



T.a.v. de gemeenteraad Hardinxveld-Giessendam

Onderwerp	Ons kenmerk	Uw brief	Datum
Technische vragen mbt de Lokale Paragraaf Bouwen – CU		7 november 2022	9 november 2022

Geachte heer Van Dijk,

Op 7 november 2022 heeft u namens de CU-fractie technische vragen gesteld inzake de Lokale Paragraaf Bouwen. In deze brief krijgt u van ons het antwoord op de door uw gestelde vragen.

Met betrekking tot uw vragen het volgende:

Algemeen

Hierbij een aantal algemene vragen/opmerkingen naar aanleiding van de Lokale Paragraaf.

- De eerste vraag betreft de naam van het document. Deze is gewijzigd in Lokale Paragraaf Bouwen. Voorheen was dit de zgn. Lokale Paragraaf Wonen. Kunt u aangeven of er nu elders aandacht wordt gegeven aan dit deel van het woonbeleid? Er is en blijft, naast de nieuwbouwpoging, namelijk ook nog sprake van zo'n 7.500 bestaande woningen.

Met deze lokale paragraaf Bouwen borduren we verder op de Lokale paragraaf Wonen, kortom we zetten accenten op de actuele ontwikkelingen. Waarbij we met name de focus leggen op het realiseren/bouwen van woningen. Dit wil niet zeggen dat we dat we het woonbeleid in de koelkast zetten, echter om bijvoorbeeld leefbare buurten te creëren zijn verhuistrentjes nodig kortom nieuwe woningen.

- Is het een bewuste keuze niet in te gaan op de landelijke opgave waarbij wordt ingezet op de bouw van betaalbare woningen? Hoort het doel van het Rijk en de minister om te komen tot nieuwbouw van betaalbare woningen geen onderdeel van de doelstelling uit te maken?

De landelijke wens vanuit de minister houdt geen rekening met de z'n 7.500 bestaande woningen. Daarnaast wordt er ook volledig voorbij gegaan aan de lokale behoefte, waarbij maatwerk en de autonomie om keuzes te maken door uw gemeenteraad buiten spel worden gezet. Er is geen uniforme blauwdruk mogelijk voor alle gemeenten, lokaal maatwerk moet het uitgangspunt blijven.

- Is het een bewuste keuze om in de lokale paragraaf niet in te gaan op het thema duurzaamheid (denk hierbij o.a. aan de RES en circulair bouwen)?

Zoals hierboven aangegeven borduren we voort op Lokale Paragraaf Wonen, echter met het accent op de realisatie van woningen. Waarbij rekening wordt gehouden met duurzaamheid op zowel het bouwproces/-materialen (conform de wettelijke kaders) als ook de leefbaarheid.

- Is het een bewuste keuze om in de lokale paragraaf niet in te gaan op het thema klimaatadaptatie (denk hierbij o.a. aan hittestress, groen & blauw/waterberging e.d.)?

Zie de beantwoording hierboven.

Voornaamste vraag:

Er zijn drie speerpunten geformuleerd waaronder 'het bouwen van de juiste woning op de juiste plaats'. De vraag die we hebben is hoe de gemeente hierop gaat sturen aangezien zij momenteel vrijwel geen eigen grond bezit. Kunt u hier meer inzicht in geven?

Met betrekking tot woningbouwprojecten zijn we als gemeente in de meeste gevallen faciliterend, we hebben vrijwel geen eigen gronden. Echter voor de (grotere) nieuwbouw locaties worden anterieure overeenkomsten afgesloten waarbij het woningbouwprogramma wordt meegenomen. Kortom er zijn ook andere mogelijkheden voor de gemeente op de regie te voeren anders dan als grondeigenaar.

En, in het verlengde van de vorige vraag, op welke manier gaat dit vervolgens gemonitord worden? Het is in onze beleving namelijk niet zo dat de som van alle losse projecten automatisch invulling geeft aan het totale aantal woningen dat (per segment) nodig is.

Er is door het onderzoeksbureau Brink in opdracht van de regio Drechtseden een "realitycheck" uitgevoerd (kwalitatief en kwantitatief) met betrekking tot het woningbouwprogramma van de gemeenten. Het rapport van Brink wordt dit december van dit jaar aangeboden aan uw gemeenteraad.

Algemeen - Lokale Paragraaf inclusief uitvoeringsprogramma

p.1 In het stuk wordt aangegeven dat de Lokale Paragraaf Bouwen een uitwerking is van de regionale Groeiagenda 2030. In onze beleving zou dit beleidsstuk ook invulling moeten geven aan de Regionale Woonvisie en het recente Coalitieakkoord. Is het een bewuste keuze om deze niet te noemen?

Met de regionale Groeiagenda 2030 werkt de regio aan een integrale aanpak van wonen, werken, recreëren, onderwijs en bereikbaarheid. De Regionale Woonvisie bouwt hierop voort. Hardinxveld-Giessendam heeft de regionale woonvisie van de Drechtsteden niet vastgesteld. Wel hebben we een zienswijze ingediend, waarin Hardinxveld-Giessendam de kwalitatieve ambities en groei onderschrijft. In de Groeiagenda zit het aspect Bouwen passend bij de accent verschuiving vandaar dat deze separaat is benoemd. Het Coalitieakkoord was nog niet definitief ten tijde van de opstelling, echter de ambities vanuit het Coalitieakkoord sluiten aan bij deze Lokale Paragraaf Bouwen.

p.1 Kunt u ons een (beknopt) inzicht geven in de conclusie(s) die zijn getrokken naar aanleiding van deze evaluatie?

Dat we als gemeente met onze partners (ontwikkelaars etc.) goed bezig zijn met een inhaalslag/reparatie om woningen te realiseren en dat dit de woningen zijn die bij de lokale behoefte passen. Daarnaast zijn we op zoek naar woningbouwlocaties aangezien na 2025 het aantal zachte plannen toeneemt. Onze inzet is om de bouwtrein voort te zetten vandaar de accent verschuiving naar het Bouwen.

P.4 Hier wordt gesproken over 'starters'. Kunt u aangeven op wat voor soort starter u hier doelt? Zijn dit huurstarters, koopstarters of doorstromende koopstarters? In onze beleving zijn dit namelijk verschillende soorten starters die ook elk hun eigen woonwensen hebben.

We gaan hierbij uit van lokale starters, waarbij we tot op heden (nog) geen onderscheid maken in verschillende soorten starters. Middels pilots gaan we onderzoeken welke starter(s) we kunnen bedienen en op welke wijze. Bijvoorbeeld het project Pieter de Hooghstraat waarbij we ons richten op lokale koopstarters met een inkomensgrens.

Voornaamste vraag:

p.4. Men lijkt hier uit te gaan van het RIGO onderzoek. We gaan ervan uit dat dit het onderzoek betreft uit 2020 en niet uit 2017 met de daarbij behorende koop- en huurprijzen. Zijn deze bedragen (met bijvoorbeeld een sociale koopwoning <€200.000) nog wel passend bij het huidige prijsniveau? In mijn/onze beleving zijn deze bedragen namelijk niet actueel meer. We

gaan er overigens vanuit dat de andere partners waarmee u heeft gesproken (zie p.1) dit ook hebben aangegeven.

p.4 Zijn deze koopsommen getoetst bij uw collega's van de projectenafdeling die zich bezig houden met grondexploitaties en de actuele VON- en uitgifteprijzen? En zo ja, wat is hun oordeel hierover?

Er wordt inderdaad uitgegaan van het RIGO onderzoek van 2020. Om nieuwbouwwoningen te realiseren tot €200.000 is met de huidige bouwkosten een uitdaging. Deze uitdaging wordt onder andere besproken in ons Bouwberaad waarbij we zoeken naar creatieve oplossingen/koopconstructies om woningen te bouwen c.q. te verkopen onder de €200.000. De Koopstartregeling is hiervan een mooi voorbeeld.

Participatie

Is er ook een link gelegd met het recent door de Raad vastgestelde 'actieplan participatie'? We lezen in het uitvoeringsplan namelijk over het *informer*en van inwoners. Het participatieplan beschrijft echter een groter aantal mogelijkheden die (ook per project) ingezet kunnen worden. Met een keuze voor informeren beperkt men zich tot één van mogelijkheden, maar er zijn er toch meer? In onze beleving zou de inhoud van deze afzonderlijke beleidsstukken onderling niet strijdig mogen zijn.

Met de communicatie naar inwoners wordt communicatie in de breedste zin van het woord bedoeld. Waarbij per woningbouwproject het actieplan participatie wordt gebruikt.

Ik ga er vanuit u en uw fractie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Kim Koppelaar
Beleidsmedewerker Wonen, team Ruimte.

