



---

## Herijking Woonbeleid en prestatieafspraken

---

### Inhoud

#### Inleiding

Het Rijk neemt regie in de volkshuisvestelijke opgave. Daarom heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening vanaf 2022 verschillende programma's en ambities gepresenteerd, onder andere op het gebied van betaalbaarheid. De Provincie Zuid-Holland heeft hierop haar beleid aangepast en in de regio is een Regionale Realisatieagenda ('Woondeal') getekend. Daarnaast loopt het reguliere proces rondom de Prestatieafspraken die jaarlijks gemaakt moeten worden tussen Woningcorporatie Fien Wonen, Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam en de gemeente. Ook uit dit gesprek volgde de behoefte om meer betaalbare woningen te bouwen. Dit is aanleiding om ons huidige woonbeleid, afkomstig uit 2022, tegen het licht te houden. Met deze informatienota wordt u geïnformeerd over voorgenomen proces om te komen tot een herijking van het lokale woonbeleid en de Prestatieafspraken voor 2024.

#### Herijking Woonbeleid

##### 1. De aanleiding voor een herijking van ons Woonbeleid.

De ambities van het Rijk op het gebied van volkshuisvesting zijn groot. Tot en met 2030 moeten in Nederland 981.000 woningen gerealiseerd worden waarvan 2/3<sup>e</sup> betaalbaar en de helft hiervan moet door woningcorporaties gerealiseerd worden. Om te komen tot een evenwichtige verdeling van de sociale huurwoningen over het land zal iedere gemeente toe moeten werken naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad. De wet die de ambities van het Rijk gaat verankeren, de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, ligt op dit moment voor bij de Tweede Kamer. Het Rijk heeft regio's en provincies gevraagd om met het sluiten van Woondeals aan te geven welk deel van de totale opgave elke regio voor haar rekening neemt. In 2022 is in onze regio daarom de Regionale Realisatieagenda Samenwerkende Regio's getekend. In deze Woondeal zijn ambities opgenomen op het gebied van betaalbaarheid die in lijn zijn met de ambities van het Rijk. Wel wordt in de Woondeal nadrukkelijk stilgestaan bij de realiteit en lokale situatie. Er staat letterlijk 'het maximale wordt gevraagd, maar niet het onmogelijke'. Afgesproken is dat onderzocht wordt hoe deze ambities passen bij de lokale situatie. In het beleid van de Provincie Zuid-Holland zijn de betaalbaarheidsambities van het Rijk overgenomen en in het coalitieakkoord is zelfs opgenomen dat op regionale schaal 40% van de nieuwbouwwoningen sociale huur moet zijn.

Ons lokale woonbeleid, De Lokale Paragraaf Bouwen 2022, is op dit moment met name gericht op het realiseren van woningen voor doorstroming en ziet ten aanzien van sociale huur enkel een vernieuwingsopgave, geen uitbreidingsopgave. Dit is niet in lijn met het beleid van de hogere overheden en de Woondeal. Daarnaast is er vanuit de samenleving de roep om meer betaalbare woningen, waaronder sociale huurwoningen, toe te voegen. Ook in de gesprekken rondom de Prestatieafspraken tussen gemeente, de Woningcorporatie en de Huurdersraad volgt de roep om meer sociale huur toe te voegen. Daarnaast vraagt de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting straks om binnen 2 jaar na de inwerkingtreding van de wet een Volkshuisvestelijk Programma op te stellen. Dit programma vervangt de woonvisie (onze Lokale Paragraaf Bouwen 2022) en krijgt een plek in de beleidscyclus van de Omgevingswet. Dit is aanleiding om ons huidige lokale woonbeleid tegen het licht te houden.

##### 2. De koppeling van wonen en zorg

In het Rijksprogramma Een Thuis voor Iedereen roept het Rijk gemeenten op om een Woonzorgvisie op te stellen voor aandachtsgroepen en ouderen. Met het opstellen van een Woonzorgvisie geeft de gemeente meer verdieping aan de verbinding tussen wonen, welzijn en zorg voor verschillende aandachtsgroepen, onder meer ouderen. Woonzorgvisies bevatten een degelijke analyse van de woonzorgopgave in de gemeente of regio. De Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting verplicht

de gemeente om deze visie als onderdeel van het Volkshuisvestelijk Programma binnen 2 jaar na inwerkingtreding van de wet vast te stellen. Dit is aanleiding om bij de herijking van het lokale woonbeleid ook direct aan te slag te gaan met een visie op Wonen & Zorg en dit te integreren tot één Volkshuisvestelijk programma inclusief visie op wonen & zorg. .

### *3. Het proces om te komen tot een herijking*

Om onze lokale situatie op het gebied van wonen en zorg af te kunnen zetten tegen het Rijksbeleid en beleid vanuit de Provincie Zuid-Holland is het van belang om inzicht te hebben in de lokale woningbouw- en zorgbehoefte. Vanuit de regio Drechtsteden loopt een nieuwe woningmarktanalyse. De uitkomst hiervan wordt in Q3 2024 verwacht. Hieruit volgen ook cijfers over de woningbouwbehoefte (verdeeld over verschillende segmenten) in Hardinxveld-Giessendam. Daarnaast zal een woonzorganalyse uitgevoerd worden om inzicht te krijgen in het aanbod en de (toekomstige) behoefte aan wonen, zorg en welzijn.

Met dit inzicht in de lokale situatie zal vanaf Q3 2024 het gesprek gevoerd worden met uw gemeenteraad onze partners op het gebied van wonen en zorg en de samenleving over passend woonzorgbeleid in de gemeente Hardinxveld-Giessendam. De verwachting is dat in 2025 een Volkshuisvestelijk Programma (inclusief visie op wonen & zorg) vastgesteld kan worden voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

Voor het opstellen van het nieuwe lokale woonbeleid en begeleiden van bijbehorend proces zal – net zoals bij de eerdere herijking – een expertisebureau ingeschakeld worden.

### *4. De relatie met de regio*

Op basis van het regionale behoefteonderzoek zal ook regionaal het gesprek gevoerd worden over het woningbouwprogramma, de betaalbaarheid en de (mogelijke herijking van de) regionale woonvisie. Dit regionale gesprek is complex en tijdsintensief. De gemeente kiest er daarom voor om niet te wachten op de uitkomst van deze gesprekken, maar in plaats daarvan proactief aan de slag gaan met de herijking van het lokale woonbeleid. Vanzelfsprekend blijft de gemeente Hardinxveld-Giessendam aangehaakt en met de regio in gesprek om te zorgen voor een goede regionale afstemming.

### *5. De werkwijze tot het besluit over de herijking*

Zoals gezegd sluit ons lokale woonbeleid op dit moment niet aan bij het beleid van hogere overheden. Tijdens het herijkingsproces zal antwoord komen op de vraag hoe de gemeente Hardinxveld-Giessendam hiermee om wenst te gaan. Tegelijkertijd stuurt het Rijk en de Provincie Zuid-Holland nu al op de betaalbaarheid in nieuwe woningbouwplannen. Bij nieuwe woningbouwplannen of plannen die nog aan het begin staan van de ruimtelijke procedure en nog geen goedkeuring hebben gekregen van de Provincie wordt hier nadrukkelijk op getoetst. Dit is niet mogelijk bij woningbouwplannen die reeds goedgekeurd zijn door de Provincie. De Provincie heeft geconstateerd dat in de woningbouwplannen van de gemeente het aandeel betaalbaarheid, waaronder sociale huur, beperkt is. Daarom hebben ze ons nu verzocht om in het woningbouwprogramma de percentages sociale en betaalbare woningbouw op te hogen. Totdat de herijking van het beleid heeft plaatsgevonden zal de gemeente daarom binnen de mogelijkheden die er zijn met ontwikkelaars in gesprek gaan over het ophogen van het aandeel betaalbare woningen (inclusief sociale huur) in woningbouwplannen.

## **Prestatieafspraken**

De Woningwet vraagt ons om ieder jaar met de woningcorporatie en huurdersraad prestatieafspraken vast te leggen. In de prestatieafspraken staan de inspanningen die de corporatie wil leveren aan het gemeentelijk beleid. De woningcorporatie Fien Wonen heeft op 30 juni 2023 een Bod uitgebracht aan de gemeente Hardinxveld-Giessendam en Huurdersorganisatie Hardinxveld-Giessendam en daarbij om een zienswijze op dit Bod gevraagd. Het Bod is de eerste stap om te komen tot prestatieafspraken 2024. In dit Bod vraagt Fien Wonen om tijd voor uitvoering van de set Prestatieafspraken 2023, die door een langere onderhandeling pas in april 2023 werden ondertekend. De huurdersraad benadrukt in haar zienswijze op dit Bod het belang van concrete afspraken en de noodzaak van het toevoegen van sociale huurwoningen. De gemeente heeft in haar zienswijze op het Bod (besluit van 14 november 2023) aangegeven zich te kunnen vinden in dit bod, maar vraagt specifiek om uitvoeringsafspraken en benoemt het streven om toe te werken naar meerjarenafspraken op basis van het herijkte gemeentelijk beleid.

Vervolgens heeft een drietal constructieve onderhandelingsavonden plaatsgevonden waarna uiteindelijk consensus gevonden is op voorliggende afspraken. Omdat partijen hebben geconcludeerd dat de focus dit jaar moet liggen op de uitvoering van afspraken zijn voorliggende afspraken grotendeels

een voortzetting van de afspraken uit 2023. De afspraken zijn op een aantal punten geconcretiseerd en aangevuld op basis van actuele ontwikkelingen. De gemeente heeft aangegeven om binnen de mogelijkheden die er zijn met ontwikkelaars in gesprek gaan over het ophogen van het aandeel sociale huur in woningbouwplannen. Verder is afgesproken dat we voor de nieuwe prestatieafspraken (2025 en verder) toewerken naar langetermijn-prestatieafspraken. Het gaat om een visie/voortuitblik met een 5 jaar termijn waarbij dan elk jaar een monitoring en bijstelling van een uitvoeringsprogramma plaatsvindt. In deze meerjarenafspraken staan meer de doelen centraal waar je samen aan wilt werken. Deze doelen worden afgeleid van het (herijkte) gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en het portefeuillebeleid van de corporatie. Met deze doelen is er een gezamenlijke focus die zorgt voor een bestendige uitvoering van afspraken. In de bijlage treft u de Prestatieafspraken 2024 voor Hardinxveld-Giessendam aan die partijen gezamenlijk op 27 maart 2024 hebben afgerond.

*Bijlage 1: Prestatieafspraken Gemeente Hardinxveld-Giessendam 2024*