



2025

KOERSNOTITIE WONEN EN VOLKSHUISVESTING DRECHTSTEDEN

17 juli 2025



slim · samen · vooruit

1. AANLEIDING

De colleges in de Smart Delta Drechtsteden hebben aangegeven ambitie te hebben om te komen tot een regionale volkshuisvestingskoers. De afgelopen jaren zijn diverse ontwikkelingen geweest waardoor een actuele positiebepaling van de regio rond wonen en volkshuisvesting belangrijk is:

- Tot op heden lukt het nog onvoldoende om de bouwambities in het juiste tempo en in de juiste segmentatie te realiseren. Daarbij leggen de woondeal / realisatieagenda, de Wet versterking regie volkshuisvesting en diverse landelijke en provinciale programma's (bijvoorbeeld Een thuis voor iedereen) ambities neer waar de regio zich toe moet verhouden.
- De PALT-afspraken en de regionale woonvisie die gericht is op meer woningen, zijn aan actualisatie toe. Dit in samenhang met de noodzakelijke verbetering van de bereikbaarheid en een sociaal-economische positie van de regio.
- In de regio is recent woningmarktonderzoek uitgevoerd, is de woningbouwplanning goed in beeld gebracht, en wordt vanuit een regionaal traject nagedacht over de positionering en wijze van regionale samenwerking.

Doelstelling

De regio wil komen tot een gezamenlijke koers voor wonen en volkshuisvesting. Dit moet een gemeenschappelijke richting bieden voor afstemming tussen de gemeenten, en de samenwerking met partners. Daarnaast biedt het richting voor hoe de regio zich verhoudt tot de hogere overheden.

Vraagstelling

De regio wil haar inhoudelijke koers bepalen en de inzet van gemeenten op elkaar afstemmen. Daarmee bepaalt zij hoe zij zich wil verhouden tot externe factoren als rijks- en provinciaal beleid. We nemen de kaders vanuit de op handen zijnde wetgeving als vertrekpunt. Hierin staan de nodige handvatten voor regionaal beleid en regionale afstemming. Vrij vertaald stelt de Wet versterking regie volkshuisvesting dat op de volgende punten uitwerking van de koers nodig is:

- De integrale programmering van woningbouw, waarbij het vooral ook gaat om de verdeling van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop over de regio;
- De uitwerking van een afsprakenkader wonen en zorg ten aanzien van de gewenste realisatie van nultreden-, geclusterde- en zorggeschikte woningen;
- Afspraken over een evenwichtige verdeling van huisvestingskansen voor aandachtsgroepen in de regio (fair-share);
- De wijze van samenwerking tussen gemeenten onderling en tussen gemeenten en maatschappelijke partners in de regio.

In aanvulling op deze punten vanuit aanstaande regelgeving, wil de regio hiermee ook aansluiten bij de Ruimtelijke Strategie. Op termijn kan dit verder verrijkt worden in samenhang met de andere onderwerpen waarop regionaal wordt samengewerkt binnen Smart Delta Drechtsteden.

Proces

In de periode januari tot en met juli 2025 heeft de regio nagedacht over zowel de organisatie als de inhoud van de samenwerking rond wonen en volkshuisvesting (in samenhang met de bredere transitie van de regionale samenwerking naar aanleiding van het onderzoek van Common Eye). Een belangrijke bouwsteen hiervoor was het regionale woningbehoefteonderzoek.

In de regio is in dit proces eerst vastgesteld dat regionale samenwerking van meerwaarde is. Vervolgens zijn inhoudelijke punten van samenwerking verkend. Daaruit is een groeimodel benoemd waarin voor nu eerste uitwerkingpunten zijn benoemd. Dus we pakken niet alle inhoudelijke uitdagingen tegelijkertijd op, maar beginnen met een aantal meest urgente onderwerpen. Op die punten is ambtelijk en bestuurlijk richting gegeven. In verschillende sessies is de koers geleidelijk uitgewerkt.

Het resultaat wat er ligt, geeft concreet de richting voor de samenwerking. Dit moet de komende jaren verder groeien. In de eerste plaats door de uitvoering met elkaar verder te verankeren door analyse van de uitvoeringspraktijk en sturing hierop. In de tweede plaats door de scope van de samenwerking integraler te maken. Immers wonen en volkshuisvesting gaat niet over het programma, maar ook over de samenhang met economie, mobiliteit, energie, ruimte, etc. Deze samenhang moet verder groeien.

Leeswijzer

In deze koersnotitie beschrijven we eerst de analyses van het regionale vertrekpunt: wat is de staat van de volkshuisvesting in de regio. Dit is weergegeven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 beschrijven we op basis van deze analyse welke vraagstelling nu eerst opgepakt wordt in de regionale volkshuisvestelijke koers.

Hoofdstuk 4 geeft aan waarmee we dan concreet aan de slag gaan. In dit hoofdstuk beschrijven we eerst de algemene richting van wonen en volkshuisvesting in Drechtsteden. Daarna gaan we in op de gewenste samenwerkings(structuur), met een stappenplan voor de komende tijd. Vervolgens benoemen we de inhoudelijke uitwerking aan de hand van sturingsprincipes en een aantal uit te werken actiepunten.

2. ANALYSE EN INVENTARISATIE

Erkenning voor de bijzondere positie van Drechtsteden

Een sociaal-economische schaa sprong wordt als randvoorwaarde gezien om de regio toekomstbestendig te maken. Woningbouw draagt hieraan bij. Geen radicaal andere lijn dan landelijk, maar wel met regionale accenten die soms net afwijken van wat landelijk gemiddeld is bedacht. Juist de lage sociaal-economische status van de regio op het onderdeel opleidingsniveau, de wens om hier meer aan te doen (ook in termen van brede welvaart) en de noodzaak om gekwalificeerde arbeid binnen de regio te behouden, noodzaken tot een nuancering bij het landelijke en provinciale beleid.

Drechtsteden sluit naar samenstelling van de woningvoorraad sociale huurwoningen en betaalbare woningen redelijk aan bij het landelijke beeld. Tussen gemeenten zijn verschillen soms groot. Een aantal gemeenten als Zwijndrecht, Sliedrecht, Gorinchem en Alblasserdam kennen veel sociale huurwoningen. In andere gemeenten zijn dit er juist minder.

In grote lijnen zien we vanuit de analyses en inventarisaties de volgende vier richtinggevende opgaven voor de regio:

- De opgave voor de sociale huur ligt in lijn met de landelijke en provinciale kaders;
- De opgave in het betaalbare (koop)segment wordt in de bestaande voorraad bovengemiddeld ingevuld;
- De opgave voor sociale huur en in het betaalbare (koop)segment is niet gelijk gespreid over de regio. Erkenning van de verschillende startsituatie per gemeente is noodzakelijk, omdat dit betekenis heeft voor hoe je als regio de volkshuisvestelijke opgave met elkaar aan wilt pakken, zodat in de regio geen gebieden zijn met een te eenzijdig woningaanbod;
- De opgave om meer gekwalificeerde beroepsbevolking aan de regio te binden, rechtvaardigt enige extra aandacht in het duurdere segment, zeker in gemeenten waar dit segment ontbreekt.

Willen we vanuit deze opgaven nuances plaatsen binnen de regionale woningmarktstrategie, dan geldt dat hiervoor binnen de kaders van het Rijk en de provincie weinig ruimte is. Eventuele kleine verschillen in uitgangspunten tussen regio, provincie en Rijk leiden bovendien tot grote vertraging in planvoorbereiding en dus realisatie. Bovendien zijn veel subsidieregels en ondersteuningsmogelijkheden ingericht op het voldoen aan de landelijke gemiddelden.

Uitvoering PALT-afspraken zijn onvoldoende geborgd

De huidige PALT-afspraken moesten bijdragen aan een meer ongedeelde regio. De overheid had destijds nog een overwegend faciliterende rol in de woningbouwopgave en de voorraad betaalbare en sociale huurwoningen werd als meer dan voldoende bestempeld. Gemeenten met een groot aandeel sociale huurwoningen hebben een start gemaakt om het aandeel sociale huurwoningen terug te brengen. Daar

stond tegenover een stand-still bij andere gemeenten Dit laatste is onvoldoende gebeurd.

Bouwmogelijkheden voor sociale huur zijn paradoxaal genoeg nu vooral aanwezig in gebieden waar al veel sociale huur is.

Naast de algemene behoeftegroei aan sociale huurwoningen is het regionale tekort aan sociale huurwoningen opgelopen, zo blijkt uit de beschikbaarheidsmonitor. Ruimte voor versterking van het sociaal-economisch-profiel van de regio wordt ook gevonden in gemeenten met weinig sociale huur. Dit terwijl de wens vanuit de PALT-afspraken was om te komen tot een meer spiegelbeeldige ontwikkeling.

Beschikbaarheidsmonitor woonruimteverdeling Drechtsteden:

- Gemiddelde aantal **reacties via loting** is gestegen van 820 (2022) naar 921 (2024)
- Gemiddeld aantal **reacties via aanbodmodel** is gestegen van 344 (2022) naar 558 (2024)
- **Inschrijftijd** via aanbodmodel van 8,4 jaren (2022) naar 9,1 jaren (2024)
- **Zoektijd** via aanbodmodel van 3,2 jaren (2022) naar 3,9 jaren (2024)

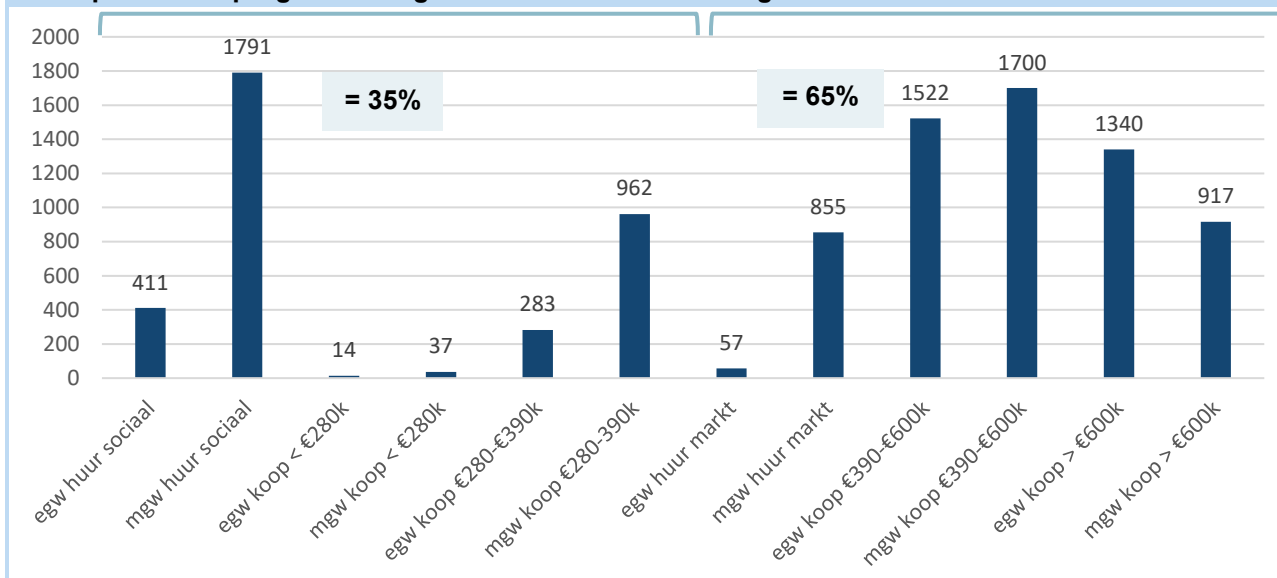
In de PALT-afspraken is vastgelegd dat de druk op de sociale huursector niet mocht toenemen. Grenswaarden daarbij waren onder een gemiddeld aantal reacties van maximaal 150, bij geslaagd woningzoekenden een maximale gemiddelde inschrijftijd van zes jaar en een maximale actieve zoektijd van 2 jaar. Op deze drie indicatoren liggen de getoonde scores in de beschikbaarheidsmonitor al jaren ongunstig, en worden ook steeds ongunstiger.

Bouwmogelijkheden voor sociale huur zijn paradoxaal genoeg mede daardoor nu vooral aanwezig in gebieden waar al veel sociale huur is. Ruimte voor versterking van het sociaal-economisch-profiel van de regio wordt ook gevonden in gemeenten met weinig sociale huur. Dit terwijl de wens vanuit de PALT-afspraken was om te komen tot een meer spiegelbeeldige ontwikkeling.

Landelijk beleid en uitvoerbaarheid

Onder druk van Rijks- en provinciaal beleid worden nu stappen gezet en zien we bij bijna alle gemeenten een verschuiving naar een nieuwbouwprogramma met 2/3 deel betaalbaar, waaronder 30% sociale huur (vooralsnog als 'streven'). Borging van deze afspraken is noodzakelijk. Aanpassing van het programma aan de afspraken wordt vaak als niet uitvoerbaar, of als niet wenselijk ervaren. Genoemde redenen hiervoor zijn planologische ruimte, grondposities, gemaakte afspraken (harde plannen) en lokale omstandigheden. Dit geldt voor sociale huur, maar voor betaalbare koop misschien nog wel meer aangezien dit segment al bovengemiddeld vertegenwoordigd is in de huidige woningvoorraad van de regio. Met deze koers willen we ook instrumentarium uitwerken om hier als gemeenten op gelijke wijze invulling aan te geven; dit vanuit de wens voor een betere spreiding van woningsegmenten over de regio en onderlinge solidariteit. Dit draagt dan bij aan helderheid naar partners en een meer gelijk speelveld.

Harde plannen in programmering naar betaalbaarheidscategorie:



*Excl. Gorinchem

Er zijn in de regio veel harde plannen; voldoende voor de hele woondealopgave tot en met 2030. Binnen deze harde plannen worden de woondealafspraken lang niet gehaald. Er is een tekort aan sociale huurwoningen in deze plannen, en nog meer in het betaalbare (midden-)segment. Met deze plannen zullen dan ook de doelen uit de woondeal niet gehaald worden en blijven zoektijden in het sociale- en middensegment onverminderd groot. Om dit te voorkomen, is bijsturing van deze regionale plancapaciteit noodzakelijk.

Eenheid van begrippen en beleid zorgen voor een gelijk speelveld

Het is waardevol dat binnen de Wet versterking regie volkshuisvesting gewerkt wordt met eenduidige begrippen en normen rond woningbouw. Dit zorgt voor duidelijkheid in de samenwerking. Ook voor marktpartijen is dit een gewenste ontwikkeling. Immers een gelijke sturingsfilosofie van meer programmatische sturing vanuit de overheid, zorgt voor een gelijk speelveld. Dit versterkt het gewenste programma volkshuisvesting (en daarmee de snelheid en realisatie). De (mede door) de Woondeal opgerichte regionale versnellingstafel en nauwere samenwerking met de woningcorporaties zijn daarbij van meerwaarde om het gewenste programma op kwaliteit, snelheid en realisatie te versterken.

Blijvend aandacht voor kwaliteit van de bestaande steden

Er zijn gebieden met leefbaarheidsopgaven, mede door eenzijdig woningbezit. Per gemeente verschilt de omvang van deze gebieden. Soms spelen ze op wijkniveau, soms op straatniveau. De schaal van de gemeenten verschilt. Erkenning van dergelijke regionale verschillen in de aard van de opgave helpt bij het vinden van gemeenschappelijke richtingen.

Naast het realiseren van voldoende woningen, blijft de kwaliteit van woningbouw belangrijk. Delen van de woningvoorraad verdienen zeker nog aandacht. Voorraadstrategieën moeten de voorraadsamenstelling verbeteren. Momenteel wordt gekeken naar splitsen, delen of optoppen van woningen. Dit is niet overal een oplossing. Het zet soms mogelijk de leefbaarheid in kwetsbare wijken nog meer onder druk, en kan de voorraad potentieel kwetsbare woningen vergroten.

Bij nieuwbouw is er in het betaalbare koopsegment ook een beweging naar kleiner en soberder. Realisatie van deze woningen op grote schaal kan ervoor zorgen dat er over 20 tot 30 jaar incurante producten en wijken die minder aantrekkelijk, leefbaar en veerkrachtig zijn. Dit zou voorkomen kunnen worden door definitie van een minimaal kwaliteitsniveau. Daarnaast ook door in te zetten op nieuwe betaalbare concepten en ontwikkelmethoden (zoals prefab bouwen), al is hierover de kennis of wil bij sommige gemeenten (te) beperkt.

Fair-share-afspraken verdiepen

De huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen – waaronder de HKG afspraken – leeft steeds meer binnen gemeenten. De focus ligt hierbij vooralsnog op een beperkt aantal groepen: uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Een integralere blik op alle woningzoekenden is nodig om te komen tot adequate en passende huisvesting; van zogenaamde aandachtsgroepen, maar ook van alle andere woningzoekenden. Meer zicht op de opgave is nodig, inclusief een beeld van de impact op leefbaarheid. Het gaat om voldoende woningen, passende huisvesting en een goede inbedding in wijken. Daarbij komt dat de huidige voorraad niet altijd optimaal aansluit bij de woonbehoefte van aandachtsgroepen. Zo zijn in gemeenten als Alblasserdam, Hardinxveld-Giessendam en Hendrik-Ido-Ambacht de sociale huurwoningen vaak (te) groot voor aandachtsgroepen, waardoor passend toewijzen lastig is. In Gorinchem, Zwijndrecht, Sliedrecht en Dordrecht liggen ze veelal geconcentreerd. Dit maakt dat het nodig om de huidige woningvoorraad aan te passen, zodat iedere gemeente in staat wordt gesteld om haar aandeel te nemen in de opgave van aandachtsgroepen, waaronder de HKG afspraken.

Daarnaast werken in de regio ook veel arbeidsmigranten. Hun huisvesting is nog nauwelijks gecoördineerd geregeld. Vanuit het besef dat de arbeidsmarkt regionaal is, geldt dit ook voor de huisvestingsopgave. Zonder aandacht voor de huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten, zijn de woonomstandigheden van deze groep zeer kwetsbaar. Bovendien is er daardoor sprake van verdringing van reguliere woningzoekenden. Dit vraagt om een regionale aanpak waarin krachten gebundeld worden, huisvestingsoplossingen worden gevonden en één lijn wordt getrokken.

Voorstromers Drechtsteden 2024 (beschikbaarheidsmonitor):

2.446 woningen verhuurd in 2024	135 loting woningen	135 regulier woningzoekenden	
	1.570 aanbod woningen	1.260 reguliere woningzoekenden	
		228 woningzoekenden met urgentieverklaring	1.051 voorstromers gehuisvest = 43% van de verhuurde woningen
		82 woningzoekenden met groepsvoorrang	
	741 directe toewijzingen	304 woningzoekenden met urgentieverklaring	
		437 woningzoekenden zonder urgentieverklaring	

Van de vrijkomende sociale huurwoningen in Drechtsteden (excl. Gorinchem) gaat nu 43% naar een voorrangskandidaat. Hieronder vallen ook mensen die bijvoorbeeld vanwege herstructurering met voorrang een woning nodig hebben (dit is 20%). Door regionale afspraken over bijvoorbeeld de planning van herstructurering kan een te groot aantal verhuringen aan voorrangskandidaten (ten koste van reguliere woningzoekenden) voorkomen worden.

Van de voorrangskandidaten had ongeveer de helft (22%) een urgentieverklaring. Wie voor de urgentieverklaring in aanmerking komt, loopt niet helemaal gelijk met de nieuwe landelijke groepen die als 'wettelijk urgent' zijn aangemerkt en waarover de fair-share-afspraken moeten worden gemaakt. Nu zijn hier bijvoorbeeld ook sociale urgentie en herhuisvesting in meegenomen. Waarschijnlijk betreft de groep wettelijke urgenten een deel hiervan. Landelijke cijfers duiden op een aandeel van 15%.

Gedragen cijfers over de huisvestingsopgave arbeidsmigranten ontbreken vooralsnog. Dit vraagt nadere verkenning; liefst in aansluiting op lopende onderzoeken.

Corporaties werken in overeenstemming met regionaal beleid

Woningcorporaties zijn voor de gemeenten een logische partner in sociale huur. Toch wordt sociale huur tot op heden niet bij uitstek gezien als het domein van de woningcorporaties. Ook derden kunnen dit binnen kaders realiseren. Al is dan de zorg voor de laagste inkomens en leefbaarheid van wijken minder geborgd. Door een nauwere harmonieuze samenwerking tussen de regiogemeenten en corporaties kunnen investeringen in de hele regio voldoende geborgd worden; ook door solidariteit tussen gemeenten en corporaties binnen de regio. Dit is hard nodig daar de investeringscapaciteit van corporaties eindig is; is het niet in de regio, dan wel provinciaal (en wordt ook de solidaire bijdrage voor heel Zuid-Holland gevraagd).

Regionaal organiseren

Voor deze volkshuisvestingskoers hebben we de regionale taken beoordeeld en vastgesteld welke taken met voorrang in de volkshuisvestingskoers nu worden opgepakt.

Wat moet regionaal	Wat kan regionaal (en moet lokaal)*
Woondeal – uitvoering en monitoring	Eenduidige definities woningbouwprogramma
	Programma volkshuisvesting afstemmen
Fair-share afspraken aandachtsgroepen (incl. bijbehorende infrastructuur/diensten, voorzieningen en woningen)	Afspraken overige aandachtsgroepen: woonwagens, arbeidsmigranten, studenten, uitstroom van “opvang naar wonen”, bijzondere woonvormen
Afstemmen huisvestingsverordening/ urgentieverordening	Uitwerken huisvestingsverordening/ urgentieregeling
Gemeenschappelijke programmering woningbouw	Prestatieafspraken en redelijke bijdrage regionaal werkende woningcorporaties; in het licht van de beoogde solidariteit
	Verhuurdersvergunning en Wet betaalbare huur
	Specialisatie woonmilieus
	Aanpak veerkrachtige wijken helpen bij (her) huisvesting
	Bouwstromen en/of inzet flexwoningen
	Aanpak beter benutten bestaande voorraad
	Afspraken woon-zorg en welzijnspartners
	Personele ondersteuning – efficiency
	Onderzoeken

*de rood gemarkeerde delen pakken we op dit moment (nog) niet regionaal op.

De komende jaren kan dit verder groeien, zodat een meer integraal beeld ontstaat van de volkshuisvestingsopgave in de regio.

3. VRAAGSTELLING VOOR EEN REGIONALE KOERS

Er is bestuurlijk draagvlak onder een gezamenlijke regionale koers op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting voor Drechtsteden. De colleges hebben elk aangegeven waarde te hechten aan een regionale koers, mits deze niet vrijblijvend is. Deze koers start nu eerst bij de onderdelen die in het kader van de Wet versterking regie volkshuisvesting en woondeals van de samenwerkende gemeenten in de regio wordt gevraagd. Dat is het programma volkshuisvesting. We sluiten daarbij aan op de regionale ruimtelijke strategie die is uitgewerkt.

De komende jaren is het belangrijk om dit verder uit te werken en de integraliteit in de volkshuisvestelijke aanpak te borgen. Daarbij is een belangrijke relatie ook de economische ontwikkeling in de regio, waar de volkshuisvestelijke opgave aan ondersteunend is. We leggen in deze koers nu enkele dwarsverbanden. De komende jaren moet dit verder vorm en inhoud krijgen.

Deze koers bouwt dus voort op de voorgestelde Ruimtelijke Strategie:

“Diverse en toekomstbestendige woningvoorraad”

De Gezonde Maritieme Delta heeft een toekomstbestendige woningvoorraad, afgestemd op de behoeften van jong en oud. Huidige en nieuwe woonwijken bieden een evenwichtiger mix van woningen; naar typologie, eigendom (huur en koop), prijsniveaus en woonmilieus. Hierdoor kunnen huidige, voormalige en nieuwe bewoners in de regio, hun woonplek of hun wijk blijven wonen; ongeacht levensfase, inkomen of hun gezondheidssituatie. Mensen met een zorgvraag kunnen langer of weer opnieuw zelfstandig wonen door de beschikbaarheid van voldoende passende woningen. Een aantal grootschalige nieuwbouwlocaties langs de spoorlijnen hebben een belangrijk aandeel gehad in de woningbouwopgave met een divers aanbod van woningen, voorzieningen en werkgelegenheid op loop en fietsafstand. Woninglocaties aan de rivieren zijn met het gezicht naar het water ontwikkeld, met toegankelijke oevers voor natuur, recreatie en ontspanning. Wijken die een grote kwaliteitsopgave hadden, hebben een flinke impuls gekregen betreft verduurzaming en leefbaarheid. Ruimtelijke kwaliteit is in elke wijk toegevoegd en niet alleen op nieuwe locaties.”

De volkshuisvestingskoers werkt dit verder uit naar inhoudelijke richtingen en principes van samenwerking in de regio. Kernpunten in de uitwerking betreffen:

1. Een gezamenlijk programma volkshuisvesting met in elk geval de volgende ingrediënten:
 - a. 2/3 betaalbaar, waaronder 30% sociaal, met eenduidige definities. Voor in elk geval de regio als geheel, met een uitwerking per gemeente;
 - b. Met een aanpak om dit programma te realiseren, met onderscheid naar locaties waar dit al vastligt (korte termijn) en waar nog niet. Met afspraken over het toewerken naar meer betaalbaar programma: met beleidsregels en instrumentarium (ook met betrekking tot aanpassing van bestaande, harde plannen die onvoldoende snel ten uitvoer komen).

- c. Met afspraken tussen gemeenten onderling, en met corporaties over realisatie van het betaalbaar programma. Daarbij ook aandacht voor wat je voor elkaar betekent (solidariteit) als je hier (nog) niet aan komt. Bij deze afspraken moet de borging van de uitvoering geregeld zijn (vrijblijvendheid voorbij).
 - d. Onderdeel van het programma volkshuisvesting is de sociaaleconomische positionering van Drechtsteden. Immers de regionale structuur vraagt om versterking. Dit is onderdeel van de koers, maar wordt gezien als lange-termijnopgave die niet mag afleiden van de betaalbaarheidsdoelen.
- 2. Een stappenplan om te komen tot afspraken tussen gemeenten, corporaties en zorgaanbieders voor gezamenlijke uitbouw wonen-welzijn-zorgstructuur in de regio.
 - 3. Afspraken over een evenredige verdeling van de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen in de regio. Elke gemeente heeft hierin een stevige rol. In die aanpak sluiten we aan op afspraken die al gemaakt zijn / worden vanuit de HKG-aanpak en 'Transitie van Opvang naar Wonen'. Onderdeel van deze afspraken zijn:
 - a. De evenredige verdeling over de gemeenten voor urgente aandachtsgroepen, maar ook verkennen wat de regionale zorg is voor woonwagens en arbeidsmigranten.
 - b. Bouwstenen voor de regionale huisvestingsverordening (urgentieverordening).
 - 4. Afspraken over samenwerking, overleg en monitoring, waarbij een doelmatige insteek gezocht wordt. En die borgt dat de uitvoering van de grond komt.

4. UITWERKING VOLKSHUISVESTINGSKOERS

We werken toe naar een regionale woningmarkt in balans. Mensen die in de regio een woning zoeken, moeten die woning binnen een redelijke termijn kunnen vinden in verschillende delen van de regio, ongeacht inkomen, leeftijd of gezinssamenstelling. Ook mensen die met spoed een woning zoeken, moeten die in alle delen van de regio kunnen vinden. Zij mogen door hun kwetsbare positie op de woningmarkt niet zijn aangewezen op slechts enkele plekken waar veel (zeer) betaalbare woningen beschikbaar komen. Tegelijkertijd werken we toe naar een situatie waarin er geen wijken zijn die door eenzijdig woningaanbod te maken hebben met een concentratie van maatschappelijke problemen. Deze geschetste situatie is er nog niet. Het vraagt gedurende een langere periode volle inzet van alle gemeenten en woningcorporaties om dichterbij dit gewenste beeld te komen. Met deze volkshuisvestingskoers zetten we daartoe in de regio eerste stappen.

Werken vanuit een regionale woningmarkt

De woningmarkt werkt regionaal. Deze volkshuisvestingskoers neemt de regionale woningmarkt dan ook als vertrekpunt. De huisvestingsopgave voor onze starters, ouderen, gezinnen, mensen met een laag, midden of hoog inkomen, mensen met of zonder zorgvraag, woonwagengebouwen, arbeidsmigranten, etc. is dan ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid. We willen in de regio voor al deze mensen een passend woonproduct bieden. Deels lukt dat in de bestaande voorraad. Toevoeging is ook nodig. Het programma zoals afgesproken in de Realisatieagenda geeft hiervoor de richting. Die richting sluit ook aan bij de woningbehoefte die we in beeld brachten. De realisatie en planvoorraad zijn hierop nog niet afgestemd. Er is een tekort aan realisatie en plannen in de sociale huur en het betaalbare segment. Het vraagt regionale inzet om behoefte en planvoorraad beter op elkaar af te stemmen.

Elke gemeente draagt bij aan de huisvestingsopgave

Elke gemeente levert nu al haar eigen bijdrage in deze gemeenschappelijke koers, in huisvesting van aandachtsgroepen, variatie van woonvormen, voorzieningen, maar ook in werkgelegenheid. Deze bijdrage is niet gelijk verdeeld over de regio. Dit is vanuit het verleden gegroeid. Dit betekent dat de huisvestingskansen ook niet gelijk verdeeld zijn over de regio. Ontwikkelingen de komende jaren moeten deze verschillen verkleinen, in plaats van versterken. We kijken daarbij niet alleen naar woningsegmenten, maar ook naar een bijdrage in voorzieningen of specifieke huisvestingsopgaven (bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten). We gaan daarbij uit van onderlinge solidariteit. Doel is dat in beginsel in elke gemeente er redelijke mogelijkheden zijn voor alle groepen. Dit betekent niet dat elke gemeente uiteindelijk hetzelfde aanbod heeft. Verschillen blijven, is het niet in de woningvoorraad dan wel in voorzieningen of de sociaal-culturele identiteit.

Wijken en kernen die leefbaar zijn

Met deze regionale koers borgen we dat het in de verschillende delen van de regio prettig wonen en leven is en blijft. Het gaat daarbij niet alleen om woningen, maar ook om de relatie met economie, mobiliteit, energie en landschap. Om dit voor elkaar te krijgen is een intensieve samenwerking nodig. Ook een samenwerking

die niet alleen op een gemeenschappelijke visie is gebouwd, maar waarin we concrete afspraken maken over wat we gaan doen en hoe we dat willen doen. Dit moet de komende periode verder uitgewerkt worden.

Aan de slag

Deze volkshuisvestingskoers Drechtsteden is een eerste stap in een hernieuwde samenwerking rond volkshuisvesting. Deze gezamenlijke inzet is noodzakelijk om de ambities waar te kunnen maken. In eerste instantie vraagt dat commitment van alle partners. We schetsen daarvoor een proces van samenwerking. Vervolgens gaat het ook om een inhoudelijke uitwerking rond een drietal thema's: het programma volkshuisvesting, wonen en zorg voor ouderen en een evenredige verdeling van aandachtsgroepen. In deze koers geven we daarvoor de richtingen aan en schetsen we mogelijke oplossingen. De komende periode verkennen we de haalbaarheid en wenselijkheid van die oplossingen.

4.1 SAMENWERKING IN DE REGIO

De opgave in de regio vraagt samenwerking tussen de gemeenten. Uit de analyse en inventarisaties blijkt dat de regionale gemiddelden goed aansluiten bij de provinciale en landelijke ambities. De verdeling binnen de regio is onevenwichtig. Tegelijkertijd draagt woningbouw in de regio niet alleen bij aan het oplossen van het woningtekort, maar ook aan ontwikkelingen op andere beleidsterreinen; bijvoorbeeld waar het gaat om de regionale economische ontwikkeling. Samenwerking is om deze redenen noodzakelijk. Zonder samenwerking blijft de gewenste regionale structuurversterking buiten beeld, zonder samenwerking is er geen solidariteit tussen gemeenten met als risico dat sociaal-economisch kwetsbare delen van de regio nog kwetsbaarder worden.

Uitgangspunten voor de samenwerking

Bij de samenwerking gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- De ruimtelijke strategie is de paraplu. Deze volkshuisvestingskoers is hiervan een uitwerking.
- We beschouwen het verleden als een gegeven; dat soms in de weg kan zitten, maar waar we nu niets aan kunnen veranderen. We kijken nu vooruit. We starten vanuit de huidige vertreksituatie van gemeenten. Daarbij erkennen we de verschillen in uitgangspositie en onderstrepen we het belang van solidariteit binnen de regio. Waar willen we naar toe als regio?
- De regio Drechtsteden (inclusief Gorinchem) zien we daarbij als één samenhangende woningmarkt en een samenhangende regio. De regionale koers geven we vorm alsof we werken als één (overkoepelende) gemeente, met gelijkwaardige aandacht voor verschillende deelgebieden en verschillende maatschappelijke opgaven.
- We zijn onderdeel van de woningbouwregio Zuid-Holland Zuid. Binnen deze woningbouwregio moeten in beginsel de programmatische woningbouwafspraken gemaakt worden. Daarbij horen dus ook afspraken met Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard en Molenlanden. Om tot een eenduidige afstemming te komen, nodigen we deze gemeenten uit om mee te doen in samenwerking rond de

volkshuisvestingskoers, ten behoeve van een evenwichtiger, transparant en gelijk regionaal speelveld.

- De samenwerking is niet vrijblijvend. Partijen die meewerken aan deze volkshuisvestingskoers houden elkaar vast en komen afspraken na. Dit doen we door commitment op de koers, heldere afspraken, monitoring hiervan en een samenwerkingsstructuur met duidelijke rollen en verantwoordelijkheden.

Organisatie van samenwerking

De samenwerking aan de volkshuisvestingskoers vraagt een nieuwe samenwerkings- en organisatiestructuur, met deze koers als inhoudelijk vertrekpunt. Deelnemers in deze samenwerking zijn: wethouders wonen en volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en sociaal domein, en woningcorporaties. Intensieve samenwerking en afstemming is er met bouw- en ontwikkelpartners, huisvesters, werkgevers, bewonersbelangen, provincie en Rijk.

We kennen hierbij de volgende verantwoordelijkheden:

- De **colleges van B&W** van de Drechtsteden gemeenten zijn als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving en voor maatschappelijke ondersteuning. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen. Zij zijn verantwoordelijk voor een evenwichtige verdeling van huisvestingskansen over de regio, door voldoende variatie in het aanbod per gemeente. Zij dragen zorg voor adequate ondersteuning van mensen die zelfstandig wonen en hier enige hulp bij nodig hebben.
- De **woningcorporaties** in de regio zijn samen (samen met de gemeenten) verantwoordelijk voor de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen; door doorstroming of door nieuwbouw. Zij bieden tijdig huisvesting aan aandachtsgroepen die met voorrang een woning nodig hebben. Zij ondersteunen gemeenten bij hun zorg voor de leefbaarheid en in passende huisvesting.
- **Het bestuurlijk overleg wonen en volkshuisvesting**, met wethouders wonen en volkshuisvesting en bestuurders van de regionale woningcorporaties, is verantwoordelijk voor de monitoring van de uitvoering van de volkshuisvestingskoers. Zij werken samen met de wethouders ruimtelijke ordening voor de woningbouwopgave en de wethouders sociaal domein voor de huisvestingsopgave aandachtsgroepen. Het bestuurlijk overleg komt minimaal drie maal per jaar bijeen. In april van ieder jaar evalueren zij de uitvoering van de koers over het voorgaande jaar. In oktober / november werken zij de actiepunten uit voor het komende jaar.
- Het bestuurlijk overleg werkt met werkgroepen voor de uitvoering van de volkshuisvestingskoers:

Dit als voorzet, om aan te sluiten bij de nadere invulling van de lopende transitie binnen Smart Delta Drechtsteden.



Programma en realisatie

- Werken aan één regionaal, afgestemd woningbouwprogramma, met verdeling en spreiding betaalbaarheidscategorieën over regio
- Ondersteunen realisatiekracht - oa door bepalen prioritaire projecten op regionaal niveau
- **Gevoed door:** Ambtelijk opdrachtgevers gemeenten (randvoorwaardelijk!) en strategisch adviseurs Wonen/RO (lokale sturing op woningbouwopgave)
- Regionale bouwtafel en versnellingstafel inzetten en ondersteunen
- Afstemming woningbouwprogramma met provincie en rijk



Fair share / volkshuisvestingsdoelen

- Huisvesting aandachtsgroepen (zowel urgent als overige categorie) en sturing daarop in voorraad en programmering
- Wonen en zorg voor ouderen
- Nader inzoomen op kwalitatieve aspecten, bijvoorbeeld ondergrens, ook aandacht voor woonmilieus
- Wordt gevoed door: beleidsmedewerkers Wonen in combinatie met sociaal



Gezamenlijk beleid en instrumenten

- Gezamenlijke huisvestings/urgentieverordening
- Kennisdeling nieuwe ontwikkelingen en initiëren nieuwe initiatieven bijv. bij wetswijziging
- Coördinatie of afstemming lokale volkshuisvestingsprogramma's met regionale visie/koers
- Coördinatie of afstemming lokale prestatieafspraken met regionale afspraken
- Gezamenlijke definities / producten ten behoeve van pijlers. Bijvoorbeeld: sociale grondprijs, instellen van vereveningsfonds, standaard AO etc
- Wordt gevoed door: strategisch adviseurs Wonen, beleidsmedewerkers Wonen en bij gelegenheid andere expertise (grondzaken, planeconomie)

Stappenplan vervolgspraken

In het vervolg werken we vanuit deze uitgangspunten en organisatiestructuur de samenwerking verder uit. We beginnen op 0. De organisatie moet opnieuw invulling krijgen vanuit het principe dat je er vol voor inzet, je loyaliteit ligt bij de samenwerking, opdrachtgeverschap vanuit de regio en commitment aan de regionale visie.

We geven aan waar we in die samenwerking nu de eerste stappen willen zetten. Het zetten van deze stappen vraagt een forse inzet van alle partijen. Zorgvuldigheid in de uitwerking is nodig. We geven daarom nu aan wat de richting van deze stappen is. De komende periode moeten deze verder uitgewerkt worden, inclusief een beeld van de consequenties van de te zetten stappen. We noemen daarbij nu al wel de concrete richtingen, zodat duidelijk is waar we naartoe werken. We voorzien de volgende fases:

In de tweede helft van 2025 / eerste helft 2026 brengen gemeenten en corporaties concreet in beeld welke veranderopgave nodig is om beter aan te sluiten op deze koers. Zij analyseren daarbij welke inspanning dit vraagt van alle betrokkenen. Concreet gaan we met het volgende aan de slag:

1. Programma volkshuisvesting:
 - a. We inventariseren de plancapaciteit per gemeente, waarbij we nagaan welke verandermogelijkheden er zijn in de planlijsten; gericht op een meer evenwichtige verdeling van woningbouw over de regio. We kijken daarbij zowel naar harde als zachte plannen en naar de samenstelling van het programma. Doel is om te bezien hoe met het programma beter ingespeeld kan worden op de kwalitatieve woningbouwprogrammering.
 - b. Vervolgens werken we deze inventarisatie uit naar een gewenste, haalbare bijsturing van het woningbouwprogramma, inclusief een strategie hoe die bijsturing gerealiseerd kan worden. Daarbij werken we een instrumentenkoffer uit voor deze bijstelling, de mogelijke actiepunten die in deze notitie zijn benoemd is hiervoor een eerste aanzet om verder uit te werken.
2. Wonen en zorg voor ouderen:
 - a. We inventariseren de geplande nultreden-, geclusterde- en zorggeschikte woningen per gemeente. We gaan na of daarmee per gemeente wordt voorzien in de behoefte en waar concrete bijsturing gewenst is.
 - b. Voor gebieden / gemeenten waar onvoldoende toevoegingen voorzien zijn, verkennen we kansrijke locatie voor nultreden-, geclusterde of zorggeschikte woningen, liefst nabij voorzieningen. Daarbij benoemen we in samenwerking met welzijns- en zorginstellingen welke aanvullende diensten op die locaties nodig / gewenst zijn. De mogelijke actiepunten die in deze notitie zijn benoemd bieden een eerste aanzet om verder uit te werken.
3. Evenredige verdeling aandachtsgroepen:
 - a. We onderzoeken de huisvestingsopgave vanuit urgente aandachtsgroepen en de huisvestingsmogelijkheden in verschillende delen van de regio.
 - b. Vervolgens werken we enkele scenario's uit voor de verdeling van de huisvestingsopgave over de regio, waarbij we zowel kijken naar de huidige mogelijkheden per gemeente als naar de gewenste situatie per gemeente. Onderdeel van de scenario's is het ingroeipad naar de evenredige verdeling op termijn.

Gemeenten en corporaties leggen in het voorjaar 2026 de afspraken rond bijsturing van het kwalitatieve programma, het programma wonen en zorg voor ouderen, en rond de evenredige verdeling onderling vast en leggen hierbij de relatie met de lokale afspraken, zodat de uitvoering geborgd is.

In december 2025 organiseren de gemeenten en corporaties een "regionale woontop". Daarin worden de gezamenlijke ambities bekrachtigd en de eerste stappen in de analyse gedeeld. Partijen verbinden zich dan aan de eerste uitwerkingsafspraken. Na medio 2026 vullen de gemeenten en corporaties de koers verder aan met andere aandachtsgebieden en invalshoeken, zodat stapsgewijs een integraal volkshuisvestingsprogramma ontstaat.

4.2 PROGRAMMA VOLKSHUISVESTING

Gemeenschappelijke definities

- **Sociale huur:** een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag; die bij aanvang van de huurovereenkomst wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet; en met een verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste vijftientig jaar; of een huurwoning in beheer bij een toegelaten instelling.
- **Middenhuur:** een huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; en met een verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste tien jaar.
- **Betaalbare koop:** een koopwoning met een koopprijs van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Huisvestingswet 2014; en een verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste een jaar.
- **Bruto plancapaciteit:** het totale aantal nog te realiseren woningen dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning, of waar een voornemen is om een omgevingsplan vast te stellen en dat is voorzien in gemeentelijk beleid.
- **Netto plancapaciteit:** het verschil tussen de bruto-plancapaciteit en de voorziene onttrekking van woningen door sloop, transformatie of samenvoeging in dezelfde periode.
- **Harde plancapaciteit:** plancapaciteit waarvoor een omgevingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad of een omgevingsvergunning voor is verleend.
- **Zachte plancapaciteit:** bruto plancapaciteit die niet als 'hard' gedefinieerd is (initiatief, visie).

Samenvatting analyses

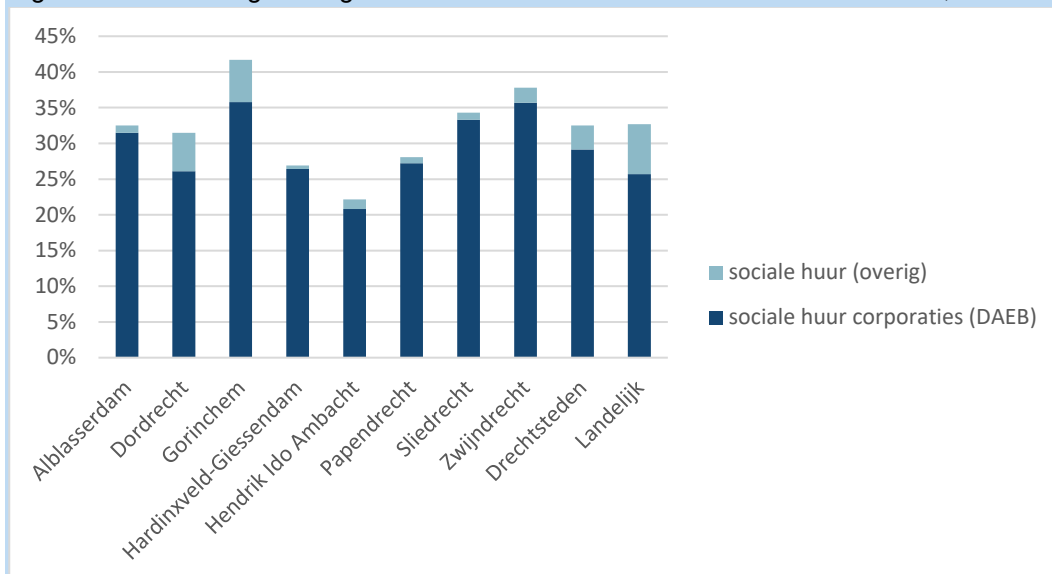
Uit de inventarisaties bleken vier richtinggevende opgaven voor de regio:

- De opgave voor de sociale huur ligt in lijn met de landelijke en provinciale kaders;
- De opgave in het betaalbare (koop)segment wordt in de bestaande voorraad bovengemiddeld ingevuld;
- De opgave voor sociale huur en in het betaalbare (koop)segment is niet gelijk gespreid over de regio. Erkenning van de verschillende startsituatie per gemeente is noodzakelijk, omdat dit betekenis heeft voor hoe je als regio de volkshuisvestelijke opgave met elkaar aan wilt pakken, zodat in de regio geen gebieden zijn met een te eenzijdig woningaanbod;.
- De opgave om meer gekwalificeerde beroepsbevolking aan de regio te binden, rechtvaardigt enige extra aandacht in het duurdere segment, zeker in gemeenten waar dit segment ontbreekt.

Woningmarktindicatoren in beeld

Het gemiddelde besteedbaar inkomen in de regio is in lijn met het provinciale en landelijke gemiddelde. Wel ligt dit in Dordrecht, Gorinchem, Sliedrecht en Zwijndrecht iets onder het landelijke niveau. In de andere gemeenten erboven.

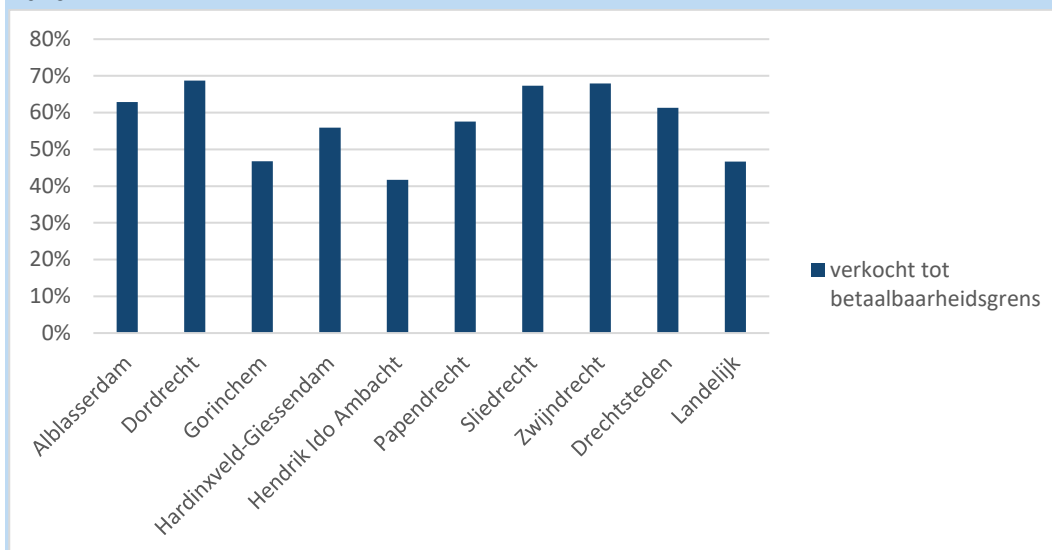
Figuur: samenstelling woningvoorraad sociale huur Drechtsteden en Nederland, 2024



Bron: monitor Een thuis voor iedereen (min-VRO 2024), Waarstaatjegemeente.nl (2024) en woningbehoefteonderzoek Drechtsteden (2024)

Het aandeel sociale huurwoningen van woningcorporaties in Drechtsteden ligt iets boven het landelijk gemiddelde. Wel is die voorraad ongelijk verdeeld over de regio en zijn er enkele gemeenten met veel sociale huurwoningen van woningcorporaties, zoals Gorinchem, Zwijndrecht, Sliedrecht en Alblasserdam. Dordrecht is een gemeente met veel particuliere sociale huur. Maar ook gemeenten met een beperkt aanbod sociale huur, in het bijzonder Hendrik-Ido-Ambacht.

Figuur: aandeel van koopwoningen verkocht onder de betaalbaarheidsgrens, Drechtsteden en Nederland, 2023



Bron: Monitor Koopsector (min-VRO; Kadaster 2023)

Waar de sociale huurvoorraad in de regio zich redelijk verhoudt tot het landelijke gemiddelde zien we in de koopsector juist relatief veel verkopen onder de betaalbaarheidsgrens. De contramale hiervan is dat er dus relatief minder koopwoningen zijn verkocht boven de betaalbaarheidsgrens. Ook hier zien we eenzelfde patroon in verdeling over gemeenten. Gemeenten met veel betaalbare koopwoningen zijn: Dordrecht, Zwijndrecht, Sliedrecht, Alblasserdam en Gorinchem.

Sociaal economische status en brede welvaart

De cijfers voor de sociaal-economische-status in de regio bevestigen dat de inkomenspositie in Drechtsteden zich verhoudt tot het landelijke gemiddelde. Wel ligt het onderdeel opleidingsniveau in de regio ruim onder het landelijke gemiddelde (bron: CBS, 2019). Dit speelt in nagenoeg elke gemeente, met uitzondering van Hendrik-Ido-Ambacht. Op indicatoren van Brede Welvaart zien we op onderdelen dat er aandachtspunten zijn in onze gemeenschappen, buurten en wijken (bron: Index Brede Welvaart 2024).

- Toenemende bestaansonzekerheid: steeds meer inwoners hebben moeite met rondkomen.
- De sociale onbalans neemt (vooral) in kwetsbare wijken toe.
- Het gemiddelde inkomen en opleidingsniveau liggen lager dan in vergelijkbare regio's.
- Wijken kampen met relatief lage WOZ-waardes en bovengemiddelde criminaliteit.
- Inwoners zijn fysiek en mentaal minder gezond en leven gemiddeld korter.
- De luchtkwaliteit is al jaren slecht en er is geluidsoverlast door intensief goederenvervoer per spoor.

Tabel: woningbehoefte regio Drechtsteden 2024 – 2035

Netto toevoeging	Totale opgave		
	Tegenspoed	Basis	Voorspoed
EGW	6.830	7.730	7.930
MGW	9.290	8.490	8.190
Huur sociaal	6.070	3.970	3.470
Huur midden/hoog	1.600	1.600	1.700
Bet. Koop	5.050	4.950	5.050
Dure koop	3.510	5.510	5.810
Eind totaal	16.120	16.120	16.120

**Let op: de woningbehoefte is exclusief de behoefte van Gorinchem*

Bron: RIGO, 2024

De woningbehoefte die regionaal in beeld is gebracht laat een iets grotere vraag naar appartementen zien dan naar eengezinswoningen; in Gorinchem is dit vanuit eigen onderzoek overigens omgekeerd het geval. Daarbij ligt van de behoefte 1/3 deel in het dure koopsegment, circa 40% in het middensegment en iets meer dan een kwart in het sociale huursegment. Dit sluit aan bij de landelijke uitgangspunten.

Tabel: aantal betaalbare woningen in plancapaciteit per gemeente (bruto, dus excl. sloop)

	Woning- bouw (bruto)	sociale huur		middenhuur		betaalb. koop		betaalb. totaal	
		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Gorinchem	2.929	918	31%	325	11%	693	24%	1.936	66%
Alblasserdam	675	106	16%	6	1%	232	34%	344	51%
Dordrecht	10.586	3.146	30%	908	12%	2.007	19%	6.061	60%
Hardinxveld-Giessendam	2.581	525	20%	6	1%	753	29%	1.284	50%
Hendrik-Ido-Ambacht	1.392	309	22%	0	0%	98	7%	407	29%
Papendrecht	921	293	32%	34	6%	245	26%	538	64%
Sliedrecht	3.247	962	30%	0	0%	802	25%	1.762	54%
Zwijndrecht	4.094	568	14%	208	9%	430	11%	998	33%
Totaal	26.425	6.827	26%	1.487	6%	5.260	20%	13.330	50%

- Drechtsteden wil volgens de woondeal in de periode 2022 tot en met 2030 10.700 woningen bruto (incl. 1.300 woningen voor Gorinchem; dit zijn er 1.200 per jaar) realiseren tot en met 2030. In de periode 2022 tot en met 2024 zijn hiervan 3.800 bruto gerealiseerd (netto: +2.870; ruim 1.200 woningen per jaar). Van de 10.700 woningen moeten er nog 6.900 gerealiseerd worden. Uitgaande van 130% plancapaciteit die hiervoor nodig is, zouden zo'n 9.000 woningen in de planning moeten zitten. Van 26.425 woningen zijn er 13.500 gepland tot en met 2030. Hiervan zijn er 9.000 te kenmerken als hard.
- Er zijn veel harde plannen (waar bestemmingsplan onherroepelijk is). Tegelijkertijd leidt dit niet tot voldoende realisatie. Veel plannen zijn al langere tijd hard. Dus de vraag is: hoe hard is hard? Het is

nodig om te concretiseren waar dit door komt, welke knelpunten hierbij spelen en welke oplossing uitvoerbaar is.

- Op dit moment halen alle gemeenten in hun programma nog geen 2/3 deel betaalbaar. Gorinchem komt met een indicatie van 66% het hoogst. Hendrik-Ido-Ambacht blijft met 29% hier fors bij achter. Het sociale huurprogramma ligt met uitzondering van Gorinchem, Sliedrecht en Papendrecht bij alle gemeenten onder de 30% van de plancapaciteit.

Principes van sturing op programma

- In de ideale eindsituatie zijn er beperkte wachtlijsten en is er voldoende aanbod betaalbare woningen.
- De regio wil bouwen naar de behoefte van alle inwoners, inclusief kwetsbare groepen. De behoefte per gemeente is deels ingegeven door de huidige karakteristiek van de gemeente. Het werken vanuit de regionale behoefte betekent dat we toewerken naar een evenwichtiger verdeling van aandeel sociale huur en betaalbare woningen over de regio.
- De behoefte in de regio sluit aan bij de kaders die het Rijk voornemens is vast te leggen in de Wet versterking regie volkshuisvesting. In de regio is er wel een behoorlijk aanbod in het betaalbare segment (middenhuur en betaalbare koop). Dit zou een beperkter programma in dat segment rechtvaardigen. Tegelijkertijd gaat het om nuances. Aandacht op de (beperkte) uitzondering leidt af van noodzaak tot realisatie en versnelling, en draagt niet bij aan transparantie richting marktpartijen. Daarom volgen we voor de programmering de nationale kaders. Bij nieuwbouw hanteren we als regio minimaal 2/3 deel betaalbare woningbouw, waaronder minimaal 30% sociale huur.
- We sturen op bruto nieuwbouwprogramma. We weten dat de behoefte uitgaat van netto-toevoegingen. Daarom moeten we de netto-opgave niet uit het oog verliezen.
- Aanvullend doel is om met woningbouw de sociaal-economische sprong van de regio te ondersteunen. Er is in de regio ruimte om gestaag te bouwen aan woonmilieus die deze sprong ondersteunen. In verhouding gaat het om kleine aantallen.

Aanzet mogelijke actiepunten

Om te komen tot een meer evenwichtige regionale woningmarkt, verkennen we een aantal gezamenlijke stappen die bijdragen aan het oplossen van eerder geconstateerde knelpunten rond programmering. De uitvoering is lokaal, de effecten zijn regionaal.

- Om snelheid te houden in de realisatie verkennen gemeenten welke locaties binnen de ruime plancapaciteit prioriteit verdienen. Dit geeft focus op locaties die daadwerkelijk tot realisatie kunnen komen. Voor locaties die op langere termijn of niet binnen de prioriteitstelling vallen, zouden gemeenten dan 'voorzienbaarheid' kunnen creëren. Dit biedt gelegenheid om deze plannen te herprogrammeren. Bij deze focus denken we aan:
 - a. Grootschalige NOVEX woningbouwlocaties: Oude Lijn Leiden-Dordrecht;
 - b. Regionaal significante gebieden die voldoen aan meerdere van onderstaande voorwaarden:

- met toekenningen vanuit de Woningbouwimpuls (Wbi) of Mobiliteitsfonds.
 - voldoende omvangrijk zijn: vanaf circa 500 woningen in Dordrecht, vanaf circa 250 woningen buiten de stad.
 - snel in uitvoering zijn: start realisatie op afzienbare termijn en met focus vanuit markt (reality-check) en overheid.
 - regionale betekenis hebben: vanwege de logische samenhang met de regionale verstedelijkingsstrategie en mobiliteit.
 - waar 2/3 deel betaalbaar, waaronder 30% sociale huur realiseerbaar zijn.
- Voor plannen waar nog geen bestuursovereenkomst, vastgesteld omgevingsplan of anterieure overeenkomst voor is, maken gemeenten afspraken om 2/3 deel betaalbaar te realiseren, waaronder 30% sociale huur. Zij leggen dit dan vast in omgevingsplannen, incl. definities met instandhoudingstermijnen. Hierdoor zal het programma op lokaal niveau stapsgewijs gaan voorzien in de ambitie. De (verdere) invulling naar typologie van de betaalbare segmenten in de regiogemeenten gebeurt op basis van de behoefte.
 - Waar de toevoeging van extra sociale huurwoningen aantoonbaar leidt tot sterk bovengemiddelde leefbaarheidsproblematiek kan voor die woningbouwlocatie uitgegaan worden van een lager aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw, dit ten behoeve van meer variatie. De gemeente compenseert dit elders in de gemeente, of eventueel in overleg elders in de regio.
 - Gemeenten zetten zich in om woningcorporaties in positie te brengen om sociale huurwoningen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Zij informeren bouwgrondeigenaren in hun gemeente hierover, en brengen deze eigenaren actief in onderhandeling met de corporatie(s). Gemeenten verkennen voor de regio een uniforme sociale grondprijs. Corporaties werken mee aan realisatie 30% sociale huur op alle locaties, mits met voldoende schaal (bijvoorbeeld minimaal 20 woningen).
 - Bij plannen die reeds een bestemmingsplan of omgevingsplan hebben, streven we naar start bouw binnen een aantal jaar. Zo niet, dan gaan gemeenten na hoe zij bij deze plannen voorzienbaarheid kunnen creëren, zodat bijsturing van deze plannen mogelijk is.
 - Ter ondersteuning van gebieden waar sociale huur niet in voldoende mate aanwezig of realiseerbaar is, en elders gecompenseerd worden, werken gemeenten samen aan een aanpak voor regionale solidariteit uit, bijvoorbeeld via een vereveningsfonds.
 - Gemeenten ontwikkelen samen instrumentarium rond bijsturing van het programma om voorgaande stappen te realiseren. Zij delen deze kennis onderling, zodat een gelijke aanpak gevolgd wordt.
 - Gemeenten verkennen de mogelijkheid van het ontwikkelen van een (gezamenlijke) instrumentenkoffer voor actief grondbeleid, om zo sturing te geven aan een betaalbaar programma.

4.3 WONEN VOOR OUDEREN

Gemeenschappelijke definities

- **Nultredenwoningen:** nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen grotere aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.
- **Geclusterde woonvormen voor ouderen:** geclusterde ouderenwoningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats zijn. In dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden. Het advies is om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementievriendelijk in te richten.
- **Zorggeschikte woningen:** zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredenwoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoeltoegankelijk te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht. Woningen die vallen onder de categorie BAT 4 3 of 4 en Woonkeur 5 6 vallen binnen deze definitie.

Samenvatting analyses

Vergrijzing speelt in alle gemeenten. Hierdoor groeit de behoefte aan nultredenwoningen. Bovendien hebben ouderen met een zorgvraag minder mogelijkheden om in een verpleeghuis die zorg te ontvangen. Zij zijn aangewezen op een zelfstandige woning; liefst met ontmoeting in geclusterde vorm, soms met beschikbaarheid van zorgaanbod. Deze behoefte is uitgewerkt in het afsprakenkader wonen en zorg Zuid-Holland.

Tabel: te realiseren ouderenhuisvesting per gemeente (periode 2022 – 2030)

Samenwerkende regio's	Zorggeschikt*	Geclusterd*	Nultreden*
Drechtsteden			
Alblasserdam	40	35	80
Dordrecht	285	210	880
Hardinxveld-Giessendam	35	50	160
Hendrik-Ido-Ambacht	35	55	225
Papendrecht	85	90	280
Sliedrecht	110	215	180
Zwijndrecht	75	0	250
Alblasserwaard			
Gorinchem	110	415	380
Totaal	775	1.070	2.435

*waarvan de helft in sociale huur.

Bron: Afsprakenkader Wonen en Zorg provincie Zuid-Holland

Tot en met 2030 zullen in totaal bijna 4.300 woningen gerealiseerd moeten worden als nultreden, geclusterde- of zorggeschikte woonvorm. Dit is 40% van het programma. De helft hiervan is een sociale huurwoning. Van alle sociale huurwoningen zou 2/3 deel een nultreden-, geclusterde- of zorggeschikte woning moeten zijn. Van alle woningen in de planlijst is 60% een nultredenwoning. Dit zou dus ruim voldoende moeten zijn, gelet op de behoefte. Nog onduidelijk is welk deel een geclusterde- of zorggeschikte woning is.

Principes van sturing op programma

- De opgave voor wonen en zorg voor ouderen is groot. Ontwikkelingen als langer thuis wonen, een goede infrastructuur voor formele zorg, maar ook adequate inzet op preventie en gebruik van voorliggende voorzieningen zijn noodzakelijk om zorg toekomstbestendig te maken.
- Omdat de opgave zich in de hele regio voordoet, werken we vanuit een regionaal uniforme aanpak van zorgcirkels en voorzorgcirkels.
- Gemeenten werken dit uit in hun woonzorgaanpak. En maken daarbij niet alleen afspraken met de corporaties, maar ook met de in de gemeente werkzame zorgaanbieders.

Aanzet mogelijke actiepunten

Om te komen tot een voldoende invulling van (zorg-)geschikte woningen en noodzakelijke afstemming met corporaties en zorgpartijen zijn een aantal eerste acties in beeld. Deze vormen het vertrekpunt voor verdere uitwerking en verdieping van afspraken in de komende periode.

- Vanuit de geconstateerde behoefte zou bij elk nieuwbouwplan 40% een nultredenwoning moeten zijn. Op locaties binnen 500 meter van zorgvoorzieningen zijn dit bij voorkeur zorggeschikte woningen. Op locaties nabij ontmoetings- en winkelvoorzieningen zijn dit bij voorkeur geclusterde woningen. Nultredenwoningen kunnen op alle locaties. Gemeenten werken bij hun programmering

nader uit op welke plekken welk deel van het programma gerealiseerd wordt. Dit verankeren zij in anterieure overeenkomsten en omgevingsplannen, conform de aanpak bij nieuwe plannen (zie hiervoor).

- Volgens diezelfde behoefteraming is het wenselijk dat **corporaties 2/3 deel** van hun toevoeging als nulredenwoning realiseren.
- Om de samenwerking op dit thema te versterken verkennen gemeenten hoe hun **lokale prestatieafspraken** verrijkt kunnen worden met afspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en zorgaanbieders.

4.4 EVENREDIGE VERDELING AANDACHTSGROEPEN

Gemeenschappelijke definities

- **Aandachtsgroepen voor het volkshuisvestingsprogramma (volgens art. 8.2a omgevingsregeling-nieuw):**
 - a. personen van 65 jaar en ouder;
 - b. wettelijk urgent woningzoekenden (volgens de Huisvestingswet);
 - c. personen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid;
 - d. 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. personen tussen 18 en 23 jaar die een voorziening voor pleegzorg verlaten;
 - f. arbeidsmigranten;
 - g. studenten (HBO en WO);
 - h. personen uit een woonwagengemeenschap;
 - i. vluchtelingen met een verblijfsvergunning.
- **Wettelijk urgent woningzoekenden (volgens art. 12 lid 3 van de Huisvestingswet-nieuw):**
 - a. die mantelzorg verlenen of ontvangen;
 - b. die vanwege ernstige en chronische medische redenen dringend woonruimte nodig hebben;
 - c. aan wie in ieder geval vanwege dakloosheid een voorziening voor opvang is verleend;
 - d. aan wie vanwege huiselijk geweld of mensenhandel een voorziening voor opvang is verleend en deze opvang verlaten;
 - e. die een voorziening voor beschermd wonen verlaten;
 - f. die een GGZ-instelling verlaten;
 - g. tussen 18 en 23 jaar die een accommodatie of gesloten accommodatie voor jeugdhulp verlaten;
 - h. die (jeugd-)detentie verlaten;
 - i. die duurzaam uitstappen als sekswerkers.
- **Arbeidsmigranten:** onderdaan van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten.

- **Woonwagengewoners:** personen die willen wonen in een woonwagen en voor wie het wonen in een woonwagen onderdeel uitmaakt van diens culturele identiteit doordat deze persoon zelf of zijn ouders of grootouders in een woonwagen hebben gewoond.

Samenvatting analyses

Op grond van inzicht in het aantal mogelijke (wettelijke) urgenten en verhuurcijfers per gemeente hebben we in beeld waar de evenredige verdeling van de huisvestingsopgave het meest in de knel komt.

Tabel: Inschatting verdeling evenredige huisvestingsopgave urgente aandachtsgroepen*

	Wettelijk urgenten verdeeld naar rato	Mutaties sociale huur
Alblasserdam	25 (14%)	180
Dordrecht	165 (15%)	1.090
Gorinchem	50 (12%)	400
Hardinxveld-Giessendam	25 (18%)	135
Hendrik-Ido-Ambacht	55 (20%)	275
Papendrecht	40 (17%)	240
Sliedrecht	35 (16%)	235
Zwijndrecht	55 (13%)	435
Totaal	445 (15%)	2.990

Bron: beschikbaarheidsmonitor 2024, jaarverslag Poort6

*afgerond op 5-tallen

De theoretische verdeling van wettelijk urgenten ligt min of meer in lijn met de huidige verdeling van urgent woningzoekenden over de regio. In alle gemeenten kunnen urgenten momenteel terecht.

Naast deze groepen vragen ook vergunninghouders met spoed een woning. De huisvestingsopgave van deze groep is vanuit de Huisvestingswet verdeeld over de gemeenten naar rato van het inwonertal.

Ook arbeidsmigranten vragen huisvesting. De regio kampt met structurele arbeidsmarktkrapte, vooral bij technisch personeel. Arbeidsmigratie is een oplossing voor de tekorten. De verblijfsduur varieert sterk: circa de helft verblijft korter dan een jaar, een op de tien verblijven tussen een en drie jaar en 40% langer dan drie jaar. Voor de groep die maximaal drie jaar verblijft is de huisvesting vaak tijdelijk en geregeld via werkgevers of uitzendbureaus, met woonvormen zoals groepsgebouwen, chalets of verhuur in reguliere woningen. Zij bezetten daarmee woonplekken die ook voor regulier woningzoekenden passend zijn. Arbeidsmigranten die zich permanent in Nederland vestigen, zoeken vooral een plek op de reguliere woningmarkt.

De gemeente Sliedrecht voert momenteel regionaal onderzoek uit om de huisvestingsbehoefte vanuit arbeidsmigranten beter in beeld te krijgen. Aandachtspunt hierbij is dat de landelijk gehanteerde inkomensnorm voor arbeidsmigranten niet passend is bij de werkgelegenheidsstructuur in Drechtsteden.

Veel arbeidsmigranten verdienen hier net te veel, waardoor ze buiten de definities vallen maar er wel zijn, en een huisvestingsopgave hebben.

Tot slot benoemen we woonwagenbewoners. Huisvesting in een woonwagen wordt gezien als onlosmakelijk onderdeel van hun culturele identiteit. Voorzien in voldoende huisvesting voor woonwagenbewoners is een expliciete opdracht voor gemeenten. Alle gemeenten hebben hierin een taak om in te spelen op de behoefte.

Principes van sturing op programma

- In de regio is er een passende woning voor iedereen, ook uit aandachtsgroepen, in een leefbare wijk of leefbaar dorp.
- De huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen is een gezamenlijke regionale opgave, waar alle gemeenten samen met de corporaties de schouders onder zetten. Vertrekpunt is dat alle gemeenten hun evenredige bijdrage leveren aan de huisvesting van aandachtsgroepen; naar rato van hun omvang. De praktijk is dat vanuit beschikbaarheid van passend woningaanbod en zorg voor leefbare wijken de beschikbaarheid zich niet evenredig spreidt over de regio.
- Door te werken aan een (nieuwbouw)programma met 30% sociale huur in alle gemeenten, ontstaan de komende tijd in alle gemeenten meer mogelijkheden en komt de naar rato verdeling in beeld. Dat betekent dus een ingroeipad in de tijd. Op termijn moeten alle gemeenten hun evenredige aandeel leveren.
- Er zijn passende woonruimten nodig voor de vaak kleine huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden. Grote gezinswoningen passen hier minder bij. We richten ons op toevoeging van kleiner wooneenheden in de sociale huur in de Drechtsteden.
- Gemeenten die minder dan naar rato van hun aantal inwoners bijdragen aan de huisvesting van aandachtsgroepen, compenseren gemeenten die hun (grotere) aandeel nemen. Dit ten behoeve van de extra inzet in het sociaal domein.
- Het volkshuisvestingsdomein en het sociaal domein werken in de huisvestingsopgave aandachtsgroepen samen. Huisvesting is immers een noodzakelijke oplossingsrichting voor vraagstukken vanuit het sociaal domein. Nog meer moeten beide domeinen bij de invulling van de huisvestingsopgave organisatorisch aan elkaar verbonden zijn.
- Arbeidsmigranten die tijdelijk verblijven in Nederland en werken in de regio vinden in de regio passend verblijf. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Iedere gemeente zoekt mogelijkheden voor realisatie voor huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten in het bijzonder gekoppeld aan vestiging of uitbreiding van bedrijven; naar verwachting gaat het om duizenden arbeidsmigranten. Idealiter spreiden deze voorzieningen zich over de regio. Arbeidsmigranten die zich permanent vestigen in de regio, zijn reguliere inwoners / woningzoekenden (en daarmee onderdeel van het programma volkshuisvesting).
- Iedere gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor de huisvestingsopgave woonwagenbewoners, waarbij we als regio samenwerken op het gebied van beheer.

Aanzet mogelijke actiepunten

Om te komen tot een evenredige verdeling van huisvestingskansen voor verschillende aandachtsgroepen in de regio, wordt een aantal acties voorzien. Deze vragen de komende tijd verdieping en uitwerking op basis van nadere analyses.

- Er is behoefte aan een integraal beeld van de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen. Er zijn nu verschillende trajecten die hier aandacht voor hebben. Vanuit de HKG-agenda is een overzicht (bod) vanuit alle gemeenten voor huisvestingsalternatieven, in het bijzonder voor uitstroom uit beschermd wonen. Daarnaast loopt een traject voor de transitie van opvang naar wonen. Het realiseren van **samenhang en integratie van de verschillende trajecten** is noodzakelijk om te komen tot een evenwichtige verdeling. Gemeenten (volkshuisvesting en sociaal domein) en corporaties zoeken daarin nadrukkelijk de samenwerking, waarbij de strategie voor alle aandachtsgroepen in samenhang wordt bepaald. Daarbij gaat het om zowel de huisvestingsopgave als de ondersteuning.
- Gemeenten zorgen er samen met de lokale corporaties voor dat zij **hun jaarlijkse aandeel in de huisvesting van aandachtsgroepen** verzorgen. Corporaties monitoren de toewijzing van woningen aan aandachtsgroepen, zodat ieders inzet inzichtelijk is. Voor gemeenten die hun aandeel niet (kunnen) leveren, verkennen we een compensatiemogelijkheid tussen gemeenten.
- Gemeenten werken samen een **urgentieregeling** uit, waarin de afspraken rond huisvesting van aandachtsgroepen worden verankerd. We werken een modelverordening uit die alle gemeenten kunnen inzetten binnen hun huisvestingsverordening.
- Voor de aandachtsgroepen moeten in alle gemeenten passende betaalbare woningen beschikbaar zijn. Waar het aanbod vooral bestaat uit grote gezinswoningen, gaan de corporaties na of zij **kleinere wooneenheden beschikbaar kunnen krijgen** door bijvoorbeeld woningsplitsing of woningdelen. In aanloop hiernaartoe zetten de gemeenten en corporaties samen de volgende stappen:
 - a. Samen **uitvoeren van onderzoek** naar de (differentiatie in) kansen per gemeente voor benutten van mogelijkheden voor toevoeging van kleinere wooneenheden. Zo ontstaat op een uniforme wijze zicht op de mogelijkheden, zodat voor iedereen duidelijk is welke mogelijkheden er zijn.
 - b. De gemeente werken samen mogelijkheden van **planologisch instrumentarium** uit en regels rond kostendelersnorm.
- Gemeenten analyseren de regionale behoefte rond de **huisvesting van arbeidsmigranten**. Zij organiseren huisvestingsvoorzieningen in aansluiting op werkgelegenheidsontwikkeling.