waarvan 5 op de nieuwe locatie aan de Eerste Moordrechtse Tiendeweg.
- 2025: geen standplaatsen vrijgekomen of toegewezen. De twee mutaties die hebben plaatsgevonden betroffen een standplaatsruil en hebben niet geleid tot extra aanbod voor woningzoekenden.

Het aanbod van standplaatsen is beperkt en afhankelijk van mutaties binnen de bestaande voorraad en de toekomstige ontwikkeling van nieuwe locaties.

14. Welke opvolging is gegeven aan het oordeel van het College voor de Rechten van de Mens uit 2021 over het Goudse standplaatsenbeleid, en op welke wijze wordt dat oordeel in het Volkshuisvestingprogramma verwerkt?

Naar aanleiding van het oordeel van het College voor de Rechten van de Mens heeft het college maatregelen genomen om het standplaatsenbeleid beter aan te laten sluiten bij de woonbehoefte van woonwageneigenaren. Zo is in 2022 een wachtlijst voor standplaatsen ingevoerd, waarmee de behoefte aan standplaatsen beter in beeld wordt gebracht en gemonitord.

Daarnaast heeft de gemeente onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan standplaatsen. Uit het RIGO-onderzoek blijkt dat er tot 2040 behoefte is aan circa 38 tot 50 extra standplaatsen. Het college is voornemens deze opgave op te nemen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en te verwerken in het Volkshuisvestingsprogramma.

Binnen deze opgave zijn reeds 17 standplaatsen voorzien in het stedenbouwkundig plan voor Westergouwe fase IV. Deze 17 standplaatsen maken onderdeel uit van de door RIGO geadviseerde bandbreedte van 38 tot 50 standplaatsen tot 2040 en voorzien in de vervanging van de bestaande standplaatsen aan de Goudkade. De resterende behoefte wordt betrokken bij toekomstige locatieontwikkelingen en de verdere uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma.

Programmeringsopgave

15. Het voorstel bepaalt dat de eis voor 2/3 betaal programma geldt vanaf 12 woningen, maar dat de invulling gebieds- en portefeuillebreed mag plaatsvinden. Hoe werkt dat juridisch? Is de in het voorstel gehanteerde drempel van 12 woningen aan die provinciale bepaling ontleend? Zo ja, op welke grond is de drempel wel en het percentage van 33,33% niet overgenomen?

De ondergrens van 12 woningen en de norm van 2/3 betaalbaar zijn twee verschillende beleidsvoorstellen die juridisch en inhoudelijk los van elkaar staan.

Het voorstel om de programmeringseisen toe te passen vanaf projecten met 12 woningen of meer sluit aan bij de provinciale systematiek. De provincie gaat er bij de realisatie van haar woondoelstellingen vanuit dat projecten kleiner dan 12 woningen niet hoeven mee te tellen om de provinciale beleidsdoelen te behalen. Juridisch staat het de gemeente vrij om strengere eisen te stellen en ook kleinere projecten onder het regime te brengen, maar daarvoor is in Gouda niet gekozen. Daarvoor zijn verschillende redenen:

- Bij kleine woningbouwprojecten blijkt in de praktijk vaak geen afzetmarkt aanwezig voor sociale huur- of middenhuurwoningen. Het gaat veelal om kleine ontwikkelaars en niet om grote professionele bouwpartijen.
- Naarmate een project kleiner is, wordt de businesscase doorgaans minder rendabel en neemt de financiële haalbaarheid van sociale huur en middenhuur af.
- Kleine projecten bevinden zich relatief vaak in de binnenstad, waar aanvullende eisen gelden, bijvoorbeeld vanwege monumenten, cultuurhistorische waarden en ruimtelijke beperkingen.
- Juridisch is geadviseerd om aan te sluiten bij de provinciale ondergrens van 12 woningen.

- De gemeente verwacht ook bij toepassing van deze ondergrens de benodigde programmering voor circa 6.250 woningen te kunnen realiseren.
- Daarnaast speelt mee dat de gemeente in de praktijk bij kleine projecten nog niet eerder een vereveningsbijdrage heeft geïnd wanneer sociale huur of middenhuur aantoonbaar niet haalbaar bleek. In dergelijke gevallen was veelal aannemelijk dat de realisatie van gereguleerde huurwoningen financieel of praktisch niet mogelijk was.
- Tot slot is meegewogen dat de Wet betaalbare huur inmiddels via het woningwaarderingssysteem (WWS) de prijs-kwaliteitverhouding van huurwoningen reguleert. Veel kleine projecten in de binnenstad bestaan uit compacte woningen. Omdat de gemeente via de doelgroepenverordening minimaal 35 m² gebruiksoppervlak verlangt, vallen dergelijke woningen op basis van hun WWS-puntenaantal in de praktijk vaak al in het segment sociale huur of middenhuur. Hierdoor dragen ook kleinere projecten regelmatig al bij aan de betaalbaarheidsdoelstelling, zonder dat daarvoor een afzonderlijke programmeringseis nodig is.
- Het voorstel voor een ondergrens van 12 woningen hangt ook samen met de aanzienlijke uitbreiding van de gemeentelijke betaalbaarheidsopgave. Waar voorheen werd gestuurd op 33% sociale huur en 20% middensegment, wordt nu toegewerkt naar 67% betaalbare woningen. Het college wil de beschikbare ambtelijke capaciteit daarom zo efficiënt mogelijk inzetten op projecten waar daadwerkelijk substantiële invloed kan worden uitgeoefend op de woningprogrammering. In de praktijk vragen kleine projecten relatief veel inzet, terwijl de gevraagde beleidseisen daar vaak lastig realiseerbaar zijn of de (financiële) onhaalbaarheid daarvan uitgebreid moet worden onderbouwd. De inzet op grotere en meer kansrijke projecten levert daardoor een effectievere bijdrage aan het realiseren van de volkshuisvestelijke doelstellingen.
- Voor een toelichting op het voorstel voor 30% sociale huur zie antwoord op vraag 3.

16. Heeft over het voorgenomen aandeel van 30% sociale huur afstemming met de provincie plaatsgevonden? Zo ja, wanneer, in welke vorm en met welke uitkomst en is daarvan een schriftelijke reactie beschikbaar die met de raad kan worden gedeeld? Is voor een lager percentage dan de provinciale eis een ontheffing, afwijking of maatwerkafpraak nodig? Welke procedure en welk tijdspad horen daarbij?

Het college heeft hierover nog geen afstemming gehad met de provincie. De provincie Zuid-Holland werkt momenteel aan de aanpassing van haar beleid naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Het college gaat ervan uit dat de provincie haar beleid en verordening op termijn in lijn zal brengen met de landelijke kaders uit deze wet.

Gouda heeft volgens de landelijke systematiek een aandeel sociale huurwoningen dat hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Voor gemeenten met een bovengemiddeld aandeel sociale huur ligt de nadruk binnen de Wet versterking regie op de volkshuisvesting op het realiseren van woningen in het middensegment. Tegelijkertijd moet op het niveau van de woningmarktregio worden voldaan aan de wettelijke ambitie van voldoende sociale huurwoningen en ten minste twee derde betaalbare woningbouw.

Binnen de regio Midden-Holland hebben verschillende gemeenten een relatief lager aandeel sociale huurwoningen dan Gouda. Het ligt daarom voor de hand dat deze gemeenten een grotere bijdrage leveren aan de uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Het college verwacht dat daardoor op regionaal niveau kan worden voldaan aan de wettelijke vereisten ten aanzien van sociale huur.

Omdat nog geen overleg met de provincie heeft plaatsgevonden, is er geen schriftelijke reactie beschikbaar die met de raad kan worden gedeeld. Het college zal, indien dat nodig blijkt, met de provincie in gesprek gaan over de in het Volkshuisvestingsprogramma op te nemen programmering. Op dit moment is nog niet duidelijk of daarvoor een formele ontheffing, afwijking of maatwerkafpraak nodig is. Dat zal afhangen van de definitieve provinciale beleidskaders en de wijze waarop de Wet versterking regie op de volkshuisvesting wordt toegepast.

17. Op grond van welke maatstaf wordt onder de Wet versterking regie volkshuisvesting bepaald of een gemeente een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen in de voorraad heeft? Het aandeel corporatiebezit of het totale aandeel woningen inclusief particuliere verhuur onder de liberalisatiegrens? Welk percentage geldt voor Gouda per de meest recente peildatum onder elk van beide maatstaven en welk landelijk gemiddelde wordt daarbij als referentie gehanteerd?

In de aangekondigde landelijke Omgevingsregeling wordt het landelijke gemiddelde aandeel sociale huurwoningen vastgesteld op 25,6%. Voor de toepassing van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt het aandeel sociale huurwoningen bepaald op basis van het aantal zelfstandige sociale huurwoningen ten opzichte van de totale voorraad zelfstandige woningen in een gemeente. Daarbij wordt uitgegaan van de voorraad zelfstandige sociale huurwoningen op peildatum 31 december 2024 en de totale voorraad zelfstandige woningen volgens CBS-gegevens op peildatum 1 januari 2025. Het aldus vastgestelde percentage geldt vanaf de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting voor een periode van tien jaar.

Voor Gouda betekent dit het volgende. Op de peildatum waren er 10.260 corporatiewoningen, waarvan 9.640 woningen onder de sociale huurgrens vielen. Ten opzichte van de totale woningvoorraad van 35.165 woningen komt het aandeel sociale huur daarmee uit op 27,4%. Gouda ligt daarmee boven het in de Omgevingsregeling gehanteerde landelijke gemiddelde van 25,6% en wordt op grond van deze maatstaf aangemerkt als een gemeente met een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen. De landelijke systematiek is gebaseerd op de voorraad sociale huurwoningen zoals vastgelegd in de regeling en niet op een afzonderlijke berekening van alle particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens. Daarom is voor die alternatieve maatstaf geen afzonderlijk percentage voor Gouda beschikbaar.

18. Indien Gouda als bovengemiddeld wordt aangemerkt. Welke programmeringsverplichting voor het middensegment vloeit daaruit voort en wat valt onder de wettelijke definitie van middensegment (uitsluitend middenhuur of ook betaalbare koop)? Hoe verhouden de voorgestelde 10% middenhuur en 27% betaalbare koop zich tot die definitie en tot die verplichting?

De Wet versterking regie volkshuisvesting gaat uit van een gedifferentieerde woningbouwopgave. Voor gemeenten met een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad ligt de nadruk bij

nieuwbouw op de realisatie van woningen in het middensegment. Op grond van de wet bedraagt deze opgave 40% middensegment. Tot het middensegment worden zowel middenhuurwoningen als betaalbare koopwoningen gerekend.

Tegelijkertijd moet rekening worden gehouden met het provinciale omgevingsbeleid. De provincie Zuid-Holland hanteert als uitgangspunt dat nieuwe woningbouwontwikkelingen minimaal 30% sociale huur bevatten (voorheen 33%). Deze norm geldt in beginsel voor alle gemeenten en projecten, ongeacht of een gemeente op grond van de Wet versterking regie volkshuisvesting primair een middensegmentopgave heeft. De provincie geeft daarmee uitdrukkelijk prioriteit aan de uitbreiding van de sociale huurvoorraad.

Dit betekent dat de landelijke en provinciale kaders niet volledig samenvallen. Waar de Wet versterking regie voor gemeenten met een bovengemiddeld aandeel sociale huur vooral stuurt op toevoeging van woningen in het middensegment, stuurt de provincie via haar omgevingsbeleid tegelijkertijd op het realiseren van een minimumaandeel sociale huur in nieuwe ontwikkelingen.

Het college stelt daarom voor uit te gaan van 30% sociale huur, 10% middenhuur en 27% betaalbare koop. De combinatie van middenhuur en betaalbare koop bedraagt daarmee 37% middensegment. Dat is lager dan de in de Wet versterking regie genoemde norm van 40%.

Het college acht deze afwijking verdedigbaar. Uit het Goudse woningbehoefteonderzoek blijkt een behoefte van circa 8% middenhuur en 17% betaalbare koop. Daarnaast acht het college het, gelet op de aanhoudende vraag naar sociale huurwoningen en de provinciale beleidskaders, niet wenselijk om het aandeel sociale huur verder te verlagen teneinde het aandeel middensegment te verhogen.

Voor zover de wettelijke norm van 40% middensegment op Gouda van toepassing wordt, biedt het stelsel ruimte voor bestuurlijk onderbouwd maatwerk. Daarbij kunnen onder meer de bestaande omvang van de sociale huurvoorraad, de regionale volkshuisvestelijke opgave, de lokale woningbehoefte en provinciale beleidskaders worden betrokken. Het college heeft daarom de verwachting dat een programmering van 37% middensegment, in combinatie met 30% sociale huur, voldoende onderbouwd kan worden in het overleg met provincie en regio. Daarmee wordt enerzijds aangesloten bij de behoefte in Gouda en anderzijds invulling gegeven aan de provinciale prioriteit voor sociale huur.

19. Wanneer verschijnt de eerstvolgende Monitor Uitvoering Woon(zorg)visie en wat is daarin het meest actuele aandeel sociale huur in de Goudse woningvoorraad uitgesplitst naar corporatiebezit en particuliere verhuur onder de liberalisatiegrens?

De eerstvolgende Monitor Uitvoering Woon(zorg)visie is nog niet opgesteld. Gezien de beschikbare ambtelijke capaciteit heeft het college ervoor gekozen de inzet in 2025 te richten op het actualiseren van de volkshuisvestelijke onderbouwing, waaronder het woningbehoefteonderzoek, het onderzoek naar de particuliere huurmarkt en de voorbereiding op de Wet versterking regie volkshuisvesting. Daarbij zijn de uitkomsten van eerdere monitoren betrokken en waar nodig aangevuld met actuele onderzoeksgegevens.

De meest recente gegevens laten zien dat Gouda op 1 januari 2025 beschikte over 35.165 woningen. Daarvan waren 9.640 corporatiewoningen met een huur onder de sociale huurgrens, wat overeenkomt met 27,4% van de totale woningvoorraad.

Op basis van het onderzoek naar de particuliere huurmarkt kan het aandeel particuliere sociale huur indicatief worden geschat op ongeveer 4% van de woningvoorraad. Daarmee bedraagt het totale aandeel sociale huurwoningen in Gouda naar schatting circa 31%, bestaande uit ongeveer 27% corporatiesociale huur en 4% particuliere sociale huur.

20. Het voorstel bepaalt dat woningbouwplannen vanaf 30 woningen “zo mogelijk” aandachtsgroepen huisvesten. Hoe wordt “zo mogelijk” getoetst en wie neemt daarover het besluit?

Met de formulering ‘zo mogelijk’ wordt bedoeld dat de huisvesting van aandachtsgroepen niet op voorhand aan ieder afzonderlijk woningbouwproject wordt opgelegd. De beoordeling vindt plaats in samenhang met de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave, de kenmerken van het gebied en de behoefte van de betreffende doelgroep. De gemeente wil hierover aan de voorkant meer duidelijkheid bieden door in gebiedsprogramma's vast te leggen welke woon- en zorgopgaven in een gebied gewenst en passend zijn. Deze gebiedsgerichte keuzes kunnen vervolgens worden vertaald naar het omgevingsplan. Daarbij wordt rekening gehouden met de specifieke voorwaarden die voor verschillende aandachtsgroepen gelden. Niet iedere locatie is voor iedere doelgroep geschikt.

Niet alle huisvesting voor aandachtsgroepen kan vooraf in concrete projecten worden ingeprogrammeerd. De behoefte kan gedurende de looptijd van het Volkshuisvestingsprogramma veranderen en ook de beschikbaarheid van geschikte locaties is niet altijd vooraf bekend.

Het Volkshuisvestingsprogramma bevat daarom kwantitatieve doelstellingen voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Via de monitoring van de woningbouwprogrammering wordt gevolgd in hoeverre deze doelstellingen worden gerealiseerd. De sturing vindt daarbij primair plaats op gemeentelijk en gebiedsniveau.

21. Waarop zijn de drempels van 12 en 30 woningen gebaseerd, en waarom verschillen ze? Is een gelijktrekking op 12 overwogen? Waarom is daarvan afgezien?

De drempels van 12 en 30 woningen dienen verschillende doelen en zijn daarom niet gelijk. De ondergrens van 12 woningen is gekozen voor de toepassing van de programmeringseisen voor betaalbaarheid. Hiermee wordt aangesloten bij het provinciale omgevingsbeleid, waarin voor verschillende beleidsmatige afwegingen eveneens een grens van 12 woningen wordt gehanteerd bij woningbouwontwikkelingen. Kleine projecten worden bovendien vaak gerealiseerd door kleinere ontwikkelaars, liggen regelmatig op complexe binnenstedelijke locaties en zijn relatief kwetsbaar qua financiële haalbaarheid.

De grens van 30 woningen is gebaseerd op ervaringen van de gemeente en woningcorporaties. Voor de huisvesting van aandachtsgroepen is voldoende schaalgrootte nodig om woningen, beheer, eventuele begeleiding en de

benodigde samenwerking doelmatig te organiseren. Corporaties hebben aangegeven dat kleinere projecten hiervoor vaak minder geschikt zijn en dat de financiële en organisatorische haalbaarheid dan onder druk kan staan. Het college stelt daarom een ondergrens van 30 woningen voor. Het voorstel voor 30 woningen is daarmee niet exact af te leiden uit wet- of regelgeving, maar betreft een beleidsmatige afweging die aansluit bij de praktijk van gebiedsontwikkeling en de uitvoeringspraktijk van woningcorporaties.

Particuliere huur

22. Uit het onderzoek naar de particuliere huurvoorraad blijkt dat het aandeel vrijesectorwoningen tussen 2023 en 2025 is toegenomen en dat sociale huur en middenhuur bij alle eigenaarsgroepen zijn afgenomen. Is dit effect in de opgave verwerkt? Wordt het verlies aan betaalbare voorraad in de bestaande stad meegewogen bij het bepalen van de nieuwbouwopgave?

De ontwikkelingen in de particuliere huurmarkt zijn betrokken bij het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma. Uit het onderzoek naar de particuliere huurmarkt blijkt dat het aandeel sociale huur en middenhuur binnen de particuliere huurvoorraad is afgenomen, terwijl het aandeel vrije sectorhuur is toegenomen. Deze ontwikkeling onderstreept het belang van het toevoegen van betaalbare woningen.

De woningbouwopgave is gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek, dat gebruikmaakt van de meest recente Primos-prognose. Deze prognose is gebaseerd op de bevolkingsontwikkeling tot en met 2024 en de woningvoorraad per 1 januari 2025. Ontwikkelingen die vóór die peildatum hebben plaatsgevonden, zijn daarmee verwerkt in de uitgangssituatie van het onderzoek.

Tegelijkertijd moet worden opgemerkt dat de verschuiving binnen de particuliere huurmarkt grotendeels een recente ontwikkeling betreft, die zich met name sinds de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur medio 2024 lijkt voor te doen. De Primos-prognose is primair een demografische prognose en houdt rekening met ontwikkelingen in bevolking, huishoudens en de daaruit voortvloeiende woningvraag. De prognose bevat geen expliciete aannames over een verdere afname van het particuliere aanbod van sociale huur- en middenhuurwoningen. Daardoor kan het effect van deze recente ontwikkeling nog niet volledig in de prognose zijn verwerkt.

Het verlies aan betaalbare woningen in de bestaande voorraad wordt daarmee deels meegenomen via de actuele woningvoorraad, maar de recente ontwikkelingen op de particuliere huurmarkt vragen om blijvende monitoring.

23. Hoeveel woningen zijn in 2023, 2024 en 2025 aan de sociale huurvoorraad onttrokken door verkoop, liberalisatie of sloop?

Volgens opgave van de woningcorporaties zijn in Gouda 24 woningen in 2023, 27 woningen in 2024 en 25 woningen in 2025 verkocht.

Deze aantallen betreffen niet uitsluitend sociale huurwoningen. Een deel van de verkochte woningen behoort tot de niet-DAEB-voorraad en maakte daarmee al onderdeel uit van het middenhuur- of vrijhuursegment. Het college beschikt niet over een totaaloverzicht van woningen die in deze jaren door verkoop, liberalisatie of sloop aan de sociale huurvoorraad zijn onttrokken. Wel zijn de hiervoor genoemde verkoopcijfers bekend.

Huisvestingsverordening

24. Eerder is aangekondigd dat bij de actualisatie van de huisvestingsverordening opnieuw wordt beoordeeld welke beroepsgroepen als vitaal worden beschouwd, waarbij wordt gekeken naar lokale arbeidsmarktkrapte en het belang voor de stad, waarbij personeel in het openbaar vervoer wordt meegewogen. Is deze herbeoordeling meegenomen? Zo ja, wanneer wordt dit aan de raad voorgelegd en welke criteria worden gehanteerd? Zo nee, waarom niet?

Dit is nog niet gebeurd. De nadruk op de actualisatie is tot nu toe voornamelijk op de regionale afstemming geweest. De focus op het lokale deel volgt in dit najaar, zodat er medio december/ begin januari een ontwerpverordening wordt voorgelegd met dit onderdeel daarin verwerkt.

25. Welke beroepsgroepen zijn op dit moment in Gouda aangewezen als vitaal, hoeveel woningen zijn op die grond met voorrang toegewezen en hoeveel aanvragen zijn op die grond afgewezen?

De beroepsgroepen zijn opgenomen in artikel 15. De praktijkcijfers moeten nader worden uitgezocht. Hier zijn op dit moment nog geen cijfers voor beschikbaar.

26. Hoe wordt economische binding getoetst en hoe gaan woningcorporaties hiermee om? Heeft er overleg plaats gevonden met corporaties over de toets die uitgevoerd wordt op de economische binding?

Voor economische binding zijn toetsingscriteria opgenomen in artikel 15. Met woningcorporaties wordt geëvalueerd in hoeverre de huidige werkwijze voldoende verloopt. De verduidelijking van wat economische binding precies inhoudt is onderdeel van de voorstellen om de verordening op aan te passen. Dit moet een plek krijgen in de conceptverordening aan het eind van het jaar.

27. Voor maatschappelijke binding geldt de eis van minimaal zes van de afgelopen tien jaar wonen in Gouda. Hoe wordt deze eis getoetst als je een thuiswonende student of voormalig inwoner bent? Hetzelfde als ieder ander.

De BRP-inschrijving is hierbij leidend.

28. Voorstel 3 zet in op dat statushouders dezelfde urgentiepositie hebben als andere urgent woningzoekenden. Wat houdt die gelijke positie in de uitvoering precies in? Worden statushouders binnen dezelfde urgentievolgorde geplaatst en op dezelfde wijze bemiddeld als de overige urgentiecategorieën of bestaat daarnaast een afzonderlijke route met corporaties? En hoe wordt de onderlinge rangorde bepaald wanneer urgent woningzoekenden uit verschillende categorieën op dezelfde woning reageren?

Voor de huisvesting van statushouders is het verplicht aan te geven hoe de gemeente voorziet in de wettelijke taakstelling. De huisvestingsverordening is hiervoor de logische route. Er bestaat geen onderlinge rangorde tussen verplichte urgenten en de taakstelling voor vergunninghouders. Het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting bepaalt niet expliciet de rangorde van wettelijke urgentiecategorieën en urgentiecategorieën die gemeenten zelf toevoegen. Wel stelt de wet als eis dat wettelijke urgentiecategorieën sowieso gehuisvest moeten worden, zolang andere groepen woningzoekenden ook kans houden op huisvesting. In die zin hebben zij voorrang boven lokaal of regionaal toegevoegde urgentiecategorieën en is het logisch dat gemeenten ervoor zorgen dat de wettelijk urgent woningzoekenden als eerste worden gehuisvest en daarna de groepen die door de gemeenteraad zelf worden opgenomen in de huisvestingsverordening. Bij een achterstand in de taakstelling is het juist

weer logisch om meer urgentie te geven aan de categorie statushouders. In die zin kan de huidige werkwijze worden benut om efficiënt te schakelen op het moment dat dat nodig is.

Daarnaast is er vaak verwarring over de relatie tussen de begrippen 'urgentie' en 'bemiddeling'. De term 'urgentie' heeft betrekking op meerdere doelgroepen die met voorrang gehuisvest moeten worden. Dit wordt bij de meeste urgentiecategorieën toegepast. De term 'bemiddeling' heeft betrekking op de wijze waarop mensen gehuisvest worden. Voor statushouders geldt dat zij als groep als urgent worden aangeduid, net als andere groepen in een kwetsbare situatie. Anders dan andere urgenten, worden statushouders direct bemiddeld. Dit heeft als voordeel dat het mogelijk is gericht te sturen op een gelijkmatige spreiding over de stad en maatwerk toe te passen. Dat is bijvoorbeeld voor grotere gezinnen vaak nodig, omdat de beschikbare woningen voor deze groep slechts in beperkte mate beschikbaar zijn voor de laagste inkomens. Ook kan een gerichte keuze gemaakt worden als bekend is dat er nareizigers komen, zodat niet alleen naar de huidige situatie wordt gekeken maar ook de nabije toekomst. Dit scheelt meerdere verhuizingen en voorkomt dat er meerdere huishoudens ontstaan die meerdere woningen bezetten.

29. Welke alternatieven zijn bij voorstel 3 afgewogen of het inzetten van andere huisvestingsvormen? Is die afweging onderzocht en schriftelijk vastgelegd in een stuk dat met de raad kan worden gedeeld?

Nee. Voorwaardelijk voor alternatieven is dat de taakstelling op een andere manier kan worden ingevuld. Met een opgelopen niet ingevulde taakstelling is daar geen sprake van. Er zijn ook geen plannen voorhanden die voorzien in het inlopen van die taakstelling op andere wijzen.

30. Welk deel van de taakstelling is ingevuld met reguliere sociale huurwoningen?

De taakstelling voor volwassen statushouders is volledig ingevuld met sociale huurwoningen. In het verleden is de huisvestingsverordening aangepast zodat ook particuliere sociale huurwoningen hiervoor in aanmerking zouden komen, maar in de praktijk leverde dit geen resultaat op. Voor Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen (AMV'ers) worden kleinschalige opvanglocaties van Nidos gebruikt.

31. Bij Voorstel 3 wordt gewezen op het risico van interbestuurlijk toezicht en indeplaatsstelling op kosten van de gemeente. Is Gouda hierover in de afgelopen drie jaar door de provincie aangesproken, op welke trede van de interventieladder bevindt Gouda zich op dit moment, en welke kosten zouden bij indeplaatsstelling naar verwachting voor rekening van de gemeente komen? Ja, de Provincie heeft de gemeente Gouda laten weten voornemens te zijn om de gemeente op trede 4 te zetten. De gemeenteraad wordt hier zo snel mogelijk over geïnformeerd.

32. De regionale woonzorgvisie bevat een actie waarin ouderen voorrang krijgen op een sociale huurwoning wanneer zij een eengezinswoning in Midden-Holland achterlaten. Hoe verhoudt die actie zich tot het voorstel om ouderen niet als urgentiegroep aan te merken en op welke wijze wordt die voorrang dan vormgegeven?

Met de huidige verdeelsystematiek is voor de meeste van deze ouderen geen sprake van de noodzaak tot urgentie. Urgentie kan worden verleend als de woningzoekende geen mogelijkheid heeft om binnen een redelijke termijn het

huisvestingsprobleem op te lossen. Dat is in de meeste gevallen wel aan de orde. Er is alleen niet altijd sprake van de gewenste vrijkomende woningen. Het verlenen van voorrang is een manier om bepaalde groepen hoger op de rangorde te krijgen, waarbij zij meer keuzevrijheid houden voor de woning van hun keuze. Daarmee is urgentie geen logische route voor ouderen, wel maakt voorrang voor ouderen onderdeel uit van flankerende maatregelen in het traject van een toekomstbestendig woonruimteverdeelsysteem.

Proces en participatie

33. Kunnen de vijf onderzoeksrapporten en de verslaglegging van de participatie uit het eerste kwartaal van 2026 openbaar met de raad worden gedeeld? Zijn alle rapporten definitief? Het onderzoek naar de woonbehoeften van jongeren draagt de aanduiding "conceptversie".

De vijf onderzoeksrapporten en de verslaglegging van de participatie kunnen met de raad worden gedeeld. De onderzoeksrapporten zijn definitief. Dit geldt ook voor de rapportage over de woonwensen van jongeren. De verslaglegging van de participatie uit het eerste kwartaal van 2026 is gereed en kan eveneens met de raad worden gedeeld.

34. Vindt tussen de kaderstelling van 9 september en het eindconcept van 18 november nog een participatieronde met inwoners plaats of vormt de participatie uit het eerste kwartaal van 2026 de enige inwonersronde? Hoe verhoudt de Woonarena van eind oktober zich daartoe en wie wordt daarvoor uitgenodigd?

De participatie uit het eerste kwartaal van 2026 vormt niet de enige betrokkenheid van inwoners en stakeholders bij de totstandkoming van het Volkshuisvestingsprogramma (VHP). De opbrengsten uit deze participatieronde vormen een belangrijke bouwsteen voor het programma en worden meegenomen in de verdere uitwerking. Tussen de kaderstelling door de raad op 9 september 2026 en de bespreking van het eindconcept op 18 november 2026 worden nog aanvullende gesprekken gevoerd met verschillende betrokken partijen. In de eerste helft van oktober vindt een ronde tafel plaats met bestuurders van woningcorporaties en zorgpartijen. Daarnaast wordt eind oktober een brede Woonarena georganiseerd. De Woonarena is bedoeld om het concept-VHP te bespreken met een brede groep stakeholders en de voorgestelde keuzes en prioriteiten te toetsen. Hiervoor worden onder meer woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en andere maatschappelijke partners uitgenodigd. Ook inwoners en vertegenwoordigers van netwerken die eerder betrokken zijn geweest bij het participatietraject worden hiervoor uitgenodigd.

35. Welke van de vijf voorstellen hebben financiële consequenties, om welke bedragen gaat het, en waar zijn die in de begroting 2027 en de meerjarenraming opgenomen? Welke onderdelen zijn nog niet gedekt?

De financiële consequenties van de voorstellen moeten nader worden uitgewerkt. Daarbij wordt gezien welke activiteiten binnen de beschikbare middelen kunnen worden uitgevoerd en voor welke onderdelen eventueel aanvullende dekking nodig is. De uitkomsten hiervan worden betrokken bij de begroting 2027 en de verdere uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma.

Op dit moment is daarom geen doorrekening beschikbaar van de financiële gevolgen van de vijf voorstellen.

Voor de uitvoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting ontvangt de gemeente structureel extra middelen van het Rijk. Daarnaast zijn voor gemeenten diverse subsidieregelingen beschikbaar ter ondersteuning van de volkshuisvestelijke opgave. Om deze mogelijkheden optimaal te benutten, zal aanvullende capaciteit worden ingezet voor het aanvragen en verantwoorden van subsidies.

Voor de voorgestelde pilot doorstroomaanpak zijn op dit moment nog geen middelen opgenomen in de begroting 2027 of de meerjarenraming. Voor zover nu bekend is dit het enige voorstel waarvoor nog geen specifieke dekking beschikbaar is. De reeds lopende werving van een woningbouwregisseur staat los van de middelen die de gemeente ontvangt in het kader van de Wet versterking regie volkshuisvesting.