

Wonen

Onderzoek van de Rekenkamer
Hardinxveld-Giessendam

Eindrapport



Beste lezer,

In februari 2024 heeft de Rekenkamer in afstemming met de begeleidingscommissie van de gemeenteraad een onderzoeksprogramma opgesteld. Het eerste onderzoek van dit programma richt zich op het onderwerp Wonen. Dat onderzoek is in mei van 2024 gestart en het voorliggende rapport is het resultaat van dit onderzoek.

Het onderwerp Wonen heeft grote aandacht van de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam. Dat is ook landelijk het geval. Er is namelijk landelijk een groot tekort aan woningen, in het bijzonder ten aanzien van betaalbare woningen. Dat belemmert de toegankelijkheid voor mensen met een lager inkomen en voor starters op de woningmarkt.

De vraag speelt bij de gemeenteraad hoe daarop wordt of kan worden gestuurd, of de gemeente dat ook doet en wat de gemeente in het bijzonder doet of kan doen voor starters en mensen met een laag inkomen. Met de voorliggende rapportage geven we daar inzicht in.

De rapportage is opgesteld door Ing. Peter Struik MBA, en Hilda Sietsema.

Noordwijk, 25 februari 2025



Gemeente
Hardinxveld-Giessendam

Deze rapportage bestaat uit drie delen

Deel 1 Introductie

In dit deel worden de onderzoeksvragen gepresenteerd en met welke bril de onderzoekers naar gemeentelijke regie op Wonen kijken.

Deel 2 De Kern

Dit deel is voor de lezer die snel de conclusies en aanbevelingen op hoofdlijnen tot zich wil nemen. In dit deel worden twee centrale vragen van het onderzoek beantwoord:

- Is het woonbeleid van de gemeente, en de uitvoering daarvan, doeltreffend en welke lessen kunnen worden getrokken?
- Wat zijn aanbevelingen om de sturing op de woonopgave te verbeteren?

Dit deel bevat tevens de zienswijze van het college van B&W op de conclusies en aanbevelingen.

Deel 3 De Bevindingen

Dit deel is voor de lezer die meer details tot zich wil nemen. In dit deel worden achtereenvolgens verschillende deelvragen beantwoord over:

- Het beleid en de programmering
- De uitvoering
- De resultaten
- De rol van de raad

Bijlage 1 Lokale paragrafen Wonen en Bouwen

Bijlage 2 Toolkit betaalbare woningen

Bijlage 3 Respondenten en schriftelijke bronnen



Doel en centrale vragen

Het doel van het onderzoek is de raad inzicht geven in hoe de gemeente kan sturen, en ook daadwerkelijk stuurt, op de woonopgave en of dit doeltreffend is. In het bijzonder om mensen met een lager inkomen en starters te laten wonen in Hardinxveld-Giessendam.

Twee centrale vragen worden beantwoord:

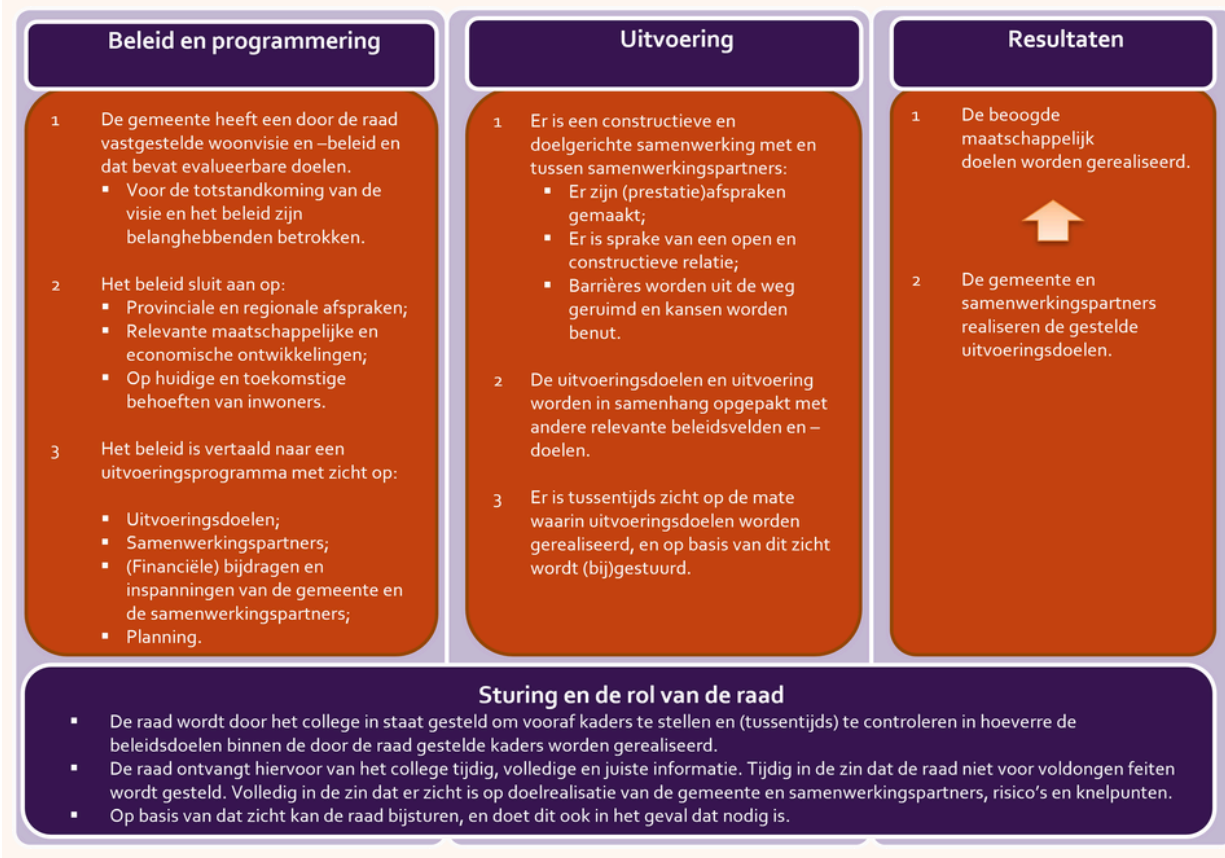
- Is het woonbeleid van de gemeente, en de uitvoering daarvan, doeltreffend?
- Welke lessen kunnen worden getrokken en wat zijn aanbevelingen om de sturing op de woonopgave te verbeteren?

Evaluatiemodel

Als 'roer' op het onderzoek is een evaluatiemodel ingezet. Het evaluatiemodel laat zien hoe de onderzoekers hebben gekeken naar de woonopgave van de gemeente en de regievoering daarop. Zo is gekeken naar het beleid en de programmering, de uitvoering, de resultaten, de sturing en rol van de raad.

Het evaluatiemodel bevat tevens de normen die zijn gebruikt om uiteindelijk een oordeel te kunnen geven: wat gaat goed, wat gaat minder goed? Het geven van een oordeel door de Rekenkamer is niet een doel op zichzelf. De Rekenkamer geeft een oordeel om een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de kaderstellende en controlerende rol van de raad. Het is daarmee gericht op het ontwikkelperspectief van het gemeentebestuur, en die van de raad in het bijzonder.

Evaluatiemodel en normenkader



1 Is het woonbeleid van de gemeente, en de uitvoering daarvan, doeltreffend en welke lessen kunnen worden getrokken?

Hoofdconclusie

Met de blik op het huidige beleid (doelen van de Lokale Paragraaf Bouwen) is het woningbeleid en uitvoering van de gemeente voor een deel doeltreffend. Voor een deel is het ook niet doeltreffend en ook onbestemd, want:

- 1 Het doel is om 80 woningen per jaar te bouwen. Uitgaande van de huidige programmering van harde plannen van de gemeente lukt het momenteel om de komende jaren méér dan 80 woningen per jaar te bouwen, dat is doeltreffend. Het is overigens wel nodig om méér dan het vastgestelde doel te bouwen. Dit om de achterstand van de afgelopen jaren in te halen.
- 2 Het doel is om geen sociale huurwoningen te bouwen en dat is ook al lange tijd niet gedaan. Dat is niet doeltreffend. Het loopt de gemeente nu voor de voeten vanwege dwingende doelen vanuit het Rijk en Provincie en de bekrachtiging daarvan in de Regionale Realisatie Agenda (woondeal). Voor veel inwoners, zoals starters en mensen met een lager tot modaal inkomen, is momenteel het vinden van een passende huurwoning moeilijk. Het is de wettelijke taak van de gemeente om te zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen voor mensen met een lager inkomen.
- 3 Als laatste wil de gemeente met bouw van koopwoningen in het midden- en duurdere segment de doorstroming bevorderen. Daarmee moet als het ware het 'verhuistreintje' op gang komen zodat ook voor starters en mensen met een lager tot modaal inkomen betaalbare en passende woningen vrij komen. Ook wil de gemeente levensloopbestendig bouwen zodat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. Het is voor de gemeenteraad met de huidige informatie echter niet te bepalen of de strategie van 'doorstroming bevorderen' en 'langer thuis blijven wonen' doeltreffend is.

De lessen die verder getrokken worden uit dit onderzoek vatten we samen in de deelconclusies op de volgende bladzijde. De deelconclusies sluiten in volgorde aan op de bovenstaande drie genoemde punten.





1 Is het woonbeleid van de gemeente, en de uitvoering daarvan, doeltreffend en welke lessen kunnen worden getrokken?

Deelconclusie 1: de gemeente wil versnellen door de komende jaren meer te bouwen dan het beleidsdoel van 80 woningen per jaar. Daarbij spelen nog wel de nodige barrières die de gemeente zelf of samen met partners (projectontwikkelaars, woningbouwers en de provincie) moet beslechten.

In deel 3 van dit rapport worden alle barrières beschreven die de gemeente en partners hebben genoemd tijdens gesprekken in het kader van dit onderzoek. We vatten de belangrijkste hieronder kort samen.

De belangrijkste barrières die spelen zijn:

- De gemeente is afhankelijk van projectontwikkelaars of deze de businesscase sluitend kunnen krijgen om de doelen rondom de bouw van betaalbare koop- en sociale huurwoningen te realiseren. Dit is in het geval van kleinere locaties moeilijker dan voor grotere locaties.
- Er is sprake van een opstapeling van ambities en dwingende regels. Er spelen allerlei opgaven die tegelijkertijd moeten worden gerealiseerd zoals betaalbaarheid van wonen, woningen voor kwetsbare doelgroepen, mobiliteit, parkeren, vergroening, energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, natuur en milieu et cetera. Al deze zaken dienen het algemeen belang maar zijn binnen een gebied niet meer tegelijkertijd te realiseren.
- Het is lastig om voor kwetsbare doelgroepen geschikte locaties te vinden. De gemeente heeft nog geen visie of beleid voor deze groepen.
- Mede overheden werpen ook barrières op. Ook die dienen het algemeen belang maar het zijn op zichzelf staande lang slepende en weerbarstige vraagstukken die versnelling van woningbouw in de weg staan. Zo wil de provincie het buitengebied beschermen en het rijk biedt nog geen oplossingen voor de stikstofproblematiek.
- Samenwerking met projectontwikkelaars, bouwbedrijven, woningcorporaties en mede overheden vraagt om continuïteit en goede kwaliteit van regievoering door de gemeente. Hiertoe is het nodig om duurzame relaties op te bouwen. Door personele wisselingen en door inzet van ingehuurd projectleiders lukt dit de gemeente niet goed.

Deelconclusie 2: met het huidige beleid en de programmering van de gemeente is het niet haalbaar om minimaal 2/3e deel betaalbare woningen te bouwen, waarvan de helft sociale huur.

Het rijk en de provincie schrijven voor dat de programmering moet bestaan uit minimaal 2/3e deel betaalbare woningen, waarvan de helft sociale huur. Dat doorkruist de huidige strategie van de gemeente. Uit gesprekken in het kader van dit onderzoek blijkt dat er binnen de gemeente ook zelf het inzicht groeit dat dit noodzakelijk is. De gemeente heeft zich daartoe gecommitteerd aan de huidige Regionale Realisatie Agenda. De grootste uitdaging is dat op termijn moet worden toegewerkt naar 30% sociale huurwoningen van de woningvoorraad. Dat wordt met de huidige programmering van de gemeente bij lange na niet gehaald. De huidige programmering voorziet hoogstens in 2% sociale huur (harde en zachte plannen opgeteld). Omdat momenteel 28% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huur zal bij ongewijzigd beleid de achterstand alleen maar groter worden in plaats van kleiner.

Deelconclusie 3: doelen worden in onvoldoende mate evalueerbaar geformuleerd en de raad stuurt daar ook niet actief op. De raad is daarmee niet in staat zijn kaderstellende en controlerende rol adequaat in te vullen.

De gemeente heeft gekoerst op het bouwen van koopwoningen in het midden- en duurdere segment in de hoop daarmee doorstroming te bevorderen. De bouw van goedkopere woningen is daarmee op de achtergrond verdwenen. De raad is als collectief niet in staat geweest om daarop bij te sturen. Ondanks invloedspogingen van individuele fracties bleef de raad meer volgend dan actief (bij)sturend. Of het ook daadwerkelijk is gelukt om doorstroming te bevorderen is met de informatievoorziening aan de raad niet te bepalen. Dat is zorgelijk omdat om de controlerende rol in te kunnen vullen moet de raad kunnen vaststellen in welke mate beleidsdoelen worden gerealiseerd. Dat lukt nu in onvoldoende mate. De doelen zijn niet evalueerbaar geformuleerd en ook de realisatie wordt niet gemonitord. Zo wordt het aantal en aard van verhuisbewegingen niet gerapporteerd. Dit zowel die van 'binnen' de gemeente als van 'binnen naar buiten' of van 'buiten naar binnen'. Het is wel aannemelijk dat met het bouwen van koopwoningen in het midden- en duurdere segment het verhuistrentje op gang komt maar in welke mate dat ten goede komt van inwoners van Hardinxveld-Giessendam is onduidelijk. Dat leidt ook tot het beeld bij inwoners dat dure huizen worden gebouwd voor mensen van buiten Hardinxveld-Giessendam. Op basis van de informatievoorziening aan de raad is niet te bepalen of dit beeld ook juist is.

De raad heeft zelf ook onderkend dat het nodig is om meer in regie te komen en heeft daartoe een raads werkgroep Bouwen en Wonen in het leven geroepen. Deze raads werkgroep heeft het college gevraagd meer inzicht te geven in wat tot op heden is gerealiseerd. Dat is recent ook gebeurd met een presentatie in oktober vorig jaar aan de raad. Dit is een eerste stap.

2 Wat zijn aanbevelingen om de sturing op de woonopgave te verbeteren?

Hieronder volgen aanbevelingen voor de raad, die achtereenvolgens aansluiten op de drie deelconclusies.

Aanbeveling 1: actualiseer het huidige woningbeleid.

Het huidige woningbeleid voldoet niet meer. Er worden momenteel de nodige stappen gezet zoals de ontwikkeling van een overkoepelende omgevingsvisie. Dit is tevens een kans om verschillende opgaven in samenhang te bezien en daarbij het probleem van alsmaar opstapelende ambities, wensen en regels aan te pakken. Vraag het college dan ook om:

- 1 Het woningbeleid in overeenstemming te brengen met de doelen uit de Regionale Realisatie Agenda waaronder het aandeel betaalbare woningen en sociale huurwoningen. Hierbij niet uit te gaan van één dominante formule maar een mix, zodat hoe dan ook ingespeeld kan worden op nieuwe toekomstige ontwikkelingen.
- 2 Het woonbeleid gebieds- en doelgroepengericht in te steken met oog op de vraag hoe ruimte bieden aan maatwerk om opstapelende ambities, wensen en regels te voorkomen. Dat betekent ook:
 - > Het uitbannen van (beleids)verkokering waarbij ieder beleidsterrein zijn wensenlijst probeert te maximaliseren en er zodoende eerder sprake is van elkaar conflicterende doelen dan dat deze elkaar versterken;
 - > Niet zomaar huidige regels en richtlijnen overnemen en projecteren op de toekomst. Woningbouw vraagt een lange termijn visie en horizon. Over twintig jaar denken mensen hoogstwaarschijnlijk heel anders over onderwerpen zoals wonen, werken, mobiliteit, kwaliteit van de leefomgeving, energie, klimaatadaptatie, circulaire economie en milieu et cetera.
- 3 Hierbij bestuurlijke partners, lokale private kennis- en uitvoeringspartners (woningcorporatie, projectontwikkelaars en makelaars) en inwoners te betrekken. Voedt nadrukkelijk ook met visies en ideeën van kennispartijen die kunnen inspireren tot out-of-the-box denken en visionaire vergezichten met oog op het voorkomen van het enkel projecteren van huidige regels en richtlijnen op de toekomst.
- 4 De mix van in te zetten stimuleringsinstrumenten daarbij direct mee te nemen. Denk daarbij aan koopinstrumenten voor starters maar ook breder dan dat om verschillende opgaven tegelijkertijd te realiseren. Ook de stimuleringsinstrumenten zoals genoemd in bijlage 2 zijn al verkokerd gericht. Stel de vraag of verbinding met allerlei andere stimuleringsinstrumenten mogelijk is zoals rondom verduurzaming.

Aanbeveling 2: stuur bij op de zachte plannen in de woningbouwprogrammering.

De harde plannen, waarbij de vergunningen al rond zijn en anterieure overeenkomsten er al liggen, zijn over het algemeen moeilijk bij te sturen. Richt dan ook de bijsturing op de zachte plannen en vraag het college waar in deze plannen nog ruimte zit voor bijsturing met oog op het actualiseren van het woonbeleid zoals beschreven in aanbeveling 1.



2 Wat zijn aanbevelingen om de sturing op de woonopgave te verbeteren?

Hieronder volgt de derde aanbevelingen voor de raad. Deze aanbeveling is overigens ook breder toepasbaar.

Aanbeveling 3: vul de kaderstellende en controlerende rol actief en collectief als raad in.

Daarbij is de basis het formuleren van evalueerbare doelen en wel op zo'n wijze dat ook tussentijds en achteraf kan worden gecontroleerd in welke mate deze worden gerealiseerd. Vraag het college de hiernaast gepresenteerde prestatieladder toe te passen en wel op de volgende wijze:

- Ontwikkel beleidsdoelen en -indicatoren op ieder niveau van de prestatieladder: maatschappelijke doelen (wat willen we realiseren?), uitvoeringsdoelen (hoe gaan we dat realiseren?) en middelendoelen (waarmee gaan we dat realiseren)?
- Gebruik een mix van kwantitatieve en kwalitatieve prestatie-indicatoren. Niet alles is namelijk meetbaar in kwantitatieve termen, en niet alles wat telbaar is telt.
- Voorzie een beleidsindicator altijd van een streefnorm of -beeld, op korte- of lange termijn te realiseren. Een streefnorm kan worden uitgedrukt in een absoluut getal (bijvoorbeeld x te realiseren woningen) maar ook in relatieve zin. Dat laatste vraagt om inzicht in meerjarige trends (bijvoorbeeld een groei van x% over een bepaalde periode).

De eerste stap is consequent beleidsdoelen en -indicatoren te ordenen langs de lagen van de prestatieladder, en dit met het college te bespreken. De tweede stap is dan om vast te stellen waarop de raad doelen wil stellen en controleren. In de prestatieladder worden op hoofdlijnen drie niveaus onderscheiden waarop de raad en het college kan en sturen. We lichten de drie niveaus hieronder nog kort toe.

Sturen op maatschappelijke doelen.

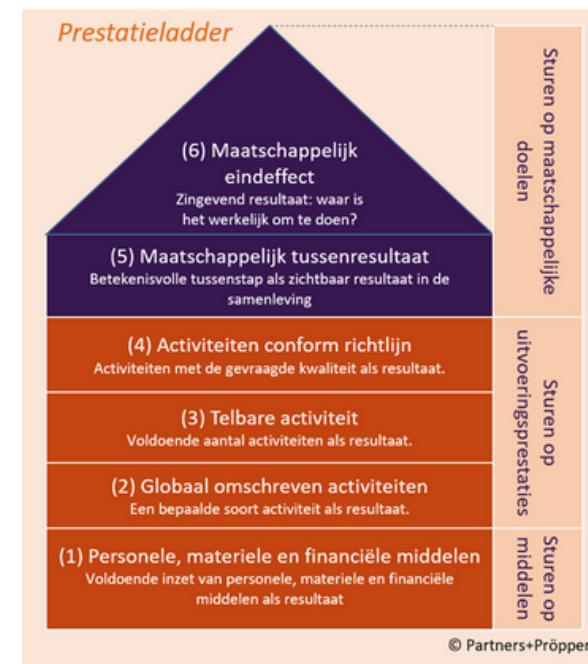
Dit is het hoogste niveau op de prestatieladder waarop gestuurd kan worden, het richt zich op wat de gemeente wil bereiken voor de lokale samenleving van Hardinxveld-Giessendam. Op dit niveau draait het om het gewenste maatschappelijk effect van gemeentelijk beleid en uitvoering. Wat willen we zien, horen, voelen en ruiken in de samenleving?



Er zijn op dit niveau twee verschillende typen prestatie-indicatoren te onderscheiden: indicatoren die zich richten op het maatschappelijk eindeffect (bijvoorbeeld: ouderen kunnen zo lang als mogelijk zelfstandig wonen) en indicatoren die zich richten op een maatschappelijke tussenresultaat (bijvoorbeeld: er zijn 200 levensloopbestendige woningen). Beide typen indicatoren kenmerken zich doordat zij zich richten op dat wat je daadwerkelijk kunt zien, horen, voelen en ruiken in de samenleving.

Sturen op uitvoeringsdoelen.

Op dit niveau draait het om de uitvoering, dus hoe de maatschappelijke doelen worden gerealiseerd. Er zijn op dit niveau verschillende typen prestatie-indicatoren te onderscheiden. Prestatie-indicatoren die zich richten op richtlijnen (bijvoorbeeld de levensloopbestendige woningen zijn rolstoeltoegankelijk), telbare activiteiten (bijvoorbeeld vier bouwplannen zijn in ontwikkeling) of globaal omschreven activiteiten (omwonenden participeren om mee te denken met de inpassing in de leefomgeving).



Sturen op middelen.

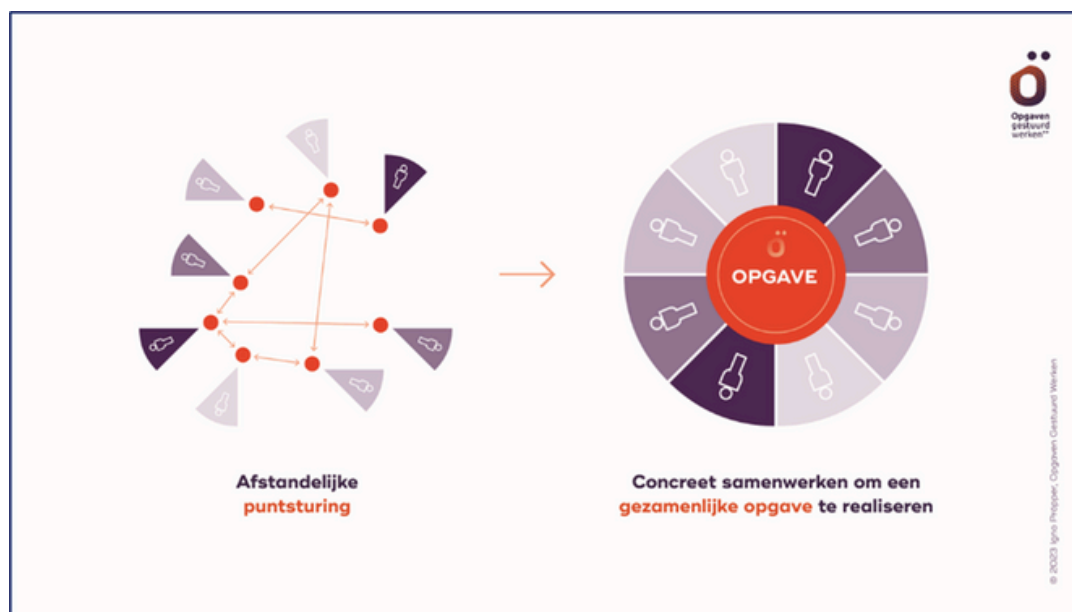
Dit is het laagste niveau op de prestatieladder waarop gestuurd kan worden. Prestatie-indicatoren richten zich dan op een doelmatige inzet van personele, materiële en financiële middelen (bijvoorbeeld we stellen € x mln. beschikbaar voor financiële stimuleringsinstrumenten).

2 Wat zijn aanbevelingen om de sturing op de woonopgave te verbeteren?

Hieronder volgt een aanbevelingen voor het college, dat voornamelijk aansluit op aanbeveling 1 voor de raad. Gezien de rol van de rekenkamer doen we deze aanbeveling op hoofdlijnen, het is immers niet de bedoeling dat op de stoel wordt gezeten van het college.

Aanbeveling voor het college: richt de komende jaren op het voorkomen van verkokering in zowel beleid als uitvoering. Zorg dat in samenwerking en op maat opgaven zo op elkaar worden afgestemd dat hiermee meerdere doelen tegelijkertijd en in één klap worden gerealiseerd.

Dit is een enorme klus en vraagt heel wat van het college, de ambtelijke organisatie en samenwerkingspartners van de gemeente. De ideale situatie is het eindbeeld van de onderstaande figuur te realiseren: van puntsturing naar concreet samenwerken om gezamenlijke opgaven te realiseren. Het vraagt om professionele regievoering vanuit de gemeente, het opbouwen van duurzame en stabiele bestuurlijke en lokale netwerken en over bestuurlijke- en organisatiegrenzen heen organiseren. Het bouwen aan een gedeelde visie (zoals een omgevingsvisie) is daarbij belangrijk maar werkelijk ontkokerd werken hoeft daarop niet per se te wachten. Dus maak 'werk met werk' door bijvoorbeeld in het geval van de ontwikkeling van een bepaald gebied (bijvoorbeeld 't Oog of Middenwetering) dit direct toe te passen en te leren, voor zover dit niet al deels gebeurt.





Bestuurlijke zienswijze van het college op de conclusies en aanbevelingen



Raadhuisplein 1
Postbus 175
3370 AD Hardinxveld-Giessendam

T 14 0184
E info@hardinxveld-giessendam.nl

www.hardinxveld-giessendam.nl

de Rekenkamer Hardinxveld-Giessendam
t.a.v. de heer P. Struik
Raadhuisplein 1
3371 AS HARDINXVELD-GIESSENDAM

Onderwerp bestuurlijke reactie rekenkamerrapport	Ons kenmerk 005227	Uw brief	Datum 11 februari 2025
	Zaak 2025-0012163	Bijlage	

Geachte heer Struik,

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van het rekenkameronderzoek naar de uitvoering van het woonbeleid in Hardinxveld-Giessendam. Het is naar onze mening een gedegen onderzoek en wij kunnen ons op hoofdlijnen vinden in de conclusies en aanbevelingen. Wij willen om te beginnen een algemene reactie geven op de hoofdconclusie en ons vervolgens richten op de verschillende aanbevelingen.

Algemene reactie

In de achterliggende jaren heeft onze gemeente stevig gewerkt aan realisatie van de woonopgave. In lijn met regionale ambities heeft het accent daarbij gelegen op een sociaal-economische schaa sprong. Dit heeft geresulteerd in een forse toename van de nieuwbouw van woningen, in het bijzonder van koopwoningen in diverse categorieën en prijssegmenten. Hoewel op projectniveau blijkt dat veel nieuwe woningen zijn betrokken door inwoners van Hardinxveld-Giessendam of mensen met een sociale of economische binding aan onze gemeente, is dit niet integraal gemonitord en is dus ook niet onderbouwd aan te geven in hoeverre gemeentebreed een onderliggend doel, zoals het bevorderen van doorstroming, bereikt is.

Inmiddels is het beleid bij rijk en provincie gewijzigd en onderschrijven ook wij dat het een grote opgave is om het aandeel betaalbare koopwoningen en het aandeel sociale huurwoningen te vergroten. Door het medeondertekenen van de Regionale Realisatieagenda Wonen is onze gemeente een inspanningsverplichting aangegaan voor het realiseren van betaalbare en sociale huurwoningen.

Voor het vergroten van het aandeel betaalbare en sociale huurwoningen is een duidelijke regierol van de gemeente nodig en een integrale benadering op het gebied van volkshuisvesting, wonen en ruimtelijke ordening. Aan deze integrale visie wordt hard gewerkt via het spoor van zowel de Omgevingsvisie als de Woon-zorgvisie. Ook in de samenwerking met andere overheden en externe partners op het gebied van bouwen en wonen geven wij invulling aan onze regierol.

Vooruitlopend op die brede, samenhangende visie met bijbehorend uitvoerings-instrumentarium zetten we ondertussen waar mogelijk al concrete stappen in de gewenste nieuwe richting. Een voorbeeld hiervan zijn de recent met woningcorporatie Fien Wonen en de Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam gesloten Prestatieafspraken 2025-2027. We doen dit vanuit een lerende en ontwikkelingsgerichte cultuur waarin ieder vanuit een eigen rol een bijdrage levert (raad, organisatie, college, corporatie, ontwikkelaars, zorgpartijen, ondernemers, inwoners, etc.). We wachten niet tot we iets voor 100% hebben uitgewerkt, maar gaan zo goed mogelijk voorbereid aan de slag en stellen zonodig bij aan de hand van ervaringen die we opdoen. Hiermee signaleren we vanuit een integrale benadering eventuele

belemmeringen en kunnen we vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid oplossingen vinden en kansen benutten.

Gezien de omvangrijke, brede en langjarige opgave willen wij een doorontwikkeling maken naar een meer programmatische aanpak op het gebied van wonen in onze organisatie, met een goede aanhaking op de P&C-cyclus. Op die manier is vanuit een integraliteit in beleidsdoelen een betere koppeling te maken tussen projecten en ruimtelijke ontwikkelingen met de voortgang en realisatie van doelen en inzet van middelen. Waar nodig voor de doorontwikkeling van deze werkwijze komt het college met voorstellen hier bij de raad nader op terug.

Aanbeveling 1: actualiseer het huidige woningbeleid.

Wij onderkennen het belang van een actueel woonbeleid en zijn voornemens de raad voor te stellen het huidige beleid te herijken. Dit krijgt daarbij de vorm van een volkshuisvestingsprogramma inclusief een visie op wonen en zorg, zoals bedoeld in de Omgevingswet. De afgelopen tijd is breed het inzicht gegroeid dat er in meerdere opzichten behoefte is aan bijstelling van het huidige beleid. Enerzijds vanuit nieuwe beleidsinzichten bij rijk en provincie die vragen om een doorvertaling op gemeentelijk niveau, anderzijds omdat het huidige beleid onvoldoende aansluit bij huidige en toekomstige vraagstukken op de woningmarkt.

Om te kunnen komen tot een herijking van het woonbeleid is een tweetal zaken nodig als input en onderbouwing. In de eerste plaats een actuele analyse van de woningmarkt en een actueel woningbehoefteonderzoek. Het regionaal woningmarktonderzoek dat begin februari definitief wordt opgeleverd voorziet in die behoefte.

In de tweede plaats hebben wij behoefte aan een woonzorganalyse, waarbij de ontwikkelingen en behoeften op het snijvlak van wonen en zorg en specifiek bezien voor onze gemeente, in beeld worden gebracht. In de begroting zijn hiervoor financiële middelen beschikbaar gesteld. Wij hebben inmiddels een extern bureau opdracht gegeven voor het uitvoeren van deze analyse; de uitkomsten hiervan verwachten wij in het tweede kwartaal van dit jaar.

Op basis van deze twee onderzoeken gaan we vervolgens aan de slag met de voorbereiding van het nieuwe woonbeleid, in afstemming en samenhang met de op dit moment in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie. Bij de herijking van het woonbeleid nemen we de aandachtspunten van de Rekenkamer mee, evenals de eerder door de raad bij motie of anderszins gestelde vragen en aangegeven mogelijke richtingen voor het nieuwe beleid. Bij het op te stellen beleid betrekken we onze samenwerkingspartners, zoals de partijen in het Bouwberaad, woningcorporatie Fien Wonen en de Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam. Wij bieden medio dit jaar een startnotitie aan de raad aan waarbinnen we het nieuwe beleid gaan opstellen. En we verwachten eind dit jaar het concept voor het nieuwe woonbeleid aan de raad te kunnen voorleggen en vervolgens tot afronding daarvan te komen.

Ondertussen kan het wenselijk zijn om vooruitlopend op het nieuwe woonbeleid medewerking te verlenen aan initiatieven en ontwikkelingen die voorzien in de behoefte op de woningmarkt. Wanneer dit zich voordoet zullen wij de raad hierover informeren.

Aanbeveling 2: stuur bij op de zachte plannen in de woningbouwprogrammering.

Vanuit de eerdergenoemde regierol is onze insteek om meer te willen sturen op de woningbouwprogrammering: wat wordt wanneer en waar gebouwd en in hoeverre draagt dat bij aan de na te streven doelen? Het opzetten van een goede monitoring op in voorbereiding en uitvoering zijnde woningbouwprojecten is onderdeel van een bredere programmatische aanpak op wonen. Dit draagt bij aan het beter kunnen sturen op de woningbouwprogrammering. Daarbij zetten we vooral in op de zachte plannen, omdat daar nog de meeste sturingsmogelijkheden bestaan.

Voor het realiseren van sociale woningbouw verkennen we de financiële mogelijkheden samen met rijk, provincie, regio, woningcorporatie en grondeigenaren.



Bestuurlijke zienswijze van het college op de conclusies en aanbevelingen

Een laatste aspect om in deze te noemen is de overweging tot het voeren van een meer actief en situationeel grondbeleid, om op die manier maximale invloed te kunnen uitoefenen op de invulling van te ontwikkelen woningbouwplannen. Bij grotere gebiedsontwikkelingen kan het naast woningbouw ook gaan om het realiseren van (maatschappelijke) voorzieningen. Recent zijn hiermee positieve ervaringen opgedaan. In voorkomend geval als zich specifieke kansen voordoen zullen we die benutten en daarbij eventuele risico's door gerichte maatregelen zoveel mogelijk beheersen.

Aanbeveling 3: vul de kaderstellende en controlerende rol actief en collectief als raad in.

Het is vooral aan de raad om zich uit te spreken over deze aanbeveling. Het college wil de raad hierin uiteraard faciliteren. De eerdergenoemde programmatische aanpak op wonen die wij voorstaan en het monitoren van de uitvoering daarvan ondersteunen de raad bij het invullen van een dergelijke rol.

Aanbeveling voor het college: richt de komende jaren op het voorkomen van verkokering in zowel beleid als uitvoering. Zorg dat in samenwerking en op maat opgaven zo op elkaar worden afgestemd dat hiermee meerdere doelen tegelijkertijd en in één klap worden gerealiseerd.

De laatste aanbeveling is een verstrekkende en ambitieuze doelstelling, die al jaren (binnen de overheid als geheel) zeer complex blijkt om te realiseren. Tegelijk is het iets waarmee stappen gezet kunnen worden om te komen tot een verdere integraliteit van beleid en uitvoering en daarmee een aanbeveling die wij ook ter harte nemen. De onlangs ingevoerde Omgevingswet heeft mede als doel om te komen tot meer integraliteit in overheidsbeleid voor de fysieke leefomgeving en biedt ons als gemeente daar ook handvatten voor. Als gemeente zijn we bezig met het vormgeven van de instrumenten vanuit deze wet, zoals de Omgevingsvisie, het Omgevingsplan en Omgevingsprogramma's (zoals een volkshuisvestingsprogramma), waarbij we de doelstelling van integraliteit en het opheffen of voorkomen van verkokering voor ogen houden.

Naast de ontwikkeling en toepassing van deze instrumenten heeft het voorkomen van verkokering c.q. bevorderen van integraliteit ook in belangrijke mate te maken met werkwijzen, cultuur en werkhouding in de gemeentelijke bestuurlijke en ambtelijke organisatie. We betrekken deze aanbeveling dan ook bij het ingezette traject van organisatieontwikkeling en bij de juiste rolinvulling van raad, college en organisatie.

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

Sonja van der Stel

Dirk Heijkoop

3 Beleid en Programmering

Dit onderdeel richt zich op drie onderstaande deelvragen van het onderzoek. We beantwoorden deze vragen in de hierna volgende paragrafen 3.1 t/m 3.3. Daarbij passen we ook de desbetreffende normen toe uit het evaluatiemodel.

Deelvragen:

- 3.1 Wat zijn door de gemeente vastgestelde ambities en doelen op het gebied van wonen?
- 3.2 Hoe verhouden deze zich tot actuele maatschappelijke en economische ontwikkelingen?
- 3.3 Hoe is het beleid vertaald naar een uitvoeringsprogramma?

Beleid en programmering

- 1 De gemeente heeft een door de raad vastgestelde woonvisie en –beleid en dat bevat evalueerbare doelen.
 - Voor de totstandkoming van de visie en het beleid zijn belanghebbenden betrokken.
- 2 Het beleid sluit aan op:
 - Provinciale en regionale afspraken;
 - Relevante maatschappelijke en economische ontwikkelingen;
 - Op huidige en toekomstige behoeften van inwoners.
- 3 Het beleid is vertaald naar een uitvoeringsprogramma met zicht op:
 - Uitvoeringsdoelen;
 - Samenwerkingspartners;
 - (Financiële) bijdragen en inspanningen van de gemeente en de samenwerkingspartners;
 - Planning.



3.1 Wat zijn door de gemeente vastgestelde ambities en doelen?

Ambities en doelen ten aanzien van wonen

In 2019 is de Lokale Paragraaf Wonen door de raad vastgesteld en deze is eind 2022 geactualiseerd met de Lokale Paragraaf Bouwen. Daarmee heeft de gemeente een door de raad vastgesteld woonbeleid. In bijlage 1 worden de doelen van de Lokale Paragraaf Wonen en Bouwen naast elkaar gepresenteerd. Hieruit blijkt dat de gemeente als doel heeft om **minimaal 80 woningen per jaar wil bouwen**. Dit is een evalueerbaar doel want dit is immers telbaar. Dat maakt dat dit doel is te monitoren door het college, en dat de raad zijn controlerende rol eenvoudig kan vervullen. Op basis van realisatiecijfers kan de raad immers een oordeel vormen of het doel van 80 gebouwde woningen per jaar wel, deels of niet is gerealiseerd.

Doelen gedifferentieerd naar doelgroepen en typen te bouwen woningen (1)

Het doel om minimaal 80 woningen per jaar te bouwen is verder vertaald naar verschillende onderliggende doelen per doelgroep en woningsegment:

- Bouwen van koopwoningen voor starters. Dit zijn goedkope woningen voor alleenstaanden en woningen in het middensegment voor startende stellen.
- Bouwen van koopwoningen die doorstroming bevorderen. Dit zijn woningen in het midden- en duurdere segment.
- Bouwen van levensloopbestendige woningen voor doorstromende ouderen. Dit zijn koopappartementen of duurdere sociale huurappartementen.
- Geen toevoegingen van sociale huurwoningen, maar vernieuwing van de bestaande voorraad: minder eengezinswoningen, meer appartementen.

Doelen voor bijzondere doelgroepen

- De gemeente wil dat mensen (ouderen) langer en passend thuis kunnen wonen. Denk aan levensloopbestendige woningen of mantelzorg-woningen (3) en het bieden van een passend thuis voor bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking of GGZ-achtergrond.
- Grootschalige of centrale huisvesting voor arbeidsmigranten toestaan in het buitengebied, rand kern, op bedrijventerreinen of op het erf van het bedrijf. (2)

Doelen verduurzaming

De gemeente wil in 2035 volledig van het gas af zijn en in 2050 een volledige energieneutrale gemeente zijn (4). De gemeente zet in op het isoleren van woningen om het energieverbruik te verlagen en opwek en gebruik van hernieuwbare energiebronnen.

Bronnen:

1 Lokale Paragraaf Bouwen

2 Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten Hardinxveld-Giessendam geldend van 01-03-2022 tot heden

3 Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen 2021

4 Lokale paragraaf Wonen, juni 2019

Resumé

Evalueerbare geformuleerde doelen

- De gemeente zet in op het bouwen van 80 woningen per jaar, met accent op koopwoningen. Zowel in het goedkope segment voor starters, als het midden- en duurdere segment. Er worden geen sociale huurwoningen gebouwd;
- De gemeente wil dat in 2035 alle woningen van het gas af zijn.

Niet evalueerbare geformuleerde doelen

- Door te bouwen in het midden- en duurdere segment wil de gemeente de doorstroming bevorderen. Dit vanuit de gedachte dat er dan regelmatig huizen vrijkomen die passen bij de levensfase van inwoners;
- De gemeente wil dat doorstromende ouderen in levensloopbestendige woningen terecht komen, zodat zij langer thuis kunnen blijven wonen.

*Deze twee doelen zijn in 'niet evalueerbare' termen geformuleerd en daarmee is de doelrealisatie moeilijk te controleren en te beoordelen door de raad. Hoeveel huizen worden er gebouwd in het betreffende segment, hoeveel doorstroming wil de gemeente daarmee realiseren **binnen** de gemeente, hoeveel levensloopbestendige woningen?*





3.2 Hoe verhouden de door de gemeente vastgestelde ambities en doelen zich tot actuele maatschappelijke en economische ontwikkelingen?

Maatschappelijke en economische ontwikkelingen

De Lokale Paragraaf Wonen uit 2019 was bedoeld als een uitwerking van de in 2017 opgestelde regionale Groeiagenda 2030. Deze regionale agenda is in 2023 geactualiseerd tot de Groeiagenda Smart Delta Drechtsteden 2023. Het richt zich op de ruimtelijke en economische agenda in de regio. De groeiagenda geeft een drietal kernpunten waarop de gemeenten moeten inspelen met beleid en plannen rondom wonen:

- Passende woningen bieden met bijzondere aandacht voor de huidige en toekomstige **beroepsbevolking** binnen de Drechtsteden;
- Uitgangspunt is **toekomstbestendig bouwen** en **betaalbare huisvesting**. Onder toekomstbestendigheid vallen onderwerpen zoals de energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie, circulariteit en een gezonde leefomgeving;
- Er worden **duurzame mobiliteitskeuzes** gemaakt door voorrang te geven aan openbaar vervoer, deelmobiliteit, fietsen en wandelen.

Ontwikkelingen woningbehoefte

Een belangrijke bron voor de gemeente om prognoses te maken omtrent de woningbouwbehoefte is de Woningmarktanalyse Drechtsteden. Ontwikkelingen in de woningmarkt vroegen om een actualisatie van de gemeentelijke Lokale Paragraaf Wonen uit 2019. Deze actualisatie heeft geresulteerd in de Lokale Paragraaf Bouwen uit 2022 met nog steeds als doel om 80 woningen per jaar te bouwen.

Het doel van 80 woningen is ruimer gesteld dan bleek uit de toenmalige Woningmarktanalyse Drechtsteden. In de Lokale Paragraaf Bouwen worden hiervoor twee redenen gegeven:

- Vanaf 2019 is de **druk op de woningmarkt verder toegenomen**. Met andere woorden: de vraag is sterker gegroeid dan het aanbod.
- Voor de jaren 2019 is er te weinig gebouwd. Het tekort uit deze jaren moet nog worden ingehaald. Dat wordt gedaan met de plannen die momenteel in ontwikkeling en uitvoering zijn.

Bronnen:

1 Lokale Paragraaf Bouwen

2 Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten Hardinxveld-Giessendam geldend van 01-03-2022 tot heden

3 Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen 2021

4 Lokale paragraaf Wonen, juni 2019

Resumé

De Lokale Paragraaf Wonen en de Lokale Paragraaf Bouwen van de gemeente Hardinxveld-Giessendam sluiten niet volledig aan op de kernpunten uit de regionale agenda, want:

- De twee paragrafen richten zich weliswaar op betaalbaarheid van woningen, maar zijn niet expliciet gericht op toekomstige beroepsgroepen. Daarmee is het niet helder wat de aansluiting is op economische ontwikkelingen in de regio. Impliciet is de aansluiting wel gemaakt want de regionale groeiagenda was bedoeld om brede welvaart te stimuleren. Hiervoor was het onder andere nodig om een meer passende woonomgeving te realiseren voor hoger opgeleiden en deze zo aan bedrijven te kunnen binden.
- Ten aanzien van verduurzaming richt het zich wel op de doelen rondom de energietransitie (in 2035 van het aardgas af) maar zaken als natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en circulariteit komen niet aan de orde. Als laatste is er geen aansluiting gemaakt met duurzame mobiliteitskeuzes.

De gemeente speelt wel in op de steeds verder toenemende vraag naar woningen, door doelen wat ruimer te stellen dan actuele vraag-aanbod analyses laten zien.



3.2 Hoe verhouden de door de gemeente vastgestelde ambities en doelen zich tot actuele maatschappelijke en economische ontwikkelingen?

Nieuw kabinet

Met het aantreden van het nieuwe kabinet in juli 2024 doen zich ontwikkelingen voor waar de gemeente uiteindelijk op zal moeten inspelen. Hoewel hier nog allerlei onzekerheden zijn (op verschillende beleidsterreinen zijn de plannen nog niet helder) geven we hieronder een aantal zaken weer. De door de gemeente Hardinxveld-Giessendam gestelde ambities en doelen sluiten nog niet aan op deze zaken. Dit geldt overigens voor veel gemeenten in Nederland, op onderdelen is het zelfs nog onmogelijk is.

- Een belangrijke maatschappelijke ontwikkeling, die zich heeft voorgedaan na vaststelling van de Lokale Paragraaf Bouwen, is de **Spreidingswet**. Deze is per 1 februari 2024 van kracht geworden, met als doel te komen tot voldoende opvangplekken en een evenwichtiger verdeling van asielzoekers over provincies en gemeenten. Deze opvangplekken worden verdeeld over de gemeenten op basis van het inwoneraantal en de sociaaleconomische score van een gemeente. De nieuw gevormde regering wil de Spreidingswet echter weer intrekken en dat leidt tot veel onzekerheid bij gemeenten. *“Het aantal opvangplekken lijkt al af te nemen sinds de formerende partijen een hoofdlijnenakkoord hebben bereikt”, zegt demissionair staatssecretaris Eric van der Burg (Asiel).*
- Zoals bekend zit Nederland op slot door een zogeheten **‘stikstofcrisis’**. Dit is een ecologische en juridische crisis die sinds 2019 zo wordt genoemd na een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het nieuwe kabinet heeft nog geen plan om de stikstofcrisis het hoofd te bieden. Ten grondslag aan de crisis ligt de stikstofproblematiek. In Nederland wordt de bodem belast door een zeer hoge toediening van reactieve stikstofverbindingen, onder andere ammoniak (NH₃) dat vrijkomt uit dierlijke mest. Daarnaast worden stikstofoxiden (NO_x) uitgestoten door verbrandingsmotoren, zoals in motorvoertuigen en in de industrie. Menselijke activiteiten waarbij stikstofverbindingen in grote hoeveelheden vrijkomen, leiden tot ongewenste effecten op de kwaliteit van bodem, water, lucht en natuur.

Provincie Zuid-Holland

De inzet van de provincie is het open landschap zoveel als mogelijk te besparen zodat er voldoende ruimte kan worden geboden voor toekomstbestendige landbouw, energievoorziening, water-, recreatie- en natuuropgaven. Hiertoe is de zogeheten 3ha kaart vastgesteld. De Provincie geeft vooralsnog geen akkoord voor nieuwe locaties in het buitengebied groter dan 3ha.

Overige ontwikkelingen

In Nederland is een groot **tekort aan arbeidskracht** op allerlei terreinen, waaronder ook in de bouwsector. In de bouwsector zijn tussen 2025 en 2028 naar schatting 60.000 extra arbeidskrachten nodig om aan de productievraag te voldoen. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) verwacht dat deze groeiende vraag voor het grootste deel kan worden opgevangen door afgestudeerden uit bouwopleidingen, maar een deel moet worden ingevuld door zij-instromers en buitenlandse werknemers.

De afgelopen jaren zijn de **kosten van arbeid en materiaal** behoorlijk gestegen door een hoge inflatie. Het begint te stabiliseren, maar plannen die in het verleden zijn gemaakt moeten wellicht worden herberekend met oog op financiële haalbaarheid.

Resumé

De gemeente kampt met verschillende niet-beïnvloerbare risico's en onzekerheden:

- De Spreidingswet;
- De Stikstofcrisis;
- Het tekort aan arbeidskrachten;
- Stijgende kosten arbeid en materiaal.

Daarnaast loopt de gemeente tegen het beleid van de provincie Zuid-Holland aan om geen nieuwe bouwlocaties aan te wijzen groter dan 3 hectare in het buitengebied.



3.3 Hoe is het beleid vertaald naar een uitvoeringsprogramma?

De Lokale Paragraaf Bouwen bevat een uitvoeringsprogramma om de beoogde 80 woningen per jaar te bouwen met de mix van woningen zoals besproken in paragraaf 3.1. **We vatten de belangrijkste acties uit het programma hieronder samen.**(1)

Vaart maken met woningbouw

De gemeente is afhankelijk van ontwikkelende partijen. Die moeten immers met plannen komen en deze, na planologische besluitvorming door de gemeente, uitvoeren. De gemeente wil hiertoe de samenwerking met deze partijen intensiveren via de bijeenkomsten van het Bouwberaad Hardinxveld-Giessendam. Verder wil de gemeente op zoek naar mogelijkheden om woningen toe te voegen en richt zich daarbij op inbreidingsplekken om te verdichten en blijft ook kijken naar het buitengebied. Als laatste is vroegtijdige participatie van inwoners rondom plangebieden belangrijk om te voorkomen dat plannen vastlopen op bezwaarprocedures. De gemeente wil dan ook meer investeren in inwonersparticipatie, waaronder meer communiceren over de aanstaande woningplannen.

De juiste woning op de juiste plek

Zoals eerder besproken zet de gemeente in op een gevarieerd woningaanbod, met oog op het stimuleren van doorstroming. Per project moet er dus worden gestuurd op de gewenste mix van woningen. Hierover wil de gemeente afspraken maken met de initiatiefnemende partijen en deze vastleggen in de anterieure overeenkomsten.

De gemeente wil alleenstaande starters helpen bij de financiering van een koophuis. Door de gestegen woningprijzen is het voor deze doelgroep moeilijk om een huis te kopen. De gemeente wil hiertoe mogelijkheden onderzoeken.

Een leven lang prettig wonen

De gemeente wil hoogwaardige koopappartementen bouwen voor mensen waarvan de kinderen het huis uit zijn en levensloopbestendige woonvormen toevoegen. Daarnaast wil de gemeente mensen goed informeren over preventieve aanpassingen aan hun woningen zodat zij langer zelfstandig kunnen wonen.

- Samen met de woningcorporatie Fien Wonen en andere ontwikkelende partijen wil de gemeente de mogelijkheden onderzoeken voor mensen die willen doorstromen, maar die door (financiële) belemmeringen dat niet doen. Het doel is 'verhuistrentjes' op gang brengen.
- De spreiding van doelgroepen heeft hierbij extra aandacht, gemengde buurten om de leefbaarheid in buurten te versterken.

Bronnen:

1 Lokale Paragraaf Bouwen

Resumé

Samenwerking

- De gemeente is afhankelijk van ontwikkelende partijen en wil daarom de samenwerking met deze partijen intensiveren en samen zoeken naar geschikte locaties, zowel binnenstedelijk als het buitengebied;
- Per project wil de gemeente afspraken maken met deze partijen, wat de mix van woningen moet worden om doorstroming te bevorderen;
- Om te voorkomen dat plannen vastlopen op bezwaren van omwonenden wil de gemeente meer investeren in participatie.

Doelgroepen

- Voor ouderen wil de gemeente levensloopbestendige woningen.
- De gemeente wil alleenstaande starters helpen met het financieren van een koopwoning.

Uitvoering

Dit onderdeel richt zich op drie onderstaande deelvragen van het onderzoek. We beantwoorden deze vragen in de hierna volgende paragrafen 3.4 t/m 3.6. Daarbij passen we ook de desbetreffende normen toe uit het evaluatiemodel.

Deelvragen:

- 3.4 Welke instrumenten en maatregelen zijn ingezet om de doelen te bereiken
- 3.5 Met welke partijen wordt samengewerkt en welke afspraken liggen daaraan ten grondslag?
- 3.6 Welke stimulansen en of barrières doen zich voor om de doelen te realiseren?

Uitvoering

Toegepaste normen:

- 1 Er is een constructieve en doelgerichte samenwerking met en tussen samenwerkingspartners:
 - Er zijn (prestatie)afspraken gemaakt;
 - Er is sprake van een open en constructieve relatie;
 - Barrières worden uit de weg geruimd en kansen worden benut.
- 2 De uitvoeringsdoelen en uitvoering worden in samenhang opgepakt met andere relevante beleidsvelden en –doelen.
- 3 Er is tussentijds zicht op de mate waarin uitvoeringsdoelen worden gerealiseerd, en op basis van dit zicht wordt (bij)gestuurd.





3.4 Welke instrumenten en maatregelen zijn ingezet om de doelen te bereiken?

De gemeente zet een aantal instrumenten in waarmee gestuurd kan worden op het onderwerp wonen.

Ten eerste het instrumentarium dat de Omgevingswet biedt:

- De **omgevingsvisie**. In de omgevingsvisie staat hoe de gemeente de leefomgeving in de gemeente de komende jaren wil ontwikkelen. Het richt zich op alle ontwikkelingen die voor de leefomgeving van belang zijn. Nieuwe plannen en initiatieven worden getoetst aan de hand van de omgevingsvisie.
- Een **omgevingsprogramma** richt zich op een bepaald gebied. Het geeft aan wat de functie is van een bepaald gebied en bevat concrete maatregelen om dat gebied te beschermen, beheren en te ontwikkelen. Nieuwe initiatieven moeten binnen het omgevingsprogramma passen.
- Het **omgevingsplan** is decentrale regelgeving. De gemeente dient al zijn regels bijeen te brengen in een gebiedsdekkende regeling, zodat alle lokale regelgeving inzichtelijk en samenhangend is.
- Als laatste kan de gemeente voor een initiatief een **omgevingsvergunning** verlenen. Een initiatiefnemer dient hiertoe een conceptverzoek in te dienen. Complexere verzoeken worden behandeld door de zogeheten 'Omgevingstafel'.

Ten tweede zet de gemeente ook andere instrumenten in:

- De gemeente kan sturen op de gewenste mix van woningen. Hierover wil de gemeente afspraken maken met de initiatiefnemende partijen en deze vastleggen in de **anterieure overeenkomsten**.
- De gemeente maakt afspraken met woningcorporaties. Zo heeft de gemeente lokale **prestatieafspraken** met Fien Wonen. (1) De prestatieafspraken 2024 zijn ingedeeld naar vijf categorieën, te weten 'betaalbaarheid', 'beschikbaarheid', '(bijzondere) doelgroepen' en wonen met zorg/ondersteuning', 'duurzaamheid' en 'leefbaarheid en wijkbeheer'.
- Als laatste kan de gemeente ook (**financiële**) **stimuleringsinstrumenten** inzetten. Zo heeft de gemeente een regeling voor starters, de zogeheten 'Koopstartregeling'. De Koopstartregeling biedt kopers de mogelijkheid om met een uitgestelde betaling een huis te kopen. Het gaat hierbij om een uitgestelde betaling ter hoogte van € 30.000 tot € 50.000 van de grondprijs. Dit deel hoeft pas bij verkoop worden terugbetaald. Zo heeft de raad op 23 september 2021 ingestemd met toepassing van de koopstartwoningen Pieter de Hoogh. (2)

De koopstartregeling is onderdeel van een '**Toolkit betaalbare koopwoningen**' die de gemeente heeft gemaakt. Het bevat instrumenten om betaalbare woningen mogelijk te maken. In bijlage 2 presenteren we de toolkit van de gemeente Hardinxveld-Giessendam, evenals een compleet overzicht van welke instrumenten in het algemeen kunnen worden ingezet. Uit dit laatste overzicht blijkt dat met de Koopstartregeling de gemeente Hardinxveld-Giessendam nog beperkt gebruik maakt van alle mogelijke instrumenten.

Bronnen:

1 Lokale prestatieafspraken 2024 Fien Wonen

2 Raadsvoorstel Toepassen koopstartregelingen woningen Pieter de Hoogh

Planologische instrumenten conform de Omgevingswet

- Omgevingsvisie;
- Omgevingsprogramma;
- Omgevingsplan;
- Omgevingsvergunning.

Andere sturingsinstrumenten

- Anterieure overeenkomst;
- Prestatieafspraken met woningcorporaties;
- Toolkit betaalbare woningen bestaande uit financiële stimuleringsinstrumenten, onder andere voor starters.

Benutting van instrumenten die andere overheden beschikbaar stellen

- Bijdrage van € 75.000 van de provincie uit de knelpuntenpot sociale huurwoningen voor het woningbouwproject Nassaustraat;
- Bijdrage van € 61.000 van de provincie uit de subsidieregeling Vliegende Brigade voor het woningbouwproject Nassaustraat;
- Personele inzet vanuit het versnellingsteam woningbouw van het RVO voor het transformatieproject Peulenstraat 167;
- Personele inzet vanuit het versnellingsteam woningbouw van het RVO voor begeleiding van het proces versnelling van woningbouwprojecten;
- Personele inzet vanuit het versnellingsteam woningbouw van het RVO voor de ontwikkeling van woningbouwproject 't Oog;
- Personele inzet vanuit de regeling Helpende Hand voor fase 1 project 't Oog;
- Inzet van de regionale versnellingstafel voor 't Oog samen met Smart Delta Drechtsteden.



3.5 Met welke partijen wordt samengewerkt en welke afspraken liggen daaraan ten grondslag?

De gemeente werkt samen in de regio: met mede-overheden, projectontwikkelaars en woningcorporaties. De samenwerking kent daarmee verschillende vormen:

- **Regionale bestuurlijke samenwerking:** regionale Woondeal Zuid-Holland (Regionale Realisatie Agenda) en regionale programma's zoals 'Een thuis voor iedereen' en 'Huisvesting Kwetsbare Groepen'.
- **Het Bouwberaad:** in het Bouwberaad vindt periodiek overleg plaats met ontwikkelende partijen. Belangrijke thema's zijn de versnelling van de bouwopgave, zoeklocaties, het van elkaar leren en samen (mogelijke) knelpunten opsporen en aanpakken.
- **Prestatieovereenkomst:** de gemeente heeft lokale prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporatie Fien Wonen en de Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam. De meest recente afspraken zijn vastgelegd in 2024, zie een zeer korte samenvatting in het kader hiernaast. De afspraken zijn soms de verantwoordelijkheid van één partij en soms de verantwoordelijkheid van twee of meer partijen.
- **Projecten:** uiteindelijk draait het om het realiseren van het aantal nieuw te bouwen woningen met de gewenste mix. Hiertoe werkt de gemeente samen met projectontwikkelaars of bouwbedrijven. Afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomsten.

In sommige gevallen kiest de gemeente overigens voor actieve grondpolitiek. De gemeente is dan eigenaar van de grond en woningen worden via een grondexploitatie ontwikkeld. In de meeste gevallen is dat niet het geval en speelt de gemeente een facilitaire rol, waarbij de projectontwikkelaar ontwikkeld.

Regionale Realisatie Agenda (Woondeal)

Op 14 maart 2023 heeft het college haar handtekening gezet onder de Regionale Realisatie Agenda. Daarin is de volgende ambitie opgenomen: *Het college van Gedeputeerde Staten heeft de ambitie van de minister onderschreven dat vanaf 2025 de programmering bestaat uit **minimaal 2/3e deel betaalbare woningen, waarvan de helft door woningcorporaties wordt gebouwd**. Het streven van Gedeputeerde Staten is dat elke gemeente op termijn toegroeit naar 30% sociale huur.*

In navolging op schriftelijke vragen van de fractie PvdA geeft het college aan dat met de ondertekening de gemeente Hardinxveld-Giessendam zich heeft gecommitteerd om op termijn toe te groeien naar 30% sociale huur. (1) Het uitgangspunt is wel dat wordt gestreefd naar het maximale, maar niet het onmogelijke. Een sociale huurwoning wordt gedefinieerd als een woning met een huur onder de liberalisatiegrens en inzetbaar voor een brede doelgroep.

Prestatieovereenkomst Fien Wonen 2024

Betaalbaarheid. minimaal 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 37.625 (prijsspeil 2024).

Beschikbaarheid. Fien Wonen werkt aan een uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad naar minstens 30% aandeel aan sociale huurwoningen in de gemeente Hardinxveld-Giessendam. De sociale voorraad in de gemeente en in eigendom van Fien Wonen bedraagt (peildatum 31-12-2023) 2.116 huurwoningen. Fien wonen geeft aan dat het, gezien de demografische ontwikkelingen en met het oog op de doorstroming, de voorkeur heeft om woningen toe te voegen voor een- en tweepersoonshuishoudens, geschikt voor jongeren en senioren.

Bijzondere doelgroepen. Fien Wonen zet zich, naast het huisvesten van mensen met een laag inkomen, ook in voor het huisvesten van doelgroepen die extra hulp kunnen gebruiken bij het vinden van een woning zoals senioren, statushouders en bewoners met een hulpvraag. De slaagkans voor regulier woningzoekenden mag echter niet beperkt worden. Daarom gaat Fien Wonen **nieuwe woonvormen** onderzoeken.

Duurzaamheid. De gemeente en Fien Wonen hebben als doel om in 2035 van het gas af te zijn en in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben. De gemeente heeft de regie genomen om tot een Transitie Visie Warmte te komen en uitwerkingsplannen per wijk te formuleren.

Bronnen:

- 1 Artikel 12 RVO beantwoording schriftelijke vragen 'Prestatieafspraken Hardinxveld-Giessendam 2023', 31 mei 2023
- 2 Lokale prestatieafspraken 2024 Fien Wonen en Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam

3.6 Welke stimulansen en barrières doen zich voor om de doelen te realiseren?

Er zijn zaken die de realisatie van doelen bevorderen; in dit onderzoek worden dat **stimulansen** genoemd. Er zijn ook zaken die de realisatie in de weg staan, dit worden **barrières** genoemd. In deze paragraaf worden de belangrijkste samengevat zoals die zijn genoemd in gesprekken die zijn gevoerd in het kader van dit onderzoek. Er zijn hiertoe gesprekken gevoerd met de gemeente (raad, portefeuillehouder en ambtelijke organisatie), de provincie, een woningcorporatie, projectontwikkelaars en een makelaar.

Ook is met verschillende woningzoekenden gesproken. Om woningzoekenden te spreken te krijgen heeft het makelaarskantoor Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs de helpende hand geboden door de onderzoekers in contact te brengen met inwoners die al lange tijd bezig zijn om een geschikte woning te vinden. De zaken waar zij tegenaan lopen bij het vinden van een geschikte woning worden gepresenteerd in verschillende kaders op de hierna volgende bladzijden.

We starten op de volgende bladzijde met de belangrijkste stimulansen. Daarna worden de barrières weergegeven, achtereenvolgens welke door de gemeente worden ervaren en welke door samenwerkingspartners worden ervaren.





Stimulansen

- De afgelopen periode heeft de gemeente meerdere bestemmingsplannen vastgesteld. Daarmee is het aandeel 'harde' projecten in de portefeuille hoger geworden. Hoe harder de plannen zijn hoe groter de kans dat de beoogde woningen ook worden gebouwd.
- De focus verschuift naar het toevoegen van sociale woningen, in tegenstelling tot voorgaande jaren, waar de focus lag op het bouwen van koopwoningen om doorstroom te bevorderen en niet op het toevoegen van sociale huurwoningen. De gemeente werkt aan een herijking van het woonbeleid, waarbij goedkopere betaalbare woningen meer op de agenda staat, zie het kader hiernaast. Dit mede onder druk van het rijk en de provincie, maar de gemeente ziet ook zelf daar de noodzaak van in.
- De gemeente wil de positie innemen van die van 'samenwerkingspartner': naast elkaar staan om verschillende belangen te verenigen in plaats van tegenover elkaar staan om verschillende belangen te verdedigen. Bijvoorbeeld via het zogeheten 'Bouwberaad' werkt de gemeente samen met projectontwikkelaars en de woningcorporatie om te komen tot uitvoerbare plannen en deze in samenhang bespreken met als doel om plannen elkaar te laten versterken in plaats dat plannen met elkaar concurreren. Ander voorbeeld is de woningbouwlocatie Blauwe Zoom. Daar neemt de gemeente samen met projectontwikkelaars deel aan een commanditaire vennootschap (publiek-privaat samenwerkingsverband). Er is aandacht voor starterswoningen en de mogelijkheid of de woningcorporatie sociale woningen kan afnemen.
- De gemeente zet financiële stimuleringsinstrumenten in om starters te helpen bij het kopen van een woning, zoals de 'Koopstartregeling' in het geval van het project Pieter de Hooghstraat.
- De gemeente maakt gebruik van hulp die wordt geboden vanuit de regio, de provincie en het rijk om de ambtelijke capaciteit te versterken en kennis naar binnen te halen. Zo maakt de gemeente gebruik van experts van de Vliegende Brigade van de provincie rondom het project 't Oog, van senior projectmanagers uit de regio en deskundigheid van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO).
- Met betrekking tot huisvesting van kwetsbare groepen wordt samengewerkt in de regio rondom beschermd wonen en woonzorglocaties. Vanuit de centrumgemeente wordt deze groep verdeeld over de verschillende gemeenten.

Wat zijn harde en zachte plannen?

Bij harde plannen zijn de planologische procedures doorlopen en zijn bestemmingsplannen gewijzigd, waardoor woningbouw van start kan gaan. Bij een zachte plan is een gebied in het vizier dat geschikt is voor woningbouw, de planologische procedure is gestart maar het bestemmings-/omgevingsplan is nog niet vastgesteld.

Wat zijn goedkopere betaalbare woningen?

De provincie Zuid-Holland stelt dat voor nieuwbouwprojecten minimaal tweederde van de woningen betaalbaar moet zijn. Dit betekent dat een koopwoning maximaal € 390.000,- mag kosten. Daarnaast moet de helft van de betaalbare woningen sociale huurwoningen zijn, wat neerkomt op 33.3% van het totaal aantal nieuw te bouwen woningen. Onder het betaalbare segment vallen:

- huurwoningen onder de liberalisatiegrens;
- door woningbouwcorporatie te bouwen sociale huurwoningen;
- huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot max € 1000 per maand (prijsspeil 2022);
- koopwoningen tot € 390.000,-.

Er is opgenomen dat via de regionale woningbouw-programmering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in elke gemeente. Dit is een ingroeimodel; het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hoeft niet per 2030 bereikt te zijn. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben.

Bronnen:

- De regionale woondeal Drechtsteden zoals vervat in de 'Regionale Realisatie Agenda Wonen' regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard, 7 maart 2023.
- Brieven van de gedeputeerde Provincie Zuid-Holland aan Provinciale Staten en de minister van BZK.



Barrières die door de gemeente worden ervaren

- De gemeente heeft nagenoeg geen gronden in bezit waarop woningen kunnen worden gebouwd. De gemeente heeft dus geen volledige doorzettingsmacht en is afhankelijk van private partijen zoals projectontwikkelaars.
- Het rijk en de provincie hebben dwingende kaders opgelegd om meer betaalbare woningen te bouwen. Dit doorkruist de strategie van de gemeente Hardinxveld-Giessendam, want die is gericht op het stimuleren van doorstroming en niet zozeer op het bouwen van goedkopere woningen. De door het rijk en provincie opgelegde mix is een serieuze uitdaging. In veel gevallen is de businesscase voor projectontwikkelaars niet of moeilijk sluitend te krijgen en daarmee komen projecten niet van de grond of duren langer.
- Het bouwen van tweederde betaalbare woningen in combinatie met het realiseren van allerlei andere opgaven is een hele uitdaging. Denk aan opgaven op het terrein van mobiliteit, parkeren, vergroening, energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie en natuur & milieu. Zo langzamerhand stapelen allerlei ambities op en het gaat niet meer lukken om deze te realiseren in één gebied. Het vraagt om maatwerk per gebied en dat vraagt om het maken van keuzes, maar gesprekken hierover zijn ingewikkeld.
- De gemeente wordt geconfronteerd met meerdere kwetsbare doelgroepen die om specifieke huisvesting vragen. Het is lastig om daar geschikte locaties en panden voor te vinden. De gemeente heeft nog geen visie of beleid voor huisvesting van deze groepen.
- Als laatste werpen andere medeoverheden ook barrières op:
 - De provincie Zuid Holland geeft vooralsnog geen akkoord voor nieuwe locaties in het buitengebied groter dan 3ha. Dit remt de woningontwikkeling in het gebied Midden-Wetering en 't Oog.
 - De problematiek rondom stikstof. Het rijk biedt tot op heden nog geen oplossingen waardoor een groot deel van Nederland op slot zit.
 - De Omgevingsdienst Haaglanden kampt met een onderbezetting van personeel en projecten vertragen. Ook de gemeente kampt overigens met personeelstekorten en lost dit op met inhuur. Dat vraagt veel tijd ten aanzien van informatieoverdracht en het opbouwen van duurzame relaties met samenwerkingspartners.

Verhalen van woningzoekenden

Senioren aan het woord

“De gemeente doet onvoldoende om senioren aan een woning te helpen. Het is tien jaar geleden dat er een appartementencomplex voor ouderen is gebouwd van ongeveer twintig woningen, deels koop en deels huur”.

Mevrouw is 83 jaar en woont alleen in een koopwoning (drive-in woning). Zij wil heel graag verhuizen naar een woning: een gelijkvloerse seniorenappartement op de begane grond of hoger maar dan met een lift. De reden is dat zij al een aantal keren in huis is gevallen. Dochter is nu actief op zoek naar een woning en heeft een zoekopdracht uitgezet bij makelaars, haar moeder ingeschreven bij de woningbouwstichting, een verhuurder van appartementen en een vastgoedbedrijf die appartementen verhuurd in een winkelcentrum.

Het heeft allemaal geen resultaat. Het duurt maanden voordat er iets voorbij komt maar er zijn dan altijd hobbels: de huur is te hoog, bij verkoop zwaar overbieden, dan weer geen goed energielabel et cetera.

“Ik zou graag in een hofje willen wonen”

Mijnheer woont al 65 jaar in Hardinxveld-Giessendam en woont samen met zijn vrouw in een koopwoning. Hij zou het liefst iets willen huren maar kopen is ook mogelijk. Hij is daar al een paar jaar mee bezig. Als alleen koop mogelijk is zou hij graag in een hofje een paar woningen bij elkaar laten bouwen of een klein appartementencomplex met een bevriend stel, maar dat duurt allemaal erg lang.

“Voel ik mij wel thuis in zo'n appartementen complex?”

Mijnheer woont al 63 jaar in Hardinxveld-Giessendam en woont nu alleen, want recent is zijn vrouw overleden. Hij woont in een koopwoning en zoekt nu een appartement maar die zijn te duur. Eigenlijk ziet hij zichzelf niet als een appartementenman maar hij weet het nog niet goed. Hij heeft zich nu ingeschreven bij een particuliere organisatie die huisjes voor 80+ verhuurt.



Barrières die door samenwerkingspartners worden ervaren

- Op zichzelf is de strategie om doorstroming te bevorderen goed, maar niet voldoende. Er is niet een enkele formule die een oplossing biedt voor de woonopgave. Er is een inzet nodig op meerdere strategieën tegelijkertijd. Dus doorstroming bevorderen door bouw van koop- en huurwoningen in het midden- en dure segment én toevoegen van goedkopere koopwoningen én toevoegen van sociale huurwoningen. De grote projecten, waarbij veel woningen worden toegevoegd, lopen al wat langer en afspraken met projectontwikkelaars zijn dan ook al vastgelegd. Op deze projecten is het moeilijk om nog bij te sturen wat betreft de realisatie van betaalbare woningen. Dat zal moeten gebeuren rondom de zachtere projecten.
- Woningbouw vraagt om een langetermijnvisie van minstens dertig jaar. De gemeente projecteert echter nog teveel huidige regels en normen op de toekomst. De wereld zal er dan echter anders uitzien, mensen hebben dan andere behoeften en denkbeelden. Enkel de klassieke eengezinswoning met een tuintje sluit al lang niet meer aan. De behoefte aan een- of tweepersoonsappartementen groeit en starters zijn op zoek naar betaalbare appartementen (hoogbouw) en studio's. Over twintig jaar denken mensen waarschijnlijk heel anders over mobiliteit en het bezit van een eigen auto. Zo zijn er tal van zaken waar mensen over dertig jaar heel anders over denken.
- De gemeente beschikt nog niet over instrumenten om woningen ook te doen toekomen aan inwoners van Hardinxveld-Giessendam, zoals een doelgroepenverordening.
- Het aanbieden van koopwoningen tegen een sociale prijs werkt marktverstorend. Het moet immers hoe dan ook financieel worden gedekt door hogere prijzen te vragen voor andere woningen binnen een project. Hoe kleiner een project, hoe groter dit nadelige effect. Voor grotere projecten (meer dan 200 woningen) is er wel meer speelruimte. Financiële stimuleringsinstrumenten zoals koopstart of startersleningen werken minder marktverstorend. Daarnaast kan de opbrengst uit rente, en terugvloeiende aflossingen, weer hergebruikt worden voor financiering van nieuwe starters (het idee van een revolverend fonds).
- De gemeente benut nog onvoldoende de kennis van makelaars als het gaat om de behoefte van type woningen.

Verhalen van woningzoekenden

Juniores aan het woord

“Ik wil wonen daar waar het gebeurt, namelijk in het centrum”

Man van 21 jaar woont thuis bij zijn ouders in een koopwoning. Hij heeft sinds kort een vriendin en zoekt nu een klein appartement. Het liefst koop, anders huur en daar waar het gebeurt, namelijk in het centrum. Koop is echter nog niet haalbaar, wachtlijsten in de sociale huur zijn lang en de vrije sector is qua huur niet op te brengen (huurprijzen van 1.500,- tot 1.700,-).

“Een parkeernorm van twee auto's per klein appartement is niet nodig”

Zijn vader heeft geen hoge pet op van de gemeente. De gemeente maakt het met allerlei regeltjes onmogelijk om betaalbare woningen te bouwen. Als voorbeeld de bouw van acht kleine appartementen van 45m2 van rond de € 200.000,- De parkeernorm is twee auto's per appartement. Dat is volgens hem helemaal niet nodig.

“Er wordt steeds overboden, maar als alleenstaande starter moet je met overbieden op tijd stoppen”

Man van 28 jaar is thuiswonend en alleenstaand. Hij heeft geschikte woningen gezien en biedingen uitgebracht. Er wordt echter veel overboden waardoor hij naast het net vist. De gemeente bouwt teveel in het hogere segment. Er moeten meer appartementen voor starters worden gebouwd (dus de lucht in) en kleinere eengezinswoningen.



Barrières die door samenwerkingspartners worden ervaren

- Opgaven moeten in samenhang worden gerealiseerd, maar de samenwerking tussen allerlei actoren is nog niet slagvaardig genoeg om dat te kunnen doen. De regiovoering vanuit de gemeente is hiertoe nog onvoldoende toe in staat. Voorbeelden die worden genoemd zijn:
 - Er spelen allerlei slepende en weerbarstige vraagstukken rondom 't Oog. De provincie geeft geen toestemming om landbouwgrond te onttrekken. Het gebied moet worden ontsloten voor verkeer door bijvoorbeeld ondertunneling van de spoorlijn. Het moet in samenhang worden gezien met bouwplannen in (buur)gemeenten, die ook de verkeersintensiteit op de A15 zullen doen toenemen. Dit alles in samenhang te bezien, alle actoren aan elkaar te verbinden, vraagt veel personele capaciteit en kwaliteit. Deze capaciteit is er bij de gemeente nog in onvoldoende mate en dat schuurt nu al. Zo moet de eerste fase van 't Oog binnen enkele jaren worden afgerond en om de tweede fase naadloos te laten aansluiten moet in deze periode deze fase al op de rit komen.
 - Het project Midden Wetering heeft een vertraging opgelopen. Op grond van een uitspraak van de Raad van State heeft de provincie alsnog besloten om deze locatie niet op de 3ha lijst van de omgevingsverordening op te nemen. Hiermee wordt woningbouw op deze locatie geblokkeerd.
- Het sturen op prijsnormen voor betaalbare woningen belemmert het leveren van maatwerk dat nodig is om plannen financieel rond te krijgen. Het gaat voorbij aan de kern van de vraag: het bouwen van betaalbare woningen voor mensen die dat nodig hebben. Richtpunt zou moeten zijn de doelgroep waarvoor betaalbare woningen worden gebouwd in plaats van de prijsnorm. "Bouwen we voor mensen die de hele week werken om een woning te kunnen betalen of bouwen we voor mensen die een goedkope woning willen hebben om daarmee meer ruimte te hebben om minder te werken?"
- Allerlei regels en normen worden geïsoleerd toegepast en stapelen op. Het gevolg is dat regels en normen voortdurend met elkaar conflicteren en projecten vastlopen en/of niet meer binnen acceptabele kosten tot stand kunnen komen. Met name voor binnenstedelijke kleinere locaties is dit een groot probleem. Ook hier moet meer worden gekeken voor wie de woningen bestemd zijn. "Hebben mensen met een lager inkomen bijvoorbeeld behoefte aan twee parkeerplekken voor de deur".

Verhalen van woningzoekenden

Juniores aan het woord

"Dure huizen voor mensen van buiten Hardinxveld-Giessendam"

Man van 25 jaar woont thuis bij zijn ouders in een koopwoning. Hij zoekt een rijtjeshuis (koop) met twee verdiepingen en een tuintje. Het aanbod is echter klein. Er worden appartementen en rijtjeswoningen gebouwd maar die zijn te duur voor starters. Doordat er te dure huizen worden gebouwd komen er mensen van buiten uit de steden in Hardinxveld-Giessendam wonen.

Doorstromers aan het woord

"Onduidelijk verdeelsysteem, nieuwe huizen voor mensen van buiten Hardinxveld-Giessendam"

Mijnheer woont nu 38 jaar in Hardinxveld-Giessendam met zijn vrouw en twee kinderen in een koopwoning: een rijtjeswoning met tuin. Hij zoekt een wat groter huis waar de auto voor de deur kan worden geparkeerd, met een garage en een grotere tuin. Een stuk grond om zelf te bouwen is ook prima maar de gemeente en bouwers geven geen kavels uit. Hij is nu acht jaar op zoek maar het lukt niet om een woning te vinden. De nieuw gebouwde huizen zijn best leuke woningen, maar alsnog zonder garage en met kleine schuur. De nieuwe woningen die wel voldoen worden verdeelt waarbij mensen van buiten (Sliedrecht, Papendrecht, Rotterdam) de woning krijgen toegewezen. Het is niet duidelijk hoe dat verdeelsysteem werkt.

"Kopen van een bouwkaavel"

Mijnheer woont met zijn vrouw en twee kinderen in een koophuis. Er is geen grote noodzaak om te verhuizen maar zijn wens is een bouwkaavel te kopen op een vrijstaande plek met een ruimtelijk gevoel. Een bestaande woning kan ook maar hij heeft geen zin om mee te doen met de gekkigheid van overbieden.



Barrières die door samenwerkingspartners worden ervaren

- Rondom inwonersparticipatie is het belangrijk dat de gemeente en projectontwikkelaars samen optrekken. Dat gebeurt nu nog in onvoldoende mate in het geval bij de aanvraag van een omgevingsvergunning door een projectontwikkelaar. De gemeente stemt de communicatie richting omwonenden dan vooraf nog onvoldoende af met de projectontwikkelaar. Die dan plotseling wordt geconfronteerd met berichten van de gemeente in de lokale krant, dat leidt tot onnodige onrust bij inwoners.
- Onvoldoende nauwkeurige afstemming tussen de gemeente en projectontwikkelaars heeft ook te maken met veel wisselingen van projectleiders binnen de gemeente: “Inmiddels hebben we te maken met de vierde projectleider”. Dit zijn vaak ingehuurd mensen die geen duurzame relatie hebben opgebouwd en de finesses ten aanzien van de lokale context nog niet goed doorgronden vanwege gebrek aan historische kennis.

Inwonersparticipatie onder de nieuwe Omgevingswet

In de Omgevingswet staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten en welke resultaten dat heeft opgeleverd.

Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is één uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Resultaten

Dit onderdeel richt zich op de onderstaande twee deelvragen van het onderzoek. We beantwoorden deze vragen in de hierna volgende paragrafen en 3.7 en 3.8. Daarbij passen we ook de desbetreffende normen toe uit het evaluatiemodel.

Deelvragen:

3.7 Zijn de doelen gerealiseerd?

3.8 Ligt de gemeente op koers?

Resultaten

Toegepaste normen:

- 1 De beoogde maatschappelijk doelen worden gerealiseerd.
- 2 De gemeente en samenwerkingspartners realiseren de gestelde uitvoeringsdoelen.



3.7 Zijn de doelen gerealiseerd?

Zoals eerder genoemd heeft de gemeente drie kerndoelen gesteld:

- Minimaal 80 woningen per jaar bouwen;
- Geen toevoeging sociale huurwoningen;
- Wel toevoegen van koopwoningen om doorstroming te bevorderen en het toevoegen van koopwoningen voor starters en levensloopbestendige woningen voor ouderen.

Het eerste doel van de gemeente is om minimaal 80 woningen per jaar te bouwen. Dat is deels gelukt. Uit de grafiek hiernaast blijkt dat dit over de periode 2014-2023 (tien jaar) dat voor vijf jaren is gelukt en voor vijf jaren niet. In totaal zijn over deze periode 559 woningen gebouwd met een gemiddelde van 59 woningen per jaar.

Er zijn in die periode geen sociale huurwoningen toegevoegd, dat doel is dus gerealiseerd.

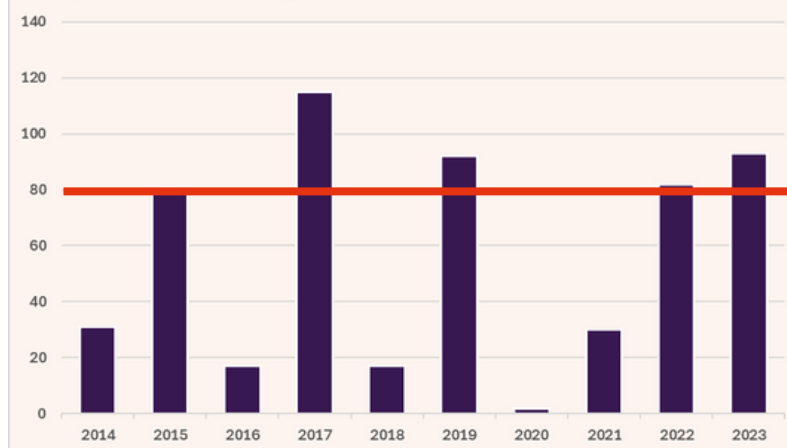
Er zijn geen gegevens beschikbaar die zicht geven of de doorstroming daadwerkelijk is bevorderd. De gemeente monitort dit niet, bijvoorbeeld door het in kaart brengen van verhuisbewegingen binnen de gemeente, naar buiten en van buiten naar binnen de gemeente. Het is wel aannemelijk dat door het toevoegen van woningen er ook sprake is van doorstroming. In gesprekken in het kader van dit onderzoek is aangegeven dat uit eerder onderzoek van de gemeente Dordrecht blijkt dat met het bouwen van duurdere woningen verhuisbewegingen op gang komen en dat daarmee onderaan de keten goedkopere koopwoningen en sociale huurwoningen vrij komen.

Wel zijn gegevens beschikbaar over de samenstelling van de woningvoorraad binnen Hardinxveld-Giessendam, zie de grafiek hiernaast. Deze gegevens zijn gebaseerd op het meest recente woningmarktonderzoek Drechtsteden uit 2024. De prijs van een betaalbare koopwoning is hier maximaal €390.000,-, dat in lijn ligt met de definitie van de provincie en het rijk. De maximale koopprijs van een betaalbare koopwoning is aangepast aan het prijspeil en de betaalbaarheidsgrens van 2024 (€390.000,-). Dit betekent dat starters in aanmerking komen voor kopersondersteuning wanneer zij een huis kopen met een getaxeerde woningwaarde van maximaal € 390.000,-.

De provincie Zuid Holland heeft daarbij overigens met een brief richting de toenmalige minister van BZK haar zorgen geuit over de grens van € 390.000,-. Eerder lag de grens op € 355.000,-. Door verhoging hiervan zijn er zorgen dat enkel koopwoningen in de categorie 'betaalbaar' gebouwd gaan worden nabij de grens van € 390.000,- want deze zijn meer rendabel voor projectontwikkelaars. Deze grens is onhaalbaar voor de 'middenklasse' want om dit bedrag te lenen is op dit moment een jaarinkomen van bijna tweemaal modaal nodig.

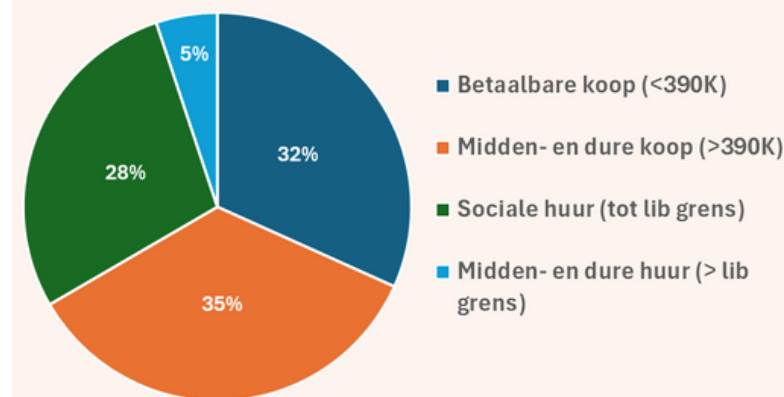
Woningproductie Hardinxveld-Giessendam, 2014-2023

Bron: presentatie De Ontmoeting 17 oktober 2024



Woningvoorraad Hardinxveld-Giessendam 2024

Bron: RIGO Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2024



3.8 Ligt de gemeente op koers?

Of de gemeente op koers ligt is af te meten aan de programmering van de bouwplannen van Hardinxveld-Giessendam voor de komende jaren:

- Lukt het de komende jaren om 80 woningen per jaar te bouwen?
- Lukt het om daarvan 2/3e deel betaalbare woningen te bouwen waarvan de helft sociale huur (door woningcorporaties gebouwd)?
- Lukt het om op termijn toe te groeien naar 30% sociale huur?

Lukt het om de komende jaren 80 woningen per jaar te bouwen?

Uitgaande van de huidige harde programmering van de gemeente gaat dat lukken. Op basis van harde plannen worden t/m 2030 798 woningen gebouwd met een gemiddelde van 114 woningen per jaar. Zie grafiek hiernaast.

Lukt het om 2/3 deel betaalbare woningen te bouwen?

Uitgaande van een door de ambtelijke organisatie aangeleverd excelbestand met de status van de programmering 2024, en harde en zachte plannen opgeteld, lukt het niet om 2/3 deel betaalbaar te bouwen. De grafiek hiernaast laat zien dat de programmering voorziet in 31% betaalbare koop en 2% sociale huur (27 woningen).

Daarbij merken we op dat het aangeleverde excelbestand betaalbare koop normeert op maximaal 355K (prijspijl 2023). Als dit wordt gecorrigeerd op basis van het prijspijl 2024 (390K), de herziene grens van het Rijk en de provincie, dan zal het positiever uitvallen.

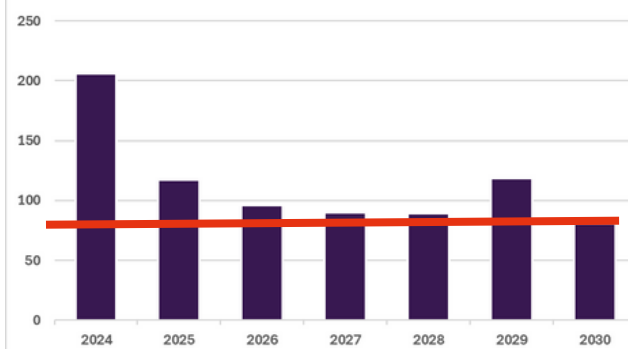
Lukt het om op termijn toe te groeien naar 30% sociale huur?

Dat gaat met de huidige programmering niet lukken. Momenteel is 28% van de woningvoorraad sociale huur (2.030 woningen, zie vorige bladzijde). Om toe te groeien naar 30% moet in de programmering een hoger percentage worden opgenomen dan nu in voorraad is. De huidige programmering laat echter 2% sociale huur zien. Hier ligt dus een enorme opgave voor de gemeente.

Regionale Realisatie Agenda (Woondeal)

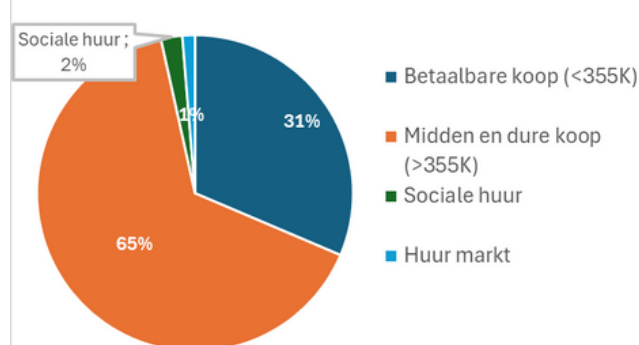
De programmering moet bestaan uit **minimaal 2/3e deel betaalbare woningen, waarvan de helft door woningcorporaties wordt gebouwd**. Het streven van Gedeputeerde Staten is dat elke gemeente op termijn toegroeit naar 30% sociale huur. Er is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in elke gemeente. Dit is een ingroeimodel, het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hoeft niet per 2030 bereikt te zijn. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben.

Woningbouwproductie harde plannen
Hardinxveld-Giessendam
Bron: presentatie De Ontmoeting 17 oktober 2024



Bron:
Presentatie De Ontmoeting 17 oktober 2024

Mix programmering harde en zachte plannen
Hardinxveld-Giessendam 2023-2030



Bron:
Door de ambtelijke organisatie geleverd Excel-bestand met de status van de projectenportefeuille, stand februari 2024



Rol van de raad

Dit onderdeel richt zich op twee onderstaande deelvragen van het onderzoek. We beantwoorden deze vragen in de hierna volgende paragraaf 3.8. Daarbij passen we ook de desbetreffende normen toe uit het evaluatiemodel.

Deelvragen:

- Hoe wordt de raad geïnformeerd over de voortgang van het woonbeleid?
- Kan de gemeenteraad zijn kaderstellende en controlerende rol met deze informatie in voldoende mate vervullen en doet de raad dit ook?

Sturing en de rol van de raad

- De raad wordt door het college in staat gesteld om vooraf kaders te stellen en (tussentijds) te controleren in hoeverre de beleidsdoelen binnen de door de raad gestelde kaders worden gerealiseerd.
- De raad ontvangt hiervoor van het college tijdig, volledige en juiste informatie. Tijdig in de zin dat de raad niet voor voldongen feiten wordt gesteld. Volledig in de zin dat er zicht is op doelrealisatie van de gemeente en samenwerkingspartners, risico's en knelpunten.
- Op basis van dat zicht kan de raad bijsturen, en doet dit ook in het geval dat nodig is.





3.8 Informatievoorziening en rollen van de raad

Uit gesprekken in het kader van dit onderzoek blijkt dat de raad meer grip wil krijgen op de ontwikkeling van woningen en steviger regie wil voeren op de woonopgave. Dat blijkt uit:

- De instelling van een raads werkgroep Bouwen en Wonen;
- Invloedspogingen van fracties zoals het Woonmanifest van de SGP uit 2019 en drie moties van de PvdA: (a) de motie van 26 september 2024 voor het oprichten van een vereveningsfonds voor sociale woningbouw, (b) de motie van 26 oktober 2023 'loslaten pas-op-de-plaats-beleid betreffende de bouw van sociale huurwoningen' en (c) de motie van treurnis van 27 juni 2019 over het niet tijdig verstrekken van informatie aan de raad over inzichten van woningcorporaties en huurdersraden en (d) de recente motie van de SGP op 7 november 2024 met het verzoek aan het college bij actualisatie van het woonbeleid het lokaal toewijzen nader uit te werken.

Controlerende rol

De raad wil actiever zijn in zijn controlerende rol. De raads werkgroep Wonen probeert hier voor de raad als geheel meer handen en voeten aan te geven. De raads werkgroep heeft hiertoe het college gevraagd meer inzicht te geven in wat er tot op heden is gerealiseerd, wat de omvang is van nog toe te voegen woningen en het type toe te voegen woningen per doelgroep. Met een presentatie in De Ontmoeting van oktober dit jaar is daar gevolg aan gegeven. De raad heeft informatie gekregen over:

- De woningproductie over de jaren 2014-2023;
- De geplande woningproductie over de jaren 2024-2030: in totaal en per project;
- De geplande woningproductie binnen en buiten bebouwd gebied.

Met deze informatie kan de raad zijn controlerende rol invullen als het gaat om het aantal te bouwen woningen. De informatie geeft echter nog geen zicht op de mix van typen te bouwen woningen. Het geeft geen zicht op het aandeel betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen in de huidige woonvoorraad en de programmering. Op basis van die informatie kan de raad niet beoordelen in hoeverre de afgesproken doelen uit de regionale agenda worden gerealiseerd. Ook ontbreekt het aan informatie per doelgroep: hoeveel woningen zijn er beschikbaar voor starters, hoeveel levensloopbestendige woningen voor ouderen, hoeveel voor kwetsbare groepen en cetera?

Kaderstellende rol

De raad vult zijn kaderstellende rol in met vaststelling van de verschillende planologische instrumenten, de regionale woonagenda en het lokale woonbeleid. De komende tijd worden verschillende stappen gemaakt en uit gesprekken in het kader van dit onderzoek blijkt dat de verschillende stappen ook tegelijkertijd lopen en allerlei opgaven meer in samenhang worden gezien. De Omgevingsvisie is in ontwikkeling, het woonbeleid moet worden geactualiseerd en op projectniveau (zoals 't Oog) wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van een integraal gebiedsplan en een visie op mobiliteit in dat gebied.

De samenhang tussen allerlei opgaven gaat steeds belangrijker worden, maar het is nog niet duidelijk in hoeverre allerlei stappen zich tot elkaar gaan verhouden en hoe de raad in positie zal worden gebracht om zijn kaderstellende rol in te vullen. Hierover zijn met de raad nog geen procesafspraken gemaakt.

Planologische instrumenten conform de Omgevingswet

- Omgevingsvisie;
- Omgevingsprogramma;
- Omgevingsplan;
- Omgevingsvergunning.

Lokale beleidsinstrumenten:

- Regionale woondeal;
- Lokaal woonbeleid, mobiliteitsvisie, duurzaamheidsbeleid et cetera inclusief eventuele verordeningen en dwingende en stimulerende instrumenten



Lokale paragraaf Wonen 2019

Ambitie

Minimaal 80 woningen per jaar bouwen en meer plannen om rekening te houden met planuitval.

- Er liggen reeds 'harde' plannen zoals afronding Blauwe Zoom, 't Oog, IJzergieterij en Rokerij.
- Bovenop de 80 woningen ook bouwen van extra woningen in het duurdere segment om een bijdrage te leveren aan de doelstelling van de regio Drechtsteden: meer midden- en hoogopgeleiden aantrekken.

Strategie: accent op koopwoningen en doorstroming

Toevoegen woningen voor starters met gemiddeld vermogen/inkomen:

- 1 Toevoegen woningen voor lokale starters:
 - Goedkoop koopsegment tot € 200K
 - Vrije-sector huurwoningen tot € 1000,-

Toevoegen van koopwoningen die de doorstroming bevorderen:

- 2 Bouwen van koopwoningen voor doorstromende gezinnen.
 - Midden- en duurdere segment voor nieuwe stap in wooncarrière.
 - Duurdere segment tevens voor de bovenlokale vraag.

3 Bouwen van levensloopbestendige woningen voor doorstromende ouderen.

- Comfortabele koopwoningen 5--plussers: bungalows en appartementen

Sociale huursector:

- 4 Geen toevoeging maar vernieuwen woningen sociale huursector.
 - Minder eengezinswoningen, meer appartementen.

EU-migranten:

- 5 Huisvestingsmogelijkheden voor kort- en lang verblijf.

Lokale paragraaf Bouwen 2022

Ambitie

Minimaal 80 woningen per jaar bouwen en 130% programmering om rekening te houden met planuitval.

- T/m 2025 'harde' plannen die hieraan voldoen: wel is planversnelling nodig.
- Na 2025 'zachtere plannen': opgave is deze 'hard' te maken en inzet op zoeken naar geschikte plakken.

Strategie: accent op koopwoningen en doorstroming

Toevoegen woningen voor starters:

- 1 Bouwen van woningen voor lokale starters:
 - Goedkoop segment voor alleenstaande starters.
 - Middensegment voor startende stellen.
 - Stimulans met koopstartregeling.

Toevoegen van koopwoningen die de doorstroming bevorderen:

- 2 Bouwen van koopwoningen voor doorstromende gezinnen.
 - Midden- en duurdere segment voor nieuwe stap in wooncarrière.

3 Bouwen van levensloopbestendige woningen voor doorstromende ouderen.

- Comfortabele koopappartementen voor empty-nesters.
- Duurdere sociale huurappartementen.

Sociale huursector:

- 4 Geen toevoeging maar vernieuwen woningen sociale huursector.
 - Minder eengezinswoningen, meer appartementen.

Migranten:

- 5 Arbeidsmigranten, Statushouders, Asielzoekers en Ontheemden
 - ???

Verduurzaming

- In 2035 is Hardinxveld-Giessendam van het aardgas af en in 2050 volledig energieneutraal.



Toolkit betaalbare woningen Hardinxveld-Giessendam

Tool	Korte omschrijving	Toegepast?
Bestemmingsplan - doelgroepenverordening	Via het bestemmingsplan vastleggen dat bepaalde woningen een sociale koopwoning worden.	Ja
Plicht tot zelfbewoning	De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf te bewonen. De bepaling wordt opgenomen in de koopovereenkomst van de gemeente en de ontwikkelaar.	?
Anti-speculatiebeding (verbod doorverkoop)	De koper verplicht zich de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen.	?
Koopstart	De gemeente verleent een koperskorting bij aankoop eerste huis. Zodra de woning wordt doorverkocht, wordt de korting terugbetaald.	Ja Voorbeeld: Pieter de Hooghstraat.
Koopgarant	De koper koopt een koopgarantwoning tegen een lagere prijs met een terugkoopgarantie. De gemeente, corporatie of projectontwikkelaar koopt de woning weer terug als de koper gaat verhuizen.	Nee Indien de gemeente deze tool wil inzetten zal er een gemeentelijk woningbedrijf moeten worden opgericht.
Maatschappelijk gebonden eigendom	Kortingsregeling eerste koophuis met strikte regels: zelfbewoning, hypotheek niet hoger dan 110%, koper niet ouder dan 35 jaar, belastbaar inkomen niet hoger dan € 40K en aantoonbare binding met de gemeente. Bij verkoop van de woning koopt de gemeente of andere partij de woning weer terug en biedt het opnieuw aan een nieuwe starter.	Nee Indien de gemeente deze tool wil inzetten zal er een gemeentelijk woningbedrijf moeten worden opgericht.
Erfpachtconstructie	De gemeente is eigenaar van de grond. De koper heeft het gebruiksrecht (erfpachtrecht) en betaalt daartoe een jaarlijkse bijdrage (canon).	Nee Een administratieve belasting voor het gemeentelijk apparaat vanwege terugkerende facturatie. Daarnaast hebben banken in toenemende mate moeite met de erfpacht.



Inventarisatie instrumenten betaalbare koop voor starters

In opdracht van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) en de Nationale Hypotheekgarantie heeft RIGO Research en Advies decentrale instrumenten geïnventariseerd die worden toegepast om koopwoningen voor starters bereikbaar te maken. RIGO heeft in totaal 31 instrumenten gevonden die zijn onder te verdelen in vijf archetypen. Hieronder presenteren we de gevonden archetypen in de tabel. (1)

Archetype	Korte omschrijving	Aantal geïnventariseerde instrumenten van verschillende aanbieders
Koopinstrument	Een koopstarter krijgt de mogelijkheid de woning onder de marktaande te kopen. Het verschil tussen de koopprijs en de marktwaarde is een uitgestelde betaling die bij een verhuizing moet worden terugbetaald. De waardeverandering van de woning wordt gedeeld met de oorspronkelijke woningaanbieder volgens een vooraf vastgestelde verdeling. Er zijn twee algemene varianten: • Een variant met terugkoopregeling; • Een variant zonder terugkoopregeling.	12
Erfpachtinstrument	De koper koopt het recht om een woning op een stuk grond te bewonen (erfpachtrecht). Voor het gebruik van de grond wordt een jaarlijkse vergoeding (canon) in rekening gebracht. De jaarlijkse canon is fiscaal aftrekbaar.	7
Mengvorm koop- en erfpachtinstrument	De hierboven genoemde twee instrumenten worden in een speciale constructie gecombineerd.	1
Financieringsinstrument	Een verruimde financiering middels een tweede hypotheek voor starters. De koopstarter ontvangt een aanvullende lening bovenop de maximale hypotheek op basis van het inkomen. Over deze aanvullende lening hoeft pas aflossing en rente te worden betaald op het moment dat de starter voldoende inkomen heeft om dat te doen.	2
Huren met vermogensvorming of koopoptie	De bewoner huurt en bouwt tegelijkertijd een vermogen op. Ook bestaat er een constructie waarbij men huurt en na enige tijd van inkomensstijging de optie heeft om de woning te kopen.	3
Overig	Verschillende instrumenten die niet direct zijn te verdelen naar de archetypen	6

Bronnen:

1 Invenarisatie instrumenten betaalbare koop voor starters, RIGO Research en Advies, 19 januari 2023



Respondenten

Dhr./Mw.	Naam	Functie	Organisatie
Dhr.	Fijnekam, Dick	Raadslid fractie T@B, lid raadswerkgroep Bouwen en Wonen	Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Dhr.	Maas, Gert	Raadslid fractie PvdA, lid raadswerkgroep Bouwen en Wonen	
Dhr.	Roover, Peter de	Raadslid fractie CU, voorzitter raadswerkgroep Bouwen en Wonen	
Dhr.	Schouten, Koen	Raadslid fractie SGP, lid raadswerkgroep Bouwen en Wonen	
Dhr.	Arjan Meerkerk	Portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen	
Ambtelijke organisatie		Beleidsmedewerker Sociaal Domein: beschermd wonen, opvang kwetsbare groepen	Gemeente Hardinxveld-Giessendam
		Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling	
		Coördinator Ruimtelijke Projecten	
		Domeinmanager Fysiek Domein	
		Programmaleider Mobiliteit	
		Programmaleider Wonen	
		Programmamanger Duurzaamheid	
		Projectleider 't Oog/iPM en uitgeleend aan GHG	
		Projectleider Frederikstraat/iPM en uitgeleend aan GHG	
		Projectleider Midden Wetering/iPM en uitgeleend aan GHG	



Respondenten

Extern betrokken bedrijven/instellingen	
Eigenaar/makelaar	Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs
Makelaar	Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs
Directeur-bestuurder	Fien Wonen
Adviseur Strategie & Beleid	Fien Wonen
Trekker en deelnemer Bouwberaad	BMN de Klerk
Algemeen Directeur	Blokland Bouwpartners
Gedelegeerd projectontwikkelaar	Waardzone C.V.

Bestuurlijke partners	
Regio accounthouder Wonen ZHZ	Provincie Zuid-Holland
Programmamanager Wonen en Volkshuisvesting	Regio Drechtsteden
Beleidsadviseur	Regio Drechtsteden

Woningzoekenden in de gemeente

3 personen in de doelgroep senioren, 3 personen in de doelgroep starters, 2 personen in de doelgroep doorstromers.



Schriftelijke stukken

Nr.	Jaar	Maand	Titelbeschrijving
Raadsstukken gemeente Hardinxveld-Giessendam (GHG)			
1	2019	5	GHG, Raadsinformatiebrief, Beantwoording reacties Lokale paragraaf n.a.v. presentatie 11 april 2019, 28 mei 2019
2	2019	6	GHG, Motie (verworpen) fractie PvdA, Herinvoering 30%-norm nieuwbouwwoningen, 27 juni 2019
3	2019	6	GHG, Motie van treurnis (verworpen) fractie PvdA over beleid wethouder Wonen en ruimtelijke ordening, 27 juni 2019
4	2019	6	GHG, Raadsvoorstel, Lokale Paragraaf Bouwen, 27 juni 2019
5	2019	6	GHG, Raadsvoorstel, Urgentieverordening regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden gemeente Hardinxveld-Giessendam, 27 juni 2019
6	2021	9	GHG, Raadsvoorstel, Toepassen koopstartregeling woningen Pieter de Hoogh, 23 september 2021
7	2022	6	GHG, Raadsvoorstel en -besluit, Kennisname van rekenkamerrapport Impact van de woonopgave, 30 juni 2022
8	2022	11	GHG, Raadsvoorstel, Lokale Paragraaf Bouwen inclusief uitvoeringsprogramma vaststellen, 10 november 2022
9	2022	11	GHG, Beantwoording technische vragen aan CU-fractie en de raad, inzake de Lokale Paragraaf Bouwen, 9 november 2022
10	2022	11	GHG, Beantwoording technische vragen aan SGP-fractie en de raad, inzake de Lokale Paragraaf Bouwen, 9 november 2022
11	2023	10	GHG, Raadsvoorstel, Groeiagenda Smart Delta Drechtsteden, 26 oktober 2023
12	2023	10	GHG, Motie fractie PvdA, Loslaten pas-op-de-plaats-beleid betreffende de bouw van sociale huurwoningen, 26 oktober 2023
13	2024	3	GHG, beantwoording artikel-12 vragen T@B-fractie met betrekking tot voortgang van bouwen van woningen.
14	2024	11	GHG, Motie fractie SGP, verzoek aan het college om bij actualisatie van het woonbeleid het lokaal toewijzen uit te werken, 7 november 2024



Schriftelijke stukken

Nr.	Jaar	Maand	Titelbeschrijving
Beleid gemeente Hardinxveld-Giessendam (GHG)			
1	2019	4	GHG, Naar een lokale paragraaf wonen, 11 april 2019
2	2019	6	GHG, Lokale paragraaf Wonen, concept, 11 juni 2019
3	2021	-	GHG, Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen 2021, download gemeentelijke website 25 april 2024
4	2022	3	GHG, Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten Hardinxveld-Giessendam, geldend van 1 maart 2022
5	2022	11	GHG, Lokale paragraaf Bouwen, 1 november 2022
6	2022	11	GHG, Infographic, Lokale paragraaf Bouwen, Uitvoeringsprogramma 2022 en 2023, 1 november 2022
7	2022	6	GHG en Fien Wonen, Prestatieafspraken 2022, 6 april 2022
8	2024	11	GHG, Presentatie Opvang Asielzoekers, 11 april 2024
9	2024	-	GHG, Worksheet, Woningbouwplannen (lopende), zonder datum
10	2024	2	GHG, Worksheet, Woningbouwprojecten, versie februari 2024
11	2024	10	GHG, Presentatie Stand van zaken woningbouwprogramma, 17 oktober 2024
12	2024	-	GHG, Fien Wonen en de huurdersraad, Lokale prestatieafspraken 2024, datum onbekend
13	-	-	GHG, Toolkit betaalbare koopwoningen, overzicht, datum onbekend



Schriftelijke stukken

Nr.	Jaar	Maand	Titelbeschrijving
Beleid regionale en andere overheidsorganen			
1	2018	9	Drechtsteden, Groeiagenda 2030, 4 september 2018
2	2020	10	Drechtsteden, Samenvatting en conclusies Woningmarktanalyse Drechtsteden, Stand van Zaken en ontwikkelingen 2020-2040, 30 oktober 2020
3	2020	10	Rigo, Eindrapport, Woningmarktanalyse Drechtsteden, Stand van zaken en ontwikkelingen 2020-2024, 30 oktober 2020
4	2021	5	Drechtsteden, Regionale Energiestrategie Drechtsteden 1.0, 17 mei 2021
5	2022	6	Drechtsteden, Strategisch advies woningbouwopgave Drechtsteden, onderzoeksrapport door Brink, 14 juni 2022
6	2023	1	Provincie Zuid-Holland, Gewijzigd Statenvoorstel, Vaststelling wijziging Omgevingsvisie Zuid-Holland module Wonen Werken en Werelderfgoed, 31 januari 2023
7	2023	11	Smart Delta Drechtsteden, Concept-inspreektekst hoorzitting 5e herziening Omgevingsbeleid, 24 november 2023
8	2023	4	Smart Delta Drechtsteden, Brief aan college Gedeputeerde Staten Zuid-Holland, Zienswijze 5e herziening Omgevingsbeleid, module Wonen, Werken en Werelderfgoed, 20 april 2023
9	2023	6	Smart Delta Drechtsteden, Groeiagenda van de zeven Drechtstedengemeenten 2023, zomer 2023
10	2023	7	Samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard, Regionale realisatie agenda wonen, 7 maart 2023
11	2024	7	Ministerie van BZK, Plan van Aanpak, Versnelling woningbouw door parallel schakelen van het planproces, 1 juli 2024
12	2024	-	Onderzoekscentrum Drechtsteden, Dashboard Bouwen, datum onbekend
13	2024	8	Drechtsteden, Beschikbaarheidsmonitor woonruimteverdeling Drechtsteden 2021 t/m eerste halfjaar 2024, 8 augustus 2024

Schriftelijke stukken

Nr.	Jaar	Maand	Titelbeschrijving
Beleid regionale en andere overheidsorganen (vervolg)			
14	2024	-	Rigo, Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2024, Factsheet Hardinxveld-Giessendam, datum onbekend
15	2024	-	?, Tabellenboek woonmonitor 2024, datum onbekend
16	-	-	Drechtsteden, Infographic, De energietransitie in de Drechtsteden, datum onbekend
17	2024	-	Brief Gedeputeerde Staten aan de minister van BZK met kenmerk PZH-2024-852560956, onderwerp versnellen woningbouw.
18	2024	3	Brief Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten met kenmerk PZH 2024-849967930, onderwerp begeleidende brief bij brief minister van BZK
19	2024	5	Brief Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten met kenmerk PZH 2024-854265574, onderwerp woningbouwopgave naar aanleiding brief aan minister van BZK
Overig			
1	2022	2	Rekenkamercommissie Hardinxveld-Giessendam, Onderzoeksrapport, Impact van de woonopgave, 17 februari 2022
2	2023	-	Fien Wonen, Infographic, Portefeuillestrategie 2023-2025, datum onbekend
3	2024	6	Fien Wonen, Jaarverslag 2023, 11 juni 2024





PARTNERS⁺PRÖPPER



's-Gravendijckseweg 60, 2201CZ Noordwijk



071 7370167 / 06 14440746



www.partnersenpropper.nl
www.opgavengestuurdwerken.nl

