



Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Raadhuisplein 1
Postbus 175
3370 AD Hardinxveld-Giessendam

T 14 0184
E info@hardinxveld-giessendam.nl

www.hardinxveld-giessendam.nl

Onderwerp	Ons kenmerk	Uw brief	Datum
Realistisch groepad sociale huur		13 december 2024	22 april 2025
	Zaak	Bijlage	
	2025-0039262	-	

Geacht college,

Op 13 december 2024 ontvingen wij uw brief waarin u ons verzoekt om een plan met een realistisch groepad te ontwikkelen dat streeft naar een percentage van 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. In deze brief leggen wij u ons plan voor. Graag gaan wij over de inhoud van deze brief met u in gesprek om onze plannen en ideeën nader toe te lichten en hierop uw reactie te vernemen.

Terugblik

De afgelopen jaren is het beleid van onze gemeente op het gebied van bouwen en wonen gericht geweest op vergroting van de woningbouw in absolute zin, waarbij de nadruk is gelegd op het bouwen van koopwoningen (in diverse prijsklassen en woningcategorieën) mede bedoeld om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Dit beleid is als zodanig succesvol geweest: de woningbouw in onze gemeente is goed op gang gekomen, er zijn de afgelopen jaren veel woningen gebouwd overeenkomstig het vastgestelde beleid. We hebben bovendien nog een aanzienlijk aantal projecten en woningen in uitvoering en in voorbereiding die de komende jaren worden gerealiseerd. En er zijn zoals voorgenomen hoofdzakelijk koopwoningen gerealiseerd, in verschillende prijsklassen en voor diverse doelgroepen.

Ontwikkelingen

Ondertussen zien we dat de woningbehoefte in de regio en in onze gemeente verder toeneemt. Daarbij wordt steeds meer duidelijk dat zeker ook de behoefte aan betaalbare woningen en sociale huurwoningen groeit. Dit komt mede naar voren in de vorig jaar uitgevoerde woningmarktanalyse Drechtsteden, die een krappere wordende woningmarkt in de regio beschrijft. Verder blijkt dit uit de woonzorganalyse Hardinxveld-Giessendam waar wij op dit moment de laatste hand aan leggen en wordt het bijvoorbeeld ook benoemd in het onderzoek naar het woonbeleid dat de Rekenkamer van onze gemeente begin dit jaar heeft afgerond. Ten slotte ziet ook onze woningstichting Fien Wonen een forse toename in wachtlijsten en -tijden onder ingeschreven woningzoekenden.

Bestuurlijk standpunt

Wij willen onze bijdrage leveren in het voorzien in de woningbehoefte van onze gemeente en deels van de regio en willen daarom het tempo en de omvang van de woningbouw in onze gemeente de komende jaren verhogen. Daarbij is bestuurlijk het inzicht ontstaan dat we in sterkere mate moeten en gaan inzetten op het bouwen van betaalbare woningen en sociale huurwoningen. Wij blijven streven naar een goed gevarieerd woningbouwprogramma dat bijdraagt aan gevarieerde en aantrekkelijke woonmilieus in de gemeente om zo een meer evenwichtige sociaaleconomische opbouw van onze bevolking te bevorderen. En daarbij onderschrijven wij tevens de noodzaak om meer betaalbare en sociale huurwoningen te bouwen.

Gemeentelijk beleid

Deze inzichten en de noodzakelijke bijstelling van bestaand beleid krijgt in de eerste plaats zijn beslag in de Omgevingsvisie die binnenkort in ontwerp gereed is en die wij later dit jaar in het bestuurlijke vaststellingsproces gaan brengen. Hierin leggen wij de basis voor vergroting en bijstelling van ons woningbouwprogramma. Naast herstructurering en inbreiding in bestaand bebouwd gebied voorzien wij hierin de noodzaak van nieuwe uitleglocaties zoals 't Oog in de kern Neder-Hardinxveld/Giessendam.

De Omgevingsvisie gaan we verder uitwerken in onder meer een Volkshuisvestingsprogramma onder de Omgevingswet. Met de gemeenteraad hebben we afgesproken om deze zomer de uitgangspunten voor het nieuwe woonbeleid aan de raad voor te leggen en ernaar te streven om eind dit jaar een eerste concept voor het Volkshuisvestingsprogramma op te leveren. In dit volkshuisvestingsprogramma leggen we ons nieuwe beleid op het gebied van wonen en zorg vast, waarbij we de doelstellingen van een gevarieerd bouwprogramma op basis van 2/3 betaalbaar en 1/3 van het programma sociale huur gaan betrekken.

Ten slotte willen we op dit punt melden dat we met de andere gemeenten in regio Drechtsteden intensieve gesprekken voeren om te komen tot een regionaal afgestemd woningbouwprogramma. Daarbij is de genoemde kwalitatieve woningbouwverdeling een belangrijke na te streven doelstelling.

Uitvoering nieuw beleid

Ons nieuwe beleid vormt de basis voor de woningbouw de komende jaren en zoals hiervoor beschreven zetten we dit jaar grote stappen in de voorbereiding daarvan en het starten van het proces tot bestuurlijke vaststelling. Ondertussen zijn we nu al aan de slag gegaan in de lijn met deze nieuwe beleidsinzichten. Zo hebben we in december 2024 nieuwe Prestatieafspraken ondertekend met woningstichting Fien Wonen en de Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam. Eén van de afspraken is om de komende 10 jaar minimaal 280 nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen aan de voorraad. Het uiteindelijke woningbouwprogramma en het aandeel sociale huurwoningen daarin bepalen we op basis van de Omgevingsvisie en het Volkshuisvestingsprogramma.

De nieuwe inzichten over een gevarieerd bouwprogramma met een grotere inzet op de realisatie van betaalbare en sociale huurwoningen passen we al toe bij de voorbereiding van nieuwe bouwprojecten. Verder in deze brief geven we daar een aantal voorbeelden van.

Huidige woningvoorraad

De woningmarktanalyse Drechtsteden geeft de volgende verdeling van de huidige woningvoorraad (per 2024) in onze gemeente:

segment	Hardinxveld-Giessendam	
corporatie	2.030	28%
particulier	400	6%
koop	4.800	66%
totaal	Hardinxveld-Giessendam	
woningen	7.230	-

De woningmarktanalyse gaat uit van de bewoonde woningvoorraad. De totale woningvoorraad (op dezelfde peildatum) bedraagt ruim 7.600 woningen. Van dat laatste aantal ligt het aandeel sociale huur net onder de grens van 27%.

Aanpassing en uitbreiding woningvoorraad en samenwerking met de woningcorporatie

Met Fien Wonen hebben we een aantal actiepunten opgenomen in de prestatieafspraken en zijn we aan de slag met uitvoering van die punten. Zo onderzoeken we de mogelijkheden van het optoppen van bestaande appartementengebouwen; we verwachten in de loop van dit jaar duidelijkheid te hebben over de haalbaarheid van deze projecten.

Verder is Fien Wonen druk bezig met het herstructureren van verouderde delen van haar bezit. Voorbeelden zijn plannen aan de Frederikstraat en de Paulus Potterstraat in Hardinxveld-Giessendam. Voor laatstgenoemde locatie is een plan ontwikkeld dat voorziet in sloop van de bestaande en het terugbouwen van een meer dan dubbel aantal woningen. Voorzien worden levensloopbestendige sociale huurappartementen voor senioren.

Ten slotte zijn we met Fien Wonen een pilot gestart om de mogelijkheden te onderzoeken van woningsplitsen en -delen. Dit zou aantrekkelijke woonvormen kunnen opleveren voor zowel statushouders als regulier woningzoekenden en levert een toename van sociale huurwoningen op.

Een plan waar we als gemeente grond hebben kunnen aankopen en waar we initiatiefnemer zijn voor de bouw is de woningbouwontwikkeling aan de Nassaustraat. De helft van de hier voorziene 40 woningen worden sociale huurwoningen, van de overige helft worden ca. 15 woningen onder betaalbare koopgrens gerealiseerd. Wij verwachten later dit jaar de planologische procedure voor dit plan te kunnen starten.

Inzet instrumentarium

De samenwerking met Fien Wonen verloopt goed en de eerdergenoemde recente prestatieafspraken, die in korte tijd tot stand zijn gekomen, zijn daar een voorbeeld van. De prestatieafspraken en de daarin vastgelegde actiepunten vormen een belangrijke basis voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Verder is van belang om te benoemen dat we een structureel overleg hebben met projectontwikkelaars en met Fien Wonen in het zgn. Bouwberaad. In deze overleggen worden nieuwe ontwikkelingen gedeeld en vindt afstemming plaats over het woningbouwprogramma.

Een laatste in te zetten instrument dat we hier willen noemen is het Vereveningsfonds sociale huurwoningen. Vanuit de gemeenteraad is ons college gevraagd om de mogelijkheden van een vereveningsfonds te onderzoeken en voorstellen hieromtrent aan de raad voor te leggen. Wij hebben aan de raad gerapporteerd dat we mogelijkheden zien voor de inzet van een dergelijk fonds en dat een fonds bij kan dragen aan het stimuleren van de bouw van sociale huurwoningen. In de eerdergenoemde Omgevingsvisie nemen we een passage op die de basis kan vormen voor een in te stellen vereveningsfonds. In het te actualiseren woonbeleid en grondbeleid worden de mogelijkheden van een fonds en de consequenties ervan nader uitgewerkt en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Zoals eerder gezegd verwachten wij eind dit jaar beleidsvoorstellen aan de raad te kunnen voorleggen.

Helpende Hand

Vanuit het traject Helpende Hand hebben we onderzocht in hoeverre er mogelijkheden zijn om aan de eerste fase van 't Oog sociale huurwoningen toe te voegen. Omdat de eerste fase van 't Oog een onherroepelijke planologische status heeft is het niet haalbaar gebleken om hier sociale huurwoningen te realiseren. Maar in het aangrenzende deel van het plangebied zien wij die mogelijkheden wel en zijn wij daarover in gesprek met de ontwikkelaar, die eigenaar is van deze gronden. De bouw van woningen in een volgende deelfase hangt mede samen met besluitvorming over (de ontsluiting van) het totale plangebied van 't Oog en nemen wij daar dan ook in mee.

In het verlengde van het traject Helpende Hand is het goed om op te merken dat wij ook gebruik maken van de regionale versnellingstafel en de provinciale hackaton waarbij we eveneens hebben gekeken naar mogelijkheden voor versnelling van woningbouw en de realisatie van sociale huurwoningen. En verder maken we gebruik van experts van RVO bij zowel de voorbereiding van een project voor herbestemming van een voormalig kerkgebouw met sociale huurwoningen voor kwetsbare jongeren, als bij het onderzoeken van het (nog) meer efficiënt inrichten van onze interne werkprocessen bij de voorbereiding van projecten.

Toekomstige woningvoorraad

Zoals gezegd gaan we het gemeentelijk woningbouwprogramma nader uitwerken in het Volkshuisvestingsprogramma en in het regionaal af te stemmen woningbouwprogramma. Wij voorzien een plancapaciteit van ruim 2.400 woningen die wij in de komende 20-25 jaar willen realiseren. Onze inzet bij het woningbouwprogramma is om dat voor 2/3 uit betaalbare woningen te laten bestaan waarvan de helft, dus 1/3 van het totaal, uit sociale huurwoningen. De sociale huurwoningvoorraad in de gemeente kan daarmee groeien tot ruim 2.800 woningen.

Burgemeester en wethouders van Hardinxveld-Giessendam,
de secretaris, de burgemeester,



Sonja van der Stel



Dirk Heijkoop