Verslag kaderstelling Volkshuisvestingsprogramma

Commissie Fysieke Leefomgeving, 9 september 2026 20:00 uur Huis van de Stad

Algemeen beeld

De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in de voorgestelde richting voor het Volkshuisvestingsprogramma (VHP). Er is brede steun voor het toevoegen van woningen, meer aandacht voor doorstroming en het beter bedienen van onder andere ouderen, jongeren, starters en aandachtsgroepen. Tegelijkertijd geeft de commissie een aantal aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking van het VHP. De belangrijkste punten van zorg hebben betrekking op de omvang en samenstelling van het betaalbare programma, de inzet op doorstroming, de bestaande woningvoorraad, bijzondere woonvormen, leefbaarheid, monitoring en de uitvoerbaarheid van de ambities.

1. Sociale huur en betaalbare woningbouw

Het aandeel sociale huur is een discussiepunt.

- **PRO Gouda** vindt dat de woningbehoefte aanleiding geeft om 35% sociale huur te programmeren in plaats van de voorgestelde 30%.
- De **SP** sluit hierbij aan en vraagt het college nogmaals te kijken naar de maatschappelijke gevolgen van de keuze voor 30%, terwijl uit het behoefteonderzoek circa 35% volgt. Ook vraagt de SP naar de wachttijden voor sociale huur en of het VHP kan bijdragen aan het verbeteren van de positie van Goudse woningzoekenden. De SP vraagt of het college de gevolgen van de keuze om de norm te verlagen inzichtelijk kan maken.
- **GBG** acht minimaal 33% sociale huur wenselijk.
- **Leefbaar Gouda** steunt juist het uitgangspunt van 30% sociale huur en benadrukt dat omliggende gemeenten eveneens hun aandeel in de regionale sociale woningbouwopgave moeten realiseren.
- De **SP** en **Partij voor de Dieren** vragen daarnaast aandacht voor voldoende middenhuur en betaalbare koop. Zij zijn kritisch op het aandeel van 37% middensegment ten opzichte van de wettelijke opgave van 40%.
- De **Partij voor de Dieren** vraagt daarnaast of woningcorporaties een grotere rol kunnen spelen in het middensegment.

Naar aanleiding van vragen van **Partij voor de Dieren en PRO Gouda** is toegelicht dat circa 27% van de totale Goudse woningvoorraad corporatiesociale huur is. Daarnaast wordt het aandeel particuliere sociale huur indicatief geschat op circa 4%, waarmee het totale aandeel sociale huur in de bestaande voorraad naar schatting rond 31% ligt. Wethouder van Popering - Kalkman licht toe dat een norm van 30% sociale huur in de woningbouwprogrammering is vastgelegd in het brede samenlevingsakkoord en dat het college hier vanuit gaat.

Aandachtspunt voor het VHP: onderbouw de definitieve keuze voor de verdeling tussen sociale huur en middensegment, mede in relatie tot de lokale behoefte, regionale verdeling, wettelijke kaders en de positie van woningzoekenden.

2. Wonen voor ouderen en doorstroming

Doorstroming wordt door veel fracties gezien als een belangrijke sleutel voor het beter functioneren van de woningmarkt.

- **D66** vraagt om meer inzicht in de woonwensen van Goudse ouderen.
- **GBG** vraagt om actieve inzet op een verhuiscoach en om voorrang voor ouderen die bij verhuizing een eengezinswoning achterlaten.
- Het **CDA** vraagt om creatieve maatregelen die mensen daadwerkelijk stimuleren om te verhuizen, waarbij bijvoorbeeld ook woningsplitsing kan worden betrokken.
- De **VVD** steunt extra inzet op doorstroming.
- De **Partij voor de Dieren** wijst op voorbeelden elders, waaronder de aanpak in Rheden, als mogelijke inspiratie.
- **Gouda Positief** en de **SGP** vragen meer inzicht in welke woningen daadwerkelijk vrijkomen wanneer ouderen naar een passende woning verhuizen. Het college heeft toegezegd hier nader naar te kijken aan de hand van de doorstroomanalyse uit het onderzoek van Springco en hieruit blijkt het volgende:

Doorstroming van ouderen leidt er met name toe dat grotere, grondgebonden woningen in de bestaande voorraad vrijkomen. Landelijk onderzoek van RIGO en Platform31 bevestigt dat juist doorstroming van senioren uit grotere woningen tot langere verhuisketens leidt en daarmee ruimte biedt aan onder andere gezinnen. Onderzoek van het Kadaster maakt dit voor de koopsector concreter: van de 75-plussers die naar een koopappartement verhuizen, laat landelijk 50% een rijwoning en 31% een vrijstaande woning achter. Hoewel deze percentages niet één-op-één op Gouda kunnen worden toegepast, mag op basis van de samenstelling van de Goudse voorraad en deze landelijke onderzoeken worden verwacht dat bij succesvolle doorstroming van ouderen in Gouda relatief vaak grotere grondgebonden woningen, waaronder eengezinskoopwoningen, vrijkomen.

In welke prijssegmenten in de koopsector deze woningen precies vallen, kan op basis van het Goudse woonbehoefteonderzoek niet worden bepaald. Het effect beperkt zich bovendien niet tot de direct vrijgekomen woning: doordat vervolgens andere huishoudens kunnen doorstromen, ontstaat een verhuisketen. Het woonbehoefteonderzoek voor Gouda becijfert dat vraaggericht bouwen en de daarmee samenhangende betere benutting van de bestaande voorraad tot/met 2040 een ruimterendement van circa 1.675 woningen kan opleveren. Dit betekent dat voor dezelfde huisvesting van huishoudens circa 1.675 minder extra woningen nodig zijn dan wanneer wordt voortgebouwd volgens de programmering (standaardappartementen) van de afgelopen tien jaar.

In de commissie is toegelicht dat ouderen die doorstromen woningen in verschillende prijssegmenten kunnen achterlaten. Uit de behoefteraming volgt tegelijkertijd dat circa 40% van de ouderenopgave in de sociale huur moet worden gerealiseerd en circa 25% in het

middensegment. Daarmee ligt een groot deel van de ouderenopgave in het betaalbare segment.

Aandachtspunt voor het VHP: maak inzichtelijk welke bijdrage nieuwbouw voor ouderen via verhuisketens kan leveren aan andere woningzoekende en werk een doorstroomaanpak uit.

3. Bestaande woningvoorraad, leegstand en woningsplitsing

De commissie benadrukt dat de volkshuisvestingsopgave niet uitsluitend via nieuwbouw kan worden opgelost.

- De **SP** vraagt aandacht voor het benutten van leegstaande ruimte in de bestaande stad.
- **D66** vraagt welke mogelijkheden de gemeente heeft om woningsplitsing te stimuleren en of de gemeente zelf particuliere woningen zou kunnen verwerven en splitsen.
- Het **CDA** noemt woningsplitsing eveneens als mogelijke manier om de voorraad beter te benutten en doorstroming te stimuleren.
- De **ChristenUnie** vraagt om een duidelijke plek voor de bestaande woningvoorraad, verduurzaming en funderingsproblematiek in het VHP.

Aandachtspunt voor het VHP: geef naast nieuwbouw nadrukkelijk aandacht aan het beter benutten en toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad. Vanuit het college zijn voldoende parkeerplekken bij verdichten een aandachtspunt.

4. Leefbaarheid, verdichting en hoogbouw

Meerdere fracties vragen aandacht voor de ruimtelijke gevolgen van de woningbouwopgave.

- De **VVD** benadrukt het karakter van Gouda en vraagt hoe leefbaarheid en het karakter van de stad en verschillende wijken kan worden meegewogen wanneer de stad verder verdicht.
- De **ChristenUnie** vraagt hoe hoogbouw wordt betrokken bij de Omgevingsvisie en hoe de balans tussen woningbouw en leefkwaliteit wordt bewaakt.
- **Gouda Vitaal** vraagt daarbij ook aandacht voor effecten van woningbouw op onder andere verkeersdruk.
- **Gouda Vitaal** vraagt specifiek of verdere verdichting en hoogbouw in de binnenstad wordt voorzien. Vanuit het college is aangegeven dat woningbouwinitiatieven worden getoetst aan onder andere de geldende maximale bouwhoogten en een evenwichtige toedeling van functies. Hoogbouw in de historische binnenstad ligt daarom niet voor de hand. Per initiatief wordt getoetst aan de kaders.

Aandachtspunt voor het VHP: verbind de woningbouwopgave duidelijk met ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid, bereikbaarheid en de verdere ontwikkeling van de Omgevingsvisie.

5. Klimaatbestendig bouwen

Gemeentebelangen Gouda vraagt welke normen en definities de gemeente gebruikt voor klimaatbestendige nieuwbouw. Daarbij is aangegeven dat Gouda aansluit bij het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en de relevante provinciale uitgangspunten.

Aandachtspunt voor het VHP: maak duidelijk welke uitgangspunten voor klimaatbestendig bouwen bij nieuwe woningbouw worden gehanteerd.

6. Aandachtsgroepen en urgentie

De huisvesting van aandachtsgroepen roept verschillende vragen op.

- De **Partij voor de Dieren** vraagt of binnen het voorgestelde sociale programma voldoende ruimte resteert voor reguliere woningzoekenden, wanneer ook de verschillende urgente aandachtsgroepen moeten worden gehuisvest.
- **GBG** vraagt om jaarlijkse monitoring/evaluatie van urgente woningzoekenden.
- **Leefbaar Gouda** vraagt of dak- en thuisloze gezinnen urgentie krijgen. Het college heeft aangegeven dat de precieze afbakening afhankelijk is van nadere regelgeving bij de Wet versterking regie op de volkshuisvesting.
- De **ChristenUnie** vraagt waarom het voorstel pas vanaf projecten van 30 woningen inzet op het waar mogelijk huisvesten van aandachtsgroepen.

Bij dit laatste is toegelicht dat de grens van 30 woningen een beleidsmatige en praktische keuze is. Voor de huisvesting van aandachtsgroepen is volgens de ervaringen van gemeente en corporaties voldoende schaal nodig om woningen, beheer, begeleiding en samenwerking praktisch en financieel te organiseren.

Aandachtspunt voor het VHP: maak concreet hoe de gemeente stuurt op de huisvesting van verschillende aandachtsgroepen, hoe dit wordt gemonitord en hoe de belangen van overige woningzoekenden daarbij worden meegewogen.

7. Woonwagenstandplaatsen

PRO Gouda vraagt naar de omvang van de opgave voor woonwagenstandplaatsen en of het om 75 standplaatsen gaat.

De behoefte bedraagt circa 38 tot 50 extra standplaatsen tot 2040. In de woningbouwopgave wordt vooralsnog uitgegaan van circa 50. In het stedenbouwkundig plan voor Westergouwe fase IV zijn al 17 standplaatsen ingetekend. Deze maken onderdeel uit van de geraamde behoefte en voorzien tevens in vervanging van de bestaande standplaatsen aan de Goudkade.

Aandachtspunt voor het VHP: neem de behoefte aan woonwagenstandplaatsen herkenbaar op en geef aan hoe de resterende behoefte ruimtelijk wordt ingevuld.

8. Bijzondere en collectieve woonvormen

- De **Partij voor de Dieren** vraagt om collectieve en coöperatieve woonvormen actief te omarmen en stimuleren.
- **GBG** vraagt eveneens wooncoöperaties mee te nemen.
- De **SGP** benadrukt het belang van geclusterde woonvormen voor ouderen en mensen met een zorgvraag en wil dat de gemeente hier actief op stuurt.

Aanvullend aandachtspunt: wonen op het water

JA21 heeft via de griffie schriftelijk na de commissievergadering aanvullend aandacht gevraagd voor woonboten en wonen op het water. De partij vraagt om te onderzoeken of wonen op het water op daarvoor geschikte locaties een bijdrage kan leveren aan het woningaanbod.

Aandachtspunt voor het VHP: betrek bijzondere woonvormen, waaronder wooncoöperaties, geclusterde woonvormen en wonen op het water, bij de verdere uitwerking en onderzoek waar deze vormen passend en haalbaar zijn.

9. Omvang totale woningbouwopgave

Gouda Positief vraagt waarom het onderzoek van Springco uitkomt op 6.510 woningen, terwijl het college uitgaat van circa 6.250 woningen tot 2040.

De 6.510 woningen betreft de berekende woningbehoefte vanaf 2025. Hieraan worden 400 plekken voor arbeidsmigranten en 50 woonwagenstandplaatsen toegevoegd. Vervolgens wordt de netto toevoeging van 714 woningen in 2025 hiervan afgetrokken. Daarmee resteert per 1 januari 2026 een opgave van 6.246 woningen, afgerond 6.250 woningen.

10. Monitoring, uitvoering en uitvoerbaarheid

De commissie vraagt nadrukkelijk aandacht voor de vertaling van ambities naar uitvoering.

- **GBG** vraagt om monitoring van de slaagkansen van Goudse woningzoekenden, jaarlijkse rapportage over woningtoewijzing en een stoplichtrapportage per woningbouwproject.
- De **ChristenUnie** vraagt wat daadwerkelijk nieuw is ten opzichte van bestaand beleid en wil een concrete uitvoeringsagenda met doelen, eigenaarschap en financiële dekking.
- Ook wil de ChristenUnie zicht op waar de geplande woningen daadwerkelijk terechtkomen.
- **D66** vraagt naar de rol, het mandaat en de positionering van de woningbouwregisseur.

Aandachtspunt voor het VHP: voorzie het programma van een concrete uitvoerings- en monitoringssystematiek, zodat periodiek kan worden gevolgd of de woningbouwproductie, betaalbaarheidsdoelen, doelgroepen en doorstroming daadwerkelijk worden gerealiseerd.

11. Participatie en vervolgproces

De **SP** vraagt hoeveel mensen aan de participatie hebben deelgenomen en vraagt specifiek aandacht voor de betrokkenheid van huurdersorganisaties. Aan de brede participatiesessies in maart namen circa 50 deelnemers deel waaronder bestuursleden van de huurdersverenigingen en aan het jongerencafé namen circa 15 jongeren deel.

PRO Gouda vraagt welke participatie nog volgt. In het vervolgproces zijn onder andere voorzien:

- een bestuurlijke ronde tafel met woningcorporaties en zorgpartijen;
- afstemming met de grote projectontwikkelaars in Gouda;
- een brede Woonarena met stakeholders en betrokkenen uit de eerdere participatie;
- bespreking van het concept-VHP in de Commissie FLO in november;
- vervolgens een openbare terinzagelegging van zes weken.

De vaststelling van het VHP door het college is voorzien vooralsnog voorzien voor eind januari 2027.

Aandachtspunt voor het VHP: zorg dat de opbrengsten van de participatie herkenbaar terugkomen in het conceptprogramma en betrek relevante bewoners- en huurdersorganisaties bij het vervolg.

12. Samenlevingsakkoord en eerdere enquête

Tijdens de zitting is tenslotte gevraagd of de resultaten van de enquête die is gehouden in het kader van het Samenlevingsakkoord worden betrokken bij het VHP.

Het Samenlevingsakkoord vormt een politiek-bestuurlijk kader voor het VHP. De resultaten van de enquête zijn verwerkt in het Samenlevingsakkoord en worden langs die weg betrokken. Dit staat naast de woonbehoefteonderzoeken en de participatie die specifiek voor het VHP is uitgevoerd.

Samenvattend: belangrijkste aandachtspunten vanuit de commissie

Voor de verdere uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma vraagt de commissie het college met name aandacht voor:

1. een goede onderbouwing van het aandeel sociale huur en middensegment;
2. een concrete aanpak voor doorstroming, met bijzondere aandacht voor ouderen;
3. betere benutting van de bestaande woningvoorraad, leegstand en woningsplitsing;
4. voldoende sturing op aandachtsgroepen, zorgwoningen en geclusterd wonen;
5. ruimte voor bijzondere woonvormen, waaronder wooncoöperaties en wonen op het water;
6. borging van leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en klimaatbestendigheid bij verdichting;
7. een herkenbare uitwerking van de opgave voor woonwagenstandplaatsen;

8. een stevige monitoring van woningbouw, slaagkansen, woningtoewijzing en urgentiegroepen;
9. een concrete uitvoeringsagenda, inclusief capaciteit, verantwoordelijkheden en financiële dekking;
10. zichtbare verwerking van de opbrengsten uit participatie en voldoende betrokkenheid van relevante inwoners en organisaties.