

Lokale paragraaf Bouwen 2022

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

In 2019 stelden we de Lokale paragraaf Wonen vast. Met dit beleidsdocument gaven we als gemeente Hardinxveld-Giessendam uitvoering aan ons woonbeleid. Inmiddels is de Lokale paragraaf Wonen aan actualisatie toe. We borduren met deze actualisatie voort op de Lokale paragraaf Wonen, maar trekt deze naar de huidige tijd. We focussen ons de komende jaren met name op het bouwen van nieuwe woningen. Daarom dopen we dit document de Lokale paragraaf Bouwen. De drie thema's die in onze actualisatie centraal staan, zijn:

1. Vaart maken met woningbouw
2. De juiste woning op de juiste plek
3. Een leven lang prettig wonen

Aan de Lokale paragraaf Wonen uit 2019 is ook een uitvoeringsprogramma gekoppeld. Dit uitvoeringsprogramma vormde de leidraad voor de activiteiten die de gemeente de afgelopen twee jaar oppakte op het gebied van woonbeleid. Daarbij spraken we af om na twee jaar een nieuw uitvoeringsprogramma op te stellen. Welke ontwikkelingen vragen nu om aandacht? En hoe gaan we daarop inspelen? In deze oplegnotitie schetsen we recente ontwikkelingen, en geven we in ons nieuwe uitvoeringsprogramma aan welke maatregelen we nemen om met die ontwikkelingen om te gaan.

Samenhang met regionale opgaven

De Lokale paragraaf Wonen is een lokale uitwerking aan de regionale *Groeiagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden*. In deze regionale visie zijn verschillende ambities geformuleerd rond wonen, maar ook economie, mobiliteit en energie. In de Lokale paragraaf Bouwen formuleren we hoe wij op onze eigen manier bijdragen aan de ambities uit de regio.

Proces

Om tot deze actualisatie van het uitvoeringsprogramma te komen, zetten we een aantal stappen. Allereerst evalueerden we de actiepunten uit het vorige uitvoeringsprogramma. Daarnaast brachten we een aantal actualiteiten in beeld: welke ontwikkelingen maakte de woningmarkt de afgelopen jaren door? En is er recent beleid dat invloed heeft op ons woonbeleid? Die actuele ontwikkelingen bespraken we vervolgens met onze stakeholders: makelaars, woningcorporatie Fien Wonen en andere partners die op het vlak van wonen actief zijn in de gemeente. Met die stakeholders bespraken we ook wat zij op het gebied van de woningmarkt van de gemeente verwachten. Die dient samen met de ontwikkelingen die we zien als input on nieuwe uitvoeringsprogramma.

Leeswijzer

We schetsen kort de actuele ontwikkelingen rond de Hardinxveldse woningmarkt. Welke ontwikkelingen zien we, en wat betekent dat voor ons als gemeente? Dat werken we vervolgens uit in een nieuw uitvoeringsprogramma voor de komende twee jaar.

1 Recente ontwikkelingen in beeld

In dit hoofdstuk schetsen we de recente ontwikkelingen die we zien op de woningmarkt. Daarbij focussen we met name op de verschillen tussen nu en het jaar dat we de Lokale paragraaf Wonen opstelden: 2019. Bij het schetsen van deze ontwikkelingen stellen we ons elke keer de vraag: wat betekent dit voor ons als gemeente? De antwoorden op die vraag vormen actiepunten, die in het uitvoeringsprogramma samenkomen.

1.1 Vaart maken met woningbouw

In de Lokale paragraaf Wonen stellen we ons de ambitie om minimaal 80 woningen per jaar te bouwen. Daarmee sloten we aan op de woningbehoefteraming (WBR) van de provincie Zuid-Holland uit 2019. Die gaat uit van een behoefte van 900 woningen in de periode tussen 2019 en 2030: 82 woningen per jaar. Dat is meer dan de lokale woningbehoefte die uit de *Woningmarktanalyse Drechtsteden* (RIGO, 2020) naar voren komt. Daarin wordt uitgegaan van een prognose van 350 tot 570 woningen tussen 2020 en 2030: 35 tot 57 per jaar. Door een nieuwe prognose vanuit de provincie Zuid-Holland daalde de toegestane groei van de woningvoorraad in de gehele regio Drechtsteden van 7.740 tot 6.800 woningen.

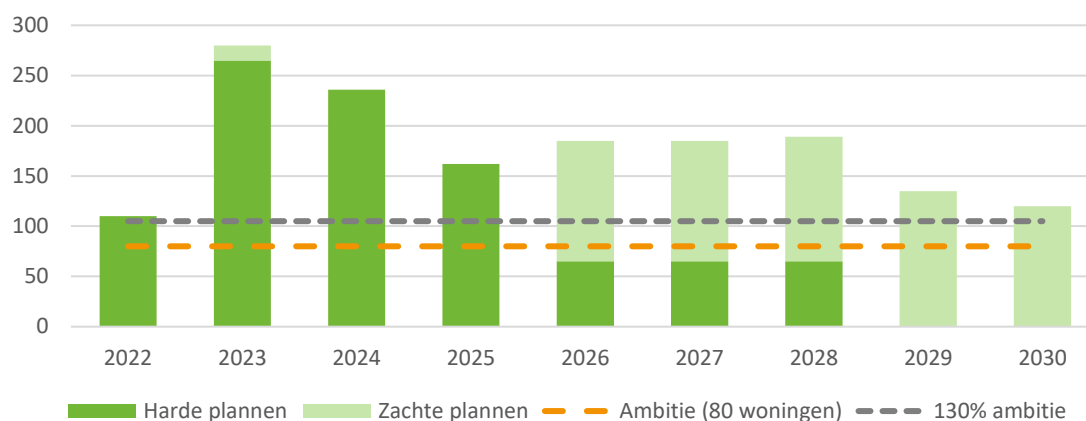
Wij vinden de richting van 80 woningen per jaar passender. De afgelopen twee jaar nam de druk op de woningmarkt verder toe. De woningmarkt is overspannen, waarbij er meer vraag dan aanbod is. Daarnaast werd er in aanloop naar de huidige Lokale paragraaf Wonen uit 2019 een stuk minder gebouwd. In die zin zitten we nog in een 'reparatieperiode' van de jaren vóór 2019. We kiezen er daarom voor om aan de woningbehoefteraming van 80 woningen per jaar vast te houden. Om rekening te houden met planuitval houden we de programmering van 130% aan. Dat is conform de richtlijnen van de Provincie Zuid-Holland.

Voldoende woningbouwplannen

De komende jaren hebben we voldoende woningbouwplannen om onze ambitie te halen – zeker op korte termijn. Na 2025 hebben we wel plannen liggen, maar deze zijn vaak nog in een vroeg stadium. Plannen die nog niet erg concreet zijn noemen we 'zachte plannen'. Technisch gezien betekent dit dat voor deze plannen nog geen passend bestemmingsplan is opgesteld. Plannen waar al wel een bestemmingsplan voor ligt, noemen we 'harde plannen'. Met name bij zachte plannen is de kans aanwezig dat deze afvallen of vertraging oplopen. Door bezwaarprocedures of andere oorzaken. Bijvoorbeeld omdat sommige plannen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) liggen. Plannen buiten het BSD moeten van de provincie uitgebreider onderbouwd worden dan inbreidingsplannen, wat de kans op vertraging of uitval groter maakt.

Voor de komende jaren lijken er voldoende harde plannen te zijn om onze ambitie te halen. Na 2025 neemt het aantal zachte plannen in onze planmonitor toe, en neemt het aantal harde plannen af tot onder ons streefaantal van 80 woningen. We zien dan ook met name een opgave om de plannen die er voor na 2025 liggen concreter vorm te geven. Daarbij houden we echter ook rekening dat de woningbehoefte na onze inhaalslag lager kan liggen dan we nu voor ons zien.

Figuur 1.1: Gemeente Hardinxveld-Giessendam. Woningbouwplannen en groeiambitie, 2022-2030



Bron: Planmonitor gemeente Hardinxveld-Giessendam (2021); WBR Provincie Zuid-Holland (2019).

Samenwerking om woningen te realiseren

Het op gang houden van de bouwstroom vraagt enerzijds om planversnelling, en anderzijds om het zoeken naar plekken om woningen toe te voegen. Als gemeente kunnen we dat niet alleen. We willen dat graag in samenwerking doen. We hebben al goed contact met de ontwikkelende partijen. Die samenwerking heeft concreet vorm gekregen in het *Bouwberaad Hardinxveld-Giessendam*, een verband waarin wij als gemeente periodiek samenkomen met ontwikkelende partijen (particuliere ontwikkelaars en woningcorporatie Fien Wonen). Door samen aan de slag te gaan met versnelling en zoeklocaties, kunnen we van elkaar leren en samen (mogelijke) knelpunten opsporen en aanpakken.

Actiepunten

Om de komende jaren minimaal 80 woningen per jaar te realiseren, nemen we de volgende maatregelen:

- **Zoeken naar mogelijkheden voor nieuwbouw:** ontwikkelende partijen zijn primair aan zet om met plannen te komen. Aanvullend zoeken wij als gemeente ook naar mogelijkheden om woningen toe te voegen. We richten ons daarbij op inbreidingsplekken om te verdichten, maar blijven ook kijken naar mogelijkheden buiten het BSD. Het versterken van de (woon)omgeving staat centraal bij het zoeken naar mogelijkheden voor woningbouw. Bij mogelijke locaties zoeken we de samenwerking met potentiële ontwikkelaars.
- **Uitbouwen periodieke bijeenkomsten met Bouwberaad Hardinxveld-Giessendam:** de samenwerking tussen de gemeente en ontwikkelende partijen is al goed. We zien wel mogelijkheden om deze samenwerking te intensiveren. We willen onze samenwerkingsbijeenkomsten gebruiken om met elkaar te zoeken naar knelpunten in planprocessen, en het oplossen hiervan. Ook kijken we gezamenlijk naar mogelijke woningbouwlocaties, en wisselen we kennis en kunde uit.
- **Verbeteren communicatie rond nieuwbouwprojecten:** een belangrijk onderdeel van het planproces rond nieuwbouwprojecten is communicatie met de omgeving en participatie van inwoners. Goede communicatie en participatie in een vroeg stadium kan helpen om bezwaren in een later stadium te voorkomen. Daarom sluiten we bij nieuwe ontwikkelingen aan bij de participatienota *Participeren blijven leren*. We investeerden in een communicatiemedewerker die woningbouwprojecten begeleidt. Naast communicatie op planniveau breiden we onze communicatie over nieuwbouw in het algemeen uit. Als gemeente gaan we meer communiceren over aanstaande woningbouwplannen, zodat inwoners weten welke plannen de komende jaren gerealiseerd gaan worden.

1.2 De juiste woning op de juiste plek

We zetten in op toevoeging van woningen die bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt. Inwoners krijgen de mogelijkheid om binnen Hardinxveld-Giessendam wooncarrière te maken en zo een woning te vinden die past bij de levensfase. Hierbij richten we ons voornamelijk op woningen voor lokale starters, doorstromende gezinnen en ouderen, maar ook op regionale doorstromers.

Vraag naar woningen

De *Woningmarktanalyse Drechtsteden* (RIGO, 2020) geeft een inschatting van de kwalitatieve woningbehoefte in Hardinxveld-Giessendam. Uit die analyse blijkt een lokale woningbehoefte van 350 tot 570 woningen tot 2030. Als we uitgaan van de bovengrens van deze woningbehoefte, komt de woningmarktanalyse tot de volgende verdeling naar segmenten.

Figuur 1.2: Gemeente Hardinxveld-Giessendam. Lokale woningbehoefte, 2020-2030



Bron: RIGO, Woningmarktanalyse Drechtsteden (2021).

Alhoewel de woningmarktanalyse uitgaat van minder woningen dan onze ambitie (35 tot 57 woningen per jaar, in plaats van onze 80 woningen), kunnen we ons grotendeels vinden in de kwalitatieve inschatting.

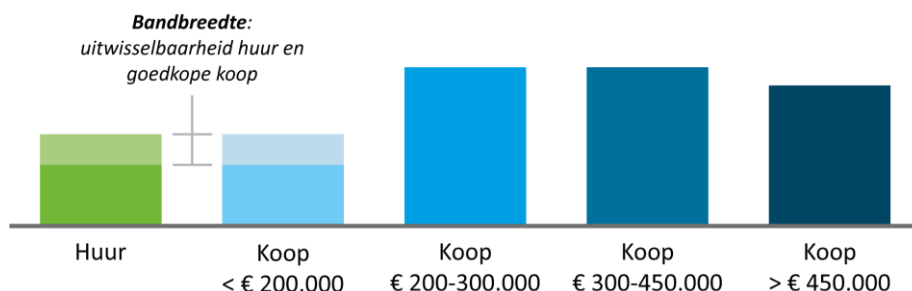
De vraag naar koopwoningen in het betaalbare en middensegment komt volgens marktkenners met name vanuit gezinnen met een modaal inkomen, maar ook vanuit startende stellen. Die marktkenners geven aan dat deze doelgroepen zoeken naar woningen tussen pakweg € 200.000 en € 450.000. Volgens de lokale marktkenners is het goedkoopste segment (onder de € 200.000¹) vooral in trek bij alleenstaande starters: zij willen in kleine grondgebonden woningen, of in appartementen/studio's wonen. Dat aanbod is er nu weinig in Hardinxveld-Giessendam. Dure koopwoningen zijn met name in trek bij onze gezinnen die naar een grotere woning willen doorstromen, om zo een nieuwe stap in hun wooncarrière zetten. In de vrije huursector is er behoefte aan middenhuurwoningen – bijvoorbeeld voor doorstromende ouderen. In de sociale huursector zien we met name een vernieuwingsopgave. De doelgroep van woningcorporatie Fien Wonen heeft meer behoefte aan appartementen, terwijl de vraag naar eengezinswoningen afneemt. Die kwalitatieve slag is de hoofdmoot van de opgave in de sociale huursector. De opgave om per saldo sociale huurwoningen toe te voegen is beperkt.

¹ Basis is RIGO-onderzoek 2020.

Woningbouwprogramma

We willen meer richting geven aan een gedifferentieerd woningaanbod, passend bij onze woningzoekenden en onze huidige woningvoorraad. Dit betekent dat we inzetten op differentiatie binnen een woningbouwprogramma. In onderstaande figuur geven we ons woningbouwprogramma weer. Dit woningbouwprogramma laat globaal zien welke segmenten we tot 2030 willen realiseren. We houden daarbij de verdeling aan die in *Woningmarktanalyse Drechtsteden* (RIGO, 2020) naar voren komt.

Figuur 1.3: Gemeente Hardinxveld-Giessendam. Richtinggevend woningbouwprogramma, 2020-2030.



We willen vooral koopwoningen realiseren. Er ligt een beperkte opgave om huurwoningen te bouwen. Dit geldt voor woningen in zowel het sociale huursegment als in de vrije sector. Zoals eerder aangegeven, zien we in de sociale huurvoorraad met name een vervangingsopgave. Voor een deel is de doelgroep die naar huurwoningen zoekt dezelfde als de groep die naar goedkope koopwoningen zoekt. Deze twee categorieën zien we dus voor een deel als uitwisselbaar. Daarom nemen we voor beide segmenten een bandbreedte op.

Actiepunten

Om ons gedifferentieerde woningbouwprogramma te realiseren, nemen we de volgende maatregelen:

- **Bouwen aan een gevarieerd woningaanbod:** we hanteren ons woningbouwprogramma om richting te geven aan differentiatie. Zo dragen we bij aan de woningbehoefte van de verschillende woningzoekenden in onze gemeente. We willen dat er per project wordt gestreefd naar een mix van segmenten – aansluitend op de lokale woningbehoefte. De verantwoordelijkheid voor de onderbouwing voor die woningbehoefte ligt bij de initiatiefnemer. Hierover maken we anterieure afspraken.
- **Onderzoeken inzet koopconstructies bij nieuwbouw:** alleenstaande starters komen steeds moeilijker de koopmarkt op door gestegen woningprijzen. We willen lokale starters perspectief geven op een wooncarrière in Hardinxveld-Giessendam. We onderzoeken de mogelijkheden om de inzet van koopconstructies (bijvoorbeeld KoopStart) in te zetten bij nieuwbouwprojecten.

1.3 Een leven lang prettig wonen

We willen dat mensen langer en passend thuis kunnen wonen. Dit gaat zowel over het langer thuis wonen van ouderen als het bieden van een passend thuis voor verschillende bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking of GGZ-achtergrond. In Hardinxveld-Giessendam zijn er veel mogelijkheden voor mensen om langer thuis te blijven, ook als mensen afhankelijk zijn van zorg en ondersteuning. De hechte sociale structuur helpt hierbij. We zetten in op preventie, waardoor mensen thuis kunnen wonen. Daar hoort bij dat we ouderen willen faciliteren om naar een geschikte, zelfstandige

woning te verhuizen. In de behoefte aan woonvormen voor andere zorgdoelgroepen dan ouderen (zoals mensen met een beperking, GGZ-cliënten, etc.) voldoen we ruim – ons huidige woon-zorgaanbod voorziet in de lokale vraag van die doelgroepen.

Doorstroom van ouderen

We zien mogelijkheden in het bevorderen van de doorstroom van ouderen. Als zij verhuizen, laten zij immers een woning achter waar een andere woningzoekende in terecht kan. Dat vraagt om goed in te spelen op de woonvraag van ouderen. We zien twee kansen:

- Mensen waarvan net de kinderen uit huis zijn (zogenaamde *empty-nesters*) gaan geregeld op zoek naar een appartement waar zij ook op hun oude dag kunnen wonen. Deze doelgroep zoekt doorgaans naar comfortabele appartementen in het koopsegment. Vervolgens komen hun vorige huizen vrij voor bijvoorbeeld gezinnen: we brengen zogenaamde ‘verhuistrentjes’ op gang.
- Ouderen die in een sociale eengezinswoning wonen, willen best doorstromen naar een appartement. Ook zij zoeken comfort, wat veel bestaande sociale appartementen niet genoeg hebben. Sociale huurwoningen die dat comfort wel bieden zijn vaak te duur om ouderen passend toe te wijzen (ze hebben met AOW immers een laag inkomen). Ouderen met een vermogen komen onder voorwaarden wel in aanmerking voor deze duurere sociale huurwoningen – sinds 1 januari 2022 mogen woningcorporaties onder voorwaarden het vermogen van ouderen meenemen bij het toewijzen van woningen.

Prettige buurten

De hechte sociale structuur in Hardinxveld-Giessendam zorgt ervoor dat het prettig wonen is in onze buurten. Die leefbaarheid willen we graag behouden en waar mogelijk versterken. Een onderdeel hiervan is bijvoorbeeld dat ouderen in hun eigen buurt naar een geschikte woning kunnen verhuizen, zodat zij in hun huidige sociale omgeving kunnen blijven. Ook bij het huisvesten van mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag is het van belang dat we oog hebben voor leefbaarheid van de buurt. Deze doelgroep is qua inkomen vaak aangewezen op de goedkoopste sociale huurwoningen. Dit betekent dat toewijzingen van woningen aan deze groep zich vaak concentreren in enkele complexen. In sommige gevallen kan dit leiden tot wrijving tussen bewoners, waardoor de leefbaarheid achteruitgaat. Het creëren van gemengde buurten met voldoende mogelijkheden voor doorstroming verkleint de kans op dit soort voorvallen. Daarom hebben we in buurten met veel (goedkope) sociale huur extra aandacht voor spreiding van doelgroepen en doorstroommogelijkheden.

Actiepunten

Om het mogelijk te houden een heel leven prettig in Hardinxveld-Giessendam te wonen, zetten we de volgende maatregelen in:

- **Realiseren hoogwaardige appartementen in het (middel)dure koopsegment:** we zetten in op het realiseren van woningen die aantrekkelijk zijn voor *empty-nesters*. Ruime, hoogwaardige appartementen in zowel het middensegment (€ 300.000 tot € 450.000) als het dure koopsegment (meer dan € 450.000).
- **Onderzoeken doorstroombeleid:** om meer mogelijkheden te bieden mensen die willen doorstromen, onderzoeken we samen met woningcorporatie Fien Wonen en andere ontwikkelende partners of we doorstroombeleid kunnen en willen uitwerken. Zo brengen we verhuistrentjes op gang. We hebben hierbij specifiek aandacht voor het versterken van de leefbaarheid in buurten met veel sociale huurwoningen.

Uitvoeringsprogramma

In dit uitvoeringsprogramma geven we weer wat we de komende twee jaar samen met de ontwikkelende partijen gaan doen. Per maatregel geven we aan welke partijen een rol spelen, en welke prioriteit we geven.

Prioriteitstelling

- I. Op korte termijn oppakken (komende 2 jaar)
- D. Doorlopend of terugkerend

Betrokken partijen

- G = Gemeente
- C = Woningcorporatie
- B = Bewoners (belangenorganisaties)
- Z = Welzijns- en zorgaanbieders
- M = Marktpartijen, projectontwikkelaars

Maatregel	Initiatief	Partners	Prioriteit
1. Vaart maken met woningbouw			
<ul style="list-style-type: none"> • Realiseren gemiddeld minimaal 80 woningen per jaar. Door voldoende plancapaciteit (130%) en prioriteitstelling woningbouwcapaciteit voor realisatie voor de korte termijn. 	M, C	G	D.
<ul style="list-style-type: none"> • Zoeken naar mogelijkheden voor nieuwbouw, zowel op inbreidingsplekken als buiten het BSD. 	M, C, G		I.
<ul style="list-style-type: none"> • Uitbouwen periodieke bijeenkomsten met Bouwberaad Hardinxveld-Giessendam om knelpunten in planprocessen aan te pakken, af te stemmen over ontwikkellocaties en kennis te delen. 	G	C, M	D.
<ul style="list-style-type: none"> • Verbeteren communicatie rond nieuwbouwprojecten om planprocessen te stroomlijnen en inwoners op de hoogte te stellen van ambities. 	M, C	G	D.
2. De juiste woning op de juiste plek			
<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoeken inzet koopconstructies bij nieuwbouwprojecten 	G	M	I.
<ul style="list-style-type: none"> • Bouwen aan een gevarieerd woningaanbod dat aansluit op de lokale woningbehoefte, aan de hand van ons woningbouwprogramma. 	G	M, C	D.
3. Een leven lang prettig wonen			
<ul style="list-style-type: none"> • Informatievoorziening over preventieve aanpassingen ten behoeve van langer zelfstandig wonen (<i>waar mogelijk in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen</i>), en over doorstroommogelijkheden. 	G, C	M, Z	D.
<ul style="list-style-type: none"> • Toevoegen gelijkvloerse/levensloopgeschikte woonvormen, zodat er woningen zijn die nu en in de toekomst kloppen met de woonvraag. 	G	M, C	D.
<ul style="list-style-type: none"> • Realiseren hoogwaardige koopappartementen (€ 300 - 450.000 en boven de € 450.000), met name gericht op <i>empty-nesters</i> om wooncarrière te bieden. 	M	G	D.
<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoeken mogelijkheden voor doorstroombeleid, gericht op mensen die willen verhuizen, maar dit door (financiële) belemmeringen niet doen. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht voor verhuistrentjes en het creëren en versterken van leefbare buurten. 	G, C	B	I.