gemeente
Hardinxveld-Giessendam

Bezoekadres: Raadhuisplein 1
Postbus 175
3370 AD Hardinxveld-Giessendam
t. 14 0184
f. 0184 – 674 400
e. info@gemhg.nl
i. www.hardinxveld-giessendam.nl

Aan: de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam

Onderwerp
Beantwoording reacties Lokale paragraaf Wonen nav Ontmoeting 11 april 2019

Datum
28 mei 2019

Geachte leden van de raad,

Tijdens De Ontmoeting van 11 april 2019 is een eerste presentatie gegeven ten behoeve van de Lokale paragraaf Wonen. Zoals gevraagd hebben verschillende fracties naar aanleiding daarvan een schriftelijke reactie ingestuurd. De reacties zijn divers van aard: van verhelderende en informerende vragen naar meer oordeelsvormende en derhalve politieke reacties. In deze brief leest u meer over de beantwoording cq. afhandeling van deze reacties. Ook lichten wij kort het verdere proces toe.

Insteek afhandeling reacties
De afhandeling van de reacties en vragen wil het college breed insteken. Wij trekken hierbij een vergelijk met de afhandeling van vragen op P&C-producten zoals bijvoorbeeld de jaarrekening of perspectiefnota. Dit betekent dat u hieronder de input van alle raadsfracties aantreft – voor zover zij een reactie hebben ingediend. De beantwoording zal in sommige gevallen een (summiere) verwijzing naar de concept Lokale paragraaf Wonen zelf zijn. De definitieve concept Lokale paragraaf Wonen ontvangt u tegelijkertijd met de beantwoording van de reacties. Op deze manier hebt u allen hetzelfde vertrekpunt.

Proces
Voordat wij inhoudelijk ingaan op de reacties, menen wij er goed aan te doen het proces toe te lichten.

Ons college heeft op 28 mei jl. besloten om u de 'concept Lokale paragraaf Wonen gemeente Hardinxveld-Giessendam' ter vaststelling aan te bieden. Dit stuk ontvangt u dan ook tezamen met onderhavige beantwoording. Op 6 juni stond wederom een Ontmoeting op de agenda om in gesprek te gaan over de Lokale paragraaf en te toetsen in hoeverre u de (uitgangspunten in) deze paragraaf ondersteunt. Uiteindelijke beraadslaging in uw raad staat gepland voor het Debat/Besluit van 27 juni.

Afhandeling reacties
De reacties behandelen we op volgorde van zetelverdeling in de raad. Aandachtspunten hebben wij deels ter kennisgeving aangenomen en zijn voor zover aan de orde verwerkt in de definitieve concept Lokale paragraaf. Voor de leesbaarheid is onze reactie verwoord in blauwe tekst.

Input fractie T@B

Actuele informatie

Allereerst vinden wij het belangrijk om het lokale woonbeleid te baseren op actuele cijfers. Alleen op basis van feiten kan worden bepaald waarop de gemeente dient (bij) te sturen.
Vragen spelen zoals;

- Hoelang wachten (actief reagerende) inwoners op een passende sociale huurwoning?
- Hoe verhoudt zich vraag naar, en aanbod van, verschillende type huur- en koopwoningen tot elkaar?
- Welke doelgroepen worden (on)voldoende bediend in ons dorp?
- In welke dorpskernen is het aanbod van de woningvoorraad te beperkt?

Graag krijgen wij inzicht in de actuele gegevens met betrekking tot de lokale woningmarkt.

Reactie college

Op voorhand melden wij dat er geen actueel woningmarktonderzoek is uitgevoerd. Bij het opstellen van de Lokale uitvoeringsparagraaf zijn we uitgegaan van de cijfers uit het Rigo-rapport uit 2017. Dit is de basis geweest voor de regionale woonvisie. Dit onderzoek geeft wel een beeld van de woningmarkt in Hardinxveld-Giessendam. Daar sluiten we bij aan. Dit is echter een globaal beeld. Om een en ander in dit stadium vergelijkbaar te houden – ook tussen de gemeenten – kiezen wij er voor om de komende jaren een nieuw woningmarktonderzoek uit te voeren. Dit is opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

Versnelling

Vervolgens vindt de T@B het belangrijk dat er aandacht is voor een goede doorstroming op de woningmarkt. Iedere inwoner moet goed kunnen wonen in Hardinxveld-Giessendam. Volgens berichtgeving in de media stokt het aantal nieuw te bouwen woningen o.a. door stijgende bouwprijzen, maar met name door trage bestemmingsplanprocessen. Versnelling is het sleutelwoord! Wij vernemen graag hoe het College deze versnelling gaat bewerkstelligen.

Reactie college

Wij delen dit standpunt. Voor de beantwoording van deze vraag verwijzen wij naar de tekst in de concept 'Lokale paragraaf Wonen gemeente Hardinxveld-Giessendam'. Hier gaan wij nader in op het (te ontwikkelen) instrumentarium en versnelling van woningproductie door focus op realisatie van plannen.

Voldoende huur?

Een woning voor ieders portemonnee is een belangrijke doelstelling van de T@B. Met de huidige bouwprijzen kan dit een lastige opgave zijn. De lage rentestand biedt uitkomst, maar er zijn inwoners die niet in aanmerking komen voor een koopwoning. Daarom is het van essentieel belang dat Fien voldoende sociale huurwoningen aanbiedt. Voor woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, is het belangrijk dat er voldoende midden- en vrije sector huurwoningen zijn. T@B pleit voor het realiseren van deze woningen, bijvoorbeeld door bij gemeentelijke grondposities te verkennen of dit tot de mogelijkheden behoort.

Reactie college

Wij delen dit standpunt. In overeenkomsten met marktpartijen willen wij ook op inzetten op meer variatie. Wel met de kanttekening dat deze overeenkomsten voldoende ruimte moeten (blijven) bieden om te kunnen inspelen op de veranderende vraag. Primair ligt de verantwoordelijkheid voor deze ontwikkeling bij marktpartijen. Via anterieure overeenkomsten (en eventueel bestemmings- en omgevingsplannen) kunnen we dit nader vastleggen met deze partijen. Ook benoemen we in de Lokale paragraaf instrumentarium om deze woningen blijvend beschikbaar te houden in de middenhuur.

Doelgroepen en zorg

Onze partij ontvangt signalen van inwoners dat starters en senioren lastig een geschikte woning kunnen vinden in ons dorp. Bijvoorbeeld appartementen of kleinere grondgebonden woningen (evt. in combinatie met zorg en/of levensloopbestendig). Deze signalen kunnen wij niet onderbouwen met feiten, daarom

zijn actuele cijfers nodig. Zoals eerder gesteld pleiten wij voor het snel beschikbaar krijgen van deze informatie, zodat hierop kan worden gestuurd.

Reactie college

Ons bereiken deze signalen ook. Met het nieuwe beleid willen wij vooral inzetten op doorstroming. Dit biedt tevens ruimte voor jongeren die beginnen op de woningmarkt. Wij nemen dit signaal verder mee bij een nieuw lokaal woningmarktonderzoek. Op deze manier kunnen wij het ingezette beleid staven, maar ook zo nodig bijsturen. De lokale paragraaf biedt deze flexibiliteit.

Milieu

Duurzaamheid is een 'hot item'. Zonder door te slaan, vragen wij het College om in de lokale paragraaf aandacht te hebben voor de lokale duurzaamheidsdoelstellingen. Bij nieuwbouw is wettelijk een energieprestatie coëfficiënt verplicht van 0,4 (landelijke eis). Wij verzoeken het College om bij nieuwbouw de energie neutrale variant vaker op voorhand aan te (laten) bieden, maar niet te verplichten. Keuzevrijheid is daarin belangrijk.

Reactie college

Bij nieuwbouw gaan we in ieder geval uit van de landelijke wettelijke eisen. Vanuit die houding willen wij bouwende partijen geen extra verplichting opleggen. De lokale duurzaamheidsdoelstellingen zijn verder meegenomen in de Lokale paragraaf.

Regionale opgave

In de regio Drechtsteden is afgesproken dat gemeenten trachten meer woningen te realiseren, dit om regionale groei te verwezenlijken. Deze opgave biedt kansen. Maar de T@B maakt daarbij de kanttekening dat onze gemeente hier zorgvuldig mee dient om te gaan. Deze opgave dient passend te zijn bij onze lokale schaal. Wij willen dat ons dorp een dorp blijft.

Reactie college

In ons coalitieakkoord hebben wij vastgelegd dat wij een kleine maar vooral kwalitatieve bijdrage willen leveren aan de regio, passend bij het karakter van ons dorp. Wij zetten deze lijn door in de Lokale paragraaf. De keuze voor nieuwbouw(locaties) moet dan ook altijd passen binnen die lokale context.

Input fractie SGP

Tijdens de Ontmoeting op 11 april is er een presentatie verzorgd over de Lokale Uitvoeringsparagraaf Woonvisie. De SGP-fractie is van mening dat er een zorgvuldig proces nodig is om te komen tot concrete visie op de lokale uitvoeringsparagraaf. Zeker waar het gaat om het formuleren van het bod aan de regio waartoe wij verzocht zijn vanuit de regionale woonvisie/groeiagenda vinden wij dat er een onderbouwde visie met een haalbare en concrete invulling moet worden gepresenteerd. In dit document beschrijven wij de vragen die bij ons zijn opgerezen en geven wij onze visie op hoofdlijnen voor de lokale invulling van de regionale woonvisie.

Vraag:
Klopt het dat wij als raad de lokale uitvoeringsparagraaf pas definitief vaststellen nadat hierover regionaal afstemming heeft plaatsgevonden tussen portefeuillehouders wonen (regionale woonvisie, pagina 28, paragraaf 6.1)? Betekent dit dat de raad een concept-versie van de lokale uitvoeringsparagraaf vaststelt voor de zomer en in het najaar een definitieve versie voorgelegd krijgt?
Reactie college
Conform het advies van de commissie Deetman inzake de Drechtstedelijke samenwerking, dient de regionale woonvisie uiterlijk per 1 juli 2019 door de individuele gemeenten te zijn uitgewerkt tot een lokaal uitvoeringsplan (i.e. de lokale paragraaf) dat door iedere gemeenteraad wordt vastgesteld. Deze zeven uitvoeringsplannen kunnen vervolgens worden getoetst aan de regionale woonvisie. Dit betekent dat wij u voorstellen om op 27 juni de concept versie vast te stellen, die daarmee de definitieve versie wordt. Na de zomer bezien de portefeuillehouders waar we staan in de uitvoering van de regiovisie. Deze uitvoering zelf is een lokale verantwoordelijkheid.

Vraag:
In de regionale woonvisie worden een fors aantal ambities genoemd rond allerlei thema's (duurzaamheid, langer zelfstandig thuis en oog voor bijzondere doelgroepen). Op welke wijze maken deze doelstellingen onderdeel uit van het lokale afwegingskader bij toekomstige bouwplannen? Komt er op basis van de woonvisie bijvoorbeeld een lokaal afwegingskader voor toetsing van ontwikkellocaties?
Reactie college
De doelstellingen uit de regionale woonvisie zijn gewogen en geordend naar relevantie voor de woningmarktopgaven in Hardinxveld-Giessendam. Hieruit volgen enkele belangrijke opgaven om op in te spelen. Deze afweging vindt u terug in de Lokale Paragraaf. De insteek van de lokale paragraaf is dan ook dat deze gezien moet worden als een lokaal afwegingskader van de regionale woonvisie. Hij is praktisch, uitvoeringsgericht en met voldoende flexibiliteit. Daar waar in de uitvoering blijkt dat nadere concretisering nodig is, bouwen we dit in.

Aandachtspunten
1. Allereerst is het belangrijk om de komende jaren te voorzien in de woonbehoefte van onze lokale bevolking. Dit vereist een woningbouwprogramma wat afgestemd is op de huidige vraag (er vanuit gaande dat deze trend de komende jaren gelijk blijft) en vanaf 2020 jaarlijks geactualiseerd wordt op basis van de actuele lokale woonbehoefte. Daarbij dient in het woningbouwprogramma oog te zijn voor woonbehoefte van diverse specifieke doelgroepen uit de lokale bevolking zoals eenpersoonshuishoudens en vrije sector aanbod middelhuur voor doelgroep senioren (doorstromers).

2. Wij onderschrijven de opvatting dat de regionale behoefte aansluit op het bestaande profiel van woningen in onze gemeente. Dit betekent dat wij de komende jaren aanvullend op de lokale woonbehoefte een bijdrage willen leveren aan de regionale behoefte door lokaal versneld te bouwen in het grondgebonden/duurdere segment van koopwoningen. Dit zien

wij als een kans voor Hardinxveld-Giessendam in het versterken van lokale voorzieningen en draagt bij aan de versterking van het profiel van een gemeente met een aantrekkelijk woonmilieu (dorpskarakter). Qua aantallen denken wij hierbij aan een factor maximaal 0,75 bovenop de behoefte voor lokale aanwas (zie onder punt 1).

3. De SGP voelt niet voor een vast percentage sociale woningbouw in ieder bouwplan. Wel zijn wij er een voorstander van om (met het oog op voorzien in de diverse lokale behoeften) een streefpercentage te stellen van 30% sociaal voor de lokale behoefte (tenzij jaarlijks lokaal behoefteonderzoek aantoont dat er geen vraag is). Hiermee bevorderen we een evenwichtige opbouw van onze bevolkingssamenstelling waarbij ook sprake is van 30% sociale sector. Dit betekent tevens dat wij voorstander zijn van gemengde bouwprogramma's (naar gelang de behoefte van onze lokale bevolking) op de verschillende bouwlocaties. Op strategische locaties kunnen we meer verdichting toestaan (het centrumgebied, direct langs de rivier en in directe omgeving van openbaar vervoer). In overige gebieden staan we nergens meer dan 4 bouwlagen toe.

4. Er dient in het woningbouwprogramma rekening gehouden tot worden met een uitval van plancapaciteit door van vertragingen als gevolg van juridische procedures, arbeidsmarktomstandigheden en verkoopsnelheid. Dit betekent dat ingezet moet worden op het uitwerken van meerdere plannen. De bestaande lokale structuurvisie is hierbij leidend.

Vraag:
Welke bouwlocaties met welke aantallen zijn er op dit moment in de planning bekend in Hardinxveld-Giessendam. Welke planning in de jaren wordt daarbij verwacht?
Reactie college
De vier genoemde punten komen in belangrijke mate terug in de Lokale paragraaf. De afwegingen die u noemt, komen met enige nuance terug in de Lokale paragraaf. Dat geldt ten aanzien van het groeitempo, de gewenste differentiatie, maar ook de gewenste flexibiliteit in geval van planuitval. Aspecten die u in de Lokale paragraaf zult terugvinden. Ook hebben we in de Lokale paragraaf een overzicht opgenomen met de woningbouwlocaties, met globale planning. Een exacte planning met aantallen en differentiatie van woningbouwplannen past niet in ons beeld van de lokale paragraaf. Het doet namelijk geen recht aan de flexibiliteit waarmee we op een veranderende markt moeten kunnen inspelen.

Vraag:
Welke alternatieve bouwlocaties zijn er in Boven-Hardinxveld in beeld naast Rokerij en herontwikkeling Regenboogschoollocatie?
Reactie college
Zie beantwoording vorige vraag.

Vraag:
de provincie bewaakte in het verleden strikt de aantallen woningen die gemeenten mogen bouwen. Welke rol speelt de provincie de komende jaren naar verwachting bij ons lokale woningbouwprogramma? Is hierover reeds afstemming met de provincie?
Reactie college
Conform provinciaal beleid en wetgeving (Besluit Ruimtelijke Ordening) dienen onze woningbouwplannen altijd regionaal te zijn afgestemd. De provincie bewaakt ook nog steeds de woningaantallen die gemeenten mogen bouwen. Daarbij is de boodschap dat we als regio binnen het contingent moeten blijven, maar wel onderling kunnen schuiven met projecten. Wij bemerken bij de provincie de afgelopen tijd wel een constructievere houding, en meer openheid voor een flexibele planning.

5. In de regionale woonvisie wordt de doelstelling geformuleerd (nummer 16) om een gezamenlijke strategie te formuleren om beleggers te stimuleren in de vrije sector te investeren. Daarnaast wordt met woningcorporaties besproken wat zij hierin kunnen doen. Wij zouden graag zien dat dit onderdeel wordt van de lokale woonvisie, zodat hierover ook lokaal in op ingestoken wordt met Fien Wonen en particuliere investeerders.
Reactie college
In de lokale paragraaf nemen we op dat toevoegingen in de vrije sector huur gewenst zijn. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt in eerste instantie bij marktpartijen als beleggers. Er is wetgeving in de maak om ook corporaties als Fien Wonen hier een grotere rol in te geven. Dit past straks binnen de doelen in de Lokale Paragraaf.

6. Maatschappelijke trend van langer thuis met ambulante zorg is er een waar we als gemeente op in moeten spelen. Op welke wijze kunnen we dit tot uitdrukking brengen in de lokale uitvoeringsparagraaf? Is het mogelijk om flexibele woonbestemming met het oog op mantelzorg in de lokale uitvoeringsparagraaf op te nemen?
Reactie college
Langer zelfstandig wonen is een speerpunt in de Lokale paragraaf. Hiervoor nemen we diverse voorstellen op passend bij de situatie in Hardinxveld-Giessendam. Het is de vraag of een flexibele woonbestemming een algemeen uitgangspunt zou moeten zijn, gelet op de soms beperkt mogelijkheden hiervoor in grote delen van Hardinxveld-Giessendam. Op specifieke plekken zou dit mogelijk wel ingezet kunnen worden, maar dan meer als maatwerk vanuit ruimtelijk beleid.

7. Voorzieningen zoals winkels en horeca concentreren we in het huidige centrum en dit element wordt dan ook niet integraal meegenomen in toekomstige bouwlocaties.
Reactie college
Dit punt hebben we zo niet meegenomen in de Lokale paragraaf Wonen, omdat dit buiten de scope van de Lokale paragraaf valt.

Input fractie CU

Wij onderscheiden twee delen in de Lokale paragraaf wonen. Het eerste deel betreft de bouw voor de vraag vanuit de bestaande bewoners: bouw voor de autonome groei. Het tweede deel betreft de vraag, of we eventueel ook voor aanvullende doelgroepen willen bouwen. Hierbij gelden vragen als aan hoeveel woningen denken we en voor welke doelgroepen willen we bouwen.

Autonome groei

De bouw voor autonome groei is vraaggestuurd. Het is belangrijk dat dit continue kan worden aangepast aan gewijzigde vraag. Harde afspraken over hoeveel voor wie passen dan ook niet goed. Tegelijkertijd vinden we de algemene uitspraak dat flexibel ingespeeld moet worden op de vraag niet genoeg. Het is belangrijk om bepaalde groepen te benoemen die een vraag uitoefenen en hier ook actief proberen in te voorzien. We denken hierbij in ieder geval aan:

- De groep die niet meer in aanmerking komt voor sociale huur, maar voor wie kopen financieel lastig haalbaar is;
- Starters op de woningmarkt hebben (als ze niet samen zijn) moeite om de juiste woning te vinden. We pleiten dus voor betaalbare huur, danwel koopwoningen voor starters (dat zijn dus echt kleine doorzonwoningen, of appartementen;
- We streven naar een woningvoorraad die zo veel als mogelijk levensloopbestendig is, dit maakt het in de tijd makkelijker om te schakelen naar gewijzigde doelgroepen en het faciliteert mensen om langer thuis te kunnen blijven wonen.
- Wanneer ouder wordende dorpsgenoten juist behoefte hebben aan een kleinere woning, dan moet ook daar voldoende opties voor zijn. Enerzijds door het betrekken van een andere (kleinere) huurwoning (zonder dat deze duurder wordt), anderzijds door het beschikbaar zijn van andere woningtypen dan standaard doorzonwoningen / twee-onder-één kappers.
- Tenslotte pleiten we voor meer woningen waarbij hoogbejaarde dorpsgenoten nabij / naast hun kinderen kunnen wonen.
- We verwachten een faciliterende houding voor initiatieven zoals 'tiny houses', groepswoonvormen en zelfbouw, juist omdat dit voor bovengenoemde doelgroepen een oplossing zou kunnen beteken.

Reactie college

Wij delen uw mening dat het te dun is om louter flexibiliteit als een van de uitgangspunten op te nemen. In de lokale paragraaf gaan wij specifiek in op dit vraagstuk. Daarnaast kunt u lezen voor welke doelgroepen wij extra inzet willen plegen.

Woonmilieu's

Wij pleiten voor gemengde woonmilieu's in al onze wijken. Dit hoeft niet per se tot op straatniveau, maar het is goed voor de leefbaarheid en de voorzieningen (scholen) als wijken gemengde woonmilieu's bevatten. We denken hierbij ook aan woonvormen van dorpsgenoten met een handicap.

Wij verwachten dat ook in Hardinxveld-Giessendam in de wat verdere toekomst het aantal auto's per woning zal gaan dalen en dat openbaar vervoer belangrijker wordt. Wij verwachten dat dit voor jongere dorpsgenoten eerder realiteit wordt dan voor oudere dorpsgenoten. Wij pleiten daarom voor een hogere dichtheid van woningen dicht bij stations / voorzieningen juist voor starters.

Nieuwbouw willen we in eerste instantie zo veel als mogelijk inpassen in de bestaande bebouwingscontouren, pas wanneer hieraan geen woningen meer kunnen worden toegevoegd willen we bebouwing op agrarische bestemmingen overwegen.

Reactie college
We geven in de Lokale paragraaf wonen eerst invulling aan de plannen die nu al bekend zijn. We zien ook dat we op termijn blijvend extra woningen nodig hebben. Binnen de bestaande kernen zijn hiervoor weinig mogelijkheden zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteiten van de kernen. Om toch continuïteit in bouw te kunnen garanderen moeten we kritisch de mogelijkheden buiten de bebouwingscontouren, voor de lange termijn, onderzoeken.

Faciliteren in behoefte Drechtsteden (groeistrategie)
Wij kunnen alleen instemmen met woningbouw bovenop de autonome groei wanneer er een duidelijke meerwaarde is voor ons dorp. Met groeien enkel om te groeien kunnen we niet instemmen. Met groeien omdat daar in de Drechtsteden behoefte aan is kunnen we niet instemmen.
Minimale voorwaarden om wel te kunnen instemmen met woningbouw bovenop de autonome groei zijn:

- Er moet aansluiting zijn op het dorpse karakter van de huidige wijken. Dit moet ook in nieuwe gebieden aanwezig zijn;
- Er moet sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling van de nieuwbouwlocatie, maar ook de afwikkeling naar en van het centrum moet goed blijven.

Reactie college
Uw raad heeft middels een zienswijze unaniem ingestemd met de regionale woonvisie en de groeiagenda, die uiteindelijk door de Drechtraad zijn vastgesteld. Wij zijn het ermee eens dat de ontwikkelingen moeten passen bij ons dorpse karakter, waarbij de voorwaarden die u noemt van belang zijn.

Input fractie PvdA

(als besproken in de Ontmoeting van 11 april 2019).
Voor nieuwe woonwijken van enige omvang zou volgens de PvdA als richtlijn moeten gelden:
30 % sociale woningbouw (huur ca. € 550 – 600 / mnd of koop < ca. € 177.400.
30 % middenklasse (€ 177.400 – 250.000)
30 % hoger / duurder segment
10 % speling
Opgemerkt kan worden dat Hardinxveld-Giessendam het laagste percentage (8 %) koopwoningen heeft van de regio Drechtsteden (Regionale woonvisie 2017 – 2031).
Deze richtlijn zou moeten gelden voor alle nog te ontwikkelen locaties, zoals o.a.:

- IJzergieterij
- Rokerij
- Middenwetering
- 't Oog (Waardzône)

Als eventuele extra locaties zou gedacht kunnen worden aan:

- Blauwe zoom, voor zover hier nog mogelijkheden zijn
- 't Oog, tussen Waardzône en Over 't spoor

Daarmee dient te worden voorzien in de woonbehoefte voor:

- Eigen inwoners
- Voor regio A&V als eerder vastgelegd met woningcorporatie ter plaatse
- Drechtstedenvisie, als aangegeven in de Groeiagenda en in goede harmonie met regio A&V

Alle woningbouw dient wel in overeenstemming te zijn met de eerder vastgestelde Nota Wonen 2012 – 2022 en de Structuurvisie 2012 – 2030, met in stand houden van de dorpse dijkbebouwing, waarin hoogbouw niet past.
De PvdA onderschrijft en ondersteunt de in de brief van Woonkracht aangegeven punten:
In 2017 is de regionale woonvisie 'Goed wonen in de Drechtsteden 2017-2031' vastgesteld. De woningcorporaties hebben daar op 28 september 2017 als belanghebbende partijen een gezamenlijk advies over uitgebracht. In dat advies brachten zij de volgende zorgen, wensen en kansen voor de gemeenten in de regio naar voren. Ook gaven ze aan wat de gemeente(n) van hun kan/kunnen verwachten en wat ze verwachten van gemeenten. Op hoofdlijnen maken woningcorporaties en PvdA zich zorgen over:

- De beschikbaarheid en spreiding van voldoende sociale huurwoningen.
- Behoud en versterking van gedifferentieerde en sterke wijken.
- Het huisvesten van kwetsbare groepen als gezamenlijke opgave.

Deze hoofdlijnen worden hier onder nader toegelicht:
Beschikbaarheid en spreiding van sociale huurwoningen.

- Op basis van het gezamenlijk woningmarktonderzoek van corporaties en gemeenten, uitgevoerd door RIGO, constateren we Drechtstedenbreed dat krimp van de sociale voorraad niet langer opportuun is. Het RIGO constateert dat er een autonome groei is van de vraag naar sociale huurwoningen die ligt tussen de 260 en 1160 huishoudens.
- De afspraak is dat de vraagontwikkeling jaarlijks door corporaties en gemeenten worden gemonitord. Mocht daar uit blijken dat groei van de sociale voorraad wenselijk is dan is deze groei niet te realiseren binnen de bestaande voorraad. Ze willen met de gemeente inzetten op het behoud en ontwikkelen van sterke,

gedifferentieerde wijken. Voor differentiatie van wijken en spreiding van doelgroepen is toevoeging van sociale huurwoningen op nieuwe locaties daarom noodzakelijk.

- De aanname dat voor de sociale woningvoorraad wordt uitgegaan van een standstill-principe en toename van de woningvoorraad geheel in de dure sectoren het middensegment terecht moet komen is niet reëel. Als de totale woningvoorraad groeit met 25.000 woningen dan groeit de vraag naar sociale huurwoningen proportioneel mee. In het RIGO-onderzoek is deze groei-ambitie nog niet meegenomen. Als dat wel zo zou zijn zou de vraag naar sociale huurwoningen hoger zijn uitgekomen.

Gedifferentieerde, sterke wijken en verbinding tussen groepen.

- Blijft er voldoende ruimte voor de 'Drechtstedelijke traditie' van gemengde (en dus sterke) wijken? Door de passendheidstoets, het terugkeren van de corporaties naar de strikte kerntaak, extramuralisering van kwetsbare groepen en de focus in de woonvisie op het toevoegen van hoge inkomens op de toplocaties lijkt er te weinig aandacht te gaan naar het sterk en draagkrachtig houden van wijken.

Het huisvesten van kwetsbare groepen als gezamenlijke opgave.

- We zien door extramuralisering en immigratie al een toename van de kwetsbare groepen in zelfstandige woningen en we verwachten dat die trend zich doorzet.
- Deze groepen hebben vaak een passend woon- en zorgarrangement nodig wat nu nog zeer beperkt voorhanden is en wat nog ontwikkeld moet worden.
- Voor het huisvesten van deze mensen is continuïteit in de financiering van hun zorg of begeleiding cruciaal.
- We hechten aan constante kwaliteit van de zorg en begeleiding in de hele regio. Die kwaliteit is sterk afhankelijk van de coördinerende instanties ter plaatse, veelal sociale wijkteams, doch die zijn deels zelf nog in ontwikkeling, vaak onafhankelijk van elkaar. In de praktijk hebben de corporaties, maar met name de cliënten en omwonenden, hier last van.
- Inzicht is nodig in de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag van deze kwetsbare doelgroepen.

Welke kansen zien we?

- Uitbreiding van de sociale woning voorraad tot de 2e aftoppingsgrens op nieuwe bouwlocaties en verjonging en verdunning op bestaande locaties onder de voorwaarde van compensatie elders in Drechtstedelijke gemeenten. Dit biedt ruimte aan vernieuwing en differentiatie van de bestaande wijken. Om dit te realiseren is nauw overleg nodig tussen de betrokken gemeenten en corporaties.
- Ontwikkeling van nieuwe woonvormen voor kwetsbare groepen, en ontwikkeling van nieuwe zorgarrangementen waarmee de extramuralisering een zachte landing krijgt en de groepen kunnen integreren in de bestaande wijken. We denken aan gemengde woonvormen als 'shortstay facilities' en het zeer kleinschalig inpassen van kwetsbare groepen.
- Spreiding van deze groepen over de regio is cruciaal voor de leefbaarheid in wijken.
- De sterke vergrijzing en de beperkte mogelijkheid tot het passend huisvesten nodigt uit om te investeren in bestaande woningbouw. Zover kennen we de mogelijkheden om vormen van domotica aan te brengen opdat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. Tegelijkertijd willen we meer ruimte bieden aan ouderen om bijvoorbeeld doormiddel van preferente doorstromingsafspraken, een alternatieve, passende woning te vinden.
- Hernieuwde, aangescherpte zorg-ketenafspraken waarin een gegarandeerde minimale kwaliteit wordt bereikt voor de organisatie en de uitvoering, los van lokale invloeden.

- Mogelijk zal het ook nodig zijn, naar aanleiding van een falende uitvraag naar de markt voor de huisvesting van middeninkomens, om met de corporaties in gesprek te gaan over hun rol in dat segment.

Wat moet de gemeente doen?

- Aandacht voor voldoende sociale huurwoningen in de nieuwe PALT afspraken naar aanleiding van de trendbreuk in de vraagontwikkeling.
- Ter beschikking stellen / meewerken aan het ter beschikking stellen van bouwlocaties op nieuwe uitbreidings- of inbreidingslocaties.
- Medewerking aan de realisatie van nieuwe woon-zorgproducten in het souterrain van de woningmarkt.
- Adequate ketensamenwerking op het gebied van wonen en zorg voor zowel de kwetsbare groepen, als de ouderen die langer thuis wonen.
- Garanderen van voldoende, consistent gefinancierde en passende zorg- en begeleidingsarrangementen, met een constant kwaliteitsniveau, in alle gemeenten.
- Integrale en inclusieve gebiedsstrategieën per gemeente (tot stand gekomen in een samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen), uitgewerkt tot geprioriteerde actieplannen, met gezamenlijke betekenis voor de regio.
- Een plek als preferente partners voor de woningcorporaties in de Energiestrategie, opdat we de verduurzaming mogelijk maken, alsmede de overgang van gas naar elektriciteit en alternatieve energiebronnen.

Mochten bovenstaande punten bij u tot vragen leiden, dan verwijzen wij naar de brief van Woonkracht over dit onderwerp.

Reactie college

De input van de fractie van de PvdA lezende, concluderen wij dat de punten zich vooral concentreren op:

1. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende sociale huurwoningen.
2. Behoud en versterking van gedifferentieerde en sterke wijken.
3. Het huisvesten van kwetsbare groepen als gezamenlijke opgave.

Hieronder gaan wij daar op in.

De opgave in de sociale huur is vooral gericht op vernieuwen en passend maken van het bestaande aanbod, en het meer toekomstbestendig maken van het bestaande aanbod (en de spreiding ervan). De gewenste uitbreiding is beperkt, ook vanuit de ervaringen die wij vanuit Fien Wonen vernemen. In de regionale woonvisie is gesteld dat een meer evenwichtige spreiding van de sociale huur over de regio gewenst is. Gelet op verhuurcijfers (reacties op vrijkomende woningen), de traditionele kooporiëntatie in Hardinxveld-Giessendam en de doorgaans sterke lokale binding in de sociale huur, zien we geen noodzaak om het aandeel sociale huur 1) vast te leggen in een percentage en 2) nog meer naar het regionale niveau te brengen. Door herschikken van het vastgoed van Fien Wonen kan ook meer spreiding van sociale woningaanbod worden gerealiseerd. Wij wachten hiervoor plannen van Fien Wonen af. Het aandeel corporatiehuur in onze gemeente ligt overigens ook zonder vastgelegd percentage op 29%.

In de Lokale paragraaf besteden we hiermee volop aandacht aan de vooral kwalitatieve opgave in de sociale huursector.

Tenslotte pleit de PvdA voor de volgende punten:

- Bij nieuwbouw ondergronds parkeren
- Voldoende groen bij elke nieuwe bouwlocatie
- 'Doorstroomwoningen' voor noodgevallen i.o.m. woningbouwcorporatie

Reactie college
Wij zien het thema ondergronds parkeren en voldoende groen niet als onderwerpen voor de Lokale paragraaf. Doorstroomwoningen voor noodsituaties zijn wenselijk, maar ook doorgaans incidenteel nodig. In dat geval gaan we in overleg met Fien Wonen om tot een maatwerkoplossing te komen. De ervaring leert dat we die in noodsituaties ook weten te vinden.

Burgemeester en wethouders van Hardinxveld-Giessendam,

de secretaris,	de burgemeester,
b/a	
drs. Robert 't Hoen MPM	D.A. Heijkoop