

Startnotitie opstellen Volkshuisvestingsprogramma

1. Aanleiding en doel

De woningmarkt staat onder druk, zowel in onze gemeente als in de regio. Met name de behoefte aan betaalbare woningen en aan geschikte woningen voor specifieke doelgroepen zoals starters, ouderen en mensen met een zorgvraag neemt toe. De rijksoverheid en provincie Zuid-Holland hebben de afgelopen tijd nieuw beleid en regelgeving op het gebied van wonen en zorg opgesteld die om een gemeentelijke vertaling vragen. Binnen regio Drechtsteden wordt gewerkt aan intensivering van de samenwerking op het gebied van wonen, bijvoorbeeld in de vorm van opstelling van een regionaal woningbouwprogramma.

Om gelet op deze ontwikkelingen als gemeente weloverwogen keuzes te kunnen maken is het van belang te komen tot een actueel en integraal Volkshuisvestingsprogramma dat inspeelt op de huidige en toekomstige woonbehoeften van onze inwoners. Deze startnotitie vormt de basis voor het proces en bevat de uitgangspunten voor de totstandkoming van het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma, dat de vorm krijgt van een programma onder de Omgevingswet.

2. Scope van het Volkshuisvestingsprogramma

Het Volkshuisvestingsprogramma hangt inhoudelijk nauw samen met de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie. Het Volkshuisvestingsprogramma is een uitwerking van de beleidsdoelen in de Omgevingsvisie op het gebied van wonen voor de periode tot 2030 met op onderdelen een doorkijk naar 2035 en verder. In het programma worden keuzes uitgewerkt die gaan over beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, beleid voor doelgroepen, duurzaamheid en leefbaarheid. Het programma is een instrument dat de ambities naar uitvoering brengt; voor de op- of vast te stellen kaders ligt de verantwoordelijkheid bij de raad.

3. Doelstellingen van het Volkshuisvestingsprogramma

- Voorzien in de lokale en deels regionale woonbehoefte
- Bevorderen van een evenwichtige woningvoorraad voor alle doelgroepen.
- Versnellen van woningbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad.
- Verbeteren van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen.
- Bevorderen van doorstroming en passende huisvesting.
- Integreren van zorg en wonen voor kwetsbare groepen.
- Vormgeven van de samenwerking tussen gemeente en andere partijen.

4. Uitgangspunten voor het Volkshuisvestingsprogramma

a. Vraaggericht bouwen

De woonbehoefte is onderzocht in de in 2024 uitgevoerde Woningmarktanalyse Drechtsteden. Vervolgens is lokaal de behoefte vanuit een aantal aandachtsgroepen in beeld gebracht in de gemeentelijke woon-zorganalyse. Beiden onderzoeken zijn input voor het Volkshuisvestingsprogramma. Met het programma wil de gemeente voorzien in de lokale en deels in de regionale woningbehoefte. In het Volkshuisvestingsprogramma wordt de balans tussen lokale en regionale behoefte uitgewerkt en wordt aangegeven in hoeverre het mogelijk en wenselijk is om te sturen op het beschikbaar stellen en houden van woningen voor bepaalde doelgroepen (voorrang bij woningtoewijzing en -verkoop).

In het Volkshuisvestingsprogramma wordt het woningbouwprogramma nader uitgewerkt. Uitgegaan wordt van een gemiddeld jaarlijks woningbouwprogramma in een bandbreedte van 100-125 woningen. Gestreefd wordt naar een woningbouwprogramma dat voor 2/3 bestaat uit betaalbare woningen waarvan de helft, dus 1/3 van het totaal, sociale huurwoningen. In het Volkshuisvestingsprogramma wordt onderzocht in hoeverre dit ruimtelijk en financieel haalbaar is.

b. Betaalbaarheid

Wonen moet betaalbaar zijn voor alle inkomensgroepen (voor “betaalbaarheid” past de gemeente de door het rijk gehanteerde prijsgrenzen toe). Daarbij is speciale aandacht nodig voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Middels het gemeentelijk grondbeleid levert de gemeente een bijdrage aan de betaalbaarheid van de woningen. In het Volkshuisvestingsprogramma wordt uitgewerkt hoe het kostenverhaal, onder andere in de vorm van de eventuele instelling van één of meer vereveningsfondsen, en het leveren van financiële bijdragen kunnen bijdragen aan de realisatie van gewenste woningcategorieën.

c. Leefbaarheid en duurzaamheid

Woningbouw moet bijdragen aan de leefbaarheid van kernen en wijken en passen binnen de duurzaamheidsambities van de gemeente, zoals energieneutraal bouwen en klimaatadaptatie, en bijdragen aan de mobiliteitstransitie waarbij we streven naar minder automobiliteit. Het Volkshuisvestingsprogramma wordt dan ook afgestemd op het Duurzaamheidsprogramma, het Mobiliteitsprogramma en bijvoorbeeld ook op de gemeentelijke Omgevingsvisie.

d. Inclusieve woonomgeving

In het Volkshuisvestingsprogramma streeft de gemeente naar een inclusieve samenleving met aandacht voor voldoende en passende woonruimte voor ouderen, mensen met een beperking, statushouders, starters op de woningmarkt en andere aandachtsgroepen.

e. Samenwerking en participatie

Inwoners(vertegenwoordigingen) en de bij wonen, zorg en welzijn in de gemeente betrokken organisaties krijgen een rol bij de opstelling van het Volkshuisvestingsprogramma. De wijze van participatie wordt na start van het proces nader uitgewerkt. Uitgangspunt is om te werken met een korte en gerichte participatievorm, waarbij aan het begin van het proces de

uitgangspunten voor het Volkshuisvestingsprogramma met participanten worden gedeeld en hun reactie en input daarop wordt gevraagd. Vervolgens wordt in relatief korte tijd het concept-programma uitgewerkt, dat vervolgens ter toetsing en voor feedback/aanvulling/aanscherping in een tweede ronde wordt voorgelegd aan de participanten. Bestaande overlegvormen zoals het Bouwberaad, de Huurdersraad en het Platform Sociaal Domein krijgen een plaats in het participatietraject.

5. Proces en planning

Fase	Activiteit	Tijdspad
1.	Vaststellen startnotitie	Juni 2025
2.	Opstellen concept-programma	3 ^e kwartaal 2025
3.	Participatie en consultatie stakeholders, afronding definitief concept-programma	4 ^e kwartaal 2025
4.	Besluitvorming en vaststelling	1 ^e kwartaal 2026

6. Budget

Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de opstelling van het Volkshuisvestingsprogramma bekostigd kan worden vanuit reeds beschikbare middelen. Wanneer bij de verdere invulling van het proces extra budget benodigd blijkt dan wordt de raad hierover geïnformeerd in de bestuursrapportage.

7. Vervolg en besluitvorming

Deze startnotitie wordt voorgelegd aan de raad, zodat de raad bij de start van het proces voor opstelling van het Volkshuisvestingsprogramma een besluit kan nemen over de kaderstelling m.b.t. proces en inhoud hiervan. Het college is verantwoordelijk voor de opstelling van het programma en het doorlopen van een zorgvuldig proces. De vaststelling van een programma onder de Omgevingswet is een bevoegdheid van het college, de raad is verantwoordelijk voor de vaststelling van de kaders.

Bijlagen:

- Woningmarktanalyse Drechtsteden 2024
 - Woon-zorganalyse Hardinxveld-Giessendam 2025
-