Proces Volkshuisvestingprogramma & Routekaart versnelling woningbouw

26 januari 2026

Gemeente Gouda

Inhoud

1. Totstandkoming Volkshuisvestingsprogramma (beleidskader):
   - Aanleiding
   - Planning
   - Participatieproces

1. Routekaart versnelling woningbouw (uitvoeringsplan):
   - Aanleiding
   - Analyse
   - Maatregelen
   - Draaikoppen bij concrete projecten

Waarom een volkshuisvestingprogramma?

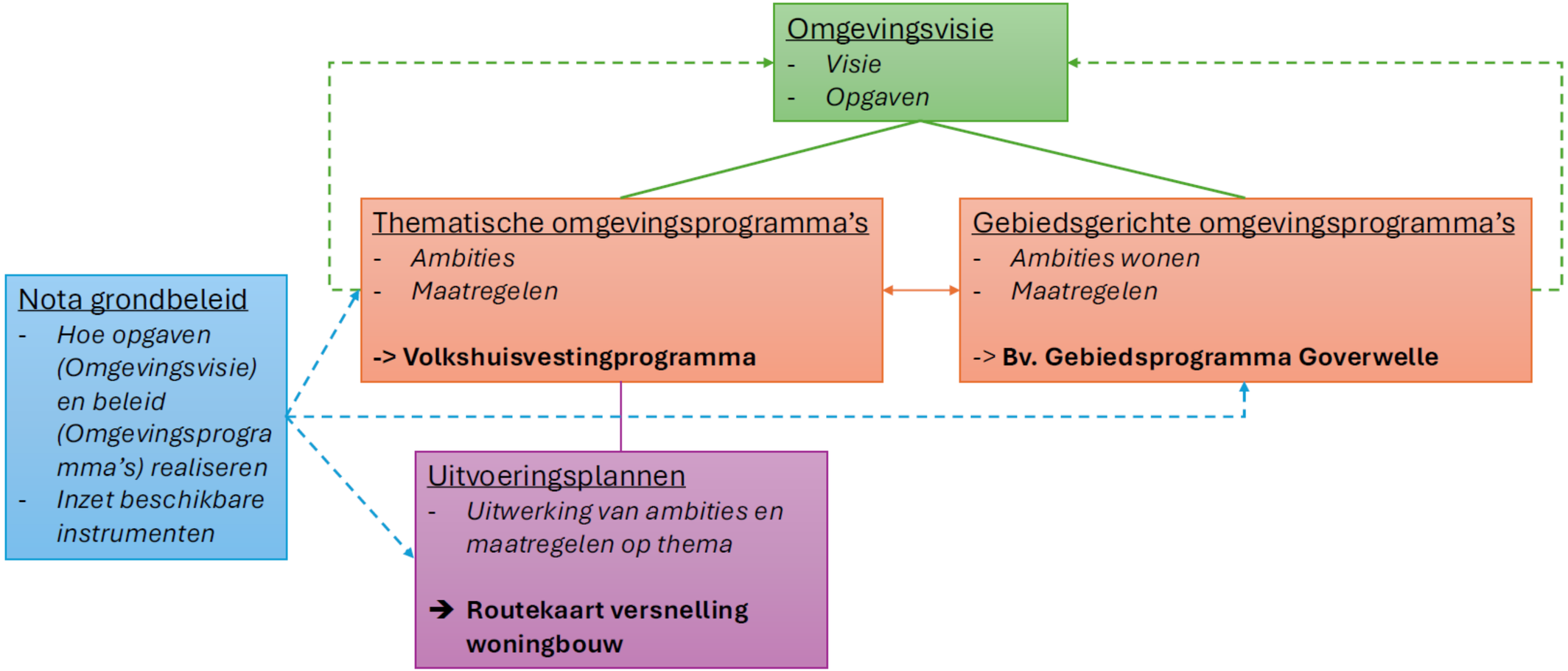
1. Actualisering/herziening Woon(zorg)visie Gouda 2021
2. Rijkswetgeving en -beleid wonen
   - Rijksprogramma's en -akkoorden ruimtelijk & sociaal domein
   - Wet versterking regie op de volkshuisvesting (verwachte inwerkingtreding 2027)
     - Verplicht Volkshuisvestingprogramma (Vhp), ruimtelijk programma Omgevingswet
     - Richtlijnen voor inhoud Vhp



Wat staat er in een volkshuisvestingprogramma?

1. Centrale beleidsdocument wonen (met zorg) in Gouda 2027 t/m 2031
2. Opvolger van de huidige Woon(zorg)visie van Gouda (t/m 2026)
3. Ruimtelijk programma onder de omgevingswet
4. Bevat opgaven, doelen en maatregelen
5. Gaat over wonen, met aandacht voor samenhang met andere beleidsvelden zoals zorg, duurzaamheid, leefbaarheid, mobiliteit, economie
6. Omgevingsvisie vormt kader

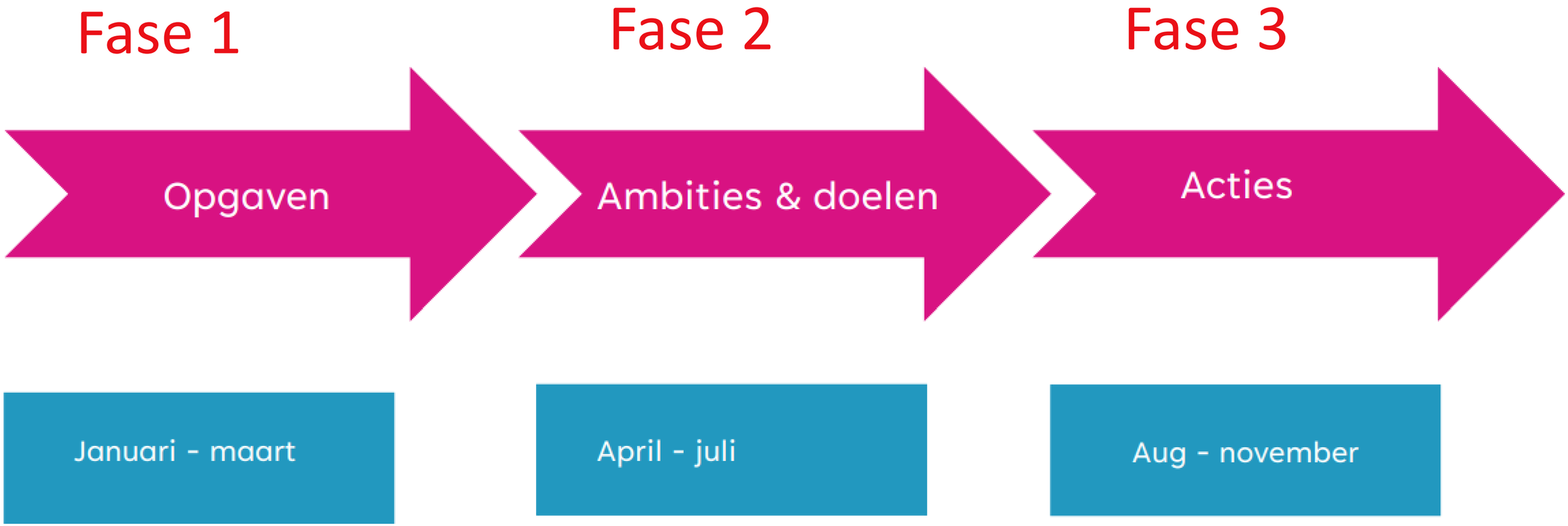
Relatie Omgevingsvisie, Volkshuisvestings-programma & Routekaart versnelling woningbouw



Uitgangspunten participatieproces

- De ***nieuwe gemeenteraad*** geeft richting aan de doelen/ambities in het VHP (fase 2). En zij geeft vóór afronding van het ontwerp-VHP hier aandachtspunten voor mee (fase 3).
- Met de kaders en aandachtspunten van de gemeenteraad in gedachten stelt het ***nieuwe college*** het volkshuisvestingprogramma vast voor 1 december 2026.
- We stemmen de manier van participeren af op ***betrokkenen*** (zie figuur 2).
- **Iedereen** krijgt de kans mee te denken. Daarom wordt het ontwerp-VHP inclusief zienswijzennota 6 weken ter inzage gelegd.
- Als medio 2026 blijkt dat de Wvrv niet op 1 januari 2027 kan een ander besluitvormingsproces nodig zijn. Er is ruimte om dit zo nodig aan te passen.

Planning volkshuisvestingprogramma 2026



Participatieproces

Fase 1 Opgaven in beeld - Voor de verkiezingen (jan – mrt 2026)

- Actualiseren van de volkshuisvestelijke opgave op basis van analyses en onderzoeken (o.a. woonbehoefteonderzoeken).
- Gesprekken met betrokkenen (partners, marktpartijen, bewoners en bewonersinitiatieven, etc.) en huidige college.
- “Avond van het Wonen”, bestuurlijke tafel woningcorporaties en zorg- en welzijnpartijen en een jongerencafé.

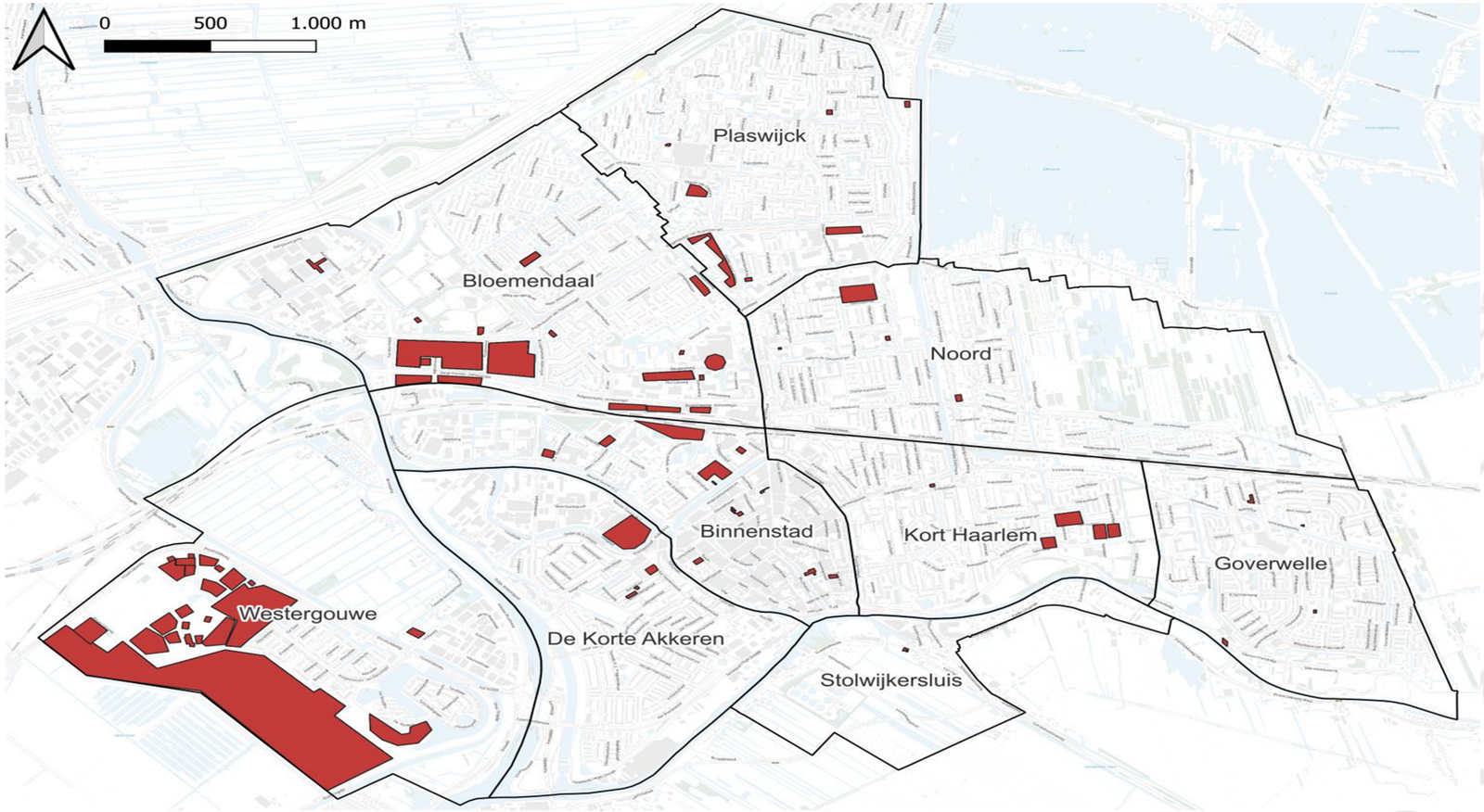
Fase 2 Ambities/doelen formuleren – Rond de verkiezingen (apr–zomer 2026)

- **Met de nieuwe gemeenteraad een sessie over opgaven, ambities en doelen.**
- Richtinggevende sessie met nieuw college.

Fase 3 Maatregelen formuleren en VHP verankeren – Na de verkiezingen (najaar 2026)

- Uitwerken van ambities en doelen en vertaling in concrete acties en instrumenten.
- **Concept VHP bespreken met college, raad en stakeholders (woonarena).**
- Ter inzage leggen ontwerp-VHP (6 weken).
- Vaststelling door college vóór 1 december 2026.

Routekaart versnelling woningbouw Gouda



Gemeente Gouda

26 januari 2026

Aanleiding, ambitie en doel

Aanleiding

Quote bestuursakkoord:

“We gaan door met het programma versnelling woningbouw en geven prioriteit aan de uitvoering van de Woon(zorg)visie”

Ambitie & opgave

Woonbehoefte tot 2040

- **6.210** woningen(netto)
  - 55% huur
  - 45 % koop

Opgave

- Ontwikkelen meerjarig woningbouwprogramma:
  - 33% sociaal
  - 20% betaalbaar
- Van gemiddeld 370 naar 443 woningen per jaar

Doel

- Inzicht in bestaand planvoorraad
- Grip en sturing op meerjarig planvoorraad
- Duidelijke focus op kansrijke plannen
- Effectieve inzet van beschikbare (ambtelijke) capaciteit en middelen

Motie D66 ‘In luchtkastelen kun je niet wonen’

Roept het college op om:

- *Een actueel beeld op te stellen van het aantal woningen dat tot 2040 en daarna in Gouda naar verwachting kan worden gebouwd.*
- *Hierbij de instrumenten en randvoorwaarden in kaart te brengen die noodzakelijk zijn om deze*
- *woningen te kunnen realiseren in een gezonde en veilige leefomgeving, passend bij de omgevingsvisie*
- *In Q4 van dit jaar een routekaart met de raad te delen waarin helder wordt gemaakt hoe en wanneer bovenstaande wensen, in samenhang met reeds bestaande beleidsambities, kunnen worden gerealiseerd.*

Planvoorraad - Huidig (2025-2040)

8.800

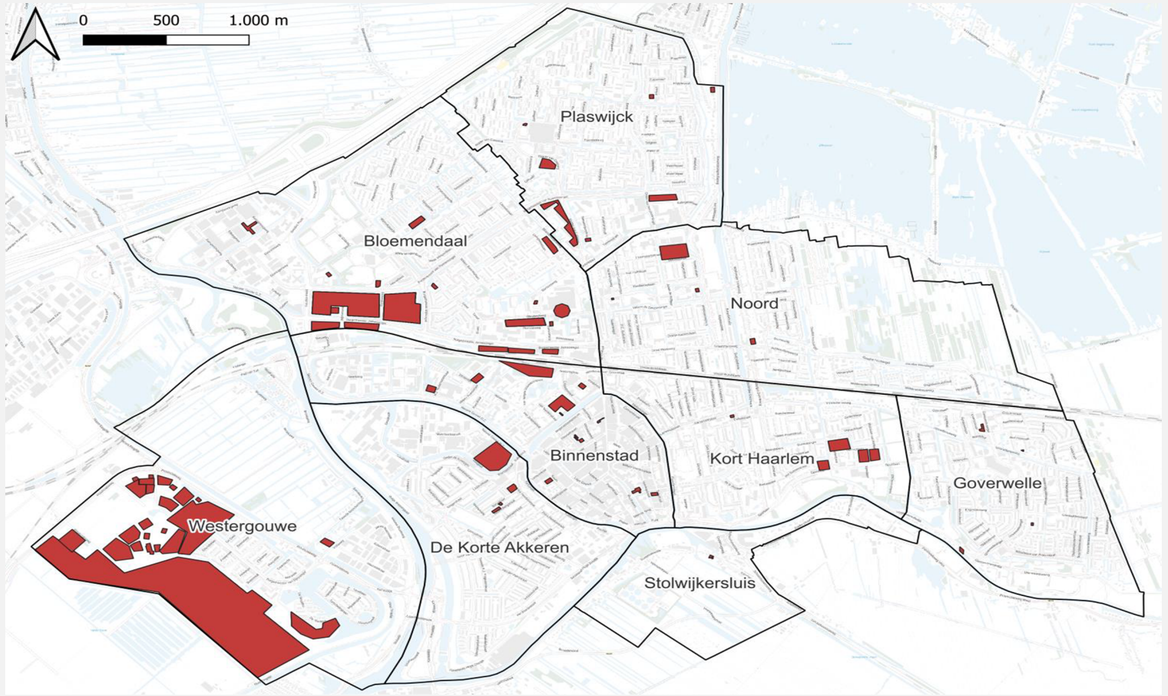
Woningen volgens huidig planvoorraad, excl onderwijslocatie

81

Projecten (hard en zacht) verspreid over Gouda met 2/3 in Westergouwe en Spoorzone

10.000

Woningen planvoorraad + onderwijslocaties



Hard

- Omgevingsplan onherroepelijk vastgesteld
- Omgevingsvergunning verleend
- 66% / 5.800 woningen

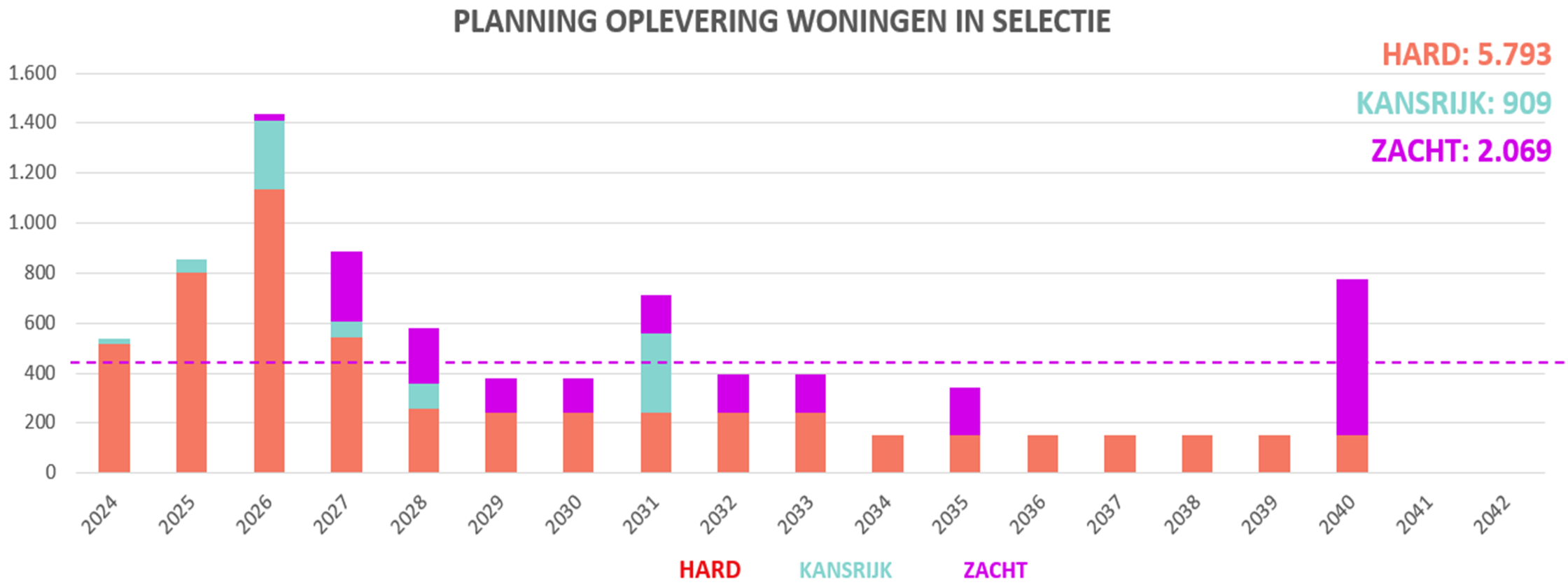
Kansrijk

- Projecten in voorbereiding
- Nog geen omgevingsplan
- 10% -> 30% valt af

Zacht

- Potentieel interessante locaties
- Geen concrete plannen uitgewerkt
- 24% -> 30% valt af

Planning oplevering woningen

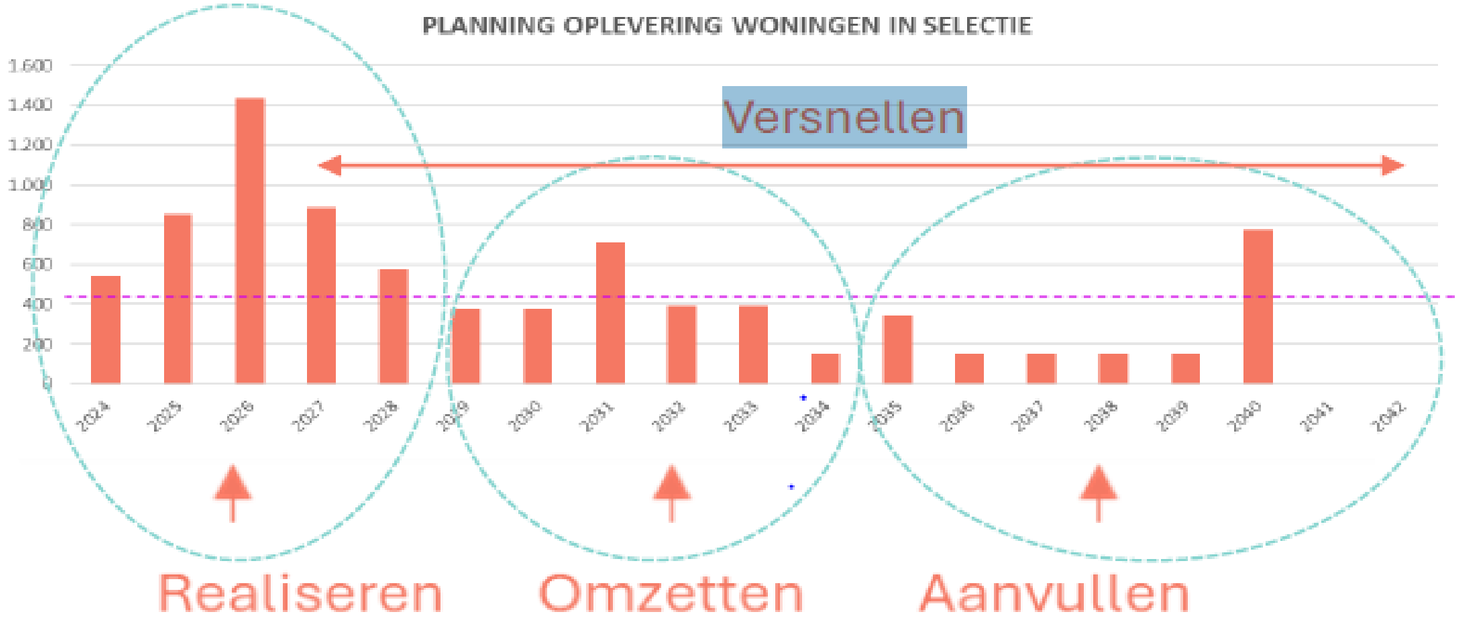


Belangrijkste conclusies

1	**Planvoorraad** Planvoorraad is voldoende om 6.210 woningen tot 2040 te realiseren
2	**Afhankelijkheid** Gemeente is voor 60% afhankelijk van marktinitiatieven
3	**Spanningsveld** Spanningsveld tussen financiële haalbaarheid en bijdrage aan beleidsuitgangspunten
4	**Financiele haalbaarheid** 60% woningen van de voorraad is financieel haalbaar

Wat gaan we doen?

- Realiseren: harde plannen uitvoeren
- Omzetten & aanvullen: zachte plannen naar harde plannen + pijplijn vullen
- Versnellen: doorlooptijden verkorten, processen verbeteren



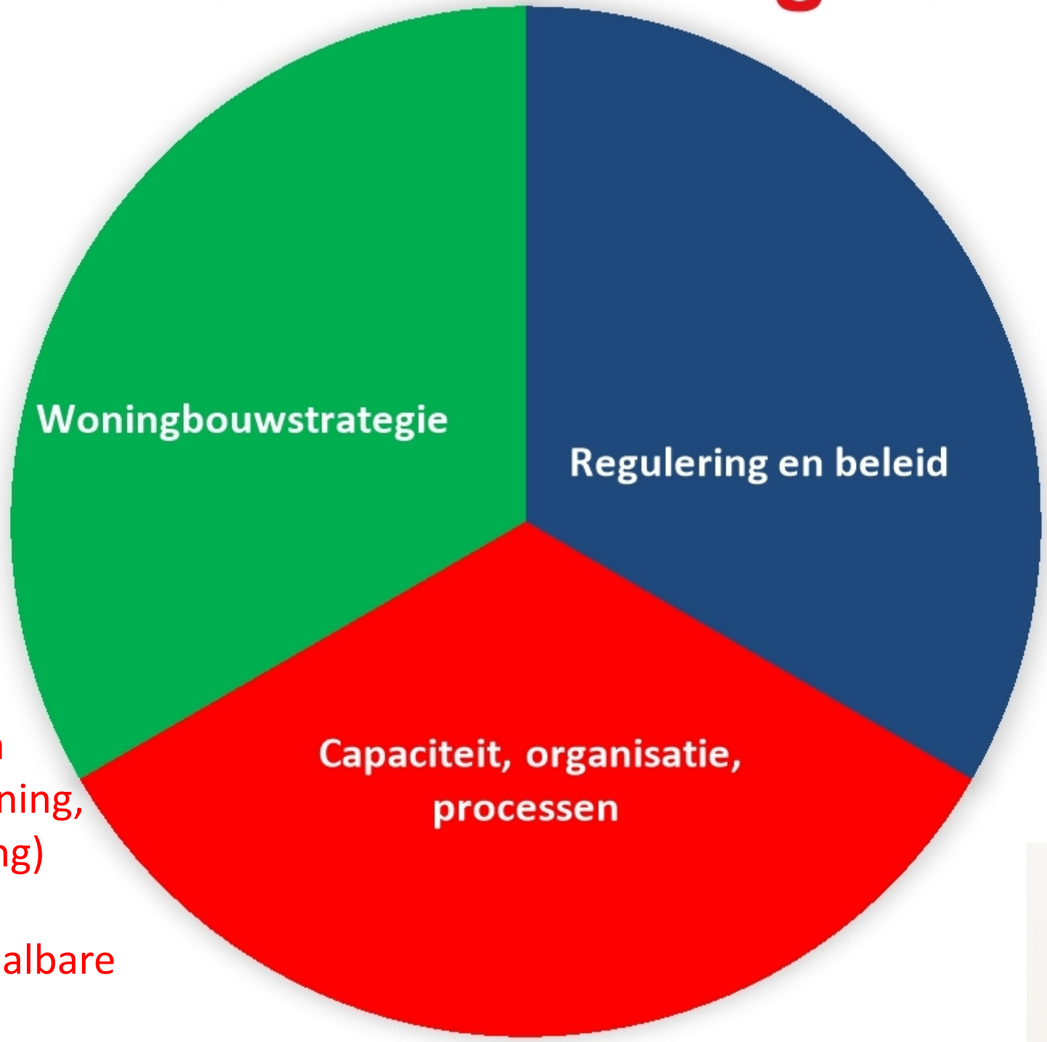
knelpunten

- Gebrek aan prioritering (we doen alles)

  Rekentool helpt ons om te prioriteren
- Financiële onzekerheid, begroting laat beperkte ruimte voor verwerving nieuwe grondposities
- Beperkte flexibiliteit in beleid
- Hoge ambities, niet alles is overal haalbaar – keuzes zijn nodig
- Hoge verwervingsprijs / dure aankoop (speculatie)?

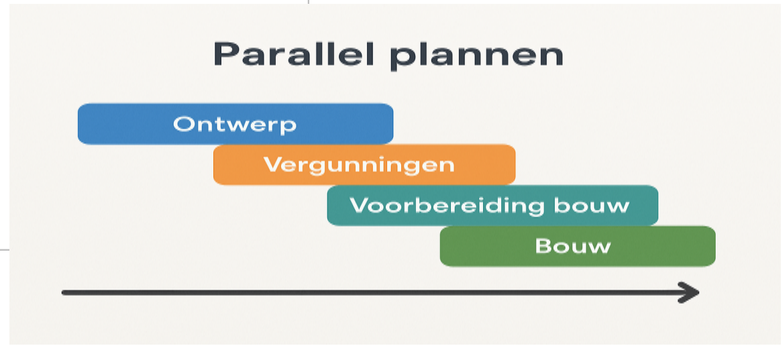
Concrete maatregelen

- Optoppen en verdichten
- Nieuwe concepten (conceptueel bouwen), zoals bouwstroom
- Prioritering op kansrijkheid projecten



- Actieve inzet van grondbedrijfsinstrumentarium (WVG, onteigening)
- Afwegen beleidsuitgangspunten, gebiedsgericht sturen ipv locatiegericht
- Inzetten en participeren in woonfonds
- Mede opzetten en participeren in Bouwstroom (Gemeente, corporaties, markt)
- Instellen van ‘oorlogskas’ (strategisch investeringsbudget)
- Verkennen mogelijkheden van Onwikkelbedrijf Gouda (OBG)

- Woningbouwregisseur & versnellingsteam
- Herstructurering overlegstructuren
- Parallel plannen (ontwerp&vergunning, voorbereiding bouw & aanbesteding)
- Capaciteit inzetten op kansrijke ontwikkelingen (stoppen met onhaalbare plannen)



draaiknoppen

- Spoorzone A 1
- Gouda Oost
- Burgemeesterskwartier I

Gemeente Gouda

Ervaringen uit het verleden

Spoorzone A1

- Verdichting als draaiknop (2 te grote woningen gesplitst in 3 middelgrote)
- STOMP toegepast icm betaald parkeren in omgeving en lage normen
- Betaalbaar programma van woningcorporatie in eigen toren (geen VVE)
- Financiële bijdrage vanuit gemeente
- Rationaliseren gebouw voor standaardisatie en tunnelen



Ervaringen uit het verleden

Gouda Oost

- Gebiedsontwikkeling versus locatiegericht
- Wet voorkeursrecht gemeente / onteigening
- Centrale groenvoorziening versus 15% per plot
- Parkeren op gebiedsniveau in balans
- Woningmarkt voldoet op gebiedsniveau aan woon(zorg)visie
- Ruimte voor geld verdienen op locaties
- Fabriekswoningen toegepast om kosten te besparen
- Financiële bijdrage vanuit gemeente
- Verdichting (extra bouwlaag)
- Straatje erbij (extra rijwoning door smalle beukmaat)



periode 2010-2025

Sloop van honderden verouderde huurwoningen
Verwerving van circa 25 panden
Gemengd woonmilieu met sociale huur, middenhuur en koop (EGW/MGW)

Verplaatsing supermarkten en winkels
Nieuwbouw school en MFA + gymzaal
Intensieve participatie
Dekking via reserve wijkontwikkeling
Grond in eigendom bij gemeente en corporaties
Grote financiële bijdrage vanuit Woonpartners MH
Deels “rekening en risico” Woonpartners
Laatste project is traditioneel: gemeente maakt bouw- en woonrijp

Actueel project

Burgemeesterskwartier I

- Financiële haalbaarheid staat onder druk
- Historische verwervingsprijs € 11,5 miljoen
- Taxatie huidige staat / ontwikkelpotentie € 35 miljoen
- Inmiddels verkocht aan BPD (koopprijs onduidelijk)
- Bouwkosten gestegen
- Afzet betaalbaar wonen onzeker (rendementseis gestegen)
- Mandelig openbaar gebied is onverkoopbaar
- Parkeeroplossing is duur



Burgemeesterkwartier vervolg

draaiknoppen

- Meer programma toevoegen
- Loslaten oorspronkelijke eisen betaalbaarheid (prijs-kwaliteit)
- Eenvoudigere parkeeroplossing (HUB / solitaire garage)
- Lagere parkeernorm
- Openbaar gebied (Beheer gemeente)
- Supermarkt (hoge grondwaarde + dubbelgebruik parkeren)
- Kwaliteit is belangrijk(er) bij toename dichtheden
- Minder parkeren kan niet zonder kwalitatief hoogwaardig STOMP mobiliteit
- Verblijfskwaliteit buiten is belangrijk bij grote aantallen appartementen

aandachtspunten

- Past dichtheid en bouwmassa bij Goudse schaal
- Hoeveel (ontwikkel)winst is reëel irt toepassen draaiknoppen
- Hoeveel betaalbaar wonen wordt inzet gemeente
- 33% sociaal + 20% middenhuur -> Woonzorgvisie
- 33% sociaal + 33% betaalbaar -> provincie
- Oude mix tot 650 + nieuwe mix voor 200 woningen