

Volkshuisvestingprogramma Gouda 2027 t/m 2031 & actualisering Huisvestingsverordening 2027

Commissie Fysieke leefomgeving – Beeldvormend

9 september 2026



Inhoud

Deel I. Volkshuisvestingprogramma: Beleidskader

Deel II. Huisvestingsverordening: Regels voor toewijzing



Planning



Fase 1

Fase 2

Fase 3

Opgaven

Ambities & doelen

Acties

Januari – Juni

Juli – September

Oktober – Januari



Inhoud deel I Volkshuisvestingprogramma

- A. Context en proces Volkshuisvestingprogramma Gouda
- B. De opgave volgens stakeholders en woonbehoefteonderzoeken
- C. Richtinggevende voorstellen voor wonen in Gouda 2027 t/m 2031
- D. Vervolg



A. Volkshuisvestingprogramma: context en proces



Waarom een volkshuisvestingprogramma?

1. Opvolging geven aan Woon(zorg)visie Gouda (2021 – 2026)

- Het is het beleidskader op wonen (met zorg) in Gouda 2027-2031

2. Invulling geven aan wetgeving en bovenlokaal beleid

- Rijksprogramma's en -akkoorden ruimtelijk & sociaal domein
- Wet versterking regie op de volkshuisvesting (inwerking per 1 juli 2026)

3. Concretiseren van bestuurlijke ambities wonen en zorg

- Samenlevingsakkoord Samenwerken in Gouda, 2026



Wet versterking regie volkshuisvesting

De Wet versterking regie volkshuisvesting zorgt ervoor dat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. *Wat gaan we doen?*

Inwerking per 1 juli 2026

Duidelijk	Eerlijker	Tempo	Resultaat
Gemeenten moeten regionaal afspraken maken over hoeveel, waar en voor welke doelgroepen – zoals ouderen en studenten – er gebouwd gaat worden. Als gemeenten daar niet uitkomen, dan zullen provincies of het Rijk na zes maanden de knoop doorhakken. Provincies sturen ook op voldoende bouwlocaties bij gemeenten. Afspraken hierover worden opgenomen in de volkshuisvestingprogramma's die het Rijk, provincies en gemeenten verplicht vast moeten stellen.	Gelijke verdeling van urgent woningzoekenden Alle gemeenten moeten bijdragen aan de huisvesting van deze groepen 	Sneller duidelijkheid van de rechter  Ladder voor duurzame verstedelijking wordt geschrapt waardoor motivering voor bouwen in het buitengebied minder omslachtig wordt  	Zo kunnen overheden, woningcorporaties en marktpartijen sneller, voldoende en de juiste woningen bouwen. Daarmee realiseren we 100.000 woningen per jaar Midden- en lage inkomens maken in de hele regio kans op het vinden van een woning  Voldoende woningen voor verschillende doelgroepen, zoals studenten en ouderen 
	Betaalbaar  Betaalbare woningen twee derde per regio, 30% sociale huur	Bouwen op eigen erf Vergunningvrij voor mantelzorgen familiewoningen	

Participatieproces

- De ***gemeenteraad*** geeft richting aan de doelen/ambities in het VHP (nu). En zij geeft vóór afronding van het ontwerp-VHP hier aandachtspunten voor mee (eind 2026).
- Met de kaders en aandachtspunten van de gemeenteraad in gedachten stelt het ***college*** het volkshuisvestingprogramma vast (januari 2027).
- **Bestuurlijke opdrachtgevers** zijn wethouders Anna van Popering-Kalkman (wonen) en Sjane-Marie Koppers (sociaal domein)
- We stemmen de manier van participeren af op ***betrokkenen***.
- **Iedereen** krijgt de kans mee te denken. Daarom wordt het ontwerp-VHP 6 weken ter inzage gelegd zodat een ieder zienswijzen kan indienen.



Planning



Fase 1

Fase 2

Fase 3

Opgaven

Ambities & doelen

Acties

Januari – Juni

Juli – September

Oktober – Januari



B. De opgave volgens stakeholders en onderzoek



Uitkomsten participatiesessies (maart)

Avond van het Wonen

- Bouw niet alleen woningen, maar **gemeenschappen**
- Stuur integraal op **gebiedsniveau** op **kwalitatieve leefgebieden**
- Faciliteer initiatieven **beter benutten bestaande voorraad**
- **Ouderen**: creëer meer divers en passend aanbod en ondersteun ouderen met een verhuishwens
- **Kies**, niet alles kan

Jongerencafé

- Veel **woonzekerheid** en -stress
- Jongere willen **zelfstandige woningen**, klein is oke
- En woonzekerheid: **vaste huurcontracten**
- Investeer in **betaalbare** sociale huurwoningen en middenhuurwoningen
- Verbeter de slaagkans van **lokale woningzoekenden**
- Vergeet de **oudere jongeren 30-40** jarigen en **jonge gezinnen** niet



Woonbehoefte onderzoeken

De opgave in cijfers

1. Regionale woonzorganalyse Midden-Holland tot 2040 (2025) – STEC groep
2. Woonbehoefteonderzoek voor Gouda tot 2040 (2025) – Springco
3. Onderzoek naar de woonwensen van jongeren (2025) – Gemeente Gouda
4. Woonbehoefteonderzoek woonwagenebewoners (2026) – Rigo
5. Staat van de particuliere woningvoorraad (2026) – Realstats



1. Betaalbaar en beschikbaar

Opgave

- **6.250** extra woningen tot 2040
- **Kader: minimaal 67% betaalbaar**, financiering onder druk:
 - Eigen onderzoek: 35% SH; 8% MH; 17% betaalbare koop; 40% Dure huur en koop
- **Voldoende locaties** in de nieuwbouwprogrammering
- **Onvoldoende passend programma:** meer verschillende woonvormen nodig, gericht bouwen voor doelgroepen



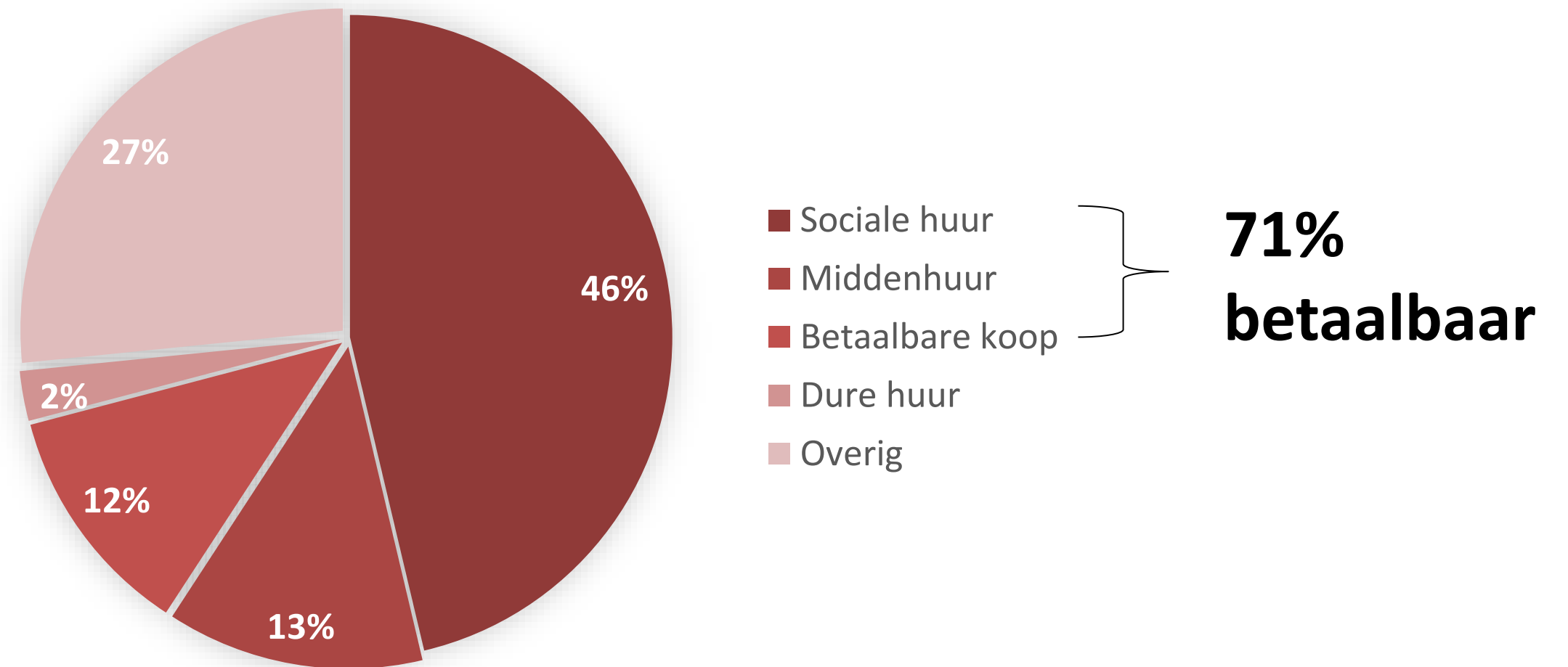
2. Thuis voor iedereen: ouderen

Opgaven

6.250 extra woningen in Gouda tot 2040, waarvan:

➤ **3.600** woningen voor **ouderen** = **58%** van de opgave

- 525 zorggeschikt
- 1.230 geclusterd
- 1.840 Nultreden



Meer verschillende woonzorgvormen nodig



Rug aan Rug Woningen & onderstaand een publicatie van Platform 31 met 3-praktijkvoorbeelden van Woonvarianten voor senioren, [link](#) naar publicatie.



Stadsveteranen (Heren5 en Woonzorg Nederland).

2. Thuis voor iedereen: aandachtsgroepen

Opgaven

6.250 extra woningen in Gouda tot 2040, waarvan:

- **3.600** seniorenwoningen
- Max. **400** woonplekken voor **arbeidsmigranten**
- Max. **50** woonplekken voor **woonwagenbewoners**
- Ca. **500** overige aandachtsgroepen
- Ca. **1.250 (20%)** woningen voor **jongeren en starters**



Aandachtsgroep	Urgentiegroep?
Uitstromers detentie	Ja
Uitstromers zorg (MO, BW, VO, GGZ, Jeugdzorg)	Ja
Dak- en thuisloze mensen	Gezinnen
Statushouders	Wettelijke taakstelling
Medische gronden	Ja
Mantelzorgers en - ontvangers	Ja
Stoppende sekswerkers	Ja
Ouderen	Nee
Woonwagenbewoners	Nee
Arbeidsmigranten	Nee
Studenten	Nee

3. Bouwen aan gemeenschappen

Opgaven

- **Vergrijzing:** + 3.600 seniorenwoningen
- Meer **diversificatie** woonzorgvormen
- **Preventie** van en efficiëntere zorg
- Meer inzet op **passend wonen** en **doorstroming**
- **Voorzieningen, zorg & ondersteuning dichtbij organiseren**
- **Zorgzame buurten / gemeenschappen** met plek voor ontmoeting



4. Een duurzaam thuis in een fijne leefomgeving

Opgaven

- De bestaande woningvoorraad moet **duurzamer, gezonder, comfortabeler**
- Nieuwe woningen duurzaam en **klimaatneutraal**
- Woonwijken moeten groener en klimaatbestendiger
- Geluiden voor stedelijke **verdichting**, minder auto's



5. Waarmaken en samenwerken

- Er is **meer regie** nodig van ons als gemeente (o.a. woningbouwregisseur, heldere kaders, gebiedsgerichte ambities)
- Het **instrumentarium** moet helpen (proactief grondbeleid, goede doorstroomaanpak)
- Vruchtbare **samenwerking** met onze woon- en bouwpartners
- Winstwaarschuwing: als we blijven doen wat we deden, dan gaat het niet lukken



C. Voorstellen voor wonen in Gouda 2027 t/m 2031

Ter bespreking



Voorstel 1 Programmeringsopgave

6.250 woningen erbij tot 2040

Verdeling betaalbaar programma 2/3

- Minimaal 30% sociale huur, 10% middenhuur en 27% betaalbare koop
- Vereiste voor elk ruimtelijk project **vanaf 12 woningen**. Invulling mag gebieds- en portefeuille breed plaatsvinden.
- **Vereenvoudigde vereveningssysteem**: verevenen bij projecten vanaf 12 woningen. Vaste bedragen afdracht per categorie en type woning.

Vraagt meer regie en investeerders voor het betaalbare segment.



Voorstel 2 Huisvestingsopgave doelgroepen

Inzetten op aandachtsgroepen én lokale jongeren

- Aandacht voor Goudse **jongeren** en starters:
 - Betaalbaar programma; maximaal lokaal toewijzen; voldoende gelabelde woningen voor jongeren
- Passend huisvesten van de wettelijke **aandachtsgroepen**
 - Doorstroming van **ouderen** met verhuiswens krijgt prioriteit. Zo ontstaat meer aanbod voor **gezinnen**
 - Woningbouwplannen vanaf 30 woningen huisvesten zo mogelijk aandachtsgroepen (maatwerk), exclusief ouderen.
- Invoeren integrale aanpak **arbeidsmigranten**
 - Meer pandencontroles; aanpak ondernemers en uitzendbureaus; proactieve aanpak Wet goed verhuurderschap; aanpak overlast.

Vraagt : meer regie op woningtoewijzing en een doorstroomaanpak

Voorstel 3 Meer passend, divers woningaanbod

Een kwalitatieve woningbouwprogrammering die inspeelt op de vraag

- Woonvormen die meer gericht zijn op woonwensen van doelgroepen
- Werk maken van doorstroming: meer verschillende soorten woonvormen voor ouderen met een verhuiswens en pilot in de sociale huur
- Snelheid woningbouwopgave blijft belangrijk: kwalitatieve sturing mag snelheid niet te veel in de weg zitten.

Vraagt om: bouwen vanuit de diverse opgave, alliantie met ontwikkelende partijen en meer mét toekomstige bewoners en stakeholders optrekken



Voorstel 4 Integraal en gebiedsgericht werken aan wonen

Wonen gaat niet alleen over woningen

- Niet alle beleidsdoelen passen in één afzonderlijk wooninitiatief
- Per **gebied integrale afweging** van wonen, zorg, voorzieningen, groen, klimaat, mobiliteit.
- De **maatschappelijke meerwaarde** van een wooninitiatief centraalstellen
- Sturing op **gebiedsniveau** leidt tot beter totaalresultaat
- Omgevingsvisie, gebiedsprogramma's en omgevingsplan geven **vooraf duidelijke kaders**
- Meer duidelijkheid voor initiatiefnemers

Vraagt om: snelle doorontwikkeling integrale gebiedsprogramma's en duidelijke vertaling naar omgevingsplan



Voorstel 5 Waarmaken en samenwerken

Gemeente pakt meer regie aan de voorkant

- Vooraf transparante **beleidsdoelen, integraal en op gebiedsniveau**
- Bewuste **keuzes bij schaarste**: middelen en capaciteit gericht inzetten.
 - Focus op interventies met veel maatschappelijke impact
 - Focus op grote woningbouwprojecten, versimpeling regelgeving kleine projecten
- Nodig: een **woningbouwregisseur** voor Gouda met mandaat en expert financieringsopgave inclusief subsidies binnenhalen
- Wat hebben **ontwikkelpartners** nodig om meer betaalbaar en doelgroepgericht te bouwen?
- Sterke woonlobby in **de regio** m.b.t. realiseren gezamenlijke maatschappelijke opgaven en afspraken



Waar vraagt het college richting op?

1. Kan de raad zich in hoofdlijnen vinden in de vijf voorgestelde **voorstellen** voor het Volkshuisvestingprogramma?
2. Welke opgaven verdienen volgens de raad de hoogste **prioriteit**?
3. Welke **dilemma's of risico's** ziet de raad bij de voorgestelde koers?
4. Welke kaders of randvoorwaarden wil de raad meegeven voor de verdere **uitwerking**?



D. Hoe verder na vandaag



Planning

- **10 juli:** informeel college met nieuw college
- **9 sept:** kaderstelling gemeenteraad. Raad geeft prioriteiten mee voor het Vhp in Commissie Fysieke Leefomgeving (FLO)
- **1-15 okt:** ronde tafel met bestuurders corporaties en zorgpartijen
- **Eind okt:** Woonarena met alle stakeholders (breed)
- **18 nov:** Toets eindconcept Vhp bij gemeenteraad Commissie FLO
- **1^e week dec:** Eindconcept Vhp in College
- **Half dec:** 6 weken ter inzagelegging
- **Eind jan 2027:** Verwerking zienswijzen en College stelt Vhp vast



Deel II. Actualisering Huisvestingsverordening 2027

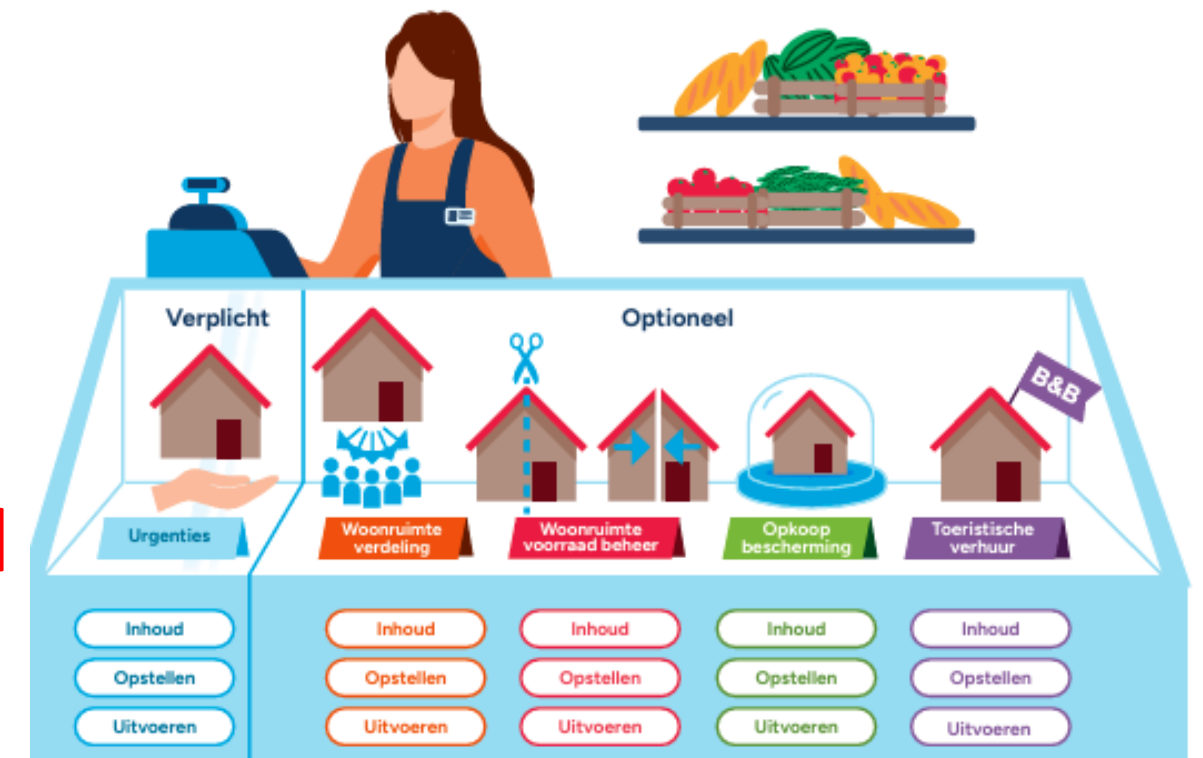
- A. Context en proces
- B. Voorstellen voor aanpassingen
- C. Planning vervolg



A. Context en proces

Waarom actualiseren?

- Huisvestingsverordening vervalt op 1 juli 2027
- Wet versterking regie volkshuisvesting vereist aanpassingen
- Mogelijkheid om politieke ambities samenlevingsakkoord te vertalen naar regels over woonruimteverdeling



Wat ging hieraan vooraf?

- Regionale afstemming gemeenten Midden-Holland
- Regionale klankbordsessie met corporaties, huurdersorganisaties, makelaars, adviesraden
- Opbrengst verwerkt in voorstellen van vanavond



Deze onderwerpen worden momenteel elders uitgewerkt

1. Fair share afspraken: Regionaal afsprakenkader Woonzorgvisie Midden-Holland.
De raad heeft najaar 2025 hiervoor kaders meegegeven
2. Regionale woonruimteverdeelsystematiek
3. Regionale beoordeling van urgenties

Wij stellen voor **de raad hierover op een later moment te betrekken**, wanneer de regionale uitwerkingen meer inzicht bieden in de gevolgen en mogelijke keuzes voor Gouda.



B. Voorstellen voor actualisering Huisvestingsverordening

Ter bespreking



Voorstel 1 Lokale urgenties behouden

Keuze: alleen wettelijke urgenties of ruimte voor lokale urgentiegronden?

Voorstel

Behoud van de huidige bovenwettelijke urgentiecategorieën in de nieuwe Huisvestingsverordening: bijzondere (starters)problematiek; stadsvernieuwingurgenten; relatieverbreking waarbij kinderen betrokken zijn.

Voordeel

- Mogelijkheden om lokaal maatwerk te leveren
- Ondersteuning voor huishoudens in kwetsbare situaties

Risico

- Minder woningen beschikbaar voor woningzoekenden zonder urgentie



Voorstel 2 Continueer voorrang voor Gouwenaren en inwoners van Midden-Holland

Voorstel

Continueer maximale wettelijke ruimte voor maatschappelijk en economisch binding

Voordeel

- Meer kansen voor inwoners van Gouda
- Meer kansen voor mensen die werken in Gouda of Midden-Holland
- Meer ruimte om schaarse woningen in te zetten voor lokale woonopgaven

Risico

- Minder toegankelijkheid voor woningzoekenden van buiten Gouda en regio



Voorstel 3 Continueren gelijke urgentiepositie voor statushouders en andere urgent woningzoekenden

Voorstel

Continueren dat statushouders dezelfde urgentiepositie hebben als andere urgent woningzoekenden

Voordeel

- Gelijke behandeling van urgent woningzoekenden
- Invulling van het samenlevingsakkoord
- Invulling geven aan de wettelijke taakstelling

Risico

- Risico op oplopende achterstand wettelijke taakstelling blijft
- Provincie kan ingrijpen op kosten gemeente: IBT/indeplaatsstelling



Voorstel 4 Duidelijkheid over toewijzing van betaalbare koopwoningen

Voorstel

Regionale regels voor de toewijzing van betaalbare koopwoningen

Voordeel

- Regionale uniformiteit
- Vooraf transparantie richting ontwikkelaars, makelaars en kopers
- Invulling van het samenlevingsakkoord

Risico

- Niet minder regels



Waar vraagt het college richting op?

1. Kan de raad zich in hoofdlijnen vinden in de **voorstellen** voor aanpassing van de Huisvestingverordening?
2. Welke **dilemma's of risico's** ziet de raad bij de voorstellen?
3. Welke kaders of randvoorwaarden wil de raad meegeven voor de verdere **uitwerking**?



c. Planning Huisvestingsverordening

- Raad geeft aandachtspunten mee (nu)
- Conceptversie rond december gereed
- Aanbieding gemeenteraden juni 2027
- Parallel: regionaal afsprakenkader bij de regionale woonzorgvisie (raad heeft najaar 2025 kaders meegegeven); opzet regionale urgentieverdeling; aanpassing woonruimteverdeelsystematiek.
 - Hierover later meer!

