

Aan het College van B&W (in afschrift aan de Gemeenteraad)
van de gemeente Hardinxveld-Giessendam
Raadhuisplein 1
Postbus 175
3370 AD Hardinxveld-Giessendam



Hardinxveld-Giessendam, 31 oktober 2020

Betreft: Artikel 12 RvO vragen inzake inzet instrumenten woonbeleid

Geachte wethouder Baggerman,

Al langere tijd is er sprake van een gespannen situatie op de woningmarkt. Het aantal woningen in onze gemeente dat in de verkoop staat is laag en de gemiddelde verkoopprijs is fors gestegen. Met name jongeren, ouderen en mensen met een smalle beurs worden hiervan de dupe. Om deze reden hebben wij voor de zomer een woonmanifest aan het college aangeboden.

Recent ontvingen wij de eerste monitor vanuit de regio Drechtsteden inzake de voortgang van de groeiagenda. Het beeld is verblijdend als we kijken naar het aantal in 2018 en 2019 opgeleverde woning. Dit is realisatie van plannen die in de jaren daarvoor tot ontwikkeling zijn gebracht. Tegelijkertijd is het beeld zorgwekkend als we kijken naar het aantal in 2018 en 2019 verleende bouwvergunningen en verkochte woningen in onze gemeente. De stroom op te leveren nieuwbouwwoningen dreigt komende jaren uit te drogen. De zorg hierover wordt versterkt door de memo waarin u ingaat op nadere risico's binnen de ruimtelijke projecten (onder meer veroorzaakt door stikstof, PFAS en soortenbescherming). De woningmarkt dreigt volledig op slot te gaan.

Dit vraagt van het college dat zij de beschikbare instrumenten zo goed mogelijk benut om de lokale woningmarkt zoveel mogelijk toegankelijk te houden voor de lokale behoefte. Hiervoor hebben wij in ons woonmanifest voorstellen gedaan. Als fractie hebben wij in navolging hiervan de volgende vragen met betrekking tot het woonbeleid aan het college:

1. Hoever bent u met het in de regio en met de provincie maken van afspraken over de projecten die vanuit onze gemeente een plek krijgen in de Planmonitor Drechtsteden? Welke gemeentelijke projecten (met welke aantallen) zijn voor de komende jaren opgenomen voor onze gemeente en hoe verhoudt zich dit tot de opgave van 85 woningen per jaar (rekening houdend met overplancapaciteit)?
2. Tijdens De Ontmoeting in het voorjaar gaf u aan dat u met Fien Wonen in gesprek wilde over implementatie van het woonplaatsbeginsel voor toewijzing van sociale huurwoningen. Volgens ons een krachtig instrument om de lokale woonbehoefte mee te reguleren. Kunt u aangeven hoever u hier intussen mee gevorderd bent? Zijn er mogelijkheden om dit beginsel op korte termijn in te voeren? Zo ja, wat is hiervoor nodig?
3. Wij vernemen dat er sociale koopwoningen soms kort na oplevering verkocht worden tegen de geldende marktwaarde. Dit vinden wij een onwenselijke ontwikkeling. Uiteraard kan dit een incident zijn, maar desalniettemin vinden wij dit zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Bent u bereid om te verkennen hoe en op welke wijze

een kettingbeding voor sociale koopwoningen bij toekomstige sociale woningbouw hierin regulerende werking kan hebben?

4. Het college is voornemens om bij aanvragen tot realisatie van (pre)mantelzorgwoningen van geval tot geval te beoordelen of een verzoek tot de mogelijkheid behoort (volgens gemeentelijk persbericht mei 2020). Hierdoor zouden er meer mogelijkheden gekomen zijn voor zogenaamde premantelzorgwoningen. Wij hebben als fractie behoefte aan meer helderheid over de criteria die u hanteert bij binnenkomende aanvragen. Ons bereikte een signaal van iemand die een dergelijke aanvraag heeft gedaan, welke afgewezen is vanuit de motivatie dat er geen beleid bestaat voor het vestigen van (pre)mantelzorgwoningen en dat daarom geen aanvraag in behandeling genomen kan worden.
5. In de achterliggende tijd zijn er meermalen berichten in de media geweest over huisvesting van arbeidsmigranten al dan niet op bedrijfslocaties. Regelmatig zijn er berichten in het nieuws over mensenwaardige huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast zien we soms prima bewoonbare woningen opgekocht worden door exploitanten van arbeidsmigrantenhuisvesting die vervolgens verpauperen en soms de nodige overlast geven. Bent u bereid om samen met de raad na te denken over kaders voor het huisvesten van arbeidsmigranten binnen onze gemeente? Zo ja, wanneer kunt u de raad hier een startnotitie voor aanbieden?
6. Een ander probleem is het vraagstuk van scheefwonen. Het gaat hierbij met name om senioren die in een betaalbare huurwoning wonen, die eigenlijk teveel verdienen voor de huurprijs die zij betalen, maar voor wie de stap naar een particuliere huurwoning in de vrije sector net te groot is. Realisatie van zogenaamde middenhuurwoningen kan voor deze doelgroep een oplossing zijn en daarmee bijdragen aan doorstroming en terugdringen van scheefwonen. Bent u bereid om te verkennen of en samen met Fien Wonen te onderzoeken welke rol de woningcorporatie (al dan niet met projectontwikkelaars) kan nemen bij het realiseren van bijvoorbeeld appartementen in de sector middenhuur?

Graag zien we uw antwoorden binnen de daarvoor geldende termijn tegemoet.

Namens de SGP-fractie,

Jasper de Jong, raadslid