Aan de Raad

Made, 6 oktober 2026

Raadsvergadering 12 november 2026	**Registratienummer:** 2026018879 **Casenr:** Meerdere
Onderwerp: Vaststellen Kaders Programma Volkshuisvesting	

Portefeuillehouder: D.A.M.J. Hoeve **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** I. Coenders	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Kaders Programma Volkshuisvesting 3. Woningbehoefteonderzoek gemeente Drimmelen 2026 4. Adviesnotitie behorend bij woningbehoefteonderzoek 5. Participatieverslag kaders VHP 2026 6. Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen regio Baronie (2026)	**Voorbereiden 'Raad in Gesprek':** ■ Ja ☐ Nee

SAMENVATTING
De gemeente heeft te maken met aanhoudende woningnood, verouderd woonbeleid en de wettelijke deadline om voor 1 juli 2027 een volkshuisvestelijk programma op te stellen. Als tussenstap wordt eerst de Raad gevraagd de kaders voor dit programma vast te stellen. De kaders vormen namelijk de blauwdruk waarbinnen het Volkshuisvestelijk Programma wordt opgesteld. Het kaderdocument zet in op een woningbouwambitie van 200 woningen per jaar, met nadruk op betaalbaarheid, levensloopbestendig wonen, doorstroming, duurzaamheid en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Na vaststelling zal het Programma Volkshuisvesting worden uitgewerkt in lijn met de kaders en zullen de kaders worden meegenomen in de actualisatie van de Omgevingsvisie.

VOORGESCHIEDENIS
De woningnood blijft onverminderd groot en maakt het voor veel inwoners moeilijk een betaalbare en passende woning te vinden. Tegelijkertijd verplicht de Wet versterking regie op de volkshuisvesting gemeenten om uiterlijk 1 juli 2027 een Volkshuisvestelijk Programma (VHP) vast te stellen. Daarnaast is het huidige Programma Wonen 2030 inhoudelijk en beleidsmatig verouderd. Het opstellen van een nieuw Programma Volkshuisvesting biedt daarom niet alleen de mogelijkheid om te voldoen aan wettelijke verplichtingen, maar ook om de gemeentelijke ambities en keuzes voor een toekomstbestendige, betaalbare en passende woningvoorraad te actualiseren.

Als onderlegger voor de kaders en straks het VHP, is een nieuw woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de gemeente Drimmelen (zie bijlage). De Raad is over de uitkomsten van dit onderzoek bijgepraat op 17 september jl. De belangrijkste inzichten per kern zijn ook hier vinden: Microsoft Power BI. De aanbevelingen zijn meegenomen in de kaders, al dan niet als aandachtspunt voor de uitwerking in het Programma Volkshuisvesting.

Vanwege de maatschappelijke urgentie en de wettelijke deadline, is het van belang dat de raad nu richtinggevende kaders meegeeft voor het beleidsveld wonen. Daarvoor dient het bijgevoegde kaderdocument. Het college kan vervolgens binnen deze kaders het Programma Volkshuisvesting op tijd opstellen. De kaders zullen na vaststelling gebruikt worden bij de actualisatie van de Omgevingsvisie.

DE RAAD WORDT VOORGESTELD:

1. De kaders zoals verwoord in de bijlage ‘Kaders Programma Volkshuisvesting’ vast te stellen als bestuurlijke richting;
2. Het college de opdracht te geven het Programma Volkshuisvesting uit te werken binnen de richting die de kaders meegeven;
3. De kaders mee te nemen in de actualisatie van de Omgevingsvisie.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Met de kaders stelt de raad een richting vast op het gebied van wonen. De kaders fungeren als een richtinggevende set uitspraken waarbinnen het college uitvoering kan geven aan het opstellen van het Programma Volkshuisvesting. De kaders geven daarmee de richting aan, passend bij de kaderstellende en controlerende rol van de raad. Het college stelt het Programma Volkshuisvesting vast, waarmee zij uitvoering geeft aan de kaders van de raad.

Met de kaders zoals geformuleerd in de bijlage geeft de raad aan in te willen zetten op een ambitie van het toevoegen van 200 woningen per jaar of deze naar harde plancapaciteit te brengen. Met hierbij onder andere voldoende ruimte voor betaalbaarheid (30% sociale huur en 40% betaalbaar), afspraken voor het eerder aanbieden van nieuwbouwwoningen aan eigen inwoners, een aanzienlijk deel levensloopbestendige nieuwbouw, duurzaam wonen, het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, het op passende plekken stapelen van bouwlagen en het handelen bij en beoordelen van woningbouwplannen vanuit een integrale “ja, mits” houding.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

De kaders zijn opgesteld binnen de wettelijke eisen die volgen uit de Wet Regie op de Volkshuisvesting en binnen de kaders van gemaakte regionale afspraken. Zo stelt de wet dat gemeenten die minder dan het landelijk gemiddeld sociale huur in hun bestaande voorraad hebben verplicht 30% sociale huur in hun nieuwbouw moet realiseren gemeentebreed. De gemeente Drimmelen kent een percentage van 22% sociale huur en valt daarmee onder de instructieregel. Daarnaast moet op regioniveau de optelsom volgen van 30% sociaal en 40% betaalbaar, en daarmee in totaal 70% sociaal en/of betaalbaar. Momenteel ligt dit aandeel in de gemeente Drimmelen op 64%. Om deze beweging te bewerkstelligen, is met de SRBT-Woondeal (2023, Addendum 2026) afgesproken dat alle gemeenten in hun nieuwbouwprogrammering inzetten op 30/40/30. In de kaders wordt daarom uitgegaan van 30% sociaal en 40% betaalbaar. Daarbij zetten we binnen het aandeel betaalbaar in op een in het programma volkshuisvesting uit te werken aandeel goedkope koop, passend bij de behoefte en een haalbare woningbouwprogrammering.

Naast betaalbaarheidsafspraken zijn in het Addendum op de SRBT-Woondeal (2026) ook regionale afspraken gemaakt over de opgave levensloopbestendige woningen. De minimale opgave voor de gemeente Drimmelen is daarbij minimaal 470 levensloopbestendige woningen, verdeeld over 305 nultreden woningen, 60 geclusterd en 105 zorggeschikt. Uit het woningbehoefteonderzoek volgt verder een aanzienlijke behoefte om levensloopbestendige nieuwbouw te realiseren. In het Programma Volkshuisvesting werken we het aandeel levensloopbestendige woningen (inclusief verdeling over woontypologieën en prijscategorieën) uit in de woningbouwprogrammering, passend bij de behoefte en een haalbare programmering.

Verder volgt uit de wet ook de verplichting voor gemeenten om per 1 januari 2028 een Huisvestingsverordening op te stellen waarin een verplichte urgentieregeling wordt opgenomen voor door het Rijk aangewezen urgente aandachtsgroepen op de woningmarkt. Het gaat om mensen die uitstromen uit verschillende instellingen en minder kans maken op een woning dan reguliere woningzoekenden, zijnde: uitstromers uit beschermd wonen, de klinische GGZ, de maatschappelijke opvang, detentie, jeugdzorg met verblijf en de vrouwenopvang; slachtoffers van mensenhandel; uitstappende sekswerkers; mantelzorgers en mantelzorgontvangers, medisch urgenten en gezinnen met minderjarige kinderen in een thuisloze situatie. Deze wettelijk urgente aandachtsgroepen staan dus los van de gemeentelijke opgave rondom asielopvang en de huisvesting van mensen met een verblijfsstatus en Oekraïense vluchtelingen. De huisvesting van de wettelijk urgente aandachtsgroepen is dus een aparte taakstelling en de voorgestelde beleidskeuzes hiervoor passen binnen de beleidsvrijheid die de wet biedt.

Naast de verplichting om wettelijk urgente aandachtsgroepen met urgentie te huisvesten, bestaat er ook een wettelijke mogelijkheid om woningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners met een lokale binding. Deze mogelijkheid hebben we onderzocht en hieruit bleek dat onderbouwing voor inzet van dit instrument ontbreekt (zie ook Raadsinformatiebrief: 01.10 Raadsbrief Grip op de Drimmelense Woningmarkt drimmelen - iBabs Publieksportaal). Een wettelijke voorrangsregeling voor inwoners met lokale binding houdt dus juridisch gezien geen stand. Desondanks maken we wel afspraken met ontwikkelaars en makelaars om nieuwbouwwoningen eerst actief onder de aandacht te brengen van de lokale markt, voordat ze breder worden aangeboden. Zo zijn inwoners die een binding hebben met de gemeente eerder op de hoogte en kunnen zij eerder reageren. Deze werkwijze blijkt ook effectief volgens ontwikkelaars in de gemeente.

De kaders zijn daarnaast ontstaan vanuit een integraal ambtelijk projectteam, verrijkt met de input van betrokken partijen en passend binnen de eerder gestelde wensen van de gemeenteraad. In het projectteam zijn collega's van verschillende velden binnen de gemeente betrokken, van ruimtelijke ontwikkeling naar sociaal domein. De input van de betrokken partijen komt ook uit verschillende hoeken van de samenleving, van ontwikkelende partijen naar zorg- en welzijnspartijen.

Relatie met Omgevingsvisie
De kaders worden na vaststelling meegenomen in de actualisatie van de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie geeft de raad richting aan het gemeentelijk beleid voor de complete fysieke leefomgeving. Om integraliteit te waarborgen, worden de kaders wat betreft volkshuisvesting dan ook meegenomen bij de actualisatie. Hiermee wordt op samenhangende wijze de richting van de raad over de fysieke leefomgeving van de gemeente Drimmelen gewaarborgd.

Juridisch
Aan het vaststellen van de kaders zijn geen juridische risico's verbonden. Met de kaders stellen we geen juridisch bindend document vast, maar leggen we de richting vast die we als gemeente op willen voor wat betreft wonen. Dit werken we vervolgens uit in een Programma Volkshuisvesting, wat een zelfbindend karakter zal hebben. Het programma vormt daarmee het gemeentelijke beleidskader voor de volkshuisvesting en geeft richting aan toekomstige besluiten en de inzet van instrumenten, zonder rechtstreeks bindende regels voor inwoners of marktpartijen te bevatten.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF
Ja
Toelichting:
In de kaders is een specifiek hoofdstuk toegevoegd over duurzaam wonen. Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel van de volkshuisvestelijke opgave. Er wordt ingezet op

netbewust, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, met aandacht voor duurzame energie- en warmteoplossingen. Daarnaast wordt verduurzaming van de bestaande woningvoorraad gestimuleerd, zodat ook inwoners met een kleinere portemonnee hun woning kunnen verduurzamen en woonlasten kunnen beperken. Ook blijven gemeente en woningcorporatie samenwerken aan de verdere verduurzaming van de sociale woningvoorraad.

WAT GAAN WE DOEN?
Met dit voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd richtinggevende kaders vast te stellen voor het opstellen van het Programma Volkshuisvesting. De huidige woonopgaven, de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek en de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting maken het noodzakelijk om duidelijke keuzes te maken over de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente.

De raad wordt gevraagd een uitspraak te doen over de voorgestelde koers op de thema's woningen toevoegen, betaalbaar bouwen en wonen, wonen-welzijn-zorg, huisvesting van aandachtsgroepen, duurzaam wonen, benutten van de bestaande voorraad en de integrale afweging van woningbouwontwikkelingen. Deze kaders vormen het bestuurlijke vertrekpunt voor de uitwerking van het Programma Volkshuisvesting door het college.

Met dit besluit geeft de raad invulling aan haar kaderstellende rol en wordt richting gegeven aan het toekomstige woonbeleid van de gemeente. De vastgestelde kaders vormen tevens input voor de actualisatie van de Omgevingsvisie.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
Er zijn verschillende partijen betrokken bij de participatie rondom de kaders. Het gaat om meerdere ontwikkelende partijen en zorg en welzijnspartijen actief in onze gemeente, alsmede de woningcorporatie, de huurdersbelangenvereniging en de Adviesraad Sociaal Domein. Deze stakeholders zijn vanuit verschillende hoeken betrokken bij het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente. Er heeft daarom een participatiesessie plaatsgevonden met deze betrokken partijen. Daarbij zijn de stakeholders geraadpleegd.

Van deze sessie is een participatieverslag gemaakt (zie bijlage). Hier staat in hoe de participatie is vormgegeven, wat op hoofdlijnen de input vanuit de partijen is en hoe dit verwerkt is in de conceptkaders.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Aan de kaders zijn nog geen kosten verbonden. Concrete acties en maatregelen worden uitgewerkt in het Programma Volkshuisvesting. In dit programma worden hier ook kosten aan verbonden. Kosten waar geen dekking voor is worden altijd aan de Raad voorgelegd ter besluitvorming.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
1. De kaders niet vaststellen
De raad kan besluiten de voorgestelde kaders niet vast te stellen. In dat geval ontbreekt richting voor het college bij het opstellen van het Programma Volkshuisvesting. Daarmee wordt niet of slechts beperkt invulling gegeven aan de kaderstellende rol van de raad op het thema wonen. Bovendien neemt het risico toe dat het Programma Volkshuisvesting niet tijdig vóór de wettelijke deadline van 1 juli 2027 kan worden opgesteld.

2. De kaders gewijzigd vaststellen
De raad kan ervoor kiezen één of meerdere kaders aan te passen. Het college zal het Programma Volkshuisvesting vervolgens uitwerken binnen de door de raad aangepaste kaders. Daarbij geldt dat de gemeente op enkele thema's binnen de kaders slechts beperkte

beleidsvrijheid heeft vanwege wettelijke verplichtingen. Drimmelen heeft bijvoorbeeld een wettelijke instructieregel ontvangen om nieuwbouw gemeentebreed voor 30% te laten bestaan uit sociale huur en iedere gemeente in Nederland heeft ook de verplichting om via een Huisvestingsverordening urgentie te verlenen aan een aantal door het Rijk aangewezen verplichte urgente aandachtsgroepen (per 1 januari 2028). Verder kunnen mogelijke wijzigingen gevolgen hebben voor de mate waarin wordt aangesloten bij de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek of de integrale samenhang tussen de kaders.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
In het voortraject heeft participatie plaatsgevonden met verschillende betrokken partijen. Zie voor de vormgeving daarvan de bijlage Participatieverslag Kader VHP 2026. De betrokken partijen worden ook uitgenodigd voor de Raad in Gesprek van 29 oktober, waar de kaders besproken worden met de raad.

Na behandeling van de kaders tijdens de raadsvergadering van 12 november, zal op de website van de gemeente gecommuniceerd worden over de uitkomst en de inhoudelijke richting die de raad het college meegeeft voor het volkshuisvestelijk programma. Hiervoor is een aparte projectpagina.

Over de verdere uitwerking tot het Programma Volkshuisvesting informeren we de raad tussentijds.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Na vaststelling van de kaders door de gemeenteraad (behandeling 12 november 2026), zal het college het Programma Volkshuisvesting uitwerken. Daarbij worden de concrete punten voor uitwerking in het programma uit het kaderdocument meegenomen. Hierbij zal een integrale afweging worden gemaakt, waarbij zowel interne collega's als externe betrokken partijen worden betrokken. Planning is in april 2027 een conceptprogramma te hebben liggen, waarin participatie meegenomen is.

Wanneer het programma in concept gereed is, zal het als ontwerp ter inzage worden gelegd voor een periode van 6 weken. Hierop kunnen zienswijzen worden ingediend. Ook zal het ontwerp met de regiogemeenten en de provincie afgestemd moeten worden. De ingediende zienswijzen worden beoordeeld en betrokken bij de besluitvorming over het programma volkshuisvesting door het college. Dit zal plaatsvinden in juni 2027.

Het VHP kent een wettelijke deadline van 1 juli 2027. Met deze planning wordt hieraan voldaan.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen





S.K. Maas
Loco-gemeentesecretaris

B.H.G. Scholtze
Burgemeester

,

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.; 6 oktober 2026

gelet op:
- De Kaders Programma Volkshuisvesting
- Het woningbehoefteonderzoek gemeente Drimmelen 2026 en de bijbehorende adviesnotitie
- De uitkomsten van het participatieproces in de bijlage Participatieverslag kaders VHP 2026
- De actualisatie van de Omgevingsvisie;

B e s l u i t :

1. De kaders zoals verwoord in de bijlage ‘Kaders Programma Volkshuisvesting’ vast te stellen als bestuurlijke richting;

2. Het college de opdracht te geven het Programma Volkshuisvesting uit te werken binnen de richting die de kaders meegeven;

3. De kaders mee te nemen in de actualisatie van de Omgevingsvisie.

Made, 12 november 2026

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening