

Zienswijzennota

**Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma
“Een thuis voor iedereen in Molenlanden”**

1 september 2026

1. Inleiding

Het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma “Een thuis voor iedereen in Molenlanden” heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, van 9 juli 2026 tot en met 19 augustus 2026.

Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpprogramma.

Binnen de termijn zijn zes zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard en betrokken bij de verdere besluitvorming over het Volkshuisvestingsprogramma.

Deze zienswijzennota bevat:

- een samenvatting van de ingediende zienswijzen;
- de gemeentelijke reactie per zienswijze.



2. Behandeling van de zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

Woningcorporaties KleurrijkWonen, Lek en Waard Wonen en Tablis Wonen (13 augustus 2026)

Wij danken u hartelijk voor uw uitgebreide en constructieve reactie. Uw betrokkenheid bij de totstandkoming van dit programma hebben wij als zeer waardevol ervaren, en dat geldt ook voor deze zienswijze. Uw aandachtspunten raken de kern van de uitvoerbaarheid en wij gaan er hieronder graag punt voor punt op in.

1.1 Maak de omvang van de benodigde bijsturing inzichtelijk

Uw zienswijze. U constateert dat een aanzienlijk deel van de bestaande plancapaciteit uit koopwoningen bestaat, terwijl het programma juist meer sociale en betaalbare woningen nodig acht. U vraagt ons inzichtelijk te maken hoe groot de opgave werkelijk is, welke keuzes daarvoor nodig zijn en welke instrumenten wij inzetten.

Onze reactie. Wij delen uw analyse. Het programma stelt zelf vast dat de huidige nieuwbouwplannen nog onvoldoende aansluiten bij de woningbehoefte, en juist daarom bevat het een stevig instrumentarium: verankering van de 30-40-30-regel in omgevingsplannen en anterieure overeenkomsten, toewijzingskaders en prijsplafonds per kern, een vereveningsfonds, een sociale koopprijs en de mogelijkheid van een zelfbewoningsplicht/anti-speculatiebeding.

Wat u terecht mist, is de vertaling naar een concreet getal: hoeveel plancapaciteit moet daadwerkelijk worden omgezet. Wij vinden die vraag legitiem. Tegelijk is het volkshuisvestingsprogramma niet de plek waar dat getal thuishoort. Het programma stelt de kaders voor meerdere jaren vast, terwijl de plancapaciteit voortdurend in beweging is. Een momentopname in het programma zou binnen een jaar achterhaald zijn. De uitvoeringsagenda en de prestatieafspraken zijn hiervoor het geëigende instrument, omdat die jaarlijks worden geactualiseerd en omdat wij daar samen met u aan tafel zitten.

1.2 Definitie van sociale huur

Uw zienswijze. U geeft aan dat sociale huur voor u niet alleen gaat over de huurprijs bij aanvang, maar ook over het langdurig beschikbaar blijven van woningen voor huishoudens met een laag inkomen en voor aandachtsgroepen. U adviseert ons aan te sluiten bij de definitie die Aedes hanteert.

Onze reactie. Het onderliggende punt onderschrijven wij van harte. Een woning die bij oplevering onder de liberalisatiegrens valt maar enkele jaren later wordt geliberaliseerd, telt wel mee in ons programma maar draagt op termijn niet meer bij aan de sociale voorraad. Dat risico willen ook wij ondervangen.

De definitie van Aedes nemen wij niet letterlijk over. Het programma moet aansluiten bij het wettelijk kader van de Wet versterking regie volkshuisvesting, omdat daaruit ook de verplichting van minimaal 30 procent sociale huur voortvloeit. Een definitie die daarvan afwijkt, zou het programma losmaken van de grondslag waarop die verplichting rust.

1.3 Onzekerheid over het aandeel van 26 procent sociale huur

Uw zienswijze. U wijst erop dat het aandeel sociale huur, afhankelijk van bron, definitie, peiljaar en uitgangspunten, in werkelijkheid lager kan liggen dan de genoemde 26 procent. In dat geval vraagt het bereiken van de ambitie van minimaal 30 procent een grotere inspanning dan het programma nu laat zien.

Onze reactie. Wij begrijpen waarom u hier scherp op bent. Het percentage van 26 procent is echter geen eigen inschatting van de gemeente, maar volgt uit de landelijke systematiek waarin het aandeel corporatiewoningen in de bestaande voorraad wordt afgezet tegen het landelijk gemiddelde van 26,6 procent. Juist dat verschil is de wettelijke aanleiding voor de verplichting van minimaal 30 procent sociale huur, die wij in dit programma overnemen.

Een eigen herberekening op basis van een afwijkende definitie zou het programma losmaken van datzelfde wettelijk kader. Daarmee zouden wij de onderbouwing van de verplichting eerder verzwakken dan versterken. Praktisch verandert het bovendien niets aan de opgave: of het aandeel nu 25 of 26 procent bedraagt, in beide gevallen geldt dat minimaal 30 procent van het nieuwbouwprogramma uit sociale huur moet bestaan.

Wel merken wij op dat wij uw achterliggende vraag — hoe groot de opgave werkelijk is — niet naast ons neerleggen. Wij beantwoorden die vraag langs de weg van de plancapaciteit, zoals beschreven onder punt 1.1.

1.4 Concretisering van de gemeentelijke regierol

Uw zienswijze. U vraagt ons de gemeentelijke regierol te concretiseren, bijvoorbeeld door versnelling van procedures, inzet van gemeentelijke gronden, financiële instrumenten, flexibiliteit binnen regelgeving en actieve ondersteuning van projecten.

Onze reactie. Uw punt dat het programma veel vraagt van corporaties, ontwikkelaars en zorgpartijen is terecht opgemerkt, en wij vinden het niet meer dan logisch dat u ons daarop ook naar onze eigen rol vraagt.

Die rol is in het programma echter al ingevuld. In elk van de vier thema's staat een tabel waarin de linkerkolom de uitgangspunten van de raad bevat en de rechterkolom de acties van het college. Die rechterkolom is precies wat u vraagt. Daar staat onder meer dat wij de vergunningsduur voor tijdelijke woningen verlengen, dat wij woningdelen en kamerbewoning eenvoudiger maken en daarvoor ruimte bieden in het omgevingsplan, dat wij een flexibele parkeernorm hanteren bij het beter benutten van de bestaande voorraad, dat wij waar nodig afwijken van het Besluit bouwwerken leefomgeving ten behoeve van toegankelijkheid, dat wij een vereveningsfonds instellen en dat wij een stimuleringsregeling ontwikkelen voor nultreden- en levensloopbestendige woningen.

Wij begrijpen dat deze acties, verspreid over vier tabellen, minder in het oog springen dan een aparte paragraaf. Een extra opsomming zou echter herhalen wat er al staat, zonder dat het programma daar concreter van wordt.

1.5 Sociale grondprijzen en een preferente positie voor woningcorporaties

Uw zienswijze. U geeft aan dat sociale grondprijzen en een preferente positie voor woningcorporaties essentieel zijn om betaalbare woningen te kunnen realiseren, en vraagt ons deze uitgangspunten op te nemen in het definitieve programma.

Onze reactie. Wij hechten er groot belang aan dat de ontwikkeling van sociale huurwoningen financieel haalbaar blijft, en herkennen dat de grondprijs daarin een bepalende factor is.

Echter: grondprijsbeleid is een zelfstandige bevoegdheid van het college, vastgelegd in de nota grondbeleid en de grondprijzenbrief, met een eigen actualisatiecyclus en een eigen besluitvormingstraject. Opname in dit programma zou twee besluitvormingslijnen met elkaar verweven en de actualisatie ervan bemoeilijken.

Tegelijkertijd zijn wij momenteel bezig met het evalueren van de preferentie positie van de woningcorporaties: we voeren dit al uit mits het niet raakt aan de aanbestedingsvereisten vanuit de wet.

1.6 De verhouding tussen concentratie van zorg en wonen nabij het eigen netwerk

Uw zienswijze. U vraagt aandacht voor de voorgestelde woonzorgstructuur. Het programma zet in op concentratie van zorgvoorzieningen in een beperkt aantal kernen, maar stelt tegelijk dat inwoners in alle kernen nabij hun sociale netwerk moeten kunnen blijven wonen. U vraagt te verduidelijken hoe deze uitgangspunten zich tot elkaar verhouden.

Onze reactie. Dit is een waardevolle observatie. Beide uitgangspunten zijn in het programma bedoeld als aanvullend en niet als tegenstrijdig, maar wij zien dat de tekst dat onvoldoende expliciet maakt. Als u als belangrijkste uitvoeringspartner hier een spanning leest, dan is dat een signaal dat wij serieus nemen.

De bedoelde lijn is als volgt. De concentratie betreft uitsluitend de zwaardere, geclusterde zorg, die schaalgrootte en nabijheid van voorzieningen vraagt om organiseerbaar te blijven. Voor alle overige kernen geldt onverkort dat wij een basisniveau aan ondersteuning borgen en dat wij ook daar nultreden- en zorggeschikte woningen programmeren. Uw praktijkervaring dat veel ouderen in hun eigen kern willen blijven wonen, ook bij een toenemende zorgvraag, sluit daar naadloos op aan.

1.7 Nultreden bouwen als principe bij nieuwbouw

Uw zienswijze. U pleit ervoor om bij nieuwbouwontwikkelingen zoveel mogelijk uit te gaan van het principe van nultreden bouwen, omdat dit langer zelfstandig wonen mogelijk maakt en bijdraagt aan doorstroming.

Onze reactie. Wij zijn het geheel met u eens, en het programma volgt deze lijn al. Een van de uitgangspunten luidt letterlijk dat het merendeel van de nieuw te bouwen woningen nultredenwoningen worden. Daaraan is een concrete opgave gekoppeld van minimaal 890 nultredenwoningen en 60 zorggeschikte woningen tot 2041, plus de toezegging dat wij per kern programmeren welk aandeel nultreden en zorggeschikt moet zijn. De redenering die u geeft over de verhuisketen is in het programma ook als motivering opgenomen.

Wij scherpen dit niet aan naar alle nieuwbouw. Het programma heeft ook gezinswoningen nodig om de doorstroomketen te laten werken die u en wij beide beogen.

1.8 Toegang van corporaties tot de stimuleringsregeling

Uw zienswijze. U vraagt of woningcorporaties eveneens in aanmerking komen voor de aangekondigde stimuleringsregeling voor partijen die extra nultreden- of levensloopbestendige woningen realiseren.

Onze reactie. De stimuleringsregeling werken wij uit in het uitvoeringsprogramma. Uw vraag bekijken wij in dat kader.

1.9 Eigen maatregelen van de gemeente voor aandachtsgroepen

Uw zienswijze. U geeft aan dat afspraken met woningcorporaties belangrijk zijn maar op zichzelf niet voldoende om de opgave voor aandachtsgroepen te realiseren, en vraagt ons concreter te maken welke maatregelen wij zelf nemen.

Onze reactie. Uw constatering dat de druk op de sociale voorraad onverminderd groot blijft, delen wij. Het hoofdstuk Wonen, welzijn en zorg bevat echter al een reeks concrete gemeentelijke maatregelen: het opstellen van een afwegingskader voor de beoordeling van woonzorginitiatieven, het per kern programmeren welke doelgroepen daar passend en haalbaar zijn, het borgen van een basisniveau aan ondersteuning in alle kernen, het inrichten van een structureel samenwerkingsplatform en het committeren aan de regionale agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen.

Die regionale agenda is bovendien de plek waar de verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten wordt afgesproken. Wij zien geen meerwaarde in het herhalen daarvan in dit programma.

1.10 Evenwichtige verdeling over de kernen

Uw zienswijze. U vindt het belangrijk dat sociale huurwoningen en woningen voor aandachtsgroepen evenwichtig over de kernen van Molenlanden worden verdeeld, zodat de opgave zich niet in een beperkt aantal kernen concentreert en de leefbaarheid in balans blijft.

Onze reactie. Wij onderschrijven dit uitgangspunt volledig, en het is als zodanig in het programma opgenomen. Een van de uitgangspunten luidt dat wij een evenwichtige en realistische opgave voor kwetsbare doelgroepen realiseren, met als bijbehorende actie dat wij per kern programmeren welke doelgroepen daar passend en haalbaar zijn. Ook het woningbouwprogramma zelf verdeelt de opgave over alle kernen, inclusief het aandeel betaalbaar.

Wij hechten eraan te benadrukken dat dit voor ons geen formaliteit is. Ook vanuit de kernen zelf ontvingen wij zienswijzen die vragen om een eerlijker spreiding van sociale huur, waaronder uit Goudriaan. Wij beantwoorden die op dezelfde manier.

2.2 Zienswijze 2

Stichting Gemeengoed Voor Goed (13 juli 2026)

Wij danken u voor uw zienswijze en voor de moeite die u heeft genomen om de waarde van wooncoöperaties bij ons onder de aandacht te brengen. Uw pleidooi voor eigendomsvormen die blijvend bijdragen aan betaalbaarheid en gemeenschapsvorming sluit goed aan bij wat wij in Molenlanden belangrijk vinden.

2.1 Wooncoöperaties expliciet opnemen in het volkshuisvestingsbeleid

Uw zienswijze. U vraagt ons wooncoöperaties expliciet op te nemen als onderdeel van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Onze reactie. U heeft gelijk dat de term wooncoöperatie in het ontwerpprogramma niet voorkomt. Inhoudelijk is deze woonvorm er wel in gedekt: het programma bevat de actie dat wij bewonersinitiatieven voor collectieve en geclusterde woonvormen stimuleren en faciliteren, en het noemt innovatieve woonvormen als een van de routes om de woningvoorraad toekomstbestendig te benutten.

2.2 Een aparte gemeentelijke ambitie formuleren

Uw zienswijze. U vraagt ons een gemeentelijke ambitie te formuleren om wooncoöperaties en andere collectieve wooninitiatieven actief te faciliteren.

Onze reactie. Een aparte ambitie daarbovenop voegt daar naar ons oordeel geen sturing aan toe, maar wel een verplichting waarvoor op dit moment geen capaciteit of middelen zijn belegd. Wij vinden het richting u zorgvuldiger om geen ambitie uit te spreken die wij niet kunnen onderbouwen.

2.3 Ruimte reserveren op geschikte woningbouwlocaties

Uw zienswijze. U vraagt ons bij geschikte woningbouwlocaties ruimte te reserveren voor wooncoöperaties en projecten in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Onze reactie. Het volkshuisvestingsprogramma bevat bewust geen locaties. Het legt vast hoeveel woningen wij willen toevoegen, voor wie en met welke kwaliteit; wáár die woningen komen volgt uit het omgevingsplan en de uitvoeringsagenda.

Een reserveringsverplichting voor één specifieke woonvorm zou bovendien ten koste gaan van de flexibiliteit die wij per locatie nodig hebben om tot de best passende invulling te komen. Dat neemt niet weg dat een coöperatief initiatief op een concrete locatie wat ons betreft een volwaardige kandidaat is.

2.4 Een afwegings- en ondersteuningskader ontwikkelen

Uw zienswijze. U vraagt ons een gemeentelijk of regionaal afwegings- en ondersteuningskader te ontwikkelen voor initiatieven van bewonerscollectieven.

Onze reactie. Het programma kondigt al aan dat wij een afwegingskader opstellen voor de beoordeling van initiatieven. Coöperatieve en collectieve initiatieven worden daarbinnen beoordeeld. Een tweede, apart kader voor dezelfde categorie initiatiefnemers zou naar ons oordeel vooral tot vertraging en onduidelijkheid leiden, terwijl u juist om helderheid vraagt.

2.5 Erfpacht en andere instrumenten voor permanente betaalbaarheid

Uw zienswijze. U vraagt ons de inzet van erfpacht of andere instrumenten te onderzoeken waarmee woningen permanent betaalbaar kunnen blijven.

Onze reactie. Het doel dat u nastreeft — betaalbaarheid die niet na één verkoop verdampst — onderschrijven wij. Het programma bevat daarvoor al instrumenten: een sociale koopprijs, een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding.

Erfpacht zelf is een instrument van grondbeleid en niet van volkshuisvestingsbeleid. Het valt daarmee onder een ander besluitvormingstraject, met een eigen afweging over financiële risico's en beheerlasten. Dezelfde overweging speelt bij de zienswijze van de woningcorporaties over grondprijzen.

2.6 Samenwerking met CoopLink, RVO en Platform31

Uw zienswijze. U vraagt ons binnen de woonregio samen te werken met CoopLink, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Platform31 en andere kennisorganisaties, om expertise op te bouwen en initiatiefnemers te ondersteunen.

Onze reactie. Wij staan open voor kennisdeling met deze organisaties en maken daar in de praktijk ook gebruik van.

2.3 Zienswijze 3

Klankbordgroep Wijngaarden (17 augustus 2026)

Hartelijk dank voor uw reactie en voor uw betrokkenheid bij het wonen in Wijngaarden. Wij zijn verheugd te lezen dat u zich in de uitgangspunten van het programma kunt vinden en dat deze aansluiten bij de vragen en opmerkingen die u vanuit uw dorp ontvangt.

3.1 en 3.4 Het verschil tussen potentie en programma

Uw zienswijze. U geeft aan dat het aantal van 25 woningen in de tabel Richtinggevend woningbouwprogramma tot en met 2040 realistischer is dan het genoemde potentieel van 60 woningen. Daarnaast juicht u toe dat woningsplitsing als optie wordt genoemd en hoopt u dat dit niet wordt beperkt tot de genoemde splitspotentie van 5 woningen. U voegt daaraan toe dat splitsen altijd initiatief van de woningeigenaar moet zijn.

Onze reactie. In het kernpaspoort staan twee verschillende grootheden die makkelijk met elkaar te verwarren zijn. De getallen van 5 en 60 zijn een ruimtelijke potentie: de uitkomst van een analyse die voor alle twintig kernen op dezelfde wijze is uitgevoerd, en die aangeeft wat er theoretisch denkbaar is. Het getal van 25 is het programma: wat wij op basis van de verwachte huishoudensgroei in Wijngaarden willen toevoegen. Het een is dus geen voorspelling van het ander.

Belangrijker nog: geen van beide getallen is een maximum. De splitspotentie van 5 woningen is geen plafond. Het programma stelt juist dat wij splitsing van bestaande woningen mogelijk willen maken, en volgt daarbij de Splitsgids van de Rijksoverheid. Uw toevoeging dat splitsen altijd initiatief van de eigenaar moet zijn, kunnen wij zonder voorbehoud bevestigen: wij maken splitsing mogelijk in het omgevingsplan, maar de keuze ligt volledig bij de woningeigenaar.

Zie ook de leeswijzer aan het begin van de bijlage bij het Volkshuisvestingsprogramma.

3.2 De ligging van de woningbouwmogelijkheden bij Wijngaarden

Uw zienswijze. U merkt op dat het programma bij de kern Wijngaarden woningbouwmogelijkheden noemt aan de zuidzijde langs Oosteinde, terwijl dit volgens u grondgebied is van de gemeente Sliedrecht. Naar uw idee ligt de potentie eerder ten noorden van de huidige nieuwbouw.

Onze reactie. Wij danken u voor deze oplettendheid. De formulering in het kernpaspoort is op zijn minst verwarrend. De straat Oosteinde zelf ligt in de gemeente Molenlanden en vormt het oostelijke deel van het dorpslint, maar het gebied direct ten zuiden van de kern behoort inderdaad grotendeels tot het grondgebied van Sliedrecht. De combinatie van de windrichting en de straatnaam in één zin is daardoor ongelukkig.

Feitelijke onjuistheden en verwarrende plaatsaanduidingen corrigeren wij hoe dan ook.

3.3 Het historische karakter van het dorpslint

Uw zienswijze. U vraagt ons bij bouwen langs het lint rekening te houden met het historische karakter van het dorpslint.

Onze reactie. Dat doen wij, en het is als uitgangspunt in het programma opgenomen. Er staat dat nieuwe woningen er alleen komen als zij passen bij het karakter van de omgeving en het landschap niet schaden. Als bijbehorende actie is opgenomen dat wij lokale kwaliteiten en de ruimtelijke structuur — zoals lintdorpen, compacte kernen of open landschap — als uitgangspunt nemen voor woningtypologie en dichtheid.

De concrete toets of een specifiek plan past bij het lint, vindt plaats in het omgevingsplan en bij de vergunningverlening.

3.5 Een tweede woning op een erf

Uw zienswijze. U geeft aan dat in uw dorp regelmatig de wens bestaat om een tweede woning op een erf toe te voegen, en vraagt ons deze mogelijkheid de ruimte te geven.

Onze reactie. Wij herkennen deze wens en het programma opent hiervoor ook nadrukkelijk de deur. Het toevoegen van woningen op bestaande kavels is een van de routes die wij onder het thema Beter benutten benoemen, en daarbij hanteren wij een flexibele parkeernorm en passen wij maatwerk toe.

Of een tweede woning op een specifiek erf is toegestaan, is echter een regel in het omgevingsplan en raakt aan het beleid voor het buitengebied. De vertaling van dit uitgangspunt naar concrete regels hoort daar thuis en niet in dit programma.

3.6 Tiny houses en small houses

Uw zienswijze. U mist in het programma het onderwerp tiny houses en small houses, en vraagt ons dit in de verdere uitwerking serieus mee te nemen. U geeft aan dat initiatieven hiervoor in het verleden slechts met veel moeite te realiseren waren.

Onze reactie. De termen komen inderdaad niet voor. Inhoudelijk passen deze woonvormen wel binnen het programma, dat spreekt over innovatieve woonvormen, tijdelijke oplossingen en modulaire woningen, en dat aankondigt de vergunningsduur voor tijdelijke woningen te verlengen.

Uw opmerking dat dergelijke initiatieven in het verleden moeizaam van de grond kwamen, raakt precies het knelpunt dat wij met dit programma willen wegnemen. Net als bij de wooncoöperatie geldt dat een woonvorm die niet bij naam wordt genoemd, in de praktijk minder snel wordt herkend. Wij nemen die drempel graag weg.

3.7 Een knarrenhof in Wijngaarden

Uw zienswijze. U geeft aan dat binnen uw kern vraag is naar een knarrenhof, wat aansluit bij de genoemde nultredenwoning, en vraagt hier bij de verdere uitwerking aandacht voor.

Onze reactie. Wij delen uw enthousiasme voor deze woonvorm. Het programma noemt knarrenhofjes al letterlijk bij de innovatieve woonzorgconcepten waarvoor wij ruimte maken, naast pré-mantelzorgwoningen, kangoeroewoningen en modulaire zorgwoningen. Uw signaal dat er in Wijngaarden concrete vraag naar is, nemen wij graag mee bij de programmering per kern.

3.8 Hoogbouw past niet in Wijngaarden

Uw zienswijze. U geeft mee dat hoogbouw in uw dorp niet zou passen, ook al spreekt het programma nog niet over de wijze waarop de uitbreiding wordt ingevuld.

Onze reactie. Wij kunnen u hierin geruststellen. Het programma stelt uitdrukkelijk dat het bij gestapelde woningbouw niet gaat om grootschalige hoogbouw maar om kleinschalige appartementencomplexen, en koppelt die mogelijkheid nadrukkelijk aan de grotere kernen. Wijngaarden behoort met 25 woningen tot de kleinste opgaven binnen onze gemeente. Ook uit de participatie kwam naar voren dat inwoners kritisch zijn op hoogbouw en in kleine kernen pleiten voor maximaal drie bouwlagen.

3.9 Betrokkenheid van de klankbordgroep bij de verdere uitwerking

Uw zienswijze. U verzoekt ons de klankbordgroep Wijngaarden te betrekken bij de verdere uitwerking van het programma.

Onze reactie. Dat doen wij graag. Het programma noemt het structureel betrekken van inwoners bij de uitwerking als uitgangspunt, juist omdat het meerjarig is en direct raakt aan de leefwereld van kernen en buurten. De klankbordgroepen zijn daarbij voor ons de logische gesprekspartner per kern.

2.4 Zienswijze 4

Klankbordgroep Goudriaan (18 augustus 2026)

Wij danken u voor uw zeer uitvoerige zienswijze. Het is duidelijk dat u zich grondig in het ontwerpprogramma heeft verdiept en dat u zich met hart en ziel inzet voor de toekomst van Goudriaan. Op sommige punten komen wij tot een andere conclusie dan u. Wij leggen hieronder per onderdeel uit waarom.

4.1 Het agrarisch profiel van Goudriaan

Uw zienswijze. U geeft aan dat de aanduiding sterk agrarisch profiel niet langer klopt. Door de sterke afname van het aantal agrarische bedrijven en door de aanwezigheid van onder meer Drukkerij De Groot, Timmerfabriek Bos, diverse zelfstandige bedrijven, bed-and-breakfasts en een restaurant, is Goudriaan volgens u eerder een dorp met een landelijk karakter en een toeristische inslag.

Onze reactie. U heeft hierin gelijk. Het aantal agrarische bedrijven is in Goudriaan, zoals in de gehele Alblasserwaard, sterk afgenomen, en de aanduiding sterk agrarisch doet daar onvoldoende recht aan. Een feitelijke onjuistheid willen wij niet laten staan.

De volledige tekst die u voorstelt nemen wij niet over. De kernpaspoorten zijn korte typering van hooguit een alinea, met een voor alle twintig kernen vergelijkbare opbouw. Uw voorgestelde tekst is ruim twee keer zo lang als de huidige en zou die



vergelijkbaarheid doorbreken. Wij lossen uw punt daarom binnen de bestaande omvang op.

4.2 De beschrijving van de voorzieningen in Goudriaan

Uw zienswijze. U vindt de aanduiding van de voorzieningen te beperkt. Naast de basisschool noemt u kinderopvang, een kapsalon, woonwinkel, antiekwinkel, wijngaard, tankstation, autogarage, restaurant en kringloopwinkel, de rijdende winkelwagen en het recreatiegebied Slingelandse Plassen. U concludeert dat de voorzieningen zowel lokaal als bovenlokaal functioneren.

Onze reactie. Uw opsomming klopt, en uw punt over de Slingelandse Plassen vinden wij sterk: dat is inderdaad een voorziening met een bovenlokaal bereik, die bovendien als locatie voor festivals en evenementen in een regionale behoefte voorziet.

Twee dingen passen wij niet aan, en wij lichten dat graag toe. De zorg- en welzijnsscores in de kernpaspoorten zijn berekend met een gestandaardiseerde databron die voor alle kernen op precies dezelfde wijze is toegepast. Zouden wij die score aanpassen op basis van een aangeleverde opsomming, dan is de vergelijking tussen de kernen niet langer geldig en verliest de hele bijlage haar bruikbaarheid voor de programmering.

Daarnaast meet de score specifiek voorzieningen die bijdragen aan zelfstandig wonen en aan het voorzien in dagelijkse levensbehoeften. Een antiekwinkel, wijngaard of mountainbikeparcours weegt daarin naar zijn aard niet zwaar mee, hoe waardevol deze voor het dorp ook zijn. Wij wijzen er graag op dat het kernpaspoort al opmerkt dat Goudriaan de lagere voorzieningscore ruimschoots compenseert met een zeer sterke score op zelfredzaamheid, met bovengemiddeld veel mantelzorg en weinig eenzaamheid. Dat is een compliment aan uw gemeenschap.

4.3 De toelichting bij Beter benutten voor Goudriaan

Uw zienswijze. U vindt dat de mogelijkheden voor het toevoegen van 95 woningen op kavels te summier worden omschreven in vergelijking met de andere kernen, en u citeert daarbij negen kernparagrafen ter illustratie.

Onze reactie.

Wij herstellen dit. Uw eigen suggestie — langs de Goudriaan en op de schiereilandjes in de lintbebouwing — biedt daarvoor bruikbare aanknopingspunten, die wij aan de onderliggende kaartanalyse zullen toetsen.

Wat wij niet overnemen, is de gevolgtrekking dat de summiere toelichting iets zegt over het aan Goudriaan toegekende aantal woningen. Daarop gaan wij onder de volgende punten in.

4.4 Verhoging van de kavelpotentie van 95 naar 130 woningen

Uw zienswijze. U vindt de genoemde 95 woningen op kavels karig, zeker wanneer daaruit ook woningsplitsingen in oude boerderijen, ruimte-voor-ruimtewoningen en de omzetting van bedrijfswoningen gerealiseerd moeten worden. U geeft de voorkeur aan een potentie van 130 woningen.

Onze reactie. Wij begrijpen de gedachte, maar komen tot een andere conclusie, om drie redenen die wij u graag toelichten.



In de eerste plaats is het getal van 95 geen beleidskeuze en geen toewijzing, maar de uitkomst van een uniforme ruimtelijke analyse die voor alle twintig kernen op exact dezelfde wijze is uitgevoerd. Zouden wij voor één kern een handmatig verhoogd getal invoeren, dan wordt de analyse voor alle kernen betwistbaar — en daarmee ook de onderbouwing van het programma als geheel. Dat zou uiteindelijk ook Goudriaan niet helpen.

In de tweede plaats hoeft er niets uit die 95 te worden gerealiseerd. Het is een indicatie van ruimtelijke mogelijkheden en geen bouwrecht, en evenmin een plafond. Woningsplitsing en ruimte-voor-ruimte volgen bovendien hun eigen spoor en gaan niet van dit getal af.

In de derde plaats is het door u genoemde getal van 130 niet onderbouwd met een eigen ruimtelijke analyse. Als wens is dat volstrekt legitiem, maar het kan een meetbare uitkomst niet vervangen.

4.5 Verhoging van het aantal woningen voor Goudriaan van 35 naar minimaal 50

Uw zienswijze. U vindt het getal van 35 woningen tot 2040 te summier om de doelstellingen en thema's van het programma in Goudriaan te realiseren. U wijst op de jarenlange stilstand, op het feit dat starters daardoor naar andere kernen vertrekken en op het belang van een stabiel leerlingenaantal voor het voortbestaan van de school. U verzoekt ons het getal te verhogen naar minimaal 50.

Onze reactie. Dit is het zwaartepunt van uw zienswijze en het verdient daarom het uitvoerigste antwoord.

Het getal van 35 is niet politiek bepaald, maar rekenkundig. De 1.715 woningen die volgen uit de verwachte huishoudensgroei tot 2040 zijn over de kernen verdeeld naar rato van de verwachte huishoudensgroei per kern. Dat is één consistent criterium voor alle twintig kernen. Elke uitzondering daarop moet ofwel ten koste gaan van een andere kern, ofwel het totaal boven de aangetoonde behoefte tillen. Dat laatste verhoudt zich niet tot de afspraken uit de Woondeal en tot de onderbouwingplicht die geldt bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Belangrijker is echter iets anders. Uw zienswijze leest het getal van 35 als een plafond, en dat is het niet. Het programma is uitdrukkelijk richtinggevend. Een initiatief in Goudriaan wordt beoordeeld op ruimtelijke inpasbaarheid, kwaliteit en aansluiting bij de behoefte — en niet afgewezen omdat een teller op 35 zou staan. Ook uw berekening dat na tien splitsingen nog 25 woningen resteren, klopt daarom niet: woningsplitsing valt onder het spoor Beter benutten en gaat niet van het nieuwbouwprogramma af. Daarbovenop kent Goudriaan een kavelpotentie van 95 woningen. De ruimte is dus aanzienlijk groter dan uw zienswijze veronderstelt.

Wij hechten eraan te benadrukken dat wij uw achterliggende zorg wél delen. Kleine kernen hebben een stabiele instroom van jonge huishoudens nodig om school, verenigingsleven en onderlinge samenhang overeind te houden. Dat belang laten wij niet los.

4.6 De locatie van de nieuwe MFA en de combinatie met woningbouw

Uw zienswijze. U geeft aan dat een cluster woningen op de locatie van de nieuwe multifunctionele accommodatie buiten de bebouwde kom niet past bij de lintbebouwing langs de Goudriaan. U stelt voor om bij de realisatie van de MFA op

een slimme wijze starters- en seniorenwoningen toe te voegen, bijvoorbeeld boven de MFA en met deling van de grondprijs, om zo de doorstroming te bevorderen.

Onze reactie. Uw suggestie spreekt ons aan. Het combineren van wonen met maatschappelijke voorzieningen sluit goed aan bij ons uitgangspunt om maatschappelijk vastgoed te transformeren en functies te bundelen, en het argument over doorstroming is steekhoudend.

De ontwikkeling van de MFA is echter een zelfstandig traject met een eigen locatiekeuze en eigen besluitvorming, voorzien voor 2035. Dit programma wijst geen locaties aan en kan er dus ook geen afwijzen. Wij zouden u een onjuiste voorstelling van zaken geven als wij hierover in dit programma een uitspraak zouden doen.

4.7 Giessen-Oudekerk ontbreekt in de kernenlijst

Uw zienswijze. U constateert dat de kern Giessen-Oudekerk in het ontwerpprogramma niet wordt vermeld, ook niet onder Giessenburg.

Onze reactie. Uw constatering is juist en wij hebben over dit punt ook een zienswijze van een inwoner van Giessen-Oudekerk ontvangen. Wij beantwoorden beide op dezelfde wijze; zie ook onze reactie onder zienswijze 7.

Giessen-Oudekerk is een zelfstandig dorp met een eigen kerk, basisschool en dorpsraad, en onze gemeente erkent het als zodanig met een eigen dorpskaart. In de statistische indeling van het CBS valt het echter onder de woonplaats Giessenburg. Omdat de huishoudensprognose per kern op diezelfde indeling is gebaseerd, volgt de tabel in het programma die indeling ook.

4.8 De prognose en de huisvesting van statushouders en andere groepen

Uw zienswijze. U stelt dat de prognose geen rekening houdt met de verplichte huisvesting van statushouders, alleenstaande minderjarige vreemdelingen, gevluchte Oekraïners en arbeidsmigranten. Op basis van de taakstelling voor 2026 komt u tot een benodigd aantal van circa 2.219 woningen tot 2040. U concludeert dat de aantallen te laag zijn geraamd en dat ook het percentage sociale huur omhoog moet.

Onze reactie. Wij hebben uw berekening zorgvuldig nagelopen en komen tot een andere uitkomst. Wij lichten dat graag stap voor stap toe, omdat u hier veel werk in heeft gestoken.

De prognose in het programma is gebaseerd op Primos, dat op nationaal niveau rechtstreeks is afgeleid van de bevolkingsprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Die prognose bevat asielmigratie als expliciete component, inclusief nareizende gezinsleden, en bevat eveneens arbeidsmigratie. Statushouders vormen dus geen opgave bovenop de verwachte huishoudensgroei: zij maken er onderdeel van uit. Zij worden bovendien gehuisvest binnen de bestaande en nieuw te bouwen sociale voorraad, precies de voorraad waarvoor wij de eis van minimaal 30 procent stellen. Optellen zou dus dubbeltelling betekenen.

Daarnaast bevat de berekening enkele aannames die wij niet kunnen volgen. De taakstelling voor 2026 wordt dertien jaar lang constant doorgetrokken, terwijl deze halfjaarlijks wordt vastgesteld op basis van de landelijke instroom en sterk fluctueert. Van 1.027 personen wordt twee derde in gezinnen van vier geplaatst, wat uitkomt op circa 171 woningen en niet op 257; het resterende derde deel telt

bovendien circa 342 alleenstaanden en niet 237. Ten slotte noemt uw zienswijze een prognose van 1.517 woningen, terwijl de tabel in het ontwerpprogramma uitgaat van 1.715. Wij gaan graag na of hier mogelijk een eerdere versie van het document is geraadpleegd.

Daarbij heeft Stec Groep in het woningbehoefteonderzoek de methode en wijze van berekening uitgebreid toegelicht met scenario's. Daar verwijzen wij u graag naar.

4.9 Verhoging van het aandeel sociale huur, middenhuur en betaalbare woningen

Uw zienswijze. U stelt voor het percentage van minimaal 30 procent sociale huur bij nieuwbouwprojecten te verhogen naar 35 of 40 procent om de achterstand in te lopen, en geeft aan dat hetzelfde zou moeten gelden voor middenhuur en betaalbare woningen.

Onze reactie. Het percentage van 30 procent is geen ambitieniveau maar een wettelijk minimum, dat voortvloeit uit de Wet versterking regie volkshuisvesting en dat geldt omdat het aandeel corporatiewoningen in Molenlanden onder het landelijk gemiddelde ligt.

Het percentage programmabreed verhogen naar 35 of 40 procent verslechtert de financiële haalbaarheid van projecten. Het reële risico is dan minder productie in plaats van meer sociale huur, waarmee niemand geholpen is.

Voor middenhuur en betaalbare koop geldt iets vergelijkbaars. Deze zitten al op 40 procent binnen de 30-40-30-regel, waarmee twee derde van het programma betaalbaar is. Verder ophogen betekent dat het duurdere segment onder de 30 procent zakt, terwijl juist dat segment de betaalbare woningen in gemengde projecten financieel mogelijk maakt.

Wij merken op dat ook de woningcorporaties ons langs een andere weg om meer sociale huur hebben gevraagd. Wij geven hen hetzelfde antwoord: 30 procent is de ondergrens, per project kan meer, maar het programmabrede percentage gaat niet omhoog.

4.10 De opbouw van de aantallen per kern

Uw zienswijze. U geeft aan dat niet is toegelicht hoe het getal van te realiseren woningen per kern is opgebouwd, dat er schijnbaar geen rekening is gehouden met recente woningbouw zoals in Noordeloos en Langerak, en dat juist de kleinste kernen verhoudingsgewijs meer woningen nodig hebben voor het behoud van de leefbaarheid.

Onze reactie. Recent gerealiseerde woningbouw is wel degelijk verdisconteerd, doordat de prognose uitgaat van de huidige huishoudenssamenstelling per kern. Woningen die de afgelopen jaren zijn opgeleverd, zitten dus al in het startpunt verwerkt.

4.11 Ruimhartiger omgaan met bestemmingswijziging in de lintbebouwing

Uw zienswijze. U geeft aan dat verandering van de bestemming van kavels in de lintbebouwing in Goudriaan naar een reguliere woonbestemming tot op heden wordt afgewezen. U vraagt ons hier ruimhartiger mee om te gaan, bijvoorbeeld in meer verstedelijkte gedeelten en in overeenstemming met de bebouwing langs de Giessen in Giessenburg.

Onze reactie. Dit verzoek raakt onze vergunning- en bestemmingspraktijk en niet het volkshuisvestingsprogramma zelf. De afweging of een specifieke kavel in het lint een woonbestemming kan krijgen, vindt plaats in het omgevingsplan en bij de individuele beoordeling, waarbij landschappelijke inpassing, water en bodem, milieuzonering en verkeersveiligheid een rol spelen die dit programma niet kan wegnemen.

Wel willen wij u meegeven dat dit programma de deur juist verder opent. Het toevoegen van woningen op bestaande kavels is een van de drie hoofdroutes onder Beter benutten, en wij zeggen daarbij toe flexibele parkeernormen te hanteren en maatwerk toe te passen. De kavelpotentie van 95 woningen in Goudriaan bestaat vrijwel geheel uit deze categorie.

4.12 Sinds 1987 geen sociale huurwoningen in Goudriaan

Uw zienswijze. U wijst erop dat sinds 1987 in Goudriaan geen sociale huurwoningen meer zijn gebouwd, waardoor starters zijn aangewezen op schaarse betaalbare koopwoningen en naar andere kernen of gemeenten vertrekken. Daardoor neemt de vergrijzing in de kern volgens u kunstmatig toe.

Onze reactie. Uw constatering is invoelbaar en het gevolg dat u beschrijft — jonge huishoudens die vertrekken en daarmee ook hun kinderen en hun betrokkenheid meenemen — is precies wat wij met dit programma willen keren.

Het programma adresseert dit langs twee lijnen. De 30-40-30-regel wordt verankerd en geldt daarmee ook voor projecten in Goudriaan. Daarnaast is als actie opgenomen dat wij per kern programmeren welke doelgroepen daar passend en haalbaar zijn, naast het uitgangspunt van een evenwichtige spreiding over de gemeente.

Wij hechten eraan op te merken dat ook de woningcorporaties ons om een evenwichtiger spreiding van sociale huur over de kernen hebben gevraagd. Uw zienswijze en de hunne wijzen dus dezelfde kant op, en dat sterkt ons in de uitvoering.

2.5 Zienswijze 5

Bouwadviescommissie Molenlanden (18 augustus 2026)

Wij danken u voor uw heldere en concrete zienswijze. Toegankelijkheid is een onderwerp dat wij zeer serieus nemen en waarop uw commissie ons met kennis van zaken adviseert. Uw beide punten leiden tot een aanpassing, zij het in beperktere omvang dan u voorstelt. Wij lichten dat hieronder toe.

5.1 Verwijzing naar het Handboek voor Toegankelijkheid

Uw zienswijze. U mist op alle thema's binnen het ontwerp, bij de punten 1.3, 2.3, 3.3 en 4.3 over de uitgangspunten, een verwijzing naar het Handboek voor Toegankelijkheid als toetsingskader voor de toegankelijkheid van de openbare ruimte, toekomstbestendig wonen en levensloopbestendig bouwen.

Onze reactie. Het handboek is al in het programma opgenomen, maar wij begrijpen goed dat u dat niet heeft gezien: het staat uitsluitend in het hoofdstuk Wonen, welzijn en zorg en daarbinnen in een uitvoeringstabel. Er staat dat wij waar nodig en mogelijk afwijken van het Besluit bouwwerken leefomgeving ten behoeve van een



optimale fysieke toegankelijkheid, en dat wij daarbij afhankelijk van de doelgroep of het woningtype uitgaan van het Handboek voor Toegankelijkheid of van WoonKeur.

Opname bij alle vier de thema's nemen wij niet over. Dat zou vier keer dezelfde verwijzing betekenen en past niet bij het onderscheid dat het programma maakt tussen uitgangspunten van de raad en acties van het college.

Ter aanvulling merken wij op dat het Handboek voor Toegankelijkheid en WoonKeur elkaar aanvullen en niet beconcurreren: WoonKeur is een certificeerbaar keurmerk dat mede uit het handboek is samengesteld. De bestaande formulering hoeft daarom niet te wijzigen.

5.2 Vroegtijdige inschakeling van de Bouwadviescommissie

Uw zienswijze. U vraagt ons bij de punten 1.4, 2.4, 3.4 en 4.4 over wat wij gaan doen, toe te voegen dat de Bouwadviescommissie in een vroegtijdig stadium wordt ingeschakeld om te adviseren op basis van het Handboek voor Toegankelijkheid, conform de door de gemeenteraad vastgestelde Verordening Bouwcommissie gemeente Molenlanden.

Onze reactie. Uw commissie ontleent haar positie aan een door de raad vastgestelde verordening. Dat is een steviger grondslag dan die van de meeste andere indieners en het maakt uw verzoek om erkenning in het programma alleszins begrijpelijk.

Vier afzonderlijke vermeldingen achten wij echter niet nodig. Uw adviesrol vloeit al voort uit de verordening en hoeft niet per thema te worden herhaald. Het programma noemt bovendien adviesorganen al als deelnemer aan het structurele samenwerkingsplatform.

2.6 Zienswijze 6

Inwoner van Giessen-Oudekerk (14 augustus 2026)

Hartelijk dank voor uw reactie. Uw betrokkenheid bij Giessen-Oudekerk spreekt uit iedere regel, en uw zorg over jongeren die het dorp verlaten omdat zij er geen betaalbare woning kunnen vinden, herkennen wij. Wij vinden het belangrijk u niet alleen een formeel antwoord te geven, maar ook inhoudelijk in te gaan op wat u aan de orde stelt.

7.1 Giessen-Oudekerk in het woningbouwprogramma

Uw zienswijze. U schrijft ervan dat Giessen-Oudekerk niet in het ontwerpprogramma is opgenomen. U wijst op de leegloop van jongeren doordat woningen onbetaalbaar zijn, op de hechte gemeenschap en op het belang van jeugd voor het voortbestaan van tradities als de Gondelvaart. U acht uw dorp vergelijkbaar met Noordeloos, waar 90 woningen staan opgenomen, en vindt het noodzakelijk voor de leefbaarheid dat ook Giessen-Oudekerk in het plan wordt opgenomen.

Onze reactie. Uw constatering is juist en wij begrijpen dat dit als een gemis voelt. Wij ontvingen hierover ook een zienswijze van de klankbordgroep Goudriaan.

Giessen-Oudekerk is een zelfstandig dorp met een eigen kerk, basisschool en dorpsraad, en onze gemeente erkent het als zodanig met een eigen dorpskaart. In



de statistische indeling die aan de woningbouwtabel ten grondslag ligt, valt het echter onder de woonplaats Giessenburg. Omdat de huishoudensprognose per kern op diezelfde indeling is gebaseerd, volgt de tabel die indeling ook.

De vergelijking met Noordeloos gaat helaas niet op. Noordeloos telt circa 695 huishoudens; de dorpskern Giessen-Oudekerk telt er ongeveer 180, en inclusief het buitengebied ruwweg driehonderd. Noordeloos is daarmee ongeveer vier keer zo groot. De 90 woningen voor Noordeloos volgen bovendien uit precies dezelfde verdeelsleutel als voor alle andere kernen: naar rato van de verwachte huishoudensgroei. Een gelijk aantal toekennen aan een vier keer kleinere kern zou juist ongelijk uitpakken.

Wat wij vooral willen wegnemen, is de indruk dat er in Giessen-Oudekerk niet gebouwd zou kunnen worden. Dat is uitdrukkelijk niet het geval. De 170 woningen die voor Giessenburg zijn opgenomen, omvatten ook Giessen-Oudekerk. Het programma is bovendien richtinggevend en vormt geen plafond: initiatieven worden beoordeeld op ruimtelijke inpasbaarheid, kwaliteit en aansluiting bij de behoefte. En Giessenburg kent met 305 woningen de grootste kavelpotentie van onze gemeente, waarvan een deel in en rond Giessen-Oudekerk ligt.

Dat laatste sluit aan bij iets dat u zelf noemt. U schrijft dat de starterswoningen die op eigen initiatief vanuit het dorp zijn gebouwd, direct zijn gevuld met jeugd uit het dorp. Dat is precies de route die dit programma wil versterken: bewonersinitiatieven, het beter benutten van bestaande kavels in het lint en betaalbare toevoegingen op maat. Voor een dorp met de omvang en het karakter van Giessen-Oudekerk is dat naar ons oordeel de meest kansrijke weg, en die staat volledig open.