



T.a.v. de gemeenteraad Hardinxveld-Giessendam

Onderwerp	Ons kenmerk	Uw brief	Datum
Schriftelijke vragen conform artikel 12 RVO inzake uw Raadsvoorstel, Toepassen koopstartregeling woningen Pieter de Hoogh		18 september 2021	14 oktober 2021

Geachte fractie PvdA,

Op 18 september 2021 heeft u namens de fractie PvdA schriftelijke vragen gesteld inzake het raadsvoorstel: Toepassen koopstartregeling woningen Pieter de Hoogh. In deze brief krijgt u van ons het antwoord op de door uw gestelde vragen.

Met betrekking tot uw vragen het volgende;

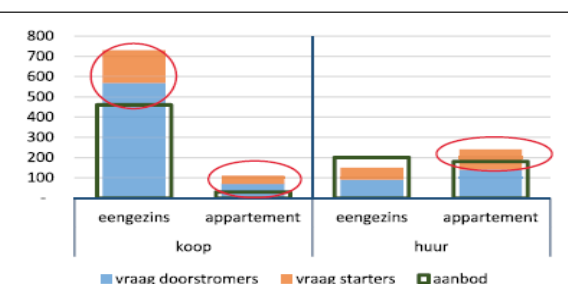
*Toelichting vraag 1.*

*Bij de inleiding van uw raadsvoorstel schrijft u > De gemeente wil op het voormalig zuidelijk veld van HKC sociale woningbouw ontwikkelen. Hiertoe is in 2019 grondexploitatie geopend waarbij rekening is gehouden met sociale huurwoningen. < U schrijft verder dat er inmiddels een groot (landelijk) en lokaal) tekort blijkt te zijn aan betaalbare koopwoningen, u verwijst daarbij naar het (Rigo Rapport 2020).*

**Vraag 1.** Bent u het met ons eens dat u met de uitdrukkelijke verwijzing van het tekort van betaalbare koopwoningen u de indruk wekt dat er geen groot tekort aan sociale huurwoningen zou zijn?

Uw interpretatie van de tekst uit het raadsvoorstel delen wij niet, in het Rigo Rapport 2020-2040 wordt de actuele frictie aangegeven (zie figuur 1). Deze geeft aan dat in de koopsector met betrekking eengezinswoningen in Hardinxveld-Giessendam de vraag groter is dan het aanbod. In de huursector (eengezinswoningen) is er sprake van een klein aanbod overschot; er zijn meer eengezinshuurwoningen dan woningzoekende die een eengezinshuurwoningen wensen. Dit betekent niet dat het gemakkelijk is om aan een huurwoning te komen. In de praktijk komt veel van het potentiële aanbod niet vrij, omdat woningzoekende niet doorstromen. Momenteel is er onvoldoende aanbod eengezinskoopwoningen om aan de vraag te voldoen.

Actuele fricties

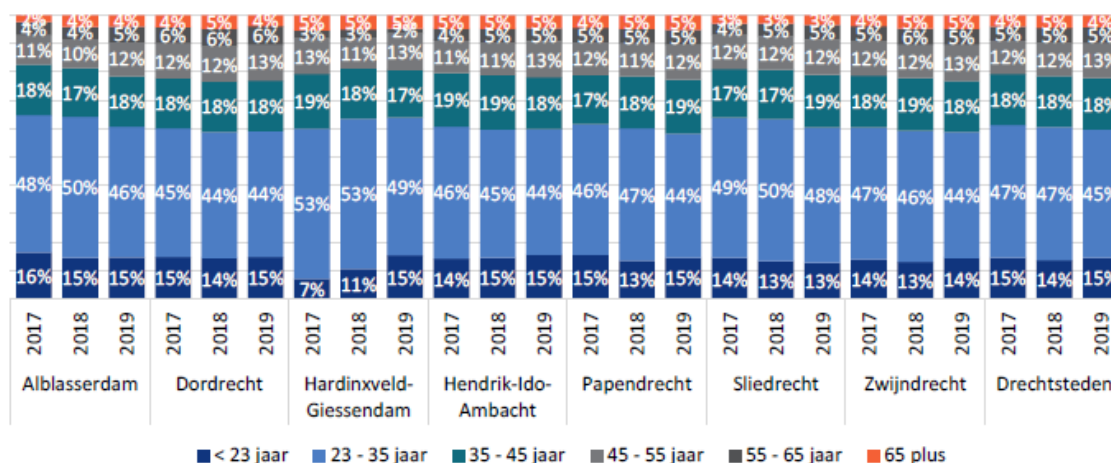


Figuur 1

**Vraag 2.** Bent u het met ons eens dat uit datzelfde Rigo Rapport blijkt dat in Hardinxveld-Giessendam sinds 2017 de actief woningzoekenden van een sociale huurwoning in de leeftijdscategorie 23-35 jaar veruit het grootst is ten opzichte van de andere Drechtsteden gemeenten?

In het Rigo rapport wordt een overzicht getoond van de actief woningzoekenden van corporatiewoningen, per gemeente naar leeftijd, van 2017 tot 2019 (zie figuur 2). De percentages in de leeftijdscategorie 23-35 jaar is in Hardinxveld-Giessendam in relatieve zin hoger dan de overige gemeenten in de Drechtsteden. Dit zegt echter niets over de absolute aantallen en daarmee de onderliggende behoefte.

figuur 3 Actief woningzoekenden van corporatiewoningen, per gemeente naar leeftijd, 2017-2019



Bron: cijfers WoningNet; bewerking RIGO

Figuur 2

### Toelichting vraag 3

Tijdens raadsvergadering de ontmoeting van 16 september jl. werden vragen gesteld betreffende het raadsvoorstel en de switch die het college heeft gemaakt om de eerder aangegeven sociale huurwoningen te wijzigen naar sociale koopwoningen. De verantwoordelijk wethouder vertelde dat de locatie aangeboden was aan coöperatie Fien wonen maar deze geen gebruik heeft gemaakt van het aanbod.

**Vraag 3.** Kunt u aangeven welke datum de locatie Pieter de Hoogh expliciet is aangeboden aan Fien Wonen?

Bij de planontwikkeling van Morgenslag hebben tussen 2011 en 2015 diverse gesprekken met Fien Wonen (toen nog Omnivera) en haar directeur Benno Gruijters plaats gevonden. De gesprekken gingen over de opname van sociale woningbouw in het plan voor Morgenslag. Voor Morgenslag is geen overeenstemming bereikt over de afname van grond voor sociale huurwoningen. De gemeente heeft vervolgens het besluit genomen om de woningen als sociale koopwoningen aan te bieden; een product waar destijds erg veel vraag naar was. In een later stadium is de locatie Morgenslag uitgebreid met de deellocaties 'vertreklocatie Regenboogschool' en 'zuidelijk veld HKC'. Voor deze locaties hanteerde de gemeente dezelfde benaderingswijze voor het programma als bij de oorspronkelijke locatie Morgenslag.

**Vraag 4.** Kunt u de reden waarom Fien wonen deze locatie heeft afgewezen verduidelijken?

Zie het antwoord op vraag 3.

**Vraag 5.** Bent u het met ons eens dat volkshuisvesting een gezamenlijke opgave is van gemeente en De woningcoöperatie?

We hebben een gezamenlijke opgave in volkshuisvesting.

**Vraag 6.** Bent u het met ons eens dat eventuele groei van sociale huurwoningen en afstemming daarvan en nadere afspraken met andere ontwikkelaars ook een verantwoordelijkheid is van het gemeentebestuur?

De gemeenteraad bepaalt de kaders, die zijn vastgesteld in de Lokale paragraaf Wonen. Hierin staat vermeldt dat een passend aanbod sociale huurwoningen in de gemeente is gewenst, aansluitend bij de doelgroep en de heroriëntatie van de doelgroep in Hardinxveld-Giessendam. De opgave in de sociale huur is vooral gericht op vernieuwen en passend maken van het bestaande aanbod: naar typologie en betaalbaarheid. De gewenste uitbreiding is beperkt, zeker als doorstroming van scheefwoners op gang komt doordat hen een alternatief wordt geboden. In de regionale woonvisie is gekozen om een pas op de plaats te maken qua omvang van de sociale huurvoorraad; een ontwikkeling passend bij de lokale behoefteontwikkeling. Het is de taak van Fien Wonen om invulling te geven aan deze lokale paragraaf wonen op het gebied van sociale huurwoningen. Hier worden elk jaar opnieuw prestatieafspraken voor vastgesteld.

**Vraag 7.** Klopt het dat Fien wonen reeds op 25 juni 2019 met haar reactie op de lokale woonparagraaf heeft gevraagd voor de bouw van minimaal 80 sociale huurwoningen (exclusief de invulling van beschermd wonen) voor de Hardinxveldse woningzoekenden?

Deze stelling is juist en hierop is middels een brief van d.d. 29 oktober 2019 door de wethouder Wonen op gereageerd. Waarbij de strekking is dat we een gezamenlijk opgave hebben in de volkshuisvesting echter dat we bij het bereiken hiervan een rol zien weggelegd voor de overheid. Een vast aantal benomen is wat ons betreft te rigide. We zijn liever dat op basis van projecten wordt bekeken wat de behoefte is aan sociale huurwoningen.

**Vraag 8.** Bent u het met ons eens dat er behoefte is van Fien wonen om hun bestaande woningvoorraad uit te breiden met meer sociale huurwoningen?

Op basis van de huidige lokale woonvisie is het antwoord nee. Zie antwoord 6. Daarbij c.q. ter aanvulling geven de cijfers van het CBS aan dat de gemeente Hardinxveld-Giessendam afgerond 35% huur heeft binnen haar volledige woningbezit. Zie hierbij (figuur 3) een onderverdeling per wijk als een totaal.

Woningen per wijk

	percentage leegstand	absolute leegstand	percentage Koop	percentage coöperatie	percentage huuroverig	percentage Huur onbekend	totaal woningen
Hardinxveld-Giessendam	5%	373	65%	28%	6%	0%	7451
Boven-Hardinxveld	5%	98	62%	34%	3%	0%	1962
Neder-Hardinxveld	4%	83	67%	25%	7%	1%	2074
Giessendam	6%	128	75%	17%	8%	0%	2131
De Peulen	4%	51	51%	42%	7%	0%	1284

Bron: CBS, 2020

Figuur 3

#### Toelichting vraag 9

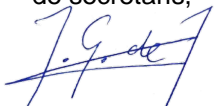
*Uit jaarverslagen van Fien wonen blijkt dat de sociale huurwoning voorraad sinds 2012 met maar liefst 5.1 % is geslonken. Ook het aantal seniorenwoningen wat jaren achtereen op een aantal van 399 stond zakte in 2019 ineens naar een aantal van 345. Daarin tegen groeide het inwoneraantal in onze gemeente sinds 2012 met 796 inwoners.*

**Vraag 9.** Kunt u bevestigen dat gezien het buitenproportionele tekort aan sociale huurwoningen wat blijkt uit de cijfers en jaarverslagen en reactie van Fien wonen op de lokale woonparagraaf en het Rigo rapport dat de locatie Pieter de Hoogh uitermate geschikt zou zijn voor de bouw van sociale huurwoningen?

Wij kunnen dat niet bevestigen. Zie de antwoorden op vraag 1 en 2.

Ik ga er vanuit u en uw fractie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er nog vragen en/of opmerkingen zijn dan kunt u contact opnemen met de beleidsmedewerker Wonen, mevrouw Kim Koppelaar, van Team Samenleving.

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

  
Johan de Jager

  
Dirk Heijkoop