

## Actualisatie Woonplan Zwijndrecht 2020-2030

### Intitulé

Evenwichtig en toekomstbestendig  
September 2025

### Samenvatting

In 2020 stelde de gemeenteraad het *Woonplan Zwijndrecht 2020-2030* vast als lokale uitwerking van de regionale woonvisie *Goed wonen in de Drechtsteden 2017-2031*. Een wijziging van de Woningwet (artikel 42, eerste lid) uit 2022 maakt het noodzakelijk om tussentijds een nieuw raadsbesluit over dit woonplan te nemen. Vooruitlopend daarop is het woonplan geactualiseerd. Daarbij is al zoveel mogelijk geanticipeerd op de Wet versterking regie volkshuisvesting, en de daaruit voortvloeiende, verplichte doorontwikkeling van het woonplan naar een volkshuisvestingsprogramma onder de omgevingsvisie. Hoewel het woonplan daardoor wat van vorm is veranderd, wordt het bestaande beleid -om door bouwen voor de doorstroming een evenwichtiger bevolkingssamenstelling te realiseren- tot nader order voortgezet, in lijn met het raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2.0.

### Deel I: voorraad, behoefte en woningbouwprogramma

De woningvoorraad in de gemeente Zwijndrecht omvat al ruim 20.000 woningen en kan de komende jaren nog met ruim 3.000 woningen worden uitgebreid. Het vasthouden van het huidige groeitempo van gemiddeld 100-120 woningen per jaar zal naar verwachting voldoende zijn om de komende 10 jaar in de autonome woningbehoefte te voorzien. Om ook een bijdrage te kunnen leveren aan de regionale groeiagenda, moet de woningbouwproductie toenemen naar gemiddeld 150 tot 200 woningen per jaar. Gezien het verwachte aantal opleveringen in de projecten Stationskwartier en Noordoevers is dat een realistische ambitie.

### ***Naast kwantitatieve ook kwalitatieve groei***

De keuze om -met het oog op een evenwichtige bevolkingssamenstelling- primair te bouwen voor doorstromers, maakt dat we eisen moeten stellen aan de kwaliteit van het toe te voegen woningaanbod. Doorstromers verhuizen immers niet uit nood, maar moeten worden verleid met aantrekkelijke woningen in een aansprekende omgeving. We denken daarbij vooral aan (zorg)geschikte woningen voor ouderen nabij voorzieningen en aan ruime woningen in het segment vanaf de landelijke betaalbaarheidsgrens (€405.000 in 2025). Voor zowel nieuwbouw, transformatie als splitsing houden we tot nader order vast aan de ondergrens van minimaal 75 vierkante meter netto gebruiksoppervlak. Om beter aan te sluiten bij de verwachte behoefte, willen we in ons woningbouwprogramma meer grondgebonden woningen opnemen.

### ***Een toekomstbestendige sociale huursector***

Met een aandeel van minimaal 37% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad voldoen we al ruimschoots aan de beoogde landelijke norm van 30%. We zetten daarom ons 'stand-still' beleid voor de sociale huursector voort, en mogen vooralsnog verwachten dat de Wet versterking regie volkshuisvesting daar ook ruimte voor zal bieden.

Het stand-still beleid houdt in dat het aantal sociale huurwoningen in onze gemeente netto ongeveer gelijk blijft, doordat nieuwbouw wordt gecompenseerd door sloop of andere vormen van onttrekking. Daarbij wordt ook gestreefd naar een betere spreiding van de sociale voorraad over de verschillende wijken en buurten. Tegelijkertijd wordt er geïnvesteerd in de kwaliteit (inclusief verduurzaming) van de resterende sociale woningvoorraad en in veerkrachtige buurten. Samen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties werken we zo toe naar een toekomstbestendige sociale huursector. De woonzorgopgave (deel II) zien we als een integraal onderdeel van de huisvestingsopgave in het sociale segment, waarbij de ambitie is om een goede balans te vinden in de huisvesting van regulier woningzoekenden en aandachtsgroepen. Zorg en begeleiding moeten daarbij goed geregeld zijn.

### ***Meer middenhuurwoningen en dure huurwoningen***

Zowel in het middensegment als in het dure huursegment is de voorraad huurwoningen nu nog kleiner dan de verwachte autonome behoefte in de periode tot en met 2035. Het woningbouwprogramma in dit segment is echter ruimschoots toereikend om dat tekort in te lopen. Een aandachtspunt hierbij is dat het accent in de programmering op dure huurwoningen ligt, terwijl het verschil tussen voorraad en (verwachte) behoefte het grootst is in het middensegment. Een gedeeltelijke verschuiving van duur naar middelduur kan in de praktijk lastig te realiseren zijn, omdat het investeringsklimaat voor middenhuur woningen momenteel erg ongunstig is. Voor een deel van de woningzoekenden in dit segment kan een betaalbare koopwoning dan een goed alternatief zijn.

### **Meer betaalbare koopwoningen**

Ook in het koopsegment tot aan de landelijke betaalbaarheidsgrens (€405.000 in 2025) is de voorraad momenteel nog wat kleiner dan de behoefte. De ruime programmering van nieuwbouwwoningen in dit segment in verhouding tot de (verwachte) autonome behoefte, maakt het aannemelijk dat dit tekort de komende jaren wordt ingelopen. We nemen maatregelen om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen worden omgezet naar huurwoningen (opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht) en zetten de Starterslening in om een eigen huis voor meer mensen bereikbaar te maken. Gezien de verwachte verruiming van het aanbod is het waarschijnlijk niet nodig om bij de verkoop van betaalbare nieuwbouwwoningen voorrang te geven aan lokaal en/of regionaal gebonden woningzoekenden. Bij bestaande koopwoningen is dat wettelijk gezien niet mogelijk.

### **Mogelijke gevolgen Wet versterking regie volkshuisvesting**

De rijksoverheid wil via de Wet versterking regie volkshuisvesting gaan sturen op de woningbouwprogrammering in gemeenten en regio's. Op grond van de huidige stand van zaken in dit wetgevingstraject, mag worden verwacht dat de gemeente Zwijndrecht een wettelijke instructie zal krijgen om tenminste 40% van de beoogde groei van de woningvoorraad in het middenhuur- en betaalbare koopsegment te programmeren. Een dergelijke instructie zou grote gevolgen kunnen hebben voor het Meerjaren Programma Gebiedsontwikkeling (MPG), dat momenteel voor 20% uit middenhuur woningen en betaalbare koopwoningen bestaat. Een verplichte herprogrammering zou de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen verder onder druk zetten en ons streven naar een evenwichtige bevolkingsopbouw minder realistisch maken. Of deze effecten zich ook echt zullen voordoen, is afhankelijk van het verdere verloop van de parlementaire besluitvorming over dit wetsvoorstel en de daaropvolgende regionale afstemming.

### **Deel II: huisvesting aandachtsgroepen**

Groepen mensen met minder kansen dan anderen op de woningmarkt, worden in het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting aangeduid als aandachtsgroepen. Het wetsvoorstel benoemt in dit verband een aantal specifieke groepen waaraan in het lokale volkshuisvestingsbeleid extra aandacht zou moeten worden besteed, waaronder kwetsbare ouderen, uitstromers uit zorg- en opvangvoorzieningen, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

### **Huisvestingsverordening en regionale verdeelafspraken**

De rijksoverheid wil gemeenten zo nodig verplichten om bepaalde aandachtsgroepen voorrang te geven bij de toewijzing van sociale huurwoningen en om onderling afspraken te maken over een gelijkmatige spreiding van deze aandachtsgroepen over de regio. In de Drechtsteden loopt al een proces om tot dergelijke 'fair share' afspraken te komen.

### **Woonzorgvisie**

In lijn met het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting hebben we de Woonzorgvisie gemeente Zwijndrecht geïntegreerd in dit concept-volkshuisvestingsprogramma.

### **Kwetsbare ouderen**

Met verpleging en verzorging aan huis kunnen kwetsbare ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen in (eventueel aangepaste) reguliere woningen. Daarnaast zijn er in onze gemeente relatief veel intramurale verpleegvoorzieningen voor deze doelgroep. Tussen volledig zelfstandig wonen en opname in een verpleeghuis zit echter nog een ruimte die opgevuld kan worden met geclusterde woonvormen, waar kwetsbare ouderen in meer of mindere mate ruimtelijk geconcentreerd wonen dichtbij (zorg)voorzieningen. De realisatie van ongeveer 200 geclusterde (zorg)woningen op daarvoor geschikte locaties verspreid over de gemeente is een specifieke opgave binnen de woningbouwprogrammering en de omgevingsvisie 2.0.

### **Kwetsbare inwoners tot 65 jaar**

Zwijndrecht heeft relatief veel zelfstandig wonende inwoners van 18 tot 65 jaar met bijvoorbeeld een lichamelijke of verstandelijke beperking, psychiatrische problematiek of een verslavingsachtergrond. Voor de periode tot 2040 wordt voor deze aandachtsgroep een aanvullende woningbehoefte van enkele tientallen woningen per jaar verwacht. Het uitgangspunt is om deze kwetsbare inwoners zoveel mogelijk verspreid over de bestaande sociale woningvoorraad te huisvesten. Uitstromers uit opvang- en zorgvoorzieningen kunnen daarbij in de meeste gevallen voorrang krijgen. Zowel voor de betrokkenen zelf als voor de directe omgeving is het van belang dat de begeleiding bij het zelfstandig wonen goed geregeld is. Dat vraagt om samenwerking tussen woningcorporaties, gemeente en Zorgkantoor, waarvoor de regietafel en het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie het gremium kunnen zijn.

### **Mantelzorgverleners en -ontvangers**

Mantelzorgverleners en -ontvangers worden in het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting als aandachtsgroep benoemd, maar hebben op grond van de Huisvestingswet 2014 al recht op voorrang bij toewijzing van sociale huurwoningen. In de Drechtsteden krijgen mantelzorgontvangers vaak voorrang op medische gronden. De voorranggrond mantelzorg is vooral voor de verleners. In 2023 en 2024 zijn er op deze grond geen voorrangsverklaringen verleend.

### **Arbeidsmigranten**

De gemeente Zwijndrecht heeft geen specifiek beleid voor arbeidsmigranten en er zijn vooralsnog geen aanwijzingen dat de gemeente door de wetgever verplicht zal worden om dat te ontwikkelen. De huisvesting van arbeidsmigranten is wel een thema van het regionale 'fair share' overleg over een gelijkmatige spreiding van aandachtsgroepen. Waarborgen voor een menswaardige huisvesting van deze aandachtsgroep zijn deels al verwerkt in andere wettelijke kaders, zoals de Wet goed verhuurderschap. Huurders die door hun verhuurder niet respectvol behandeld worden, kunnen contact opnemen met het gemeentelijk Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. De huisvesting van arbeidsmigranten hangt ook samen met het beleid voor woningdelen en kamerverhuur, dat aan de orde komt in deel III.

### **Vergunninghouders (statushouders)**

Op grond van onze huisvestingsverordening kunnen vergunninghouders die aan de gemeente Zwijndrecht zijn toegewezen voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Zowel vanuit het (demissionaire) kabinet als vanuit de Tweede Kamer zijn er initiatieven voor wetgeving die gemeenten verbiedt om vergunninghouders voorrang te geven, hetzij uitsluitend op grond van het feit dat zij vergunninghouder zijn (demissionair kabinet), hetzij op alle mogelijke gronden (Tweede Kamer). Medio 2025 is nog onduidelijk hoe de wetgeving voor huisvesting van vergunninghouders er uiteindelijk uit komt te zien. Tot nader order blijft de gemeentelijke taakstelling van kracht en wordt het regionale en lokale voorrangbeleid ongewijzigd voortgezet.

### **Studenten en starters**

Gezien het ontbreken van hoger onderwijs in de directe omgeving van Zwijndrecht, zien we geen specifieke opgave voor studentenhuusvesting. We zien de aandachtsgroep studenten als een onderdeel van de bredere doelgroep starters op de woningmarkt. Voor deze groep zijn er in onze bestaande woningvoorraad relatief veel mogelijkheden om een passende woning te vinden, waarbij de Starterslening soms nog wat extra ondersteuning kan bieden. Op beperkte schaal voegen we voor deze groep extra woningen toe. Onzelfstandig wonen is in Zwijndrecht mogelijk binnen de in deel III geschetste kaders. Bij de behandeling van het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting in juni 2025 heeft de Tweede Kamer een amendement aangenomen dat gemeenten verplicht om in hun volkshuisvestingsprogramma expliciet aandacht te besteden aan de woonbehoefte van starters.

### **Woonwagenbewoners**

In 2025 zetten we concrete stappen om ons woonwagenbeleid in overeenstemming te brengen met internationale afspraken en landelijke kaders. We stellen regels vast voor de toewijzing van standplaatsen aan woningzoekenden, doen onderzoek naar geschikte locaties voor de realisatie van extra standplaatsen en bespreken met de woningcorporaties welke rol zij kunnen spelen bij de exploitatie van deze standplaatsen.

Deel III: beter benutten van de bestaande woningvoorraad

Het demissionaire kabinet wil dat gemeenten in het volkshuisvestingsprogramma een plan maken voor hoe zij het benutten van de bestaande (woning)voorraad faciliteren, hoe zij leegstand bestrijden en welke acties zij daarvoor ondernemen.

Globaal zijn er drie mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten:

- meer mensen in één woning
- meer woningen op één kavel
- bevorderen van doorstroming.

In ons lokale woonbeleid staat de derde strategie centraal. Door te bouwen voor de doorstroming:

- bieden we ouderen een passende woonomgeving waar indien nodig zorg kan worden verleend,
- worden meer koopkrachtige woningzoekenden aangetrokken en behouden, en komen er in de bestaande voorraad geschikte woningen vrij voor starters en andere woningzoekenden met een beperkt budget.

### **Meer mensen in één woning**

We hebben meer dan voldoende plancapaciteit om met nieuwbouw in de verwachte autonome woningbehoefte te voorzien. Voor het inlopen van het woningtekort is woningdelen daarom niet noodzakelijk. De bestemmingsplannen c.q. het omgevingsplan voor het grondgebied van onze gemeente gaan uit van één huishouden per woning. Woningdelen is daardoor in beginsel niet toegestaan. We onderzoeken

of we daar wat soepeler mee om kunnen gaan in situaties waar woningdelen een duidelijke maatschappelijke meerwaarde heeft, bijvoorbeeld voor het tegengaan van eenzaamheid.

#### ***Meer woningen op één kavel***

Voor de realisatie van meerdere woningen op één kavel volgen we de landelijke ontwikkelingen rondom het vergunningsvrij maken van mantelzorg- en familiewoningen. Aan bouwkundige en/of juridische splitsing van bestaande woningen werken we alleen mee als we dat verantwoord vinden. Daarbij letten we zowel op de (doorstroom)kwaliteit van de te realiseren woningen (o.a. minimaal 75m<sup>2</sup> netto woonoppervlak) als op de gevolgen voor de leefbaarheid in de directe omgeving. We bekijken dit van geval tot geval en hanteren voor woningsplitsing geen algemene regels.

#### ***Bevorderen van de doorstroming***

Het bevorderen van de doorstroming vormt de kern van ons woonbeleid. Met elke nieuwbouwwoning proberen we een keten van verhuizingen in gang te zetten.

#### ***Aanpak leegstand***

De leegstand in de woningvoorraad ligt in onze gemeente op 'frictieniveau', waardoor we geen directe noodzaak zien voor een actieve aanpak. We verkennen wel de toegevoegde waarde van een leegstandsverordening om hiermee meer grip te krijgen op leegstand.

#### ***Opkoopbescherming***

Met de opkoopbescherming voorkomen we tot slot dat bestaande betaalbare koopwoningen worden omgezet naar huurwoningen.

#### **Tot slot**

In dit geactualiseerde Woonplan 2020-2030 zijn relevante ontwikkelingen uit de afgelopen vijf jaar verwerkt en wordt geanticipeerd op de Wet versterking regie volkshuisvesting. Door het geactualiseerde woonplan vast te stellen, voldoet de gemeenteraad aan artikel 42, eerste lid van de Woningwet. Parallel aan dit proces zal het college van Burgemeester en Wethouders het geactualiseerde woonplan de komende twee jaar doorontwikkelen naar een volkshuisvestingsprogramma onder de omgevingsvisie, dat aan de vereisten van de toekomstige Wet versterking regie volkshuisvesting voldoet.

#### Inleiding

Op 12 mei 2020 stelde de gemeenteraad het *Woonplan Zwijndrecht 2020-2030* vast. Hiermee werd lokaal uitwerking gegeven aan de regionale woonvisie *Goed wonen in de Drechtsteden 2017-2031*. Een aantal recente ontwikkelingen (die hieronder worden toegelicht) geven aanleiding om het Woonplan tussentijds te herzien. Inhoudelijk verandert er daarbij (nog) niets, maar in de opbouw van het herziene Woonplan zoeken we alvast de aansluiting bij de verwachte Wet versterking regie volkshuisvesting. Via deze wet wil de rijksoverheid enerzijds gaan sturen op de woningbouwprogrammering (met als inzet dat er meer betaalbare woningen worden gerealiseerd) en anderzijds op de huisvesting van specifieke aandachtsgroepen, zoals kwetsbare ouderen en woonwagenbewoners. Het wetsvoorstel is momenteel nog in behandeling, waardoor er inhoudelijk nog maar beperkt op de nieuwe wetgeving kan worden geanticipeerd.

#### **Zwijndrecht blijft inzetten op kwalitatieve groei**

In het geactualiseerde lokale woonplan zetten we het bestaande beleid voort om via het woningbouwprogramma te sturen op een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling. Met het oog daarop bouwen we zoveel mogelijk woningen die aantrekkelijk zijn voor doorstromers. Ouderen die naar een gelijkvloerse (zorggeschikte) woning verhuizen laten bestaande woningen achter die aantrekkelijk en financieel bereikbaar zijn voor andere doelgroepen. Dat geldt ook voor inwoners die doorstromen naar een duurdere woning. Zo ontstaan er verhuisketens, waarin één nieuwbouwwoning meerdere woningzoekenden in staat stelt om een passende woning te vinden. Bouwen voor de doorstroming is daarmee veel effectiever dan de bouw van betaalbare (starters)woningen, die in de bestaande woningvoorraad al ruimschoots aanwezig zijn.



*Afbeelding 1 Voorbeeld van een mogelijke verhuisketen binnen Zwijndrecht (bron: Funda, zomer 2024)*

Daarnaast kan nieuwbouw van aantrekkelijke, kwalitatief hoogwaardige woningen bovenlokale woningzoekenden verleiden om zich in onze gemeente te vestigen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan mensen die de grote steden gemakkelijk willen kunnen bereiken, maar daar niet (meer) zo nodig hoeven te wonen. Deze nieuwe inwoners dragen bij aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling, en helpen financieel draagvlak te creëren voor investeringen in een aantrekkelijke woonomgeving met goede voorzieningen. Daar zijn uiteindelijk alle inwoners bij gebaat. Ook in onze lokale prestatieafspraken voor de sociale huursector ligt een sterk accent op kwaliteitsverbetering. Met minimaal 37% sociale huur in de bestaande woningvoorraad voldoen we al ruimschoots aan de (beoogde) landelijke norm van 30%. De voorraad sociale huurwoningen zal daarom per saldo niet (substantieel) meer groeien. Nieuwbouw in dit segment wordt gecompenseerd door sloop van verouderd corporatiebezit. De resterende corporatiewoningen worden gerenoveerd en verduurzaamd. Daarnaast trekken de corporaties en de gemeente samen op bij de preventie en aanpak van leefbaarheidsproblemen in het programma veerkrachtige buurten.

#### ***Het lokale en regionale draagvlak voor deze aanpak groeit***

De koers van het Woonplan Zwijndrecht 2020-2030 is stevig verankerd in onze omgevingsvisie uit 2021, in het Raadsprogramma 2022-2026 en in het Meerjarenprogramma gebiedsontwikkeling. Ook in de samenwerking met partners als de woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de provincie Zuid-Holland is het draagvlak voor deze aanpak nog steeds aan het groeien.

#### ***De invloed van de rijksoverheid neemt toe***

Waar we het lokale woonbeleid eerder grotendeels naar eigen inzicht konden vormgeven, zie we de laatste jaren de invloed van de rijksoverheid toenemen.

#### ***Woonvisie verplicht***

In 2020 was het vaststellen van een woonvisie (Woonplan) nog een bevoegdheid van de gemeenteraad. Sinds 2022 is het wettelijk verplicht, waarbij in de Woningwet ook is bepaald dat de gemeenteraad het lokale volkshuisvestingsbeleid voor maximaal vijf kalenderjaren mag vastleggen. Voor het Woonplan 2020-2030 zijn die vijf kalenderjaren inmiddels verstreken. Om aan de wettelijke verplichting te kunnen blijven voldoen, vragen de we gemeenteraad om het Woonplan 2020-2030 opnieuw vast te stellen. Vooruitlopend daarop is het Woonplan geactualiseerd, zodat het weer optimaal aansluit bij de huidige maatschappelijke context (woningbehoefte, ontwikkelingen op de woningmarkt en bestuurlijke ontwikkelingen).

#### ***Samenwerken als één overheid onder regie van het Rijk***

Na het woonbeleid decennialang vooral aan de gemeenten te hebben overgelaten, kondigde het kabinet Rutte IV -eveneens in 2022- aan de regie op de volkshuisvesting te willen terugpakken: gemeenten, provincies en rijksoverheid zouden moeten gaan samenwerken als één overheid onder regie van het Rijk. Dit kabinet kwam met de Nationale Woon- en bouwagenda, die werd uitgewerkt in zes rijksprogramma's. Daarnaast werden er regionale woondeals gesloten en nationale prestatieafspraken gemaakt, die kaderstellend werden voor de lokale prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Deze landelijke ontwikkelingen komen samen in het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting, dat momenteel in behandeling is bij de Eerste Kamer. Als deze wet in werking treedt, wordt het gemeentelijk woonbeleid overgeheveld van de Woningwet naar de Omgevingswet. Elke gemeente moet dan verplicht een volkshuisvestingsprogramma onder de omgevingsvisie gaan vaststellen, dat de woonvisie (het Woonplan) vervangt. Het Rijk en mogelijk ook de provincie kunnen instructies gaan geven voor de inhoud van dat programma.

In onze gemeente kan dat vooral gevolgen gaan hebben voor het woningbouwprogramma: zo het er nu naar uitziet, zal dat voor een groter deel uit betaalbare woningen moeten gaan bestaan. Dat zou de financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkelingen extra onder druk zetten en het streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling minder goed haalbaar maken. Op dit moment is er echter nog niets zeker en moet de verdere besluitvorming over dit wetsvoorstel worden afgewacht. In dit geactualiseerde Woonplan Zwijndrecht 2020-2030 wordt desondanks al zoveel mogelijk geanticipeerd op de Wet versterking regie volkshuisvesting, en wordt een basis gelegd voor het toekomstige volkshuisvestingsprogramma.

### **Leeswijzer**

Dit document bestaat uit drie delen. In deel I staat de woningbouwopgave centraal, uitgesplitst naar de segmenten sociale huur, betaalbaar en duur. Deel II staat in het teken van de aandachtsgroepen die in het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting worden onderscheiden. Naast kwetsbare ouderen en andere inwoners met een langdurige behoefte aan zorg en ondersteuning, gaat het daarbij onder meer om statushouders en woonwagenbewoners. In deel III gaan we in op de mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Daarmee komen in dit geactualiseerde woonplan/concept-volkshuisvestingsprogramma alle thema's aan de orde waar de rijksoverheid naar verwachting regie op wil gaan voeren.

Achterin dit document vindt u tot slot een lijst met brondocumenten. In de volgende hoofdstukken wordt met een corresponderend [cijfer] naar deze bronnen verwezen.

## Deel I Voorraad, behoefte en woningbouwprogramma

### **1. Totale woningvoorraad**

De woningvoorraad in de gemeente Zwijndrecht omvat al ruim 20.000 woningen en kan (op grond van het Meerjaren Programma Gebiedsontwikkeling-MPG) de komende jaren nog met ruim 3.000 woningen worden uitgebreid.

#### **1.1 Ontwikkeling totale woningvoorraad 2019-2024**

In de periode 2019 t/m 2024 is de woningvoorraad in onze gemeente met 515 woningen gegroeid, van 20.315 woningen in 2019 tot 20.830 woningen in 2024 [1]. Gemiddeld gaat het om ruim 100 woningen per jaar. Over een langere periode (2000-2020) bezien werden er gemiddeld 120 woningen per jaar aan de voorraad toegevoegd [5].

#### **1.2 Prognose ontwikkeling autonome woningbehoefte 2025-2035**

De autonome woningbehoefte is de behoefte van woningzoekenden die al in de gemeente Zwijndrecht wonen, of vanwege sociale dan wel economische binding gericht naar een woning in onze gemeente zoeken.

In de Woningmarktanalyse Drechtsteden [2] wordt voor de periode 2024 tot en met 2035 een aanvullende autonome behoefte van 1.330 woningen verwacht. Om in deze aanvullende behoefte te voorzien, moet de woningvoorraad in genoemde periode met gemiddeld 120 woningen per jaar groeien. Dat doel kan worden bereikt door het huidige groeitempo vast te houden en waar mogelijk wat te versnellen.

#### **1.3 Groeiagenda en Regionale realisatieagenda**

De gemeente Zwijndrecht wil niet alleen bouwen voor de autonome woningbehoefte, maar ook een bijdrage leveren aan de Groeiagenda van de Drechtsteden [3] en de Regionale Realisatieagenda [4]. We zien daarin kansen voor het aantrekken van nieuwe inwoners, het realiseren van een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling en het versterken van de draagkracht voor investeringen in een aantrekkelijke leefomgeving. Daar profiteren ook de huidige inwoners van [5]. Met dit aanvullende woningbouwprogramma richten we ons op bovenregionale woningzoekenden met een midden- tot hoger inkomen, die niet op voorhand op Zwijndrecht georiënteerd zijn maar met een interessant woningaanbod wel verleid kunnen worden om zich in onze gemeente te vestigen.

#### **1.4 Woningbouwprogramma 2025-2035**

Met het oog op de verwachte ontwikkeling van de autonome behoefte én de groeiambitie, streven we ernaar om onze woningvoorraad in totaal met 3.500 woningen uit te breiden. Ons Meerjaren Programma Gebiedsontwikkeling (MPG) [5] voorziet al in een netto toevoeging van 2.992 woningen in de periode tot 2030. Om tot een programma van 3.500 woningen te komen, moeten in de Omgevingsvisie 2.0 nog extra woningbouwlocaties worden aangewezen voor ongeveer 500 woningen.

Om de samenstelling van de woningvoorraad in Zwijndrecht en Heerjansdam meer in balans te brengen, ligt er in ons woningbouwprogramma een sterk accent op (middel)dure koop en dure huur. Vooralsnog is de vraag naar duurdere woningen in Zwijndrecht echter beperkt en moet nieuwbouw in dit segment gedoseerd worden aangeboden. Daarbij komt dat de binnenstedelijke (her)ontwikkelingen (In het raadsprogramma 2022-2026 [6] is opgenomen dat we in deze periode alleen binnenstedelijk bouwen en niet in het buitengebied. Deze keuze wordt door de provincie Zuid-Holland ondersteund.) in onze

gemeente complex en duur zijn, en gevoelig voor weerstand van omwonenden. Het zal daarom naar verwachting niet lukken om het Meerjaren Programma Gebiedsontwikkeling (MPG) al vóór 2030 volledig te realiseren [5].

Uit marktonderzoek blijkt dat het mogelijk zou moeten zijn om jaarlijks zo'n 150 tot 200 extra woningen te verkopen of verhuren [5]. Dat maakt het wenselijk om de woningbouwproductie te versnellen van gemiddeld ongeveer 100 woningen per jaar nu naar tenminste 150 tot 200 woningen. Gezien het aantal verwachte opleveringen in de projecten Stationskwartier en Noordoever in de komende jaren is dat een realistische ambitie [5].

### **1.5 Beoogde kwalitatieve ontwikkeling woningvoorraad**

Een aandachtspunt bij de woningbouwprogrammering is dat de groei van de woningvoorraad moet bijdragen aan de evenwichtige bevolkingsopbouw die centraal staat in ons raadsprogramma [6]. Met het oog daarop bouwen we zoveel mogelijk voor de doorstroming. Als ouderen en meer koopkrachtige inwoners doorstromen naar voor hen aantrekkelijke nieuwbouwwoningen, komen er in de bestaande voorraad woningen vrij die passend zijn voor andere doelgroepen. Met één nieuwbouwwoning kunnen zo meerdere woningzoekenden aan een huis worden geholpen. Daarnaast willen we voorkomen dat nieuwbouw leidt tot een netto-groei van het sociale huursegment.

#### **1.5.1 Doorstroming bevorderen**

Doorstromers hebben al een woning en verhuizen alleen als ze er voldoende op vooruit gaan. Naast de kwantiteit is daarom ook de kwaliteit van de toe te voegen woningen van belang. We denken daarbij vooral aan (zorg)geschikte woningen voor ouderen dichtbij voorzieningen en aan luxere woningtypen, zoals ruime appartementen en grotere en/of (deels) vrijstaande grondgebonden woningen. De afgelopen jaren zijn de bouwkosten explosief gestegen, waardoor nieuwbouwwoningen relatief duur zijn geworden [5]. Dat maakt het steeds lastiger om de beoogde doorstroombalans in de praktijk ook te realiseren. Om nieuwbouw in deze marktomstandigheden toch concurrerend en rendabel te houden, moeten er vaak concessies worden gedaan aan de kwaliteit. Dat gaat in de praktijk vooral ten koste van het netto woonoppervlak van nieuwbouwwoningen. Bij een toekomstige verruiming van de woningmarkt kan dat problemen geven, omdat de meeste woningzoekenden -als zij wat te kiezen hebben- de voorkeur geven aan een wat ruimere woning. De veranderende huishoudenssamenstelling (meer 1-2 persoons huishoudens, minder gezinnen met kinderen) zorgt weliswaar voor een toenemende vraag naar kleinere en anders ingedeelde woningen, maar er zit wel een ondergrens aan hoeveel kleiner deze woningzoekenden willen gaan wonen.

#### **1.5.2 Aantal sociale huurwoningen constant houden**

Daarnaast hebben we met de woningcorporaties en huurdersorganisaties afgesproken om de omvang van de voorraad sociale huurwoningen constant te houden (stand-still principe). Dat principe passen we ook toe op nieuwbouw (inclusief splitsing en transformatie) door marktpartijen. We werken in beginsel niet mee aan de realisatie van particuliere woningen waarvan de maximaal redelijke huur volgens wettelijke regels (Woningwaarderingsstelsel (WWS) /Wet betaalbare huur.) onder de sociale huurgrens (DAEB-huurgrens, €900,07 in 2025) zou moeten liggen.

#### **1.5.3 Minimaal 75m<sup>2</sup> netto woonoppervlak en meer grondgebonden woningen**

Gezien het voorgaande houden we tot nader order vast aan de bestaande eis dat nieuwe woningen een minimaal netto-gebruiksoppervlak van 75m<sup>2</sup> moeten hebben. Van deze eis kan alleen op goede gronden en in overleg met het College van B&W worden afgeweken. In verhouding tot de behoefte van de beoogde doelgroepen bevat het woningbouwprogramma daarnaast nog teveel appartementen en te weinig grondgebonden woningen. Dat verschil is het grootst in de koopsector. In de zachte plannen wordt hierop nog zoveel mogelijk bijgestuurd [2,5].

## **2. Sociale huurwoningen**

De totale woningvoorraad kan worden onderverdeeld in verschillende eigendoms- en prijssegmenten. Sociale huurwoningen zijn alle huurwoningen tot de zogenaamde DAEB-huurgrens (€900,07 in 2025). Hoewel er ook particuliere verhuurders in dit segment actief zijn, gaat het grotendeels om corporatiewoningen.

### **2.1 Ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen 2019-2024**

Uit meerdere bronnen blijkt dat het aandeel sociale huur in de totale woningvoorraad in onze gemeente ongeveer 39% is, en het aandeel corporatiehuur ongeveer 37%. Dit aandeel is de afgelopen jaren niet veranderd. Ook in absolute aantallen is de voorraad sociale huurwoningen vrij stabiel. Dat sluit aan op het 'stand still'-principe uit de prestatieafspraken [8] met de woningcorporaties en huurdersorganisaties (zie 2.3).

| Cijfers van het OCD [1] laten in de periode 2016-2023 de volgende ontwikkeling zien in de voorraad corporatiewoningen in onze gemeente: <b>Gemeente Zwijndrecht</b> | 2016   | 2021   | 2022   | 2023   |
|---|--------|--------|--------|--------|
| corporatiewoningen  | 7.506  | 7.412  | 7.359  | 7.540  |
| totale woningvoorraad   | 20.250 | 20.525 | 20.565 | 20.605 |
| aandeel corporatiewoningen  | 37%    | 36%    | 36%    | 37%    |

Bron: OCD [1]

Het CBS publiceerde in 2021 (vooralsnog) eenmalig cijfers over de voorraad gereguleerde (Dit onderzoek is uitgevoerd en gepubliceerd vóór de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur. De term 'gereguleerd' heeft in dit onderzoek daarom betrekking op woningen tot aan de toenmalige liberalisatiegrens, die gelijk is aan de huidige DAEB-grens (€900,07 in 2025). Het gaat, met andere woorden, om sociale huurwoningen van zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders.) huurwoningen per gemeente op 1 januari 2019. Volgens deze bron [7] was het aandeel gereguleerde huur in de totale woningvoorraad in de gemeente Zwijndrecht destijds 39%. Dat zou betekenen dat ongeveer 2% van de totale gereguleerde voorraad uit particuliere huurwoningen bestond. Op een totale voorraad van 20.315 woningen in 2019 [1] zou het dan gaan om 406 particuliere sociale huurwoningen.

In de Woningmarktanalyse [2] uit 2024 is het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente Zwijndrecht berekend op 7.860 woningen en het aantal corporatiewoningen op 7.430. Het verschil bedraagt 430 woningen, wat zou betekenen dat de particuliere sociale huurvoorraad de afgelopen jaren in stand is gebleven of zelfs licht is gegroeid. Omdat er geen centrale registratie bestaat van particuliere huurwoningen en huurprijzen, kunnen we dat niet met zekerheid zeggen.

## 2.2 Prognose ontwikkeling autonome woningbehoefte 2025-2035

Binnen de sociale huursector wordt een nader onderscheid gemaakt tussen woningen met een huur tot aan de huurgrens passend toewijzen (€731,93 in 2025) en woningen tussen deze grens en de bovengrens van het sociale huursegment (DAEB-grens, €900,07 in 2025).

### 2.2.1 Behoeftte aan 'goedkope' sociale huurwoningen

Eenvoudig gezegd zijn de woningen tot de huurgrens passend toewijzen de 'goedkope' sociale huurwoningen, waarvoor volledige huurtoeslag mogelijk is en die daarom ook kunnen worden toegewezen aan de woningzoekenden met de laagste inkomens. Uit de Woningmarktanalyse [2] blijkt dat vraag en aanbod in dit segment in evenwicht zijn. Met andere woorden: we hebben in theorie voldoende 'goedkope' sociale huurwoningen om in de behoefte te voorzien. Maar: deze woningen komen niet in voldoende mate beschikbaar, zodat er in de praktijk toch wachttijden zijn. Hoe we daarmee omgaan, beschrijven we onder 2.3.

### 2.2.2 Behoeftte aan 'dure' sociale huurwoningen

Uit de Woningmarktanalyse [2] blijkt verder dat de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen zich in onze gemeente concentreert in het 'duurdere' segment tussen ca. €700 en €900 per maand. Dat segment is bereikbaar voor woningzoekenden met een inkomen vanaf ca. €28.000 tot ca. €55.000 [9] (Ter vergelijking: in 2025 is een modaal inkomen €46.500.) De Woningmarktanalyse [2] laat zien dat de vraag naar woningen in dit segment ongeveer drie keer zo groot is als het aanbod. De groep woningzoekenden in het 'dure' sociale huursegment bestaat voor ongeveer 60% uit doorstromers en voor ongeveer 40% uit starters [2]. Doorstromers hebben al een woning, zij het dat die mogelijk niet (meer) passend is. Het kan bijvoorbeeld gaan om ouderen in koopwoningen, die op latere leeftijd liever willen gaan huren. Starters in dit segment hebben meestal nog uitzicht op inkomensgroei, waardoor zij op termijn mogelijk niet meer tot de doelgroep van de sociale huursector behoren. Kopen of particulier huren (voor zover nog mogelijk) kan dan een haalbaar alternatief zijn. Een grote vraag naar 'dure' sociale huurwoningen duidt dus niet persé op woningnood, maar voorzien in deze vraag zou wel kunnen bijdragen aan de doorstroming in de bestaande woningvoorraad.

### 2.2.3 Verwachte ontwikkeling behoefte aan sociale huurwoningen

Hoe de behoefte aan sociale huurwoningen zich de komende jaren zal ontwikkelen, is sterk afhankelijk van de economische ontwikkeling. Bij voorspoed zijn minder sociale huurwoningen nodig dan bij te-

genspoed. Voor de gemeente Zwijndrecht wordt de aanvullende behoefte (exclusief het in te lopen tekort aan 'dure' sociale huurwoningen) geraamd op 80 tot 530 woningen in de periode 2025-2035. Inclusief het in te lopen tekort aan 'dure' sociale huurwoningen zou het gaan om 400 tot 850 woningen [2].

### **2.3 Gewenste kwantitatieve ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen**

De gewenste ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen is één van de onderwerpen waarover we prestatieafspraken maken met woningcorporaties (Trivire, Woonkracht 10 en Woningbouwvereniging Heerjansdam) en huurdersorganisaties (Huurdersparticipatieraad Trivire, Huurdersraad Wbv Heerjansdam en CombiRaad). Tot enkele jaren geleden was dat een zuiver lokale of regionale aangelegenheid. Sinds 2022 stuurt de rijksoverheid mee.

#### **2.3.1 Corporatiewoningen**

Op grond van de Nationale woon- en bouwagenda [10] uit 2022 streeft de rijksoverheid naar een gelijkmatige verdeling van de voorraad sociale huurwoningen over de Nederlandse gemeenten. Met het oog daarop is in de Nationale Prestatieafspraken [11] en de Regionale Realisatie Agenda [4] uit 2023 vastgelegd dat gemeenten toewerken naar een voorraad met tenminste 30% sociale huur. In het aangepaste wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting [12] uit februari 2025 is deze doelstelling opgeschaald van de afzonderlijke gemeenten naar het niveau van de woningmarktregio's. Dit biedt ruimte om te differentiëren tussen de gemeenten binnen die regio. Met het oog daarop wil het (inmiddels demissionaire) kabinet Schoof alleen aan gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad, een instructie geven om in het woningbouwprogramma minimaal 30% sociale huur op te nemen. Deze ontwikkeling is nog onder voorbehoud van besluitvorming over het wetsvoorstel in de Eerste Kamer. De Tweede Kamer heeft over dit onderdeel van het wetsvoorstel geen moties of amendementen aangenomen [12].

Gezien het hoge aandeel sociale huur in de bestaande voorraad, verwachten we dat de gemeente Zwijndrecht GEEN wettelijke instructie zal krijgen voor de programmering van sociale huurwoningen. Dat biedt ruimte voor voortzetting van ons huidige beleid gericht op een evenwichtige bevolkingssamenstelling. In Zwijndrecht worden de komende jaren wel sociale huurwoningen gebouwd, met name in de ontwikkelgebieden Stationskwartier en Noord. Daarbij gaat het echter steeds om vervangende sociale nieuwbouw, deels op andere locaties in Zwijndrecht. Zo ontstaat er geleidelijk een betere balans in Zwijndrecht, zonder dat de sociale woningvoorraad in aantallen afneemt. Gelet op de krapte op de woningmarkt en de regionale opgave willen we de hoeveelheid sociale huurwoningen op ongeveer hetzelfde niveau houden ('stand still'-principe). Uitzondering daarop kunnen flexibele woonoplossingen zijn voor mensen die snel een dak boven het hoofd nodig hebben.

#### **2.3.2 Particuliere sociale huurwoningen**

Op de ontwikkeling van de voorraad particuliere sociale huurwoningen hebben we als gemeente minder invloed. Gezien onze opkoopbescherming (zie deel III, hoofdstuk 5), de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen en de recente ontwikkelingen op de particuliere huurmarkt (waarover meer in hoofdstuk 3) verwachten we echter dat deze voorraad de komende jaren eerder kleiner dan groter zal worden.

### **2.4 Beoogde kwalitatieve ontwikkeling sociale voorraad**

In lijn met het 'stand still'-principe wordt de corporatievoorraad in Zwijndrecht niet vergroot of verkleind, maar omgebouwd naar een meer toekomstbestendig woningaanbod dat beter gespreid is over de verschillende wijken en buurten.

#### **2.4.1 Ruimtelijke spreiding sociale voorraad**

Om dit te bewerkstelligen spannen gemeente en corporaties zich gezamenlijk in om in wijken met relatief weinig sociale woningbouw de kansen voor toevoeging van meer sociale woningbouw te onderzoeken. Tegelijkertijd geldt de intentie om in wijken en buurten met relatief veel sociale woningbouw, juist te streven naar meer particuliere woningbouw (huur en koop) [8].

#### **2.4.2 Woningtoewijzing**

Ombouw betekent ook dat gemeente en corporaties in bepaalde wijken gaan sturen op de instroom van nieuwe bewoners, en daarmee op een andere bevolkingssamenstelling. Doel is hiermee bij te dragen aan meer gedifferentieerde wijken, als onderdeel van het Zwijndrechtse programma Veerkrachtige Buurten. De corporaties zetten daarnaast in op het tot stand brengen van verhuisketens, met als doel om het passend wonen te stimuleren en de slaagkansen van jongeren en starters te vergroten. Daarbij wordt ook bekeken welke instrumenten de gemeente aan deze 'gereedheidskist doorstroming' kan toevoegen [8].

Sinds 1 januari 2022 mag in elk geval 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan de DAEB-grens (de bovengrens van het 'goedkope' sociale huur segment). In de prestatieafspraken [8] is vastgelegd dat de corporaties in Zwijndrecht gebruik kunnen en willen maken van de wettelijke mogelijkheid om dit percentage te verhogen naar 15%. De

reden hiervoor is dat huishoudens met een middeninkomen op de huidige woningmarkt vaak tussen de wal en het schip vallen. Daarnaast draagt het benutten van de vrije ruimte bij aan de veerkracht van bepaalde wijken.

Gezien het grote aandeel sociale huur in de totale Zwijndrechtse woningvoorraad, heeft een hoger percentage vrije toewijzing geen onevenredig effect te hebben op de slaagkans van woningzoekenden met een lager inkomen. Als gemeente kunnen we daarom ook instemmen met een grotere vrije toewijzingsruimte voor corporaties.

### 2.4.3 Wonen met zorg

De opgave voor wonen met zorg (zie deel II, hoofdstuk 3) overlapt sterk met de opgave om voldoende sociale huurwoningen (van voldoende kwaliteit) te realiseren en in stand te houden. We zien de woonzorgopgave daarom als een integraal onderdeel van de totale huisvestingsopgave in het sociale segment en willen deze ook als zodanig in de prestatieafspraken integreren. De ambitie is om een goede balans te vinden in de huisvesting van regulier woningzoekenden en zorgdoelgroepen/ aandachtsgroepen en om te zorgen voor voldoende spreiding. Ook zorg en begeleiding moeten daarbij goed geregeld zijn [8].

Jongere woningzoekenden met een zorg- of ondersteuningsbehoefte zijn vrijwel altijd aangewezen op de voorraad 'goedkope' sociale huur. Voor de huisvesting van kwetsbare ouderen kan daarnaast ook worden gekeken naar 'dure' sociale huur en middenhuur. Door hogere pensioenen en eigen woningbezit neemt de welvaart onder ouderen toe, waardoor zij niet altijd meer in de goedkoopste woningen hoeven te wonen.

De huidige overeenkomst prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties [8] geldt tot 31 december 2025. In 2025 worden nieuwe meerjarenafspraken opgesteld voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2027. Anticiperend op de Wet versterking regie volkshuisvesting worden daarbij ook zorg- en welzijnspartijen betrokken.

### 2.4.4 Verduurzaming

In lijn met het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting zal het volkshuisvestingsprogramma op het thema duurzaamheid aansluiten op de Transitievisie Warmte [13] en het Regionaal Versnellingsprogramma Drechtsteden 100% Aardgasvrij. Ook in de lokale prestatieafspraken [8] is die verbinding gelegd. De Transitievisie wordt uiterlijk in 2025 geactualiseerd, wat leidt tot een verfijnde planning. Na deze actualisatie zal de Transitievisie in het volkshuisvestingsprogramma worden verwerkt.

De corporaties maken hun woningen gereed voor aansluiting op (aard)gasloze warmtebronnen. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken [11] wordt daarbij prioriteit gegeven aan de woningen met de laagste energielabels E, F en G. Daarnaast werken gemeente en corporaties samen aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit [8].

Bewoners van woningen die voorlopig nog niet worden verduurzaamd, lopen een groot risico op energiearmoede. Gemeente, corporaties en de lokale welzijnsinstelling werken samen om energiearmoede zoveel mogelijk te voorkomen en de gevolgen ervan te beperken. Dit doen zij door kleine energiebesparende maatregelen toe te passen in woningen en gedragstips te geven over energiebesparing [8].

Concrete afspraken over de energietransitie, de verduurzaming van corporatiewoningen en energiearmoede zijn opgenomen in de lokale prestatieafspraken [8].

## 3. Middensegment huur en koop

In relatie tot de Nationale woon- en bouwagenda [10] en het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting, rekent de rijksoverheid tot het middensegment van de woningmarkt:

- alle bestaande en nieuwbouwwoningen met een (aanvangs)huur tussen de DAEB-grens (€900,07 in 2025) en de liberalisatiegrens (€1.184,82 in 2025);
- alle bestaande en nieuwbouw koopwoningen met een (k.k./v.o.n.) prijs tot de betaalbare koopgrens (€405.000 in 2025).

| <b>samenstelling bestaande woningvoorraad</b> |               |            |
|---|---------------|------------|
| gemeente Zwijndrecht 2023/2024                |               |            |
| sociale huur woningcorporaties                | 7.540         | 37%        |
| sociale huur particulier (schatting)          | 430           | 2%         |
| middenhuur                                    | 450           | 2%         |
| betaalbare koop                               | 6.430         | 31%        |
| <b>totaal betaalbaar</b>                      | <b>14.850</b> | <b>72%</b> |
| totale woningvoorraad                         | 20.605        | 100%       |

Bronnen: OCD [1] en RIGO [2]

De Woningmarktanalyse Drechtsteden 2024 [2] laat zien dat de bestaande woningvoorraad in onze gemeente al voor een groot deel uit betaalbare woningen bestaat. Het gaat om ongeveer 6.500 betaalbare koopwoningen (In de woningmarktanalyse is de landelijke betaalbaarheidsgrens van €390.000 uit 2024 gebruikt) en 450 middenhuur woningen, wat betekent dat bijna een derde van onze bestaande woningvoorraad tot het middensegment behoort. Opgeteld bij minimaal 37% sociale huurwoningen, brengt dat het totale aandeel betaalbare woningen op ruim 70%. Onze bestaande woningvoorraad voldoet daarmee al ruimschoots aan het ideaal van 'twee-derde betaalbaar' waar de rijksoverheid haar beleid op baseert. Dat komt echter vooral door de relatief grote voorraad sociale huurwoningen. In het middensegment zijn vraag en aanbod volgens de Woningmarktanalyse [2] nog niet in evenwicht.

### 3.1 Vraag en aanbod van (middel)dure huurwoningen

Volgens de Woningmarktanalyse [2] is de vraag naar middenhuur woningen in de gemeente Zwijndrecht ruim twee keer zo groot als het aanbod. Ongeveer 40% van deze vraag is afkomstig van starters. De rapportage biedt helaas onvoldoende aanknopingspunten om deze informatie te vertalen naar concrete woningaantallen.



Afbeelding 2 Bron: [2] lichtblauw = starters, donkerblauw = doorstromers

Een combinatie van de Woningmarktanalyse [2] met ons woningbouwprogramma levert het volgende beeld op:

| segment                             | behoefte t/m 2035* | voorraad 2024 | programma 2025-2035 | verschil |
|-------------------------------------|--------------------|---------------|---------------------|----------|
| huurwoning vrije sector (markthuur) | 840                | 690           | 388                 | +238     |
| • waarvan middelduur                | onbekend           | onbekend      | 91 (23%)            |          |
| • waarvan duur                      | onbekend           | onbekend      | 297 (77%)           |          |

\* meest gunstige economische scenario. In het minst gunstige scenario gaat het om 820 woningen.

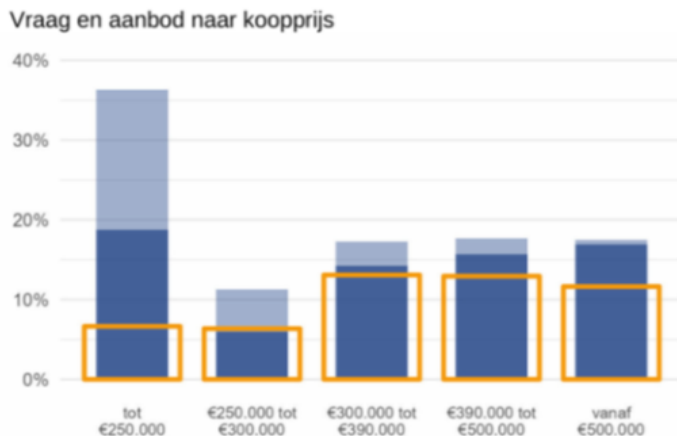
Over het geheel genomen zijn er meer dan voldoende vrije sector huurwoningen geprogrammeerd om in de verwachte autonome behoefte te voorzien. Als het lukt om dit programma volledig te realiseren, kan Zwijndrecht hiermee ook nog een bijdrage leveren aan de regionale groei.

De verdeling van het programma over het middensegment en het dure segment lijkt echter niet in overeenstemming met de hierboven weergegeven figuur uit de Woningmarktanalyse [2]. Een zekere verschuiving van het dure naar het middenhuur segment zou het woningbouwprogramma waarschijnlijk meer in balans brengen met de verwachte vraagontwikkeling. In de praktijk kan dat lastig te realiseren zijn, omdat het investeringsklimaat voor middenhuur woningen momenteel erg ongunstig is. Dat is het gevolg van huurregulering (Wet betaalbare huur) in combinatie met fiscale maatregelen en macro-economische factoren zoals de renteontwikkeling. Dat zijn omstandigheden waar de gemeente geen invloed op heeft.

Vanaf 2027 wordt het mogelijk om middenhuurwoningen te financieren met borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Mogelijk zal dat een impuls geven aan investeringen in het middenhuursegment. Voor woningzoekenden die geen middenhuurwoning kunnen vinden, kan een betaalbare koopwoning mogelijk een alternatief zijn. Door inzet van de Starterslening maken we betaalbare koopwoningen voor meer mensen bereikbaar. Het budget voor het verstrekken van Startersleningen is echter beperkt, waardoor er jaarlijks maar een beperkt aantal aanvragen kan worden gehonoreerd.

### 3.2. Vraag en aanbod van betaalbare koopwoningen

Voor het segment betaalbare koopwoningen laat de woningmarktanalyse [2] zien dat de vraag naar woningen in dit segment groter is dan het aanbod. Afhankelijk van de economische ontwikkeling tot en met 2035, wordt de aanvullende behoefte aan betaalbare koop in deze periode geraamd op 630 tot 710 woningen. Die behoefte concentreert zich sterk aan de onderkant van het betaalbare segment, terwijl het zwaartepunt in het woningbouwprogramma aan de bovenkant ligt. Naast marktomstandigheden speelt ook onze keuze om te bouwen voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling daarbij een rol.



Afbeelding 3 Bron: [2] lichtblauw = starters, donkerblauw = doorstromers

#### 3.2.1 Koopwoningen tot €300.000

In ons woningbouwprogramma zijn momenteel geen koopwoningen tot €300.000 opgenomen. De reden daarvoor is dat we al relatief veel woningen in dat segment hebben. Een verdere uitbreiding van de voorraad betrekkelijk goedkope koopwoningen zou weliswaar in een grote behoefte voorzien, maar ook de bestaande eenzijdigheid van het woningaanbod en de bevolkingssamenstelling in onze gemeente versterken. Door te bouwen voor de doorstroming, bevorderen we dat bestaande goedkope koopwoningen weer beschikbaar komen voor nieuwe woningzoekenden.

We stimuleren woningzoekenden in dit segment dus om hun weg te vinden in de bestaande woningvoorraad. Met opkoopbescherming (zie deel III, hoofdstuk 5) voorkomen we dat investeerders bestaande goedkope koopwoningen kunnen omzetten naar huurwoningen. Het is wettelijk gezien niet mogelijk om bij de aankoop van bestaande woningen voorrang te geven aan lokaal gebonden woningzoekenden. Wel kan de Starterslening een betaalbare koopwoning voor een beperkt aantal lokaal gebonden starters beter bereikbaar maken. Voor de woningzoekenden met de laagste inkomens zou een sociale huurwoning een haalbaar alternatief kunnen zijn voor een koopwoning. Een deel van de woningzoekenden in dit segment woont mogelijk ook al in een sociale huurwoning.

#### 3.2.2 Koopwoningen van €300.000 tot de landelijke betaalbaarheidsgrens

Ook de prijsklasse van €300.000 tot aan de landelijke betaalbaarheidsgrens (€390.000 in 2024, €405.000 in 2025) is in onze bestaande woningvoorraad nog betrekkelijk goed vertegenwoordigd, met een aandeel van 31% in de totale voorraad koopwoningen. Dat is 2% meer dan gemiddeld in de Drechtsteden [2]. Aanvullend daarop zijn in het woningbouwprogramma ongeveer 600 woningen in dit segment opgenomen. Dat is waarschijnlijk (omdat de behoefteontwikkeling in het betaalbare koopsegment in de Woningmarktanalyse [2] niet verder is uitgesplitst, kan dit niet met zekerheid worden gezegd. In het voorgaande hebben we echter gezien dat de vraag naar betaalbare koopwoningen zich concentreert in het goedkoopste segment.) ruim voldoende om te voorzien in de autonome woningbehoefte in dit segment, zodat Zwijndrecht met dit programma ook een bijdrage kan leveren aan de regionale groei. Verder dragen de opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht en de Starterslening ook in dit segment bij aan een optimale beschikbaarheid en bereikbaarheid van het woningaanbod.

Bij de verkoop van betaalbare nieuwbouw-koopwoningen is het in beginsel mogelijk om voorrang te geven aan lokaal en/of regionaal gebonden woningzoekenden. De Huisvestingswet 2014 verbindt daaraan echter de voorwaarde dat er aantoonbaar sprake is van schaarste aan koopwoningen in deze prijsklasse. Hoewel dat op korte termijn nog wel het geval is, zal de realisatie van het woningbouwprogramma ertoe leiden dat het tekort aan betaalbare koopwoningen ruimschoots wordt ingelopen. Over het algemeen hebben lokale en regionale woningzoekenden met een middeninkomen de komende jaren daarom ook zonder voorrang een goede kans op het vinden van een passende koopwoning in onze gemeente. In voorkomende gevallen kan hier alsnog gericht op worden gestuurd, bijvoorbeeld in

Heerjansdam waar de kernbinding sterk is en de mogelijkheden voor (betaalbare) nieuwbouw zeer beperkt zijn.

### 3.3 Mogelijke gevolgen Wet versterking regie volkshuisvesting

Ons woningbouwprogramma is erop gericht om verhuisketens te generen, en daarmee bestaande woningen vrij te maken voor starters en andere woningzoekenden met een beperkt budget. In lijn met deze doelstelling ligt er in ons programma een sterk accent op het koopsegment en het dure huur- en koopsegment. Het aandeel 'betaalbaar' is 35%, waarvan 15% sociale huur, 3% middenhuur en 17% betaalbare koop.

De rijksoverheid wil via de Wet versterking regie volkshuisvesting gaan sturen op de woningbouwprogrammering in gemeenten en regio's. In het oorspronkelijke wetsvoorstel van het kabinet Rutte IV werd daarbij ingezet op een verplichting voor elke gemeente om twee derde van alle nieuwbouw in het betaalbare segment te programmeren. Het (inmiddels demissionaire) kabinet Schoof heeft gekozen voor meer flexibiliteit en vindt dat elk gemeentelijk woningbouwprogramma tenminste één van deze twee elementen zou moeten bevatten:

1. 30% sociale huur;
2. 40% middenhuur en/of betaalbare koop.

Daarnaast is de doelstelling om twee derde betaalbaar te bouwen opgeschaald van gemeentelijk niveau naar regionaal niveau. Ook dat biedt mogelijk ruimte voor uitruil tussen gemeenten. De Tweede Kamer heeft hiermee ingestemd. De Eerste Kamer moet het wetsvoorstel nog behandelen.

Naar verwachting zal Zwijndrecht in elk geval de instructie krijgen om tenminste 40% van de beoogde groei van de woningvoorraad in het segment middenhuur en/of betaalbare koop te programmeren. Een dergelijke instructie zou grote gevolgen hebben voor het Meerjaren Programma Gebiedsontwikkeling (MPG). Het aantal middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen in dit programma zou dan moeten verdubbelen, ten koste van de woningbouwproductie in het duurdere segment.

In het geval Zwijndrecht ook individueel twee derde betaalbaar moet programmeren om regionaal op dit aandeel uit te komen, zou het aandeel middelduur verder moeten toenemen naar 55% van de totale woningbouwproductie. Daarbij veronderstellen we dat Zwijndrecht geen extra sociale huurwoningen hoeft te programmeren, al kan op voorhand niet worden uitgesloten dat dat toch nodig gaat zijn om op regionaal niveau het vereiste percentage van 30% te kunnen behalen. In dat geval kan de provincie aan Zwijndrecht een aanvullende instructie geven voor programmering van sociale huurwoningen.

| segment                           | huidig programma | evt. na instructie |
|-----------------------------------|------------------|--------------------|
| sociale huur                      | 15%              | 15%*               |
| middenhuur en/of betaalbare koop  | 20%              | 40%-55%            |
| <b>subtotaal betaalbaar</b>       | <b>35%</b>       | <b>55%-67%</b>     |
| dure huur en/of (middel)dure koop | 65%              | 45-33%             |
| totaal                            | 100%             | 100%               |

\* onder voorbehoud van regionale afstemming: het aandeel sociale huur mag alleen lager zijn dan 30% als het aandeel op regionaal niveau wél 30% is.

Een verplichte herprogrammering zou de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen verder onder druk zetten en ons streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling minder realistisch maken. In het overleg met de regiogemeenten en de provincie zullen we dat perspectief nadrukkelijk naar voren brengen.

### 3.4 Sturingsmogelijkheden

De Wet regie zal een nieuw tijdperk inluiden, waarin de gemeente haar woonbeleid binnen strikte kaders moet gaan vormgeven. Tegen wettelijke instructies voor (onder andere) de woningbouwprogrammering kan waarschijnlijk geen beroep worden aangetekend.

De Wet regie maakt de provincie verantwoordelijk voor het toezicht op de realisatie van de wettelijke doelen 'twee derde betaalbaar/30% sociale huur' op regionaal niveau. Als het de regiogemeenten niet lukt om hier onderling afspraken over te maken, kan de provincie aanvullende instructies geven. De provincie krijgt ook de mogelijkheid om ontheffingen te verlenen als de wettelijke instructies aantoonbaar niet aansluiten bij de woningbehoefte in een gemeente of regio. Dat mag echter alleen op volkshuisvestelijke gronden en niet op basis van de financiële (on)haalbaarheid van het woningbouwprogramma. De doelstelling van 'twee derde betaalbaar/30% sociale huur' moet op regionaal niveau hoe dan ook worden behaald. Dat beperkt de ruimte voor de provincie om bij te sturen. De landelijke doelstellingen zijn overigens ook voor de provincie kaderstellend. De provincie mag geen bovenwettelijke eisen aan de gemeente stellen, zoals bijvoorbeeld de eis om 40% sociale huur te programmeren.

De wetgever laat het vooralsnog aan de gemeenten over om te bepalen hoe zij de wettelijke instructies exact invullen [12]. We willen deze ruimte benutten om ons beleid om te bouwen voor een evenwichtige

bevolkingssamenstelling zoveel mogelijk handhaven. Bij een verplichte herprogrammering zouden we er dan bijvoorbeeld voor kunnen te kiezen om het ontwerp voor woningen aan de onderkant van het (middel)dure segment wat te versoberen, zodat die net onder de landelijke betaalbaarheidsgrens verkocht of verhuurd kunnen worden.

Voor zover bekend (deze informatie is afkomstig uit een betrouwbare bron, maar niet rechtstreeks van de rijksoverheid. De vraag is wel gesteld aan de rijksoverheid, maar daar is geen duidelijk antwoord op gekomen.) gaan de instructieregels voor de woningbouwprogrammering gelden voor de totale plancapaciteit voor woningbouw in de gemeente, dus zowel voor de 'harde' als voor de 'zachte' plannen. Als de harde plannen te weinig betaalbare woningen omvatten en niet meer kunnen worden aangepast, dan moet de gemeente dat compenseren door het aandeel betaalbare woningen in de zachte plannen te vergroten, zodat het totale woningbouwprogramma wel aan de wettelijke instructies voldoet. De verhouding 'hard-zacht' in ons woningbouwprogramma is momenteel ongeveer 60%-40%. Dat biedt voldoende ruimte om de verwachte verplichte herprogrammering op te vangen in de zachte plannen. Aan harde plannen (zoals de Noordoevers) hoeft dan niet meer te worden getornd.

Samengevat zal de Wet regie de lokale beleidsvrijheid fors gaan inperken, maar kan de gemeente binnen dit kader nog wel sturen op toevoeging van woningen aan de bovenkant van het betaalbare segment. Het gaat dan om huurwoningen tussen ca. 900 en 1.200 euro en koopwoningen van ongeveer 400.000 euro. De resterende 'zachte' locaties zouden voor een groot deel met een programma in dit segment moeten worden ingevuld om aan de verwachte wettelijke instructies te kunnen voldoen. De financiële consequenties hiervan kunnen pas goed worden berekend als de wet definitief is en de uitkomsten van het regionale overleg onder regie van de provincie bekend zijn. Dan zal blijken wat de Wet regie concreet betekent voor de woningbouwproductie in Zwijndrecht en -daarmee samenhangend- de toekomstige bevolkingssamenstelling. Niet uit te sluiten valt dat er als gevolg van de Wet regie uiteindelijk minder in plaats van meer woningen gebouwd zullen worden, omdat een deel van de plannen (ook met extra geld van het Rijk) financieel niet meer haalbaar is.

## Deel II Huisvesting aandachtsgroepen

Groepen mensen met minder kansen dan anderen op de woningmarkt, worden in het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting aangeduid als aandachtsgroepen. De geringere kansen van aandachtsgroepen hangen bijvoorbeeld samen met hun behoefte aan een specifiek soort woning of woonvorm, met wat zij kunnen betalen voor huisvesting, of met wat er extra nodig is aan zorg, begeleiding en draagvlak in de buurt.

### 1. Huisvestingsverordening met urgentieregeling

Om aandachtsgroepen meer kans te geven op het vinden van een passende woning, wil de rijksoverheid gemeenten indien nodig verplichten om een huisvestingsverordening vast te stellen met een urgentieregeling voor aandachtsgroepen. Daarbij wordt wettelijk bepaald welke aandachtsgroepen in elk geval voor urgentie in aanmerking moeten komen.

Het vaststellen van een huisvestingsverordening met urgentieregeling is nu nog een bevoegdheid, waar de gemeenteraad naar eigen inzicht gebruik van kan maken. De gemeenten in de Drechtsteden hebben al een gezamenlijke voorrangregeling (urgentieregeling) vormgegeven en geïntegreerd in de lokale huisvestingsverordeningen [14]. Zwijndrecht en de Drechtsteden voldoen daarmee al aan deze (mogelijke) toekomstige wettelijke eis. De rijksoverheid zal hiervoor geen nadere instructie hoeven geven.

Maatschappelijke binding van de woningzoekende aan de regio is in principe wel een vereiste om voor een voorrangverklaring in aanmerking te komen, maar soms is dat wettelijk niet toegestaan. Daarnaast kan er een uitzondering op deze regel worden gemaakt als het vanwege persoonlijke omstandigheden (b.v. 'verkeerde vrienden' of een gewelddadige ex-partner) niet wenselijk is dat een urgent woningzoekende naar de gemeente of regio van herkomst terugkeert.

### 2. Evenredige verdeling van aandachtsgroepen over de regio

Naast de toegankelijkheid van het woningaanbod voor urgent woningzoekenden, is er in het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting ook aandacht voor een evenwichtige verdeling van deze woningzoekenden over de regio. Centrumgemeenten zoals Dordrecht kennen nu nog een relatief grote concentratie van kwetsbare inwoners. Gespreide huisvesting van aandachtsgroepen verlaagt de druk op kwetsbare gebieden zoals de binnenstad van Dordrecht, en draagt bij aan een evenwichtiger verdeling van de uitgaven voor maatschappelijke ondersteuning, leefbaarheid en veiligheid over de diverse gemeenten. Er zijn nog geen aanwijzingen dat de agendering van dit vraagstuk in het wetsvoorstel zal leiden tot specifieke instructieregels voor gemeenten en regio's. Wel zal de regionale spreiding van aandachtsgroepen onderdeel worden van de landelijke monitoring van de effecten van de Wet regie. In onze regio zorgt de gezamenlijke voorrangregeling al voor een zekere mate van solidariteit tussen de gemeenten in de Drechtsteden als het gaat om de huisvesting van urgent woningzoekenden. De

beschikbaarheid van passende woningen en de mogelijkheden voor ondersteuning van kwetsbare inwoners thuis en in de buurt zijn echter niet overal gelijk. Mede daardoor is de spreiding van kwetsbare inwoners en woningzoekenden over de regio nog niet optimaal. Via de Regionale agenda huisvesting kwetsbare doelgroepen werken we samen met de regiogemeenten aan een meer evenwichtige verdeling van deze opgave.

### **3. Woonzorgvisie**

De rijksoverheid wil verder dat gemeenten in het volkshuisvestingsprogramma de woonbehoeften en woonopgaven van mensen uit de aandachtsgroepen en van ouderen in kaart brengen. Aan de hand van deze inventarisatie moet vervolgens de huisvestingsopgave van deze mensen worden ingevuld. In dit verband wordt van gemeenten verwacht dat zij een regionaal afgestemde woonzorgvisie opstellen, die onderdeel wordt van het verplichte volkshuisvestingsprogramma. De woningbouwopgave voor ouderen en aandachtsgroepen moet onderdeel worden van het totale woningbouwprogramma. Volgens het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting [pag. 37 MvT] zou de woonzorgvisie moeten ingaan op de woon- en zorgbehoeften en -opgaven van alle aandachtsgroepen. Het gaat hierbij echter om zeer diverse groepen inwoners en woningzoekenden, met sterk uiteenlopende behoeften. De ondersteuning van aandachtsgroepen wordt bovendien vanuit verschillende wettelijke kaders en door een scala aan gespecialiseerde organisaties vormgegeven, waarbij de gemeente slechts gedeeltelijk als opdrachtgever en/of regisseur fungeert. Dat complexe verhaal laat zich lastig in één document vatten.

Evenals de meeste andere gemeenten heeft Zwijndrecht er daarom voor gekozen om de Woonzorgvisie gemeente Zwijndrecht (bijlage 1) te beperken tot de doelgroepen van de Wmo/Wlz (Wmo = Wet maatschappelijke ondersteuning; Wlz = Wet langdurige zorg (voorheen AWBZ)) en de Jeugdwet. Het betreft de aandachtsgroepen die centraal staan in de onderstaande hoofdstukken 4 en 5. De woon- en eventuele zorgbehoefte van de overige aandachtsgroepen komt aan de orde in de hoofdstukken 6 t/m 10.

De inzet van de Wet versterking regie volkshuisvesting is dat elke gemeente een evenredig aandeel krijgt in de huisvesting van aandachtsgroepen. Daarover moeten regionale afspraken worden gemaakt. In de Drechtsteden is dat al een lopend proces.

### **4. Kwetsbare ouderen**

Door de vergrijzing neemt het aantal kwetsbare ouderen in onze samenleving snel toe. De rijksoverheid heeft ervoor gekozen om de capaciteit van de verpleeghuizen niet evenredig te laten meegroeien, wat betekent dat kwetsbare ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen. Dat brengt een specifieke opgave met zich mee voor passende huisvesting en ondersteuning, die in dit hoofdstuk centraal staat. De huisvesting en ondersteuning van jongere aandachtsgroepen komt uitgebreider aan de orde vanaf hoofdstuk 5.

In de woonzorgvisie is de aandachtsgroep kwetsbare ouderen omschreven als: inwoners van 65 jaar of ouder met een psychogeriatrische of somatische zorgvraag. Het gaat dan bijvoorbeeld om dementie, of om lichamelijke beperkingen waardoor iemand zichzelf niet meer (volledig) kan verzorgen.

#### **4.1 Maatschappelijke ondersteuning en langdurige zorg**

Voor maatschappelijke ondersteuning en/of langdurige zorg kunnen kwetsbare ouderen een beroep doen op respectievelijk de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en/of de Wet langdurige zorg (Wlz). De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de Wmo. De Wlz wordt uitgevoerd door het Zorgkantoor, dat in onze regio is ondergebracht bij zorgverzekeraar VGZ. In de praktijk komt het voor dat aan de bewoner(s) van één woning zowel Wmo-voorzieningen als langdurige zorg op grond van de Wlz worden verstrekt. Dat vraagt om samenwerking tussen de gemeente en het Zorgkantoor, zowel op beleids- en bestuurlijk niveau als op het niveau van individuele inwoners en huishoudens (adresniveau).

In de Wmo wordt onderscheid gemaakt tussen algemene voorzieningen en maatwerkvoorzieningen, waarvoor een individuele indicatie nodig is. Hulp bij het huishouden, individuele begeleiding, hulpmiddelen en woningaanpassingen zijn voorbeelden van Wmomaatwerkvoorzieningen. Deze voorzieningen kunnen in principe op elk woonadres in de gemeente Zwijndrecht geleverd worden. Op grond van de Verordening maatschappelijke ondersteuning [15] kan bij het verstrekken van woningaanpassingen het primaat van verhuizen worden toegepast. Dat houdt in dat in plaats van een woningaanpassing een verhuiskostenvergoeding wordt toegekend. Deze verhuiskostenvergoeding kan worden gebruikt om te verhuizen naar een aangepaste woning. Maar ook om alsnog de huidige woning aan te passen, waarbij de meerkosten dan wel voor rekening komen van de bewoner(s).

Langdurige zorg op grond van de Wlz kan soms (gedeeltelijk) thuis worden geleverd, in de vorm van een Modulair Pakket Thuis (MPT) of Volledig Pakket Thuis (VPT). Hiermee wordt een alternatief geboden voor opname in een verpleeghuis. MPT of VPT is echter niet altijd de meest wenselijke of haalbare oplossing. Voor de meest kwetsbare ouderen is en blijft er ook behoefte aan geclusterde en intramurale woonvormen waar 24-uurs zorg kan worden verleend.

#### **4.2 Verwachte ontwikkeling doelgroep**

Op grond van de woonzorganalyse die ten grondslag ligt aan de woonzorgvisie, wordt verwacht dat het aantal kwetsbare ouderen in onze gemeente tussen 2022 en 2040 met circa 40% zal toenemen. Aangenomen wordt dat de behoefte aan 24-uurs zorg evenredig meegroeit, wat zou betekenen dat het aantal inwoners met een (Wlz) indicatie voor deze zorg groeit van 460 personen in 2022 naar 644 personen in 2040.

#### **4.3 Woningbehoefte**

Vergeleken met de regio zijn er in onze gemeente veel intramurale plekken voor kwetsbare ouderen. Het beleid van de rijksoverheid is om het aantal 'bedden' in zorginstellingen niet verder mee te laten groeien met de behoefte aan 24-uurs zorg. De verwachte toename van de vraag naar deze zorg zal daarom grotendeels extramuraal moet worden opgevangen, in -eventueel aangepaste- reguliere woningen (met MPT/VPT) en in clusters van zorggeschikte woningen.

Geclusterde woonvormen (ook wel extramuraal woonzorgvoorzieningen genoemd) vullen de ruimte op tussen volledig zelfstandig wonen in een reguliere (vaak minder geschikte) woning en opname in een verpleeghuis. In een geclusterde woonvorm wonen kwetsbare ouderen in een zelfstandige woning, maar ruimtelijk geconcentreerd. Het kan gaan om een kleinschalige woonzorgvoorziening of een specifiek deel (verdieping, vleugel) van een groter wooncomplex. Er kan ook sprake zijn van 'gespikkelde' clustering waarbij woningzoekenden verspreid door de wijk wonen, maar wel dichtbij een punt van waaruit professionele zorg en ondersteuning wordt verleend.

Vooral het eerste type (niet-gespikkelde) woonzorgclusters is binnen de bestaande woningvoorraad lastig te realiseren. Nieuwbouw van dergelijke clusters op daarvoor geschikte locaties (zie onder) is daarom een specifieke opgave binnen de woningbouwprogrammering. Voor de periode tot 2040 gaat het om een geleidelijke realisatie van maximaal 200 geclusterde woningen voor verpleging en verzorging van kwetsbare ouderen. Daarvan zouden ongeveer 60 woningen geschikt moeten zijn voor 24-uurs zorg in de nabijheid en 140 woningen voor kwetsbare inwoners met mobiliteitsbeperkingen. Een gelijkmatige spreiding over de gemeente is gewenst, zodat kwetsbare ouderen zoveel mogelijk in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven en/of dichtbij hun mantelzorgers kunnen wonen.

Toevoeging van maximaal 200 geclusterde zelfstandige woningen voor verpleging en verzorging is op zichzelf niet voldoende om in de groeiende behoefte aan passende woningen voor kwetsbare ouderen te voorzien. Uit de woonzorganalyse volgt dat er daarnaast ongeveer 386 reguliere woningen (dichtbij voorzieningen) moeten worden aangepast.

#### **4.4 Randvoorwaarden**

Voor de organisatie van de zorg zouden in elk cluster minimaal drie cliënten binnen een straal van 400 meter vanaf een steunpunt moeten wonen. Een steunpunt kan bijvoorbeeld zijn: een kantoor van een zorgaanbieder, een gezamenlijke ontmoetingsruimte of een inlooppunt. In navolging van de woonzorganalyse is een woning geschikt voor kwetsbare ouderen als alle primaire functies (badkamer, keuken, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn. Gezinswoningen waar voldoende ruimte is voor het plaatsen van een traplift, kunnen met deze aanpassing ook geschikt worden gemaakt. Bij voorkeur wonen kwetsbare ouderen op maximaal 400 meter loopafstand ('rollatorafstand') van de zogenaamde 'Triple-A' voorzieningen: supermarkt, huisarts en apotheek. In de woonzorganalyse is inzichtelijk gemaakt dat slechts een handvol gebieden in Zwijndrecht nu al een 'Triple A' scoort. Een aandachtspunt voor de Omgevingsvisie 2.0 is hoe we dit kunnen verbeteren, bijvoorbeeld door huisartsenpraktijken en apotheken dichtbij bestaande winkelcentra te huisvesten.

#### **4.5 Vervolg**

In de Omgevingsvisie 2.0 identificeren we zoekgebieden voor de realisatie van een toekomstbestendig woonzorgaanbod voor kwetsbare ouderen. Kenmerkend voor deze zoekgebieden is, dat binnen een straal van 400 meter loopafstand van de woningen in dit gebied de volgende voorzieningen aanwezig zijn of gerealiseerd kunnen worden:

- een (in het detailhandelsbeleid passende) supermarkt;
- een huisartsenpraktijk en apotheek;
- een steunpunt voor geclusterd zelfstandig wonen.

Woningcorporaties hebben een specifieke wettelijke verantwoordelijkheid voor de huisvesting van woningzoekenden met een zorg- of ondersteuningsbehoefte. Waar wenselijk en mogelijk willen we lokale prestatieafspraken maken over de invulling van die verantwoordelijkheid. Steeds meer ouderen beschikken echter over een goed inkomen en/of een substantieel eigen vermogen. De opgave voor passende huisvesting van kwetsbare ouderen hoeft daarom niet uitsluitend door woningcorporaties te worden ingevuld. Ook marktpartijen kunnen daar een bijdrage aan leveren.

Voor het benutten van kansen is van belang hoeveel invloed de gemeente op locatieniveau kan uitoefenen op het te realiseren woningbouwprogramma. Bij uitgifte van eigen grond is die invloed maximaal. Bij woningbouw op gronden van derden kan de gemeente zorggeschikte woningen uitvragen, maar niet eisen. Om op gronden van derden een woonzorgprogramma te realiseren, moet overeenstemming worden bereikt tussen gelijkwaardige partijen. Dat geldt zowel voor woningcorporaties als voor commerciële ontwikkelaars.

In de Omgevingsvisie 2.0 brengen we in kaart welke locaties binnen de zoekgebieden bestemd kunnen worden voor woningbouw, en wat de huidige eigendomssituatie van deze locaties is. Met andere woorden: zijn de gronden en de eventuele opstallen op deze locaties eigendom van de gemeente, van woningcorporaties of van particulieren en marktpartijen? Aan de hand van deze inventarisatie bepalen we vervolgens -in samenspraak met belanghebbenden- waar we (primair) aan de slag gaan met de realisatie van geclusterde woonvormen voor kwetsbare ouderen. Daarnaast vormt dit onderdeel van de Omgevingsvisie 2.0 een ruimtelijk afwegingskader voor bestuurlijke medewerking aan particuliere woonzorginitiatieven voor deze doelgroep.

### **5. Kwetsbare inwoners tot 65 jaar**

Ook voor jongere inwoners kan de juiste zorg en begeleiding een voorwaarde zijn om verantwoord zelfstandig te kunnen wonen. Tot de beoogde wettelijke aandachtsgroepen behoren onder andere volwassenen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, psychiatrische problematiek of een verslavingsachtergrond. Uit de woonzorganalyse blijkt dat Zwijndrecht relatief veel zelfstandig wonende inwoners heeft in deze categorie, en dat die groep de komende jaren ook nog wat zal groeien. Voor de periode tot 2040 wordt voor deze aandachtsgroepen een aanvullende woningbehoefte van enkele tientallen woningen per jaar verwacht. In principe kan deze opgave in de bestaande sociale woningvoorraad worden opgevangen. Omdat het om mensen met uiteenlopende problematieken gaat, is clustering op voorhand niet aan de orde. In voorkomende gevallen (bijvoorbeeld een ouderinitiatief) kan de gemeente wel overwegen om daar medewerking aan te verlenen, maar de algemene lijn zal zijn om deze aandachtsgroepen juist zoveel mogelijk gespreid te huisvesten. Dat draagt bij aan 'zo normaal mogelijk wonen' voor de betreffende woningzoekenden en aan een goede balans tussen kwetsbare en zelfredzame bewoners op complex- en buurniveau.

Uitstromers uit opvang- en zorgvoorzieningen komen in de meeste gevallen in aanmerking voor voorrang bij toewijzing van sociale huurwoningen. Bij de huisvesting van deze uitstromers is het belangrijk om goede afspraken te maken over de levering van begeleiding bij het zelfstandig wonen en de acceptatie van die begeleiding door de bewoner(s). Dat vraagt om een goede samenwerking tussen woningcorporaties, gemeente en Zorgkantoor VGZ. Het voornemen bestaat om de woonzorgvisie via een regietafel en een uitvoeringsagenda nader te concretiseren. Die regietafel kan ook het gremium zijn om de samenwerking tussen partijen bij de begeleiding van zelfstandig wonende, kwetsbare inwoners te optimaliseren.

### **6. Mantelzorgverleners en -ontvangers**

In het wetsvoorstel Wvrv worden mantelzorgers en -ontvangers ook expliciet aangewezen als aandachtsgroep voor de woonruimteverdeling. Het is niet duidelijk wat de toegevoegde waarde daarvan is, omdat mantelzorgverleners en -ontvangers op grond van de Huisvestingswet 2014 al recht hebben op voorrang bij de toewijzing van goedkope huurwoningen. Dat recht is ook verankerd in onze huisvestingsverordening [14]. In het geval dat een aanvraag voor een voorrangsverklaring van een mantelzorgverlener -of ontvanger onterecht zou worden afgewezen, kan de belanghebbende bezwaar en beroep aantekenen tegen dit besluit. In de Huisvestingswet 2014 is ook geregeld dat er bij het verstrekken van voorrangsverklaringen aan mantelzorgverleners en -ontvangers geen bindingseisen mogen worden gesteld. Op deze grond kan dus ook voorrang worden verleend aan woningzoekenden uit andere gemeenten en regio's. In de Drechtsteden krijgen mantelzorgontvangers vaak voorrang op medische gronden. De voorranggrond mantelzorg is vooral voor de verleners. In 2023 en 2024 zijn op deze grond geen voorrangsverklaringen verleend.

Door het aannemen van het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting heeft de Tweede Kamer ook ingestemd met het vergunningvrij maken van de bouw van mantelzorgwoningen op het eigen erf. Behalve door mantelzorgers en mantelzorgontvangers mogen deze woningen ook bewoond worden door (andere) eerstegraads familieleden, zoals meerderjarige kinderen van de hoofdbewoner. Hiermee wordt waarschijnlijk een andere, meer koopkrachtige doelgroep bediend dan met voorrang voor mantelzorgers bij toewijzing van sociale huurwoningen, waardoor beide instrumenten elkaar aanvullen. Het vergunningvrij worden van mantelzorgwoningen is nog onder voorbehoud van instemming van de Eerste Kamer.

### **7. Arbeidsmigranten**

Arbeidsmigranten zijn personen afkomstig uit andere landen die tijdelijk in Nederland komen werken. De term 'arbeidsmigrant' wordt in de praktijk vooral gebruikt voor mensen die werk doen dat weinig scholing vereist, zoals productiewerk. Kenniswerkers worden meestal aangeduid als 'expats'. Zij ontvangen een hoger salaris en hebben daardoor een betere aansluiting bij de reguliere woningmarkt dan arbeidsmigranten. Expats hebben bij het vinden van woonruimte over het algemeen geen extra ondersteuning van de gemeente nodig.

De gemeente Zwijndrecht heeft geen specifiek beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting zijn arbeidsmigranten als aandachtsgroep benoemd. De Memorie van Toelichting werpt verder geen licht op wat hiermee wordt beoogd. Er zijn vooralsnog ook geen aanwijzingen dat de gemeente voor deze aandachtsgroep een specifieke instructieregel kan

verwachten. Huisvesting van arbeidsmigranten is wel onderwerp van gesprek in het regionale 'fair share' overleg over een evenwichtige spreiding van aandachtsgroepen. Waarborgen voor een menswaardige huisvesting van deze groep zijn deels al verwerkt in andere wettelijke kaders. Zo zijn er wettelijke regels voor verhuur van woonruimte aan arbeidsmigranten, bijvoorbeeld dat de huurovereenkomst niet gekoppeld mag zijn aan de arbeidsovereenkomst en dat de arbeidsmigrant moet worden geïnformeerd over zijn rechten en plichten in een taal die hij begrijpt. Als de verhuurder zich niet aan deze en andere regels houdt, kan de huurder dat melden bij het gemeentelijk Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. De contactgegevens van dit meldpunt staan op: [www.zwijndrecht.nl](http://www.zwijndrecht.nl). Het instellen van een dergelijk meldpunt door de gemeente is een verplichting op grond van de Wet goed verhuurderschap. Verder is er een relatie met het beleid voor woningdelen en kamerverhuur, dat aan de orde komt in deel III.

## **8. Vergunninghouders (statushouders)**

Vergunninghouders zijn voormalige asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen. In de praktijk worden vergunninghouders nog vaak statushouders genoemd.

In het oorspronkelijke wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting worden statushouders (In deze Memorie van Toelichting wordt nog de term statushouders gebruikt.) nog expliciet benoemd als aandachtsgroep waarvan de gemeente de huisvestingsopgave moet invullen. Het kabinet Rutte IV wilde gemeenten waar nodig verplichten om statushouders voorrang te geven bij de toewijzing van sociale huurwoningen.

Het (inmiddels demissionaire) kabinet Schoof vaart een andere koers en wil gemeenten juist verbieden om voorrang te geven aan vergunninghouders, enkel vanwege het feit dat zij vergunninghouder zijn. Dit voornemen is uitgewerkt in het wetsvoorstel 'Wet nieuwe regels huisvesting vergunninghouders' [16], waarvan de consultatieversie in februari 2025 is gepubliceerd. Op dit wetsvoorstel gaan we onder 8.1 verder in.

Waarschijnlijk gaat het wetsvoorstel Nieuwe regels huisvesting vergunninghouders na het zomerreces 2025 voor advies naar de Raad van State, waarna het (demissionaire) kabinet een besluit zal nemen over indiening bij de Tweede Kamer. Bij dit besluit zal mogelijk een rol spelen dat de Tweede Kamer bij de behandeling van de Wet versterking regie volkshuisvesting een amendement heeft aangenomen, dat voorrang voor vergunninghouders in alle gevallen verbiedt. Zo'n absoluut verbod is waarschijnlijk in strijd met het recht op gelijke behandeling, waardoor het nog onzeker is of de Wet versterking regie op dit punt inderdaad wordt gewijzigd. Het wetsvoorstel van het (demissionaire) kabinet lijkt in dat verband realistischer.

### **8.1 Wetsvoorstel nieuwe regels huisvesting vergunninghouders**

Momenteel is de gemeenteraad op grond van de Huisvestingswet 2014 bevoegd om vergunninghouders aan te wijzen als urgent woningzoekenden en voorrang te geven bij de toewijzing van "goedkope" huurwoningen. Om van deze bevoegdheid gebruik te maken, moet de gemeenteraad een huisvestingsverordening vaststellen. Op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Zwijndrecht 2023 [14] kunnen vergunninghouders in aanmerking komen voor voorrang bij de toewijzing van woonruimte in onze gemeente als zij vanwege de taakstelling aan onze gemeente zijn toegewezen.

Het wetsvoorstel Nieuwe regels huisvesting vergunninghouders [16] houdt in dat deze bevoegdheid uit de Huisvestingswet 2014 wordt geschrapt, wat zou betekenen dat de gemeenteraad vergunninghouders geen voorrang meer mag geven uitsluitend op grond van het feit dat zij vergunninghouder zijn. Op andere gronden (b.v. chronische ziekte of beperking, dakloosheid, economische- of maatschappelijke binding) zou dat eventueel nog wel mogen.

De Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel [16] maakt ook duidelijk dat de gemeente vooralsnog wél verantwoordelijk blijft voor de zogenaamde taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders. De taakstelling houdt in dat elke gemeente jaarlijks een door het Rijk bepaald aantal personen met een verblijfsvergunning moet huisvesten. Het (inmiddels demissionaire) kabinet zegt te werken aan een wetsvoorstel voor afschaffing van deze gemeentelijke taakstelling, maar dat is nog niet gereed of openbaar gemaakt. Bij afschaffing van de wettelijke taakstelling vervalt de specifieke verplichting van de gemeente om vergunninghouders te huisvesten. Net als andere inwoners en woningzoekenden vallen vergunninghouders dan onder de algemene zorgplicht van de gemeente en andere overheden voor "bevordering van voldoende woongelegenheden" (artikel 22 tweede lid van de Grondwet).

### **8.2 Mogelijke consequenties wetsvoorstel**

De vraag is hoe de gemeente nog in de taakstelling kan voorzien als die van kracht blijft, maar voorrang geven bij toewijzing van woningen (van derden) niet meer mogelijk is. In de regel bezit en verhuurt de gemeente immers zelf geen woningen.

#### **8.2.1 Van huisvestingsverordening naar prestatieafpraak?**

In dat verband kan een belangrijke nuancering bij het wetsvoorstel [16] worden geplaatst. De Huisvestingswet 2014 ziet namelijk uitsluitend op de bevoegdheden van de gemeenteraad. Als de lokale huisvestingsverordening niet (meer) gebiedt om vergunninghouders voorrang te geven, mogen verhuurders

-in het bijzonder woningcorporaties- op dat gebied hun eigen beleid bepalen. Dat betekent dat verhuurders ervoor kunnen kiezen om vergunninghouders alsnog als urgent te bestempelen en met voorrang te huisvesten (Woningcorporaties zijn daarbij wel gebonden aan wettelijke regels voor o.a. passend toewijzen.). De gemeente is daarbij wel afhankelijk van de bereidheid van verhuurders om dat te doen. Dat maakt voorrang voor statushouders tot een gespreksonderwerp voor de lokale prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

### **8.2.2 Realisatie flexibele opstartwoningen?**

Overigens is het uitgangspunt van het (inmiddels demissionaire) kabinet dat vergunninghouders net als andere woningzoekenden zelfstandig naar woonruimte zoeken, bijvoorbeeld door in te trekken bij vrienden of familie, zelf woonruimte te zoeken in de particuliere huursector of zich in te schrijven voor een sociale huurwoning. De vraag is hoe realistisch deze oplossingen zijn gezien de mogelijke gevolgen van inwonen (zie deel III), de ontwikkelingen op de particuliere huurmarkt (zie deel I, 3.1) en de wachttijd voor een sociale huurwoning (de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Zwijndrecht komt redelijk overeen met het landelijke gemiddelde. Het is daarmee niet waarschijnlijk dat Zwijndrecht na de wetwijziging een specifieke aanzuigende werking zal krijgen op woningzoekende vergunninghouders, zoals wel te verwachten is voor gemeenten waar de wachttijd voor een sociale huurwoning relatief kort is.). Daarnaast beheersen vergunninghouders de Nederlandse taal vaak nog minder goed, hebben zij een beperkt of geen sociaal netwerk in ons land en/of minder kennis van 'hoe het hier werkt' dan de gemiddelde Nederlander, waardoor zij zonder voorrang in de praktijk vaak geen gelijke maar een achtergestelde positie hebben ten opzichte van andere woningzoekenden. Dat maakt zelfstandig woningzoekende vergunninghouders extra kwetsbaar.

Het (inmiddels demissionaire) kabinet stelt zich voor dat voor vergunninghouders die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien flexibele opstartwoningen worden ingericht, waarbij het uitgangspunt is dat het om onzelfstandige huisvesting gaat waar gemeenten huur voor kunnen vragen. Plaatsing van vergunninghouders in deze voorzieningen moet buiten de reguliere woonruimteverdeling plaatsvinden. De rijksoverheid wil dit concept in overleg met medeoverheden verder uitwerken. Op grond van eerdere ervaringen met het zoeken van ruimte voor tiny houses, geschikte locaties voor opvang van (Oekraïense) vluchtelingen en huisvesting van arbeidsmigranten in onze gemeente, zien wij dit op voorhand niet als een kansrijke oplossingsrichting.

### **8.2.3 Meer druk op de maatschappelijke opvang?**

Een belangrijk risico van dit wetsvoorstel [16] is dat het leidt tot een toenemend beroep op maatschappelijke opvang, door vergunninghouders die niet in staat zijn om zich op eigen kracht en/of met hulp van hun sociale netwerk te handhaven in de samenleving. Daarbij is ook van belang of en hoe lang vergunninghouders die nog geen woonruimte hebben gevonden in de opvangvoorzieningen van het COA mogen blijven. Hoewel dit niet met zoveel woorden wordt gezegd, wekt de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel [16] de indruk dat vergunninghouders niet gedwongen zullen worden om de asielopvang voortijdig te verlaten.

Vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is de gemeente verantwoordelijk voor het bieden van maatschappelijke opvang. Hiermee zijn hoge kosten gemoeid. Een verdere toename van de uitgaven aan maatschappelijke opvang zal het nog lastiger maken om tot een sluitende gemeentebegroting te komen. Daarnaast kunnen kwetsbare vergunninghouders via de maatschappelijke opvang alsnog met voorrang een sociale huurwoning toegewezen krijgen. In het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting behoren uitstromers uit opvangvoorzieningen namelijk tot de wettelijke aandachtsgroepen waarvoor de gemeenteraad wél verplicht een huisvestingsverordening met urgentieregeling moet vaststellen.

### **8.3 Vervolg**

In afwachting van verdere ontwikkelingen houden vergunninghouders, die volgens de taakstelling in onze gemeente moeten worden gehuisvest, op grond van de huisvestingsverordening [14] recht op een voorrangsverklaring. Dat maakt het ook mogelijk om hen via directe bemiddeling te huisvesten.

## **9. Studenten en starters**

Ook studenten zijn in het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting expliciet als aandachtsgroep benoemd. In onze gemeente en in de regio Drechtsteden zijn geen instellingen voor hoger onderwijs gehuisvest. Op het Leerpark in Dordrecht biedt het Da Vinci college wel MBO-opleidingen aan. In de directe omgeving daarvan is ook flexibele huisvesting voor starters en studenten gerealiseerd. Instellingen voor hoger onderwijs in o.a. Rotterdam en Breda zijn vanuit Zwijndrecht met het openbaar vervoer goed bereikbaar.

We zien in onze gemeente geen specifieke opgave voor studentenhuisvesting, maar beschouwen studenten als een integraal onderdeel van de bredere doelgroep starters op de woningmarkt.

Voor studenten die voor het eerst zelfstandig willen gaan wonen, zijn er in onze bestaande woningvoorraad nog relatief veel mogelijkheden om een betaalbare woning te vinden. Inschrijven voor een sociale huurwoning is mogelijk vanaf de leeftijd van 18 jaar. Koopstarters van 18 tot 35 jaar kunnen ondersteu-

ning krijgen in de vorm van een Starterslening. We hanteren hiervoor een relatief hoog maximaal leenbedrag van €65.250 in 2025. De Starterslening kan worden gebruikt voor de aankoop van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen met een koopsom van €337.500 in 2025. Onzelfstandig wonen in de vorm van woningdelen en kamer(ver)huur is mogelijk binnen de in deel III aangegeven kaders. Bij de behandeling van het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting in de Tweede Kamer, is een amendement aangenomen dat gemeenten verplicht om in hun volkshuisvestingsprogramma rekening te houden met de specifieke woonbehoefte van starters. Dit amendement zal waarschijnlijk worden geïntegreerd in de definitieve wetstekst en de daarop gebaseerde instructies.

## **10. Woonwagengewoners**

De woonwagencultuur is door Unesco erkend als immaterieel erfgoed en dient op grond van internationale mensenrechtenverdragen te worden beschermd. Als verdragspartner is het Rijk hiervoor de eerstverantwoordelijke overheid.

In de praktijk wordt het woonwagenbeleid vormgegeven door gemeenten. Sinds het eind jaren '90 wettelijk mogelijk werd, voerden veel gemeenten een afbouwbeleid gericht op stabilisering of geleidelijke afname van het aantal standplaatsen. Een aantal jaar geleden werd duidelijk dat dit beleid resulteerde in een toenemende schaarste aan- en een ongelijke verdeling van standplaatsen over gemeenten, waardoor steeds meer (aspirant-) woonwagengewoners geen standplaats meer konden krijgen en gedwongen werden om in een reguliere woning te gaan wonen.

Na kritiek van gezaghebbende instanties op het afbouwbeleid, publiceerde de rijksoverheid een beleidskader [17] en een wegwijzer [18] voor gemeentelijk woonwagenbeleid gericht op gelijke behandeling van (aspirant-) woonwagengewoners en andere woningzoekenden. Volgens deze documenten is er sprake van gelijke behandeling als:

- de gemeente beleid voor woonwagens en standplaatsen vaststelt als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- dit beleid voldoende rekening houdt met en ruimte geeft voor het woonwagenleven van woonwagengewoners;
- de behoefte aan standplaatsen in kaart is gebracht;
- woningcorporaties voorzien in de huisvesting van woonwagengewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- de afbouw van standplaatsen niet is toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- een woningzoekende woonwagengewoner die dit wenst, binnen redelijke termijn kans maakt op een standplaats. Daarbij is het begrip 'redelijke termijn' inmiddels uitgewerkt tot: een termijn die vergelijkbaar is met de wachttijd voor een sociale huurwoning in de gemeente.

### **10.1 Beleid voor woonwagens en standplaatsen**

In het Woonplan Zwijndrecht 2020-2030 is aangekondigd dat er in 2020 een nieuw beleidskader voor woonwagens en standplaatsen zou worden ontwikkeld. Dat beleidskader is echter niet bestuurlijk vastgesteld, waardoor het afbouwbeleid uit 2003 formeel nog steeds van kracht is. We merken hierbij op dat er in de praktijk geen sprake is geweest van afbouw van standplaatsen. Niettemin voldoet ons beleid voor woonwagens en standplaatsen formeel nog niet aan de eisen.

### **10.2 Behoeftte aan standplaatsen**

In de gemeente Zwijndrecht zijn momenteel vijf woonwagenstandplaatsen aanwezig en in gebruik. Het gaat om één standplaats aan de Achterlindtsestraat en vier plaatsen aan de Bolero.

In 2021 hebben we een onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan standplaatsen in onze gemeente. Uit dit onderzoek blijkt dat er op korte termijn (0-5 jaar) behoefte is aan acht extra standplaatsen en op middellange termijn (5 tot 20 jaar) aan nog eens vijf extra standplaatsen. Naar aanleiding van dit onderzoek is een eerder vervallen standplaats aan de Bolero weer in gebruik genomen. In 2025 doen we onderzoek naar geschikte locaties om te voorzien in de resterende behoefte aan zes extra standplaatsen. De resultaten van dit onderzoek worden verwerkt in de Omgevingsvisie 2.0.

Naar aanleiding van een klacht van een aspirant-woonwagengewoner, heeft het College voor de rechten van de mens op 19 december 2024 geoordeeld dat de gemeente Zwijndrecht (aspirant-) woonwagengewoners en reguliere woningzoekenden ongelijk behandelt. In het licht van deze uitspraak [19] is het locatieonderzoek niet vrijblijvend en zal dit daadwerkelijk moeten leiden tot de realisatie van extra standplaatsen.

### **10.3 Toewijzing van standplaatsen**

Gelijke behandeling van aspirant-woonwagengewoners en reguliere woningzoekenden (in de sociale huursector) brengt met zich mee dat aspirant-woonwagengewoners zich moeten kunnen registreren als woningzoekende. Daarnaast moeten er objectieve regels komen voor het bepalen van de volgorde van toewijzing van beschikbare standplaatsen aan geregistreerde woningzoekenden. Naar het voorbeeld van de gemeente Dordrecht zullen we daarom in 2025:

- a. een wachtlijst van woningzoekenden samenstellen;
- b. een hoofdstuk 'Woonwagenstandplaatsen' aan onze huisvestingsverordening toevoegen en dit uitwerken in beleidsregels voor de toewijzing van woonwagenstandplaatsen.

#### **10.4 Rol van de woningcorporaties**

Het landelijke beleidskader gaat ervan uit dat woningcorporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren. Het gaat dan om (aspirant-) woonwagenbewoners die niet de middelen hebben om zelf een woonwagen te kopen. Hoewel de woonwagens op de bestaande standplaatsen allemaal particulier eigendom zijn, blijkt uit het behoefteonderzoek dat alle aspirant-woonwagenbewoners de voorkeur geven aan huren. Of dit gezien hun financiële positie ook de enige mogelijkheid is, moet nog nader worden onderzocht.

Het landelijke beleidskader gaat ervan uit dat de gemeente een prestatieafspraken maakt met de woningcorporaties en huurdersorganisaties over de huisvesting (in woonwagens) van aspirantwoonwagenbewoners die tot de doelgroep behoren. We brengen dit als bespreekpunt in bij het overleg over de Prestatie Afspraken Zwijndrecht voor 2026-2027. Bij het maken van prestatieafspraken zijn gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties volgens de Woningwet gelijkwaardige partijen. Dat maakt dat we de gewenste uitkomst op voorhand niet kunnen garanderen.

#### **10.5 Vervolg**

We streven ernaar het volgende te bereiken: in 2025 is er een actuele wachtlijst voor woonwagenstandplaatsen en worden er concrete stappen gezet naar uitbreiding van het aantal standplaatsen. Aan de hand van de huisvestingsverordening en de beleidsregels kunnen we de woningzoekenden op de wachtlijst inzicht geven in hoe lang zij vermoedelijk nog op een standplaats moeten wachten. Idealiter is die wachttijd niet langer dan de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in onze gemeente, die momenteel ongeveer acht jaar bedraagt. Woningzoekenden die in aanmerking komen voor een standplaats maar niet de middelen hebben om zelf een woonwagen aan te schaffen, kunnen een wagen huren van een woningcorporatie. Met deze maatregelen waarborgen we de bescherming van de woonwagencultuur en de gelijke behandeling van woningzoekenden in onze gemeente.

### **Deel III Beter benutten van de bestaande woningvoorraad**

In het Regeerprogramma van het (inmiddels demissionaire) kabinet Schoof [20] is het beter benutten van de bestaande woningvoorraad opgenomen als aanvullend aandachtspunt voor het lokale woonbeleid. Het kabinet Schoof kondigt in dit Regeerprogramma aan in het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting op te zullen nemen, dat gemeenten in het volkshuisvestingsprogramma een plan moeten maken voor hoe zij het benutten van de bestaande voorraad faciliteren, hoe zij leegstand bestrijden en welke acties zij daarvoor ondernemen.

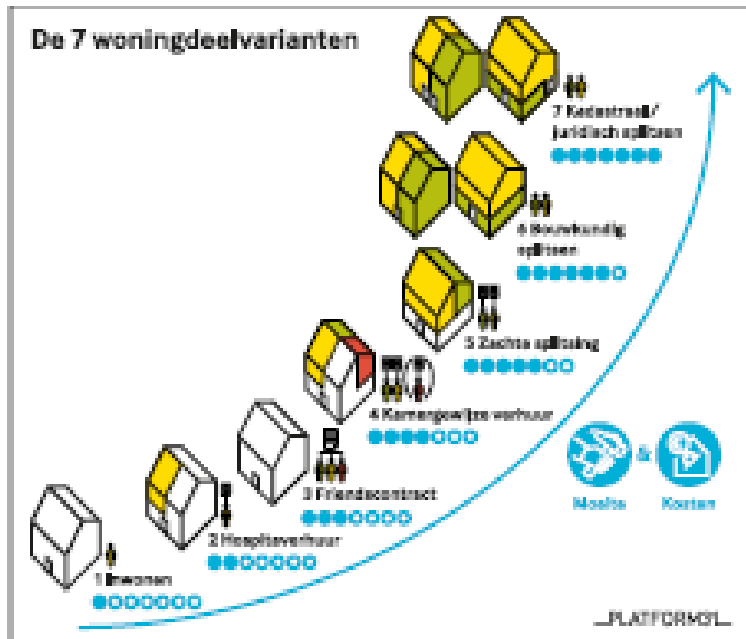
Naast nieuwbouw op onbebouwde gronden en transformatie van bestaand vastgoed met een andere functie (b.v. kantoor, zorg) naar woningen, kan ook het beter benutten van de bestaande woningvoorraad een bijdrage leveren aan het inlopen van het woningtekort. Kennisorganisatie Platform 31 ziet daarvoor globaal drie mogelijkheden [21]:

1. meer mensen in één woning;
2. meer woningen op één kavel;
3. bevorderen van doorstroming.

Deze oplossingsrichtingen spelen in op het gegeven dat er gemiddeld steeds minder mensen in één woning wonen (huishoudensverduunning), waardoor de bestaande woningvoorraad niet optimaal wordt benut.

#### **1. Meer mensen in één woning**

Platform 31 onderscheidt zeven woningdeelvarianten, waarbij één woning door meerdere (bij woningdelen vormen de bewoners geen gezamenlijk huishouden). Dat onderscheidt woningdelen van samenwonen met een levenspartner of in gezinsverband) huishoudens wordt bewoond.



Afbeelding 4 De 7 woningdeelvarianten

In de eerste vijf varianten wordt één woning door meerdere huishoudens bewoond. Bij inwonen en hospitaerverhuur is daarbij sprake van een hoofdbewoner en één of meer onderhuurders. Bij friendswonen hebben de bewoners een gezamenlijk huurcontract, wat ze gelijkwaardig maakt. Bij kamergewijze verhuur en zachte splitsing heeft elke bewoner een eigen huurcontract.

De gemeente Zwijndrecht heeft momenteel geen specifiek beleid voor woningdelen en kamerverhuur. De lokale huisvestingsverordening [14] bevat geen bepalingen over het gebruik van de bestaande woningvoorraad. Het omgevingsplan gaat uit van één huishouden per woning. Daarmee is woningdelen in de gemeente Zwijndrecht in principe niet toegestaan. Dit verbod wordt echter niet proactief gehandhaafd, maar alleen op verzoek of bij ernstige leefbaarheidsproblemen.

In deel I hebben we vastgesteld dat onze plancapaciteit ruim voldoende is om door nieuwbouw in de autonome woningbehoefte te voorzien, en om daarnaast een bijdrage te leveren aan de regionale groei. We zien daarom geen noodzaak om woningdelen in onze gemeente actief te stimuleren. We onderzoeken of het wenselijk en haalbaar is om een uitzondering op deze regel te maken voor situaties waar woningdelen om maatschappelijke redenen (kosten delen, tegengaan eenzaamheid, onderlinge hulp of mantelzorg) wenselijk is en geen overlast oplevert voor omwonenden.

## 2. Meer woningen op één kavel

Als tweede mogelijkheid voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad ziet Platform 31 het uitbreiden van het aantal woningen op één kavel.

### 2.1 Mantelzorgwoningen en familiewoningen

In de Tweede nota van wijzigingen bij het wetsvoorstel Wvrv [12] uit februari 2025 is dit uitgewerkt in een voornemen van het (inmiddels demissionaire) kabinet Schoof om de plaatsing van een mantelzorgwoning bij een bestaande woning onder voorwaarden vergunningsvrij te maken. De Tweede Kamer heeft daar inmiddels ook mee ingestemd, de Eerste Kamer volgt nog. Behalve door mantelzorgontvangers of -verleners zou deze extra woning ook bewoond mogen worden door eerstegraads familieleden. Zo zouden meerderjarige kinderen bijvoorbeeld zelfstandig kunnen gaan wonen op de kavel waarop ook hun ouderlijk huis staat. De betreffende regeling is nog in ontwikkeling. Verwacht mag worden dat een voldoende grote kavel een van de voorwaarden zal zijn. Dat zal de regeling in een gemeente als Zwijndrecht waarschijnlijk beperkt toepasbaar maken.

### 2.2 Woningsplitsing

Een alternatief dat beter geschikt is voor stedelijke gebieden, is het stimuleren van woningsplitsing. Daarbij wordt een grotere woning opgesplitst in twee of meer kleinere appartementen. Bij een zachte splitsing (variant 5) worden de woonruimtes niet volledig gescheiden: de bewoners hebben bijvoorbeeld elk een eigen slaapkamer en badkamer, maar delen de voordeur, woonkamer en keuken. Bij een bouwkundige splitsing (variant 6) ontstaan wel twee zelfstandige appartementen met een eigen voordeur en eigen voorzieningen. Een kadastrale en juridische splitsing (variant 7) maakt het ook mogelijk om deze zelfstandige appartementen afzonderlijk te verkopen.

Op 9 juli 2024 nam de gemeenteraad van Zwijndrecht een motie [22] aan die het college oproep om de raad middels een informatiebrief op de hoogte te brengen van (de mogelijkheden tot) het splitsen van woningen in Zwijndrecht. Uit de overwegingen bij deze motie blijkt dat de raad woningsplitsing als een kans ziet voor het terugdringen van het woningtekort (voor starters) en de realisatie van kangoeroewoningen, waar familieleden samen kunnen wonen en mantelzorg kunnen verlenen.

In reactie hierop [23] geeft het college aan dat woningsplitsing mogelijk is en dat hiervoor af en toe ook vergunningen wordt verleend. De enige harde eis is dat de nieuw te realiseren wooneenheid een minimale gebruiksoppervlakte van 75m<sup>2</sup> moet hebben. Dit criterium is ingevoerd om de kwaliteit van de woningvoorraad te waarborgen en bij te dragen aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling, zoals vastgelegd in het Raadsprogramma krachtig Zwijndrecht 2.0. Daarnaast blijkt uit de Woningmarktanalyse[2] dat het aanbod van één- en tweekamerappartementen nu al groter is dan de behoefte. Dat er in dit deel van de voorraad geen sprake is van structurele leegstand of zelfs wachtlijsten, wijst erop dat een deel van de zittende bewoners suboptimaal woont en (nog) niet de gewenste volgende stap kan maken. Door te bouwen voor de doorstroming proberen we dit soort onevenwichtigheden tegen te gaan.

Het ontbreken van specifiek beleid voor woningsplitsing biedt ruimte om maatwerk toe te passen, wat betekent dat elk verzoek tot woningsplitsing individueel wordt beoordeeld op wenselijkheid en haalbaarheid. Daarbij wordt in elk geval gelet op woonkwaliteitseisen zoals lichtinval en ventilatie, gevolgen voor de parkeerdruk en andere leefbaarheidsaspecten. Vooral in wijken met veel goedkope woningen wordt daarnaast gekeken naar het effect van de splitsing op de WOZ-waarde.

De gemeenteraad is bevoegd om in de huisvestingsverordening algemene regels voor woningsplitsing op te nemen. In de raadsinformatiebrief is aangegeven dat die weliswaar duidelijkheid zouden scheppen, maar ook de ruimte voor maatwerk zouden beperken. Dat zou ongewenste effecten kunnen hebben, waarbij er volgens de regels bijvoorbeeld een vergunning moet worden verleend voor een woningsplitsing die niet positief bijdraagt aan de leefbaarheid van de buurt.

Tot slot is in de raadsinformatiebrief aangegeven dat woningsplitsing niet actief wordt gepromoot, omdat dit op gespannen voet staat met de ambitie om de gemeente sociaaleconomisch te versterken. Evenals voor woningdelen geldt daarnaast ook dat splitsen geen noodzakelijke bijdrage levert aan het inlopen van het woningtekort, omdat het nieuwbouwprogramma ruimschoots toereikend is om in de autonome woningbehoefte te voorzien.

### **3. Bouwen voor de doorstroming (eventueel door optoppen)**

Het derde spoor voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad dat Platform 31 onderscheidt, is het bouwen voor de doorstroming. In deel I is al aangegeven dat ons lokale woonbeleid en het meerjarenprogramma woningbouw [5] primair daar op zijn gericht. Waar Platform 31 bij bouwen voor de doorstroming vooral aan senioren denkt, richten wij ons ook op jongere woningzoekenden die zich een ruimere of luxere woning kunnen veroorloven. Deze doorstromers laten bestaande woningen achter die bereikbaar zijn voor minder koopkrachtige woningzoekenden, waardoor er een verhuisketen ontstaat. Eén nieuwbouwwoning kan zo indirect meerdere woningzoekenden aan een huis helpen, een effect wat met de bouw van betaalbare (starters)woningen niet of in mindere mate wordt bereikt.

Naast nieuwbouw op onbebouwde grond kan in dit verband ook worden gekeken naar mogelijkheden voor het optoppen of anderszins uitbreiden van bestaande woongebouwen. Optoppen is het toevoegen van woningen door een bestaand gebouw met één of meerdere bouwlagen te verhogen. Om dit te stimuleren, heeft de rijksoverheid een landelijke aanpak optoppen ontwikkeld. Bestuurlijk wordt hier door de minister ook regelmatig aandacht voor gevraagd. Desondanks zijn er (nog) geen aanwijzingen dat gemeenten verplicht gaan worden om een lokale optop-aanpak in het volkshuisvestingsprogramma op te nemen.

Evenals voor woningdelen en splitsen geldt dat het optoppen of anderszins uitbreiden van bestaande woongebouwen in Zwijndrecht niet noodzakelijk is om in de autonome woningbehoefte te voorzien. Daarnaast kan optoppen een negatief effect hebben op de leefbaarheid in de directe omgeving, bijvoorbeeld in de vorm van een hogere parkeerdruk of meer inkijk en schaduw in omliggende woningen en tuinen. In algemene zin zullen we optoppen daarom niet stimuleren.

In voorkomende gevallen kan het wél wenselijk zijn om hier medewerking aan te verlenen, bijvoorbeeld als dit bijdraagt aan de realisatie van de woonzorgvisie (meer levensloopbestendige en zorggeschikte woningen dichtbij voorzieningen), of als optoppen een kostendrager is voor de renovatie en verduurzaming van een verouderd appartementencomplex. Evenals bij splitsen zullen we bij optoppen daarom maatwerk toepassen, en per afzonderlijk initiatief integraal beoordelen of het wenselijk en haalbaar is om hier medewerking aan te verlenen.

### **4. Aanpak leegstand**

Gezien het grote tekort aan woningen is het onwenselijk dat bestaande woningen langdurig leeg blijven staan. Een frictieleegstand (*frictieleegstand is kortdurende leegstand als gevolg van verhuizen, verbouwen, renovatie, verduurzaming en mutatieonderhoud aan huurwoningen.*) van 1 á 2 procent mag als normaal worden beschouwd, maar een structureel hoger leegstandspercentage kan erop wijzen dat

de bestaande woningvoorraad niet optimaal wordt benut. In dat geval mag de gemeenteraad een leegstandsverordening vaststellen, waarmee woningeigenaren kunnen worden gestimuleerd (en in het uiterste geval gedwongen) om de woning te verhuren, te verkopen of zelf in gebruik te nemen. De onderstaande figuur laat zien dat de leegstand van woningen in onze gemeente in de periode 2020-2023 op het gebruikelijke niveau van 1 á 2 procent lag.



Afbeelding 5 Bron: [www.waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl), april 2025

Op 8 juli 2025 nam de gemeenteraad een motie aan die het college oproept om te onderzoeken welke maatregelen effectief zijn om de leegstand in Zwijndrecht tegen te gaan, zowel bij woningen als bij kantoor- en winkelpanden, en daarbij partners zoals makelaars en woningcorporaties te betrekken. Daarbij moet in ieder geval worden onderzoek worden gedaan naar:

- het invoeren van een meldplicht;
- de mogelijkheden van financiële prikkels zoals een leegstandsheffing of een gedifferentieerd OZB-tarief voor panden die langer dan zes maanden leegstaan;
- het stimuleren van tijdelijke verhuur via vergunningen;
- het ontwikkelen van proactief beleid om toekomstige leegstand te monitoren en te voorkomen.

Het college voert dit onderzoek uit en de legt de bevindingen vóór eind 2025 voor aan de raad.

Op 15 juli 2025 is de rijksoverheid een internetconsultatie gestart over een voorstel tot aanscherping van de Leegstandswet. Waarschijnlijk wordt dit voorstel in het najaar van 2025 voor advies naar de Raad van State gestuurd. Afhankelijk van de snelheid van de parlementaire besluitvorming, zou de aangescherpte Leegstandswet dan in 2026 of 2027 in werking kunnen treden. Vervolgens moet de gemeente in het volkshuisvestingsprogramma aangeven of en hoe de Leegstandswet lokaal wordt toegepast.

## 5. Opkoopbescherming

Onderdeel van het beter benutten van de bestaande woningvoorraad is ook dat het segment (prijsklasse en eigendomsvorm) waarin woningen worden aangeboden zo goed mogelijk aansluit op de wensen en mogelijkheden van woningzoekenden. De gemeente heeft geen invloed op de prijzen van bestaande koopwoningen en dure huurwoningen, en maar heel beperkt (de gemeente heeft een specifieke rol in de uitvoering en handhaving van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.) op die van gereguleerde huurwoningen. Wel kan de gemeente ervoor zorgen dat betaalbare woningen niet kunnen worden omgezet naar huurwoningen. Dat maakt het voor investeerders onaantrekkelijk om deze woningen op te kopen. Naast de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen kan hierop worden gestuurd met opkoopbescherming voor bestaande koopwoningen.

De gemeente Zwijndrecht heeft de opkoopbescherming in september 2022 opgenomen in de lokale huisvestingsverordening. Door een combinatie van nationale (fiscale maatregelen en regulering) en internationale ontwikkelingen (stijging rente en bouwkosten) is het investeringsklimaat voor met name de kleine particuliere verhuurders de afgelopen jaren sterk verslechterd. Landelijk gezien verkopen deze verhuurders nu meer bestaande woningen dan zij aankopen [24]. In deze context is het de vraag of de opkoopbescherming nog gehandhaafd moet en mag worden. De Huisvestingswet 2014 verbindt aan het gebruik van deze bevoegdheid namelijk de voorwaarde dat de noodzaak van deze maatregel moet kunnen worden aangetoond. De komende jaren zullen we dit monitoren en zo nodig verwerken in de huisvestingsverordening.

## Tot slot

In dit geactualiseerde Woonplan Zwijndrecht 2020-2030 zijn alle relevante lokale, regionale en landelijke ontwikkelingen uit de afgelopen vijf jaar verwerkt die (mogelijk) van invloed (gaan) zijn op het lokale woonbeleid. Het verwachte effect van de Wet versterking regie volkshuisvesting op het beleid en de woningbouwprogrammering is nog onder voorbehoud van de besluitvorming in de Eerste Kamer over dit wetsvoorstel. Met de kennis van nu is er al wel een basis gelegd voor het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma onder de omgevingsvisie, dat waarschijnlijk binnen enkele jaren verplicht wordt en het huidige woonplan zal vervangen.

Bij de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting zal door de wetgever worden bepaald wanneer het lokale volkshuisvestingsprogramma uiterlijk moet worden vastgesteld. We verwachten dat dat ergens in 2027 of 2028 zal zijn. Tot die tijd vervult dit geactualiseerde Woonplan de functie van lokale woonvisie zoals bedoeld in artikel 42, eerste lid van de Woningwet. Met het oog daarop zal het college van Burgemeester en Wethouders aan de gemeenteraad voorstellen om het geactualiseerde Woonplan vast te stellen.

Parallel aan dit proces zal het college van Burgemeester en Wethouders het geactualiseerde Woonplan geleidelijk doorontwikkelen naar een volkshuisvestingsprogramma dat aan de wettelijke eisen voldoet. Daarbij zullen relevante documenten en ontwikkelingen zoals het nieuwe raadsprogramma (2026-2029), de actualisatie van de omgevingsvisie en de verdere uitwerking van de woonzorgvisie in het concept-volkshuisvestingsprogramma worden verwerkt. Uit de systematiek van de Omgevingswet volgt dat het college ook bevoegd is om het volkshuisvestingsprogramma vast te stellen, nadat de raad hiervoor in de omgevingsvisie (2.0) de kaders heeft gesteld. In het doorontwikkelproces zal ruimte worden geboden voor participatie van belanghebbenden, op een manier die aansluit bij ons participatiebeleid.

## Bronnen

- [1] [www.drechtsteden.incijfers.nl](http://www.drechtsteden.incijfers.nl)
- [2] Woningmarktanalyse Drechtsteden, factsheet Zwijndrecht RIGO Research en advies, 3 december 2024
- [3] Groeiagenda van de zeven drechtstedengemeenten 2023 | slim samen vooruit [www.smartdeltadrechtsteden.nl](http://www.smartdeltadrechtsteden.nl)
- [4] Regionale Realisatie Agenda Wonen Samenwerkende Regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoekse Waard, 7 maart 2023 [www.volkshuiveringnederland.nl/woondeals Zuid-Holland 2022-2030](http://www.volkshuiveringnederland.nl/woondeals-Zuid-Holland-2022-2030).
- [5] Meerjarenprogramma gebiedsontwikkeling 2024, gemeente Zwijndrecht
- [6] Raadsprogramma 2022-2026 Krachtig Zwijndrecht 2.0, gemeente Zwijndrecht
- [7] [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) pagina 'Gereguleerde huurwoningen 2021' d.d.1-11-2023
- [8] Samenwerken aan een veerkrachtig Zwijndrecht; prestatieafspraken Zwijndrecht 2025 tot en met 2025, 18 januari 2024.
- [9] Infographic Toewijzen van woningen 2025, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
- [10] Nationale woon- en bouwagenda, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, maart 2022.
- [11] Nationale Prestatieafspraken 2025-2035, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, december 2024.
- [12] (Kamerbrief bij) Tweede nota van wijziging, Tweede Kamer vergaderjaar 2024-2025, 36512 nr. 10, 4 februari 2025.
- [13] [www.drechtstedenenergie.nl/gemeente Zwijndrecht](http://www.drechtstedenenergie.nl/gemeente-Zwijndrecht).
- [14] Huisvestingsverordening gemeente Zwijndrecht 2023 op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)
- [15] Verordening maatschappelijke ondersteuning Zwijndrecht op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)
- [16] Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake het verbod op voorrang voor vergunninghouders (Wet nieuwe regels inzake huisvesting vergunninghouders), consultatieversie februari 2025.
- [17] Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2018.
- [18] Wegwijzer gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, VNG, april 2021.
- [19] College voor de Rechten van de Mens, oordeelnummer 2024-109.
- [20] Regeerprogramma. Uitwerking van het hoofdlijnenakkoord door het kabinet, 13 september 2024.
- [21] Beter benutten bestaande woningbouw; onderzoek naar belemmeringen en kansen. Platform 31, juni 2021.

- [22] Motie 24M05 Woningsplitsing; gemeenteraad Zwijndrecht, 9 juli 2024.
- [23] Raadsinformatiebrief Motie 24M05 Woningsplitsing, gemeente Zwijndrecht, 10 december 2024.
- [24] Investeerders op de woningmarkt minder actief in 2023 - Kadaster.nl zakelijk
- 

*Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 18 november 2025.*

*De griffier, De voorzitter,*

*I. Odnot, L. Anink*