Participatieverslag kaders Volkshuisvestelijk Programma

Datum: 31 augustus 2026
Tijd: 15.30 – 17.00 uur
Locatie: Gemeentehuis Drimmelen, Praathuis

Genodigden

- Woonvizier*
- Woonbelang
- Adviesraad Sociaal Domein (ASD)
- Ontwikkelaars en makelaars (Zwaluwe Bouw, Maas Jacobs, Breda Bouw)
- Zorg- en welzijnspartijen (Surplus Drimmelen, Sovak, de Wijgaerd, Thebe, SWO)

* Woonvizier kon er op de datum van het participatiemoment niet bij zijn. Daarom is met Woonvizier op 26 augustus een aparte participatiesessie geweest.

Communicatiemiddelen

Uitnodigingen voor de participatiesessie zijn gericht gedaan aan bovenstaande partijen, via mail. Het was aan de organisaties wie en hoe veel personen bij de sessie aanwezig waren.

Participatievorm

De betrokken partijen werden geraadpleegd.
Daarbij was het doel:
Raadplegen van stakeholders over de conceptkaders van het Volkshuisvestelijk Programma (VHP) en ophalen van suggesties voor aanvulling of aanpassing.
De centrale vraag voor de betrokken partijen gedurende de sessie was:
Onderschrijft u de voorgestelde kaders? Zo nee, waarom niet en welke wijzigingen of aanvullingen stelt u voor?

<u>Programma</u>

Het programma begon met een welkomstwoord en toelichting. Daarbij kwamen de aanleiding, het doorlopen proces, de conclusies uit het woningbehoefteonderzoek, het doel en de werkvorm voor de sessie aan de orde.

Aan de hand van thema's zijn drie gesprekstafels gemaakt waar de deelnemers in twee verschillende rondes naar keuze deel konden nemen. De gesprekstafels waren:

- Woningen toevoegen & betaalbaarheid
- Wonen met zorg & huisvesting van aandachtsgroepen
- Duurzaam wonen & benutten bestaande voorraad

In twee rondes van elk 25 minuten vond er aan de gesprekstafels inhoudelijk gesprek plaats over de conceptkaders die bij de betreffende thema's pasten. Hiervoor lagen grote vellen met de conceptkaders op tafel als gespreksstof. Deelnemers konden met groene en oranje post-its hun mening over de conceptkaders benadrukken. Hier kon door middel van pennen op geschreven worden. Verder werden bij iedere tafel aantekeningen gemaakt door een notulist. Het gesprek

werd geleid door een gespreksleider (per tafel), de gespreksleiders faciliteerden het gesprek, vroegen waar nodig door en zorgde ervoor dat iedereen aan het woord kwam.

Inhoud per gesprekstafel

Woningen toevoegen & betaalbaarheid

Gedeeld werd de mening dat de gemeente een ambitieuze nieuwbouwopgave heeft. Door een enkeling is aangegeven dat de gemeente ook met het oog op de toekomstige behoefte moet bouwen en dat de hoeveelheid en typen woningen die worden toegevoegd ook passend moeten zijn in de gemeente.

Op het kader of er de hoogte in gegaan kan worden om deze opgave te laten landen, hebben enkele deelnemers hun zorgen geuit over het precieze aantal bouwlagen en of dit passend is in het dorpse karakter van de gemeente. Er was consensus over dat dit met maatwerk moet gebeuren en per locatie gekeken moet worden wat passend is in de omgeving.

Verder geeft Woonvizier aan dat het gebruikelijk is dat woningcorporaties elkaar om hulp vragen wanneer een project niet uit kan, en niet dat een gemeente deze vraag stelt. In de uitwerking zal daarom ook verwerkt worden dat dit in gesprek tussen de partijen gaat.

Daarnaast geven enkele ontwikkelende partijen aan dat er altijd een gedeelte ‘duur’ over moet blijven bij nieuwbouw. Dit is nodig om de sociale, goedkope en betaalbare woningen in een project (en alle zaken daar rondom heen) te kunnen financieren. Ontwikkelaars geven daarbij aan dat de eerste kopers van betaalbare nieuwbouwwoningen er bij verkoop vaak vandoor gaan met enorme overwaarde vanwege marktafhankelijke waardestijging van de woningen. Daardoor blijven de woningen dus niet betaalbaar en bestaat het gevoel dat de rekening voor betaalbare woningen bij de ontwikkelaar wordt gelegd, en alleen de eerste koper de voordelen bevangt.

Over het algemeen zijn de deelnemers het met elkaar eens dat plannen met een mix aan prijscategorieën en woning typologieën het meest gewenst zijn, om een gemixte wijk te creëren.

Om 30% sociale huur in nieuwbouw te realiseren, zijn de partijen het erover eens dat er werk aan de winkel is. Woonvizier geeft aan dat er maximaal ingezet zal moeten worden op eigen grondposities of die van de gemeente en dat er een prioritering in volkshuisvestelijke doelen moet plaatsvinden. Ontwikkelaars geven daarbij aan baat te hebben bij een kerngerichte uitwerking van het woningbouwprogramma. Ook delen zij de mening dat grotere woningbouwplannen beter geschikt zijn om deze opgave in te laten landen, en dat (te) kleine ontwikkelingen niet aan de volkshuisvestelijke doelen, zoals voldoende sociaal en betaalbaar, bij (kunnen) dragen.

Het blijkt dat een substansieel deel van de nieuwbouwwoningen landt bij inwoners die een lokale binding met de gemeente hebben. Deelnemers geven mee dat aan de wettelijke instrumenten om voorrang te geven ook het vraagstuk kleeft hoe je om moet gaan met terugkeerders ed. Zonder wettelijke instrumenten beland ook een aanzienlijk deel bij inwoners met binding, met name omdat de woningen eerst lokaal worden aangeboden.

Algemeen	Overgenomen	Niet overgenomen
Voorkeur voor gemixte wijken met gemixt aanbod	Aantal bouwlagen is maatwerk, er moet per locatie gekeken worden wat passend is	Het is gebruikelijk dat woningcorporaties elkaar om hulp vragen wanneer een project niet uit kan, niet de gemeente

		Uitleg: De gemeente gaat graag in gesprek met Woonvizier wanneer sociale huur in een plan geen doorgang kan vinden. Samen benaderen we in dat geval graag een andere corporatie om alsnog sociale huur in het plan te laten landen.
Een aanzienlijk deel van de nieuwbouwwoningen landt bij inwoners met lokale binding aan de gemeente	Gedeelte 'duur/vrije sector' in woningbouwprojecten behouden	
	Uitwerking van woningbouwprogramma per kern	
	Prioritering van nieuwbouwplannen aan de hand van bijdragen aan volkshuisvestelijke doelen	

<u>Wonen, welzijn en zorg & huisvesting van aandachtsgroepen</u>

Deelnemende partijen onderschrijven de ambitie om 2/3^{e} van de nieuwbouwwoningen levensloopbestendig te realiseren. Ook al lijkt dit een hoog aandeel volgens enkelen, zijn de partijen het eens over de noodzaak. Woonvizier geeft aan deze ambitie wat betreft sociale huurwoningen ook haalbaar te achten.

Daarbij wordt door enkele partijen de kanttekening meegegeven dat de gemeente niet eindeloos moet bouwen, maar rekening moet houden met de toekomstige behoefte en in moet spelen op een flexibelere inzet van woningen, passend en meebewegend met de samenlevingsopbouw. Ook een divers aanbod van levensloopbestendige woningen valt hieronder.

Een standaard aanpak voor het omvormen van eensgezinswoningen naar twee aparte nultreden woningen wordt door meerdere partijen onderschreven.

Verschillende partijen geven aan dat de wens bestaat voor gemengde wijken. Het kader dat geclusterde levensloopbestendige woningen en zorggeschikte woningen vooral landen in de buurt van (zorg)voorzieningen, werd in dat licht deels onderschreven. Er zijn partijen die vanwege clustering van de zorg en nabijheid van voorzieningen dit kader steunen, en zijn ook partijen die aangeven op deze locaties de voorkeur te hebben voor meer gemengde wijken.

Wat betreft het huisvesten van de verplichte urgente aandachtsgroepen uit de wet versterking regie op de volkshuisvesting, wordt het uitbreiden van de sociale huurvoorraad genoemd, om zo mooie, gemengde wijken te kunnen maken. Hierbij dient volgens alle partijen niet alleen zorg en begeleiding bij te zijn, maar ook welzijnswerk om het netwerk op te bouwen.

Het stimuleren van ontmoetingen wordt breed gezien als een belangrijke randvoorwaarde voor een gevoel van saamhorigheid en het omkijken naar elkaar in wijken.

Ook moet er volgens velen pro-actieve aandacht zijn voor verhuisstromen en het helpen van mensen die obstakels ervaren met het verhuizen naar een passende woning.

Algemeen	Overgenomen	Niet overgenomen
Gemengde wijken veelgehoord uitgangspunt	2/3e levensloopbestendig bij nieuwbouw	Inzetten op gemengd woningaanbod op locaties vlakbij (zorg)voorzieningen. **Toelichting:** Geclusterde en zorggeschikte nultredenwoningen voegen we specifiek toe op locaties dichtbij (zorg)voorzieningen. Zo vergroten we de zelfredzaamheid van ouderen en maken we de zorg efficiënter, zeker in het licht van schaarse zorgcapaciteit en de noodzaak om langer thuis te blijven wonen.
	Flexibele inzet van levensloopbestendige woonproducten	
	Onderzoeken gestandaardiseerde aanpak splitsen woningen	
	Stimuleren van ontmoetingen	
	Pro-actieve aandacht voor verhuisbewegingen	

<u>Duurzaam wonen & benutten bestaande voorraad</u>

Deelnemers aan deze gesprekstafel gaven over het algemeen aan zich te kunnen vinden in de conceptkaders. De realisatie daarvan is waar voor velen de kritische noot ligt. Ook de middelen die er voor verduurzaming van woningen beschikbaar is baart zorgen.

Ontwikkelaars geven verder aan dat nieuwbouw al standaard netbewust gebeurt en dat collectieve warmte- en/of energievoorzieningen niet altijd een passende oplossing is in onze gemeente.

De verduurzaming van de sociale woningvoorraad samen met de corporatie wordt door de deelnemers onderschreven als belangrijke actie.

Door partijen wordt verder aangegeven dat de creativiteit in de kaders ontbreekt. Er moet gewerkt worden met kansen die zich voordoen en niet te veel gedacht worden vanuit beperkingen.

Er zijn deelnemers die aangeven dat het beter benutten van de bestaande voorraad tot op heden weinig gebeurt, omdat de gemeente tot op heden niet meewerkte aan CPOs. Onder het nieuwe coalitieakkoord is hier wel ruimte voor. Er wordt meegegeven dat het goed is de kansen die ontstaan uit de samenleving te benutten voor een effectievere invulling van de behoefte én de bestaande voorraad.

Het waar mogelijk benutten van leegstaande panden is voor enkelen laaghangend fruit waar de gemeente op in moet zetten. Anderen geven aan dat het in de praktijk vast kan lopen op vaak hoge kosten voor renovatie om panden geschikt te maken voor bewoning.

Algemeen	Overgenomen	Niet overgenomen
Collectieve warmte- en/of energievoorzieningen zijn niet altijd een passende oplossing	Stimuleren innovatieve woonvormen (waaronder CPOs)	Afstappen van denken in beperkingen **Toelichting:** om als gemeente sturing te geven aan duurzame oplossingen, moeten eisen worden gesteld. Daarbij hoort ook uitsluiten wat niet werkt.

Creativiteit in kaders ontbreekt	Benutten leegstaande panden waar mogelijk	
Voldoende financiële middelen is een aandachtspunt	Verduurzaming sociale voorraad met Woonvizier	

Proces

De deelnemers is medegedeeld dat hun input wordt verwerkt in een participatieverslag, waar mogelijk in de kaders die aan de gemeenteraad worden voorgelegd, en anders bij het raadsvoorstel. Ook is benadrukt dat de gemeenteraad beslist over de kaders, gepland op 12 november as. Er is daarnaast meegegeven dat op 29 oktober de Raad in Gesprek over de kaders plaatsvindt, waar betrokken partijen bij aan mogen sluiten.

De resultaten van de participatiesessie worden middels dit participatieverslag gedeeld met de betrokken partijen. Daarnaast worden zij geïnformeerd over het raadstraject.