

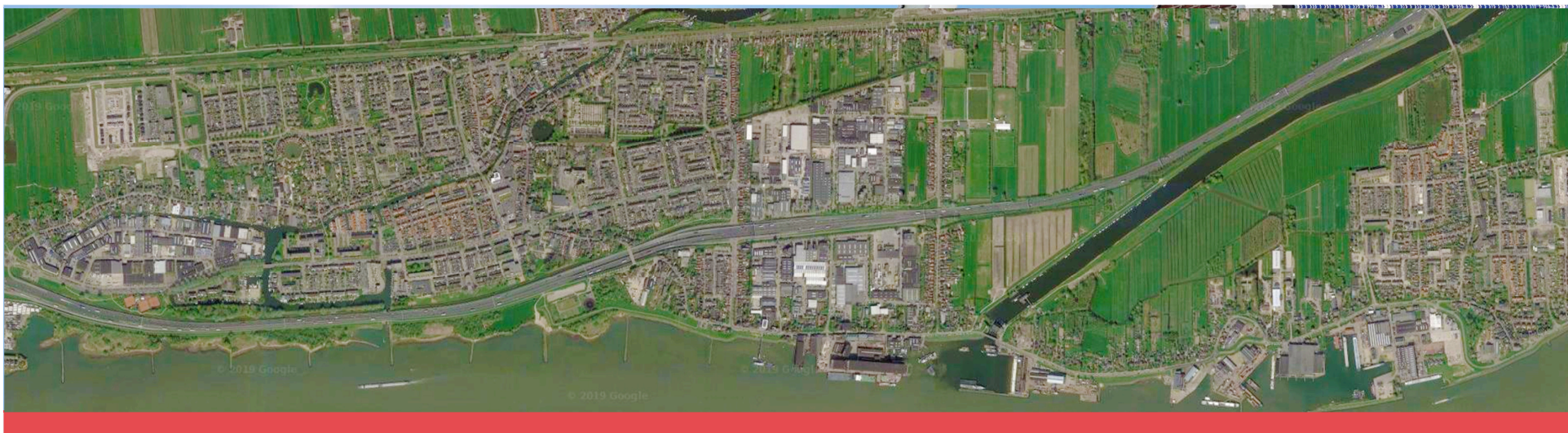
# Lokale paragraaf Wonen

Gemeente Hardinxveld-Giessendam



27 juni 2019

Vastgesteld door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam



DATUM	27 juni 2019
TITEL	Lokale paragraaf Wonen
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Hardinxveld-Giessendam
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Koen Klouwen
PROJECTNUMMER	523.106
STATUS	Vastgesteld door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Aansluiten bij de Groeiagenda en Regionale Woonvisie</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Voldoende woningen toevoegen</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Kwalitatief goede woningen toevoegen</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Wonen in alle levensfasen in Hardinxveld-Giessendam</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Energie en klimaatbestendig</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Uitvoeringsprogramma</b>	<b>19</b>

# 1 Inleiding

Voor u ligt de Lokale Paragraaf Wonen van de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Met deze Lokale Paragraaf Wonen geeft de gemeente invulling aan de afspraak vanuit de regionale woonvisie Drechtsteden om te komen tot een lokale uitwerking van die visie. De gemeente Hardinxveld-Giessendam wil met deze Lokale Paragraaf Wonen de gewenste ontwikkeling van nieuwbouw in de gemeente kunnen onderbouwen, en hiermee bouwstenen bieden voor concrete prestatieafspraken met Fien Wonen.

Deze lokale paragraaf is zoals aangegeven een uitwerking van de regionale woonvisie “Goed wonen in de Drechtsteden”. In de regio Drechtsteden werken de gemeenten intensief samen. De samenwerking rond het woonbeleid hebben zij verankerd in de regionale woonvisie. In deze woonvisie zijn ambities neergelegd, gericht op de verdere groei van de regio: naast circa 10.000 woningen voor de autonome regionale groei, nog 15.000 woningen voor de verstedelijkingsopgave in Zuid-Holland. Daarbij zet de regio in op de verduurzaming van de woningvoorraad, het langer zelfstandig wonen, en ruimte voor bijzondere doelgroepen als GGZ-doelgroepen, vergunninghouders, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Ook zijn uitspraken gedaan over de gewenste ontwikkeling van de sociale huur en woonmilieus.

## Coalitieprogramma Met en voor elkaar

In het coalitieprogramma “Met elkaar en voor elkaar” zijn richtingen benoemd die voor de lokale paragraaf wonen voor Hardinxveld-Giessendam van betekenis zijn: naar een prettige woon- en leefomgeving. Daarin is vastgesteld dat we een kleine maar vooral kwalitatieve bijdrage leveren aan de regionale groeiagenda, passend bij het karakter van Hardinxveld-Giessendam. Ruimtelijke inpassing van woningen is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

We zetten in op de doorstroming van verschillende doelgroepen, vanuit de woonbehoefte van onze inwoners en passend binnen de Prestatie Afspraken op Langere Termijn (PALT), met ook aandacht voor huurwoningen in de vrije sector. Veiligheid is een belangrijke voorwaarde.

## Stappen om te komen tot een Lokale Paragraaf Wonen Hardinxveld-Giessendam

In de eerste helft van 2019 heeft de gemeente verschillende stappen gezet om te komen tot een deze Lokale Paragraaf. Vertrekpunt hierbij zijn bestaande woningmarktonderzoeken en beleidsplannen. Op basis daarvan is met de gemeenteraad, en vervolgens met stakeholders gesproken over de gewenste woonontwikkeling van de gemeente. Hiervoor zijn lokale makelaars, projectontwikkelaars, belangenorganisaties als huurdersbelangen, kerken, woningcorporatie, zorgorganisaties uitgenodigd. Daarnaast is met diverse gemeentelijke sectoren dit beleid verder uitgewerkt, ter borging van de integraliteit.

## Leeswijzer

In het vervolg leest u eerst hoe de Lokale Paragraaf Wonen van Hardinxveld-Giessendam aansluit bij de Regionale Groei- en Woonvisie. Vervolgens gaat deze paragraaf in op de groei van Hardinxveld-Giessendam (hoofdstuk 3), de gewenste toevoegingen (hoofdstuk 4), het langer en passend thuis wonen (hoofdstuk 5) en de klimaatambities (hoofdstuk 6). In hoofdstuk 7 werken we dit uit in een uitvoeringsprogramma.

## 2 Aansluiten bij de Groeiagenda en Regionale Woonvisie

### Hoofdpijnen uit Drechtstedelijke Groeiagenda en Regionale Woonvisie

Vanuit de Drechtstedelijke Groeiagenda 2030 ligt er de ambitie om de sociaal-economische positie van de regio en haar inwoners te versterken. De regio wil groei van werkgelegenheid onder gelijktijdige groei van het aantal woningen en verbetering van het woonklimaat en de woonkwaliteit. Met de Drechtstedelijke Groeiagenda 2030 werkt de regio aan een integrale aanpak van wonen, werken, recreëren, onderwijs en bereikbaarheid. De Regionale Woonvisie bouwt hierop voort. Doel is om sociaal-economische achterstand van de regio in te lopen. Dit vraagt een regionale schaal- en kwaliteitssprong: met hoogwaardig wonen voor midden- en hoger opgeleiden.

In de Regionale Woonvisie verbindt de regio de kwalitatieve ambitie van aansprekende woningen en dito woonmilieus aan een kwantitatieve ambitie, om volop in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Daarbij is er aandacht voor de kwaliteit van bestaande wijken en de spreiding en kwaliteit van de sociale sector over de regio. Dit is uitgedrukt in 20 kernpunten.

De gemeenten in de regio werken samen aan het bereiken van deze doelen. Daarvoor werkt de regio met een taskforce. Lokaal vullen de gemeenten dit in via een Lokale Paragraaf Wonen. Via de regio en de taskforce wordt de lokale inzet afgestemd, gericht op het bereiken van de regionale doelen.

Hardinxveld-Giessendam heeft de regionale woonvisie van de Drechtsteden niet vastgesteld. Wel heeft zij een zienswijze ingediend, waarin Hardinxveld-Giessendam de kwalitatieve ambities en groei uit de regionale Groeiagenda en woonvisie onderschrijft.

Figuur 1: Gemeente Hardinxveld-Giessendam. 20 kernpunten regionale woonvisie Drechtsteden



Bron: Regio Drechtsteden, 2017

## Hardinxveld-Giessendam en de regio

De Drechtstedelijke Groeiagenda en de Regionale Woonvisie zijn voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam het vertrekpunt. De 20 kernpunten uit de Regionale Woonvisie vormen de leidraad voor de Lokale Paragraaf van de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

Dit betekent dat wij een bijdrage willen leveren aan de sociaal-economische kwalitatieve versterking van de regio. Vanuit de ruimtelijke kwaliteiten en woonmilieus die in Hardinxveld-Giessendam aanwezig zijn, kunnen we hier een impuls aan geven. Gelet op de ambities van de regio en Hardinxveld-Giessendam vraagt dit een stevige inzet op woonmilieus in het hogere segment. De komende 10 tot 20 jaar liggen er kansen voor nieuwbouw, die we hiervoor willen benutten.

De 20 kernpunten werken we via vier overkoepelende thema's uit in deze Lokale Paragraaf Wonen:

- **Voldoende woningen bouwen:** onze inzet is minimaal voldoende bouwen voor de lokale behoefte, maar liefst meer om bij te dragen aan de kwalitatieve regionale ambitie. De groei moet aansluiten bij de schaal van Hardinxveld-Giessendam.
- **Kwalitatief goede woningen toevoegen:** we willen meer doen voor midden- en hoger opgeleiden door het aanbod van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus en duurdere koopwoningen. Primair zetten we daarmee in op doorstroming. Zo krijgen ook jongeren kansen. Maar doorstroming is soms moeilijk te sturen. Daarom zal in beperkte mate ook in het middensegment toevoegingen gewenst zijn, tussen sociale huur en koop; zodat jongeren een start kunnen maken op de woningmarkt door aanbod van middenhuur en betaalbare koop.  
Daarbinnen is een deel van de huishoudens aangewezen op **sociale huur**. Voor hen moet er voldoende en passend aanbod sociale huur zijn. Dit is

in Hardinxveld-Giessendam vooral een kwalitatieve opgave, meer dan een kwantitatieve opgave.

- **Langer thuis:** voor mensen met een zorgvraag faciliteren we dat zij lang thuis kunnen wonen. Voor veel mensen is dit in Hardinxveld-Giessendam goed mogelijk vanuit traditioneel sterke sociale cohesie en burenhulp. Echter dat geldt niet voor iedereen en voor elke situatie. Sommige mensen missen een netwerk, soms kan het netwerk dit niet aan. Dan is extra ondersteuning en passend woonzorgaanbod noodzakelijk.
- **Energie- en klimaatbestendig:** We leveren onze bijdrage aan minder energieverbruik in de woningvoorraad, door bij nieuwbouw het maximale te doen en in de bestaande voorraad noodzakelijke stappen voorwaarts zetten. In 2035 zijn we aardgasvrij, in 2050 energieneutraal.

## Marktkennersbijeenkomst

Tijdens een bijeenkomst met diverse marktkenners hebben we voorgelegd wat het wonen in Hardinxveld-Giessendam uniek maakt, en welke opgaven de meeste aandacht verdienen.

Figuur 2: Gemeente Hardinxveld-Giessendam. Unieke kwaliteiten volgens marktkenners

Wat maakt wonen in Hardinxveld-Giessendam uniek?



Bij deze marktkennersbijeenkomst waren onder andere sociaal-maatschappelijke organisaties, woningcorporatie Fien Wonen en haar huurdersvereniging aanwezig. Ook was een aantal makelaars en ontwikkelaars aanwezig, maar niet in groten getale.

Figuur 3: Gemeente Hardinxveld-Giessendam. Belangrijkste opgaven volgens marktkenners

Als u 100 punten moest verdelen, welke opgaven hebben dan prioriteit?



### 3 Voldoende woningen toevoegen

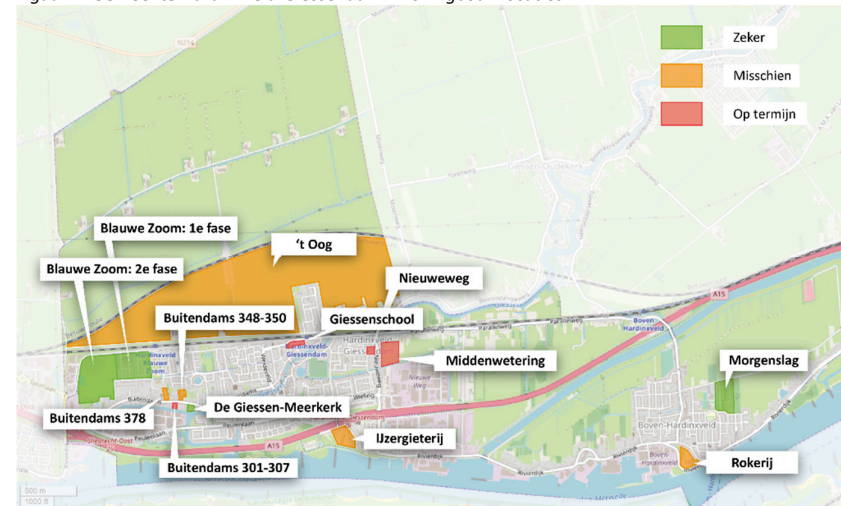
#### Wat we willen bereiken

In Hardinxveld-Giessendam liggen er de komende jaren de nodige plannen om woningen toe te voegen en zo bij te dragen aan de lokale en regionale groeiopgave. Dan gaat het onder meer om de afronding Blauwe Zoom, 't Oog, IJzergieterij en Rokerij.

De gemeente zet hierbij in op minimaal de lokale behoefte en een organische groei ten behoeve van de regionale behoefte. Volgens de recente actuele prognose (april 2019) zijn de lokale behoefte tot 2030 jaarlijks ruim 80 woningen nodig in Hardinxveld-Giessendam. Dit is meer dan in de eerdere regionale woningmarktanalyse was geraamd (destijds 55 woningen per jaar). Dit vormt voor ons de minimale groeiambitie. Deze ambitie benutten we om de lokale (doorstroming)vraag te bedienen.

Daarbovenop bouwen we extra woningen in het duurdere segment, om aan de doelstelling vanuit de regio Drechtsteden te voldoen: meer midden- en hoogopgeleiden aantrekken. Hardinxveld-Giessendam heeft ruimte / mogelijkheden om in een deel van de vraag te voorzien. Nieuwbouw moet wel passen bij de schaal van de kern. Het gaat dan ook om enkele tientallen woningen extra per jaar in Hardinxveld-Giessendam, een organische groei van de gemeente. We noemen voor de regionale opgave geen exact getal, om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de behoefte (niet te veel, maar zeker niet te weinig). Aansluiten bij de behoefte doen we door te werken vanuit een continue bouwstroom en monitoring van de marktopnamecapaciteit bij planontwikkeling. Om te waarborgen dat er een continue bouwstroom is moet er meer gepland worden dan de gewenste aantal woningen per jaar (vanwege planuitval).

Figuur 4: Gemeente Hardinxveld-Giessendam. Woningbouwlocaties.



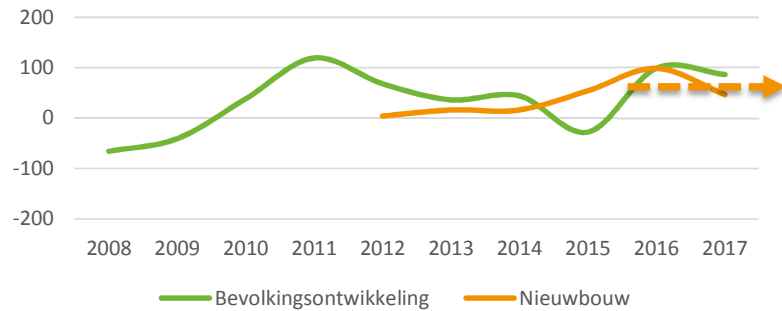
Bron: Planlijst Drechtsteden, 2016: peildatum 3 april



## De huidige situatie

De afgelopen jaren lag de woningproductie in Hardinxveld-Giessendam onder het gewenste niveau van minimaal 80 woningen per jaar. Zeker voor 2016 bleef de woningproductie op een laag niveau, met als resultaat jaarlijks gemiddeld 40 nieuwbouwwoningen tussen 2012 en 2017. Om de gewenste aantallen te (blijven) realiseren is dan ook vooral een tempoversnelling in woningbouwplannen nodig.

Figuur 5: Gemeente Hardinxveld-Giessendam. Bevolkingsontwikkeling en nieuwbouwproductie vergeleken, 2008-2012



Bron: CBS, 2019

De afgelopen jaren werd het bouwtempo belemmerd door de economische crisis en nu door een tekort aan personeel bij bouwbedrijven. Provinciale en regionale randvoorwaarden en afspraken ten aanzien van woningbouwprogrammering bevatten daarnaast te weinig flexibiliteit om binnengemeentelijk in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. Dit zorgde voor een tekort aan bouwplannen, waardoor eventuele tegenslagen meteen leidde tot tekorten. De afgelopen jaren zijn er gemiddeld 52 woningen per jaar gerealiseerd, tegenover een verwachte productie van 120 woningen. Slechts 43% van de geplande woningen is dus gerealiseerd. Wat gaan we doen?

De eerste opgave is om op korte termijn de realisatie van plannen te versnellen. Hiervoor zijn de nodige locaties beschikbaar. Om voldoende woningen, nu en in de toekomst, te garanderen, gaan we de bouwproductie versnellen. Hiervoor nemen we maatregelen voor de korte en lange termijn.

Op korte termijn:

- Lang niet alle plannen worden daadwerkelijk gerealiseerd. We zorgen voor ruimte in onze woningbouwcapaciteit binnen bestemmingsplannen / omgevingsplannen, zodat we eventuele tegenvallers in ontwikkeling kunnen opvangen. Dit borgt dat we in voldoende mate in de behoefte kunnen voorzien. Daarom zorgen we dat we niet 100% van de benodigde woningbouw opnemen in de planning, maar 130%. We bouwen zodoende ook flexibiliteit in binnen bestemmingsplannen / omgevingsplannen om mee te kunnen bewegen met de veranderende woningmarkt.
- We maken onderscheid tussen plannen die op korte termijn (komende drie jaar) daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden, en plannen die meer voor de lange termijn gepland zijn. Zo kunnen we in de ambtelijke inzet prioriteit geven aan plannen die nu aandacht vragen.
- We onderzoeken de mogelijkheden om procedures te verkorten. Hiermee kunnen plannen sneller tot uitvoering worden gebracht.
- Indien partijen niet tijdig tot ontwikkeling van hun locatie komen, overwegen we herbestemming door middel van voorzienbaarheid. Dit geeft een impuls aan partijen om tijdig hun plan tot ontwikkeling te brengen, en zorgt ervoor dat we geen 'verstopping' krijgen van de pijplijn met (oudere) plannen.

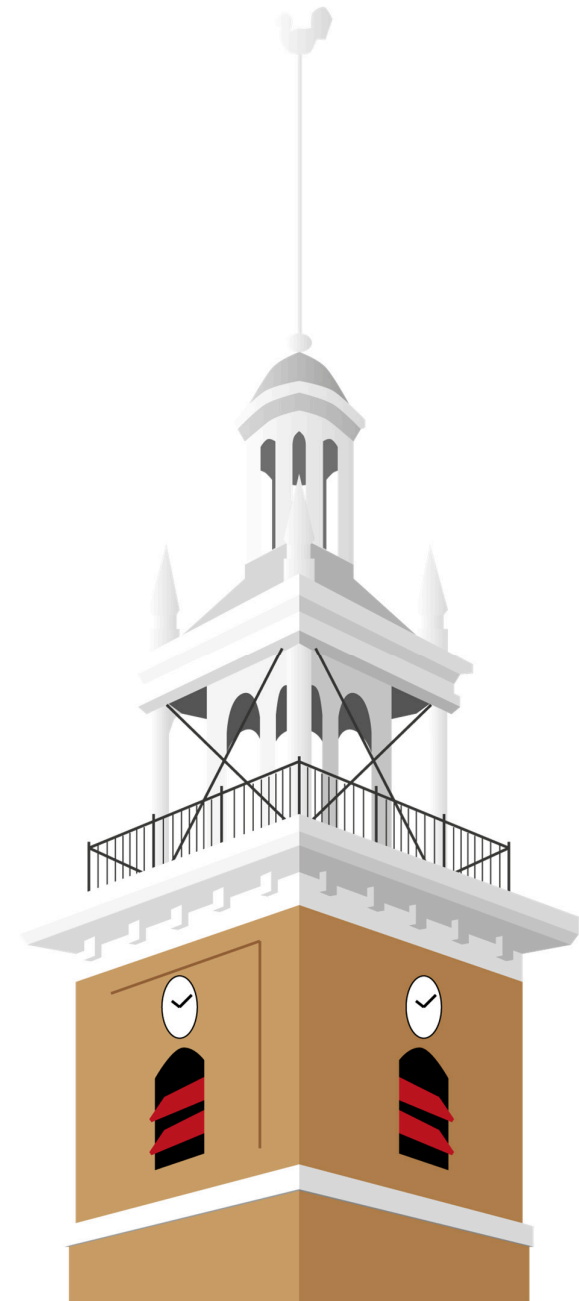
Op lange(re) termijn:

- Tegelijkertijd anticiperen we op de toekomstige behoefte door voldoende plannen in de pijplijn. Dit betekent dat we nu al voor de lange termijn moeten nadenken over planontwikkeling, wat doen we na de afronding

van Blauwe Zoom en 't Oog? In onze gemeente resteren weinig mogelijkheden op inbreidingslocaties. Dan wordt de bebouwde kom te veel versteend. Juist groen, water en open ruimte geven Hardinxveld-Giessendam haar huidige karakter en aantrekkelijkheid. Waarschijnlijk zal een groot deel van de toekomstige nieuwbouw buiten de bebouwde kom (de rode contouren) liggen. De voorbereidingen van dergelijke uitleglocaties kosten waarschijnlijk veel proceduretijd, wat vraagt om een tijdige start.

- We blijven (met de regio) in gesprek met de provincie om meer ruimte te krijgen om de regionale en lokale woningbouwopgave te realiseren.

De centrale ligging van Hardinxveld-Giessendam maakt onze gemeente aantrekkelijk bij veel vestigers. Tegelijkertijd staat mede hierdoor de bereikbaarheid van onze gemeente onder druk. Nieuwbouw in Hardinxveld-Giessendam is gekoppeld aan het verbeteren van de bereikbaarheid; door een goede spoorverbinding, zoals station Blauwe Zoom, en via de weg. Grootschalige uitleglocaties maken meer financiële middelen vrij om de bereikbaarheid verder te vergoten.



## 4 Kwalitatief goede woningen toevoegen

### Wat we willen bereiken

De gemeente Hardinxveld-Giessendam zet in op toevoeging van woningen die bijdragen aan de gewenste doorstroming binnen de gemeente. Mensen krijgen de mogelijkheid om binnen de gemeente wooncarrière te maken en zo een woning te vinden die past bij de levensfase. Hierbij maken we onderscheid tussen woningen die aansluiten bij de lokale vraag (met enige variatie) en woningen gericht op het inspelen op de regionale behoefte (vooral in het hoge segment).

### Lokale vraag

Voor de lokale vraag zien we vooral de volgende opgaven:

- Voor jongeren die uit huis willen (**starters**) moeten we gericht woningen toevoegen. Voor een deel van deze jongeren kan door doorstroming woningaanbod beschikbaar komen. Het gaat dan enerzijds om jongeren met een redelijk vermogen en hoger inkomen kunnen in de gemeente door doorstroming koopwoningen beschikbaar komen. Jongeren met een zeer laag inkomen kunnen terecht in een sociale huurwoning. Voor jongeren met een gemiddeld vermogen en / of inkomen is in de bestaande woningvoorraad minder aanbod beschikbaar. Voor hen zijn aanvullend goedkope koop- (tot circa € 200.000) of vrije-sector huurwoningen (tot circa € 1.000) nodig. Het gaat dan vooral om kleine (grondgebonden) woningen.
- Daarnaast willen we **doorstromers** in Hardinxveld-Giessendam mogelijkheden bieden. Enerzijds zijn dit gezinnen die wooncarrière maken (en een potentiële starterswoning achterlaten). Er lijkt voor deze groep vooral een tekort vanaf circa € 300.000. Anderzijds zijn dit ouderen die naar een comfortabele woning willen, passend bij hun levensfase. In het

recente verleden bleven veel ouderen wonen in hun woning. Jonge generaties ouderen (50-plus) kiezen juist voor gemak en willen doorverhuizen naar een comfortabele koopwoning; deels grondgebonden (bungalow), deels in de vorm van appartementen.

- Tot slot is een passend aanbod **sociale huurwoningen** in de gemeente gewenst, aansluitend bij de doelgroep en de huuroriëntatie 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 doortstroming van scheefwonders 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. Ook is in de regionale woonvisie gesteld dat een meer evenwichtige spreiding van de sociale huur over de regio gewenst is. Gelet op verhuurcijfers (reacties op vrijkomende woningen), de traditionele kooporiëntatie in Hardinxveld-Giessendam en de doorgaans sterke lokale binding in de sociale huur, zien we geen noodzaak om het aandeel sociale huur meer naar het regionale niveau te brengen.

- Een specifieke gemeentelijke verantwoordelijkheid is inspelen op het willen wonen in een **woonwagen**. De richtlijn van het ministerie is dat gemeenten beleid ontwikkelen gericht op de behoefte vanuit woonwageneigenaren. Op dit moment telt de gemeente 6 woonwagens / standplaatsen, beheerd door Fien Wonen. Ons beleid is dat uitbreiding vooralsnog niet aan de orde is.

### Bovenlokale vraag

Voor de bovenlokale vraag, richten we ons op de mogelijkheden om het sociaal-economisch profiel te versterken. Dan gaat het om toevoeging in het hogere segment boven € 350.000 in ruime woonmilieus, gebruik makend van het huidige profiel van de gemeente. Dit aanbod is uiteraard ook passend voor lokale doorstromers.

Een groeiend deel van de arbeidsplaatsen bij lokale bedrijven in de gemeente Hardinxveld-Giessendam wordt ingevuld door **EU-migranten**. Voor hen willen we huisvestingsmogelijkheden beschikbaar hebben (voor kort verblijf en lang verblijf). Indien deze huisvesting onvoldoende beschikbaar is, ontstaat namelijk het risico dat het vestigingsklimaat voor bedrijven onder druk komt, en het tekort aan woonruimte voor deze groep wordt ingevuld door ongewenste verhuursituaties: verkamerd verhuren van rijwoningen (leidend tot overbewoning en parkeeroverlast) of verhuursituaties op erven en in loods.

### De huidige situatie

De huidige situatie van Hardinxveld-Giessendam kenmerkt zich als volgt:

- De gemeente heeft verhoudingsgewijs meer gezinnen dan gemiddeld in de regio Drechtsteden. Het aandeel eenpersoonshuishoudens is relatief beperkt.
- Het aandeel huishoudens met een hoog inkomen is groot, de werkloosheid is beperkt.
- Mensen oriënteren zich sterk op koopwoningen. Het huidige aanbod bestaat in de koop vooral uit grondgebonden woningen. In de huursector zijn er ongeveer evenveel grondgebonden woningen als appartementen.

In het regionale woningmarktonderzoek is de lokale woningbehoefte in de gemeente Hardinxveld-Giessendam in beeld gebracht. Dit rapport is voor alle 7 gemeenten in de regio een uniform uitgangspunt, en de cijfers uit dit rapport

vormen de basis voor de uitwerkingen van het lokale beleid. Uit het woningmarktonderzoek volgt dat er vooral tekorten zijn bij grondgebonden koopwoningen.

Tabel 4.1: Gemeente Hardinxveld-Giessendam. Lokale behoefteveraming

		2016	2031	2016-2031
Koop	Eengezinswoning	3.970	4.430	+460
	Appartement	330	430	+100
Huur	Eengezinswoning	1.290	1.300	+10
	Appartement	1.210	1.450	+240
Onzelfstandig		90	130	+40
<b>Totaal</b>		<b>6.890</b>	<b>7.740</b>	<b>+850</b>

Bron: RIGO, 2017

Ondertussen zien we wel ontwikkelingen op de koop- en de huurmarkt. Voor de koopmarkt zien we een stijgende transactieprijs. De gemiddelde transactieprijs lag in 2017 op €246.908: ruim 11% hoger dan in 2016. Dat blijkt uit de Woonmonitor van de Drechtsteden. De stijging van de huizenprijzen lag hiermee een stuk hoger dan die van de Drechtsteden in totaal: die lag rond de 8%.

Tabel 4.2: Gemeente Hardinxveld-Giessendam. Transactiecijfers 2016-2017

	2016	2017
Aantal transacties	214	227
Gemiddelde transactieprijs	€221.843	€246.908

Bron: Tabellenboek woonmonitor Drechtsteden, 2018

In Hardinxveld-Giessendam bestaat volgens het regionale woningmarktonderzoek 29% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen. Er is geen groot tekort, zoals blijkt uit een relatief korte zoekduur van 0,9 jaar, gemiddeld 24 reacties op woningen, en een beperkt aantal actief woningzoekenden (100 woningzoekenden van de 1.580 woningzoekenden zijn aan te merken als actief reagerend op vrijkomend aanbod).

Tabel 4.3: Gemeente Hardinxveld-Giessendam. Woningzoekenden in gemeente en woningmarktregio Woongaard

	Hardinxveld	Woongaard
Ingeschreven woningzoekenden	1.582	56.421
Actief woningzoekend	6,2%	8%
Zoektijd (jaar)	0,9	0,9
Inschrijftijd (jaar)	3,6	5,1
Populariteit (reacties/woning)	24	35

Bron: Fien Wonen, 2017

De opgave in de sociale huursector is vooral kwalitatief van aard. De huidige huurwoningen zijn vaak groot en niet passend bij de doelgroep naar type en prijsklasse. Een verandering is gewenst naar meer kleinere toegankelijke woningen; door transformatie in bestaand vastgoed en door nieuwbouw. Dit biedt ook kansen voor differentiatie op uitleglocaties, zodat mensen die zijn aangewezen op sociale huur ook op nieuwbouwlocaties kunnen wonen. Een beperkte groei op uitleglocaties is gewenst.

Tabel 4.4: Gemeente Hardinxveld-Giessendam. Gewenste omvang aanbod sociale huurwoningen volgens portefeuillestrategie Fien Wonen

	Boven-Hardinxveld		Beneden-Hardinxveld	
	Nu	Wens	Nu	Wens
Grondgebonden	332	365-385	600	920-970
Appartement	285	205-215	802	510-540
Waarvan voor senioren	73	120-130	415	305-320
<b>Totaal</b>	<b>617</b>	<b>570-600</b>	<b>1.402</b>	<b>1.430-1.510</b>

Bron: Fien Wonen, 2017

## Wat gaan we doen?

Bij de samenstelling van ons woningbouwprogramma willen we vooral ruimte bieden aan bouwen voor doorstroming en in beperkte mate voor starters, in verschillende prijsklassen:

- De exacte verdeling van woningtypen en prijzen laten we over aan de marktpartijen. Om hierin wel enige variatie te krijgen ten behoeve van de lokale vraag, maken we in anterieure overeenkomsten afspraken met ontwikkelende partijen. Deze overeenkomsten moeten voldoende ruimte bieden om in te kunnen blijven spelen op veranderende vraag: de keuze voor woningtypen en prijsklassen willen we niet in beton gieten.
- Wij willen hierbij afspraken maken over toevoegingen in de vorm van goedkope koop en vrije-sector huur. Hierbij gaat het in hoofdzaak om kleinere grondgebonden woningen.
- Met Fien Wonen maken we lokale prestatieafspraken over (omdat Fien Wonen en Hardinxveld-Giessendam niet participeren in de PALT-samenwerking van corporaties in Drechtsteden):
  - Vernieuwing van de bestaande sociale huurvoorraad, gericht op een passende prijs-kwaliteitverhouding: minder grote woningen, meer kleine multifunctionele betaalbare woningen. Met name in Beneden-Hardinxveld is deze verschuiving gewenst. Dat kan door bijvoorbeeld verdichten van bestaande buurten met sociale huur, of door grote woningen af te stoten ten behoeve van bijvoorbeeld koopstarters en nieuwbouw van sociale huur op andere locaties.
  - Bij nieuwbouw is de gemeente terughoudend om meer ruimte te creëren, omdat dit ook de kwalitatieve invulling van het beoogde (luxere) woonmilieu onder druk kan zetten. De ruimtelijke inpassing past dan ook zeer nauw. Fien Wonen is primair zelf verantwoordelijk om in afstemming met ontwikkelaars tot nadere afspraken te komen over eventuele (beperkte) groei van sociale huur in Hardinxveld-Giessendam.
  - Wat betreft sociale grondprijzen sluit de gemeente aan bij prijsafspraken binnen de PALT, met uitzondering van Blauwe Zoom.
- Voor de doelgroep EU-migranten die zich tijdelijk wil vestigen is in Hardinxveld-Giessendam geen specifiek beleid van kracht. De omvang van

de vraag is ook nog niet in beeld. Als gemeente verkennen we de vraag en of er behoefte is aan short-stay-voorzieningen, en op welke wijze deze gerealiseerd kunnen worden.

## 5 Wonen in alle levensfasen in Hardinxveld-Giessendam

### Wat we willen bereiken

We willen, in lijn met de uitgangspunten uit de regionale woonvisie, 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. Dit vraagt dat woningen zo passend mogelijk zijn. Meestal kan dit binnen de bestaande woningen door aanpassingen, ook is toegankelijke nieuwbouw gewenst. Dit vraagt dat mensen tijdig hun woning aanpassen en zich bewust zijn van de noodzaak van aanpassingen.

Echter er zijn ook mensen die niet binnen deze sociale structuren hun plek hebben, of voor wie zorg te intensief is om op te vangen. Voor die situaties zijn er verspreid over de kernen vormen van geclusterd wonen, met een accent nabij ontmoetings- en zorgvoorzieningen als Tiendwaert in Beneden-Hardinxveld of Judith Leysterhof in Boven-Hardinxveld. Nabijheid van zorg is van waarde voor een effectieve zorglevering en gevoel van veiligheid / beschutting. Enige spreiding blijft gewenst, zodat mensen zoveel mogelijk deel kunnen zijn van hun wijk. Dit zorgt ervoor dat men elkaar kan helpen, en dat zorgdoelgroepen geïntegreerd in de wijk wonen.

### De huidige situatie

Met de ambulantisering van de zorg wonen ook ouderen (met een relatief lichte zorgvraag) langer thuis. De meeste ouderen willen blijven wonen waar ze wonen. In veel gevallen gaat het hier om een eengezinswoning. Het aanpassen

van bestaande woningen aan de beperkingen die het ouder worden met zich meebrengt, is over het algemeen de verantwoordelijkheid van de eigenaar. In sommige gevallen kan er aanspraak worden gemaakt op de Wmo. Het is echter geen regel meer dat de gemeente deze verstrekt en betaalt. Daarom hebben de Drechtsteden afgesproken dat zij huiseigenaren en verhuurders willen stimuleren om (preventief) te investeren in veiligheid en comfort.

Vanuit ouderen is er een relatief beperkte verhuisgeneigdheid. Dit komt doordat zij vaak pas willen verhuizen als zelfstandig in hun huidige woning blijven wonen echt niet meer gaat; zeker 80-plussers zijn sterk gehecht aan hun omgeving of zien op tegen een verhuizing.

Tabel 5.1: Prognose aantal mensen met dementie in Hardinxveld-Giessendam, vergeleken met de regio 2015-2040

	Hardinxveld-Giessendam		Drechtsteden	Z-Holland-Z	Nederland
	Aantal	Index	Index	Index	index
2015	310	100	100	100	100
2020	360	116	114	113	115
2025	420	135	133	130	133
2030	500	161	155	154	159
2035	570	184	173	179	181
2040	630	203	193	196	204

Bron: Alzheimer Nederland

De ontwikkeling van het aantal mensen met dementie gaat in Hardinxveld-Giessendam de komende jaren iets sneller dan elders in de regio. De komende tien jaar groeit het aantal mensen met dementie met ongeveer 40%. Een deel van deze groep woont thuis. Analyses van Tympaan duiden op een groei van

het aantal thuiswonende ouderen met een specifieke woonzorgbehoefte. De behoefte aan 'verzorgd wonen' (zelfstandig wonen met persoonlijke verzorging; planbaar en/of afroep) groeit regionaal met 60% tot 2030, de behoefte aan 'beschermd wonen' (wonen in een instelling met 24-uurs toezicht) groeit regionaal met 25%. Voor Hardinxveld-Giessendam is dit niet specifiek geraamd, maar zal waarschijnlijk dezelfde kant op wijzen: vooral meer vormen van zelfstandig wonen met persoonlijke verzorging.

Naast ouderen gaat het hierbij ook om zelfstandig wonen van mensen met een verstandelijke beperking of GGZ-aandoening. Door wetgeving rond passend toewijzen zijn deze mensen vaak aangewezen op de goedkopere huurwoningen. Dit betekent dat toewijzingen van woningen aan deze groepen zich vaak concentreren in enkele complexen, met risico's dat dit de maatschappelijke acceptatie onder druk zet en leidt tot overlast door onaangepast gedrag of mindere verzorging van de omgeving.

### **Wat gaan we doen?**

Om langer thuis wonen mogelijk te maken willen we het volgende doen:

- We initiëren en regisseren de afstemming tussen corporaties, zorgaanbieders, cliëntenorganisaties, huurdersorganisaties, etc. voor een adequaat woonzorgaanbod. We hebben hierbij aandacht voor wat geschikte woonvormen zijn voor verschillende doelgroepen: welke woonvormen passen zowel bij de bewoner als bij de woonomgeving?
- We zetten in op het creëren van bewustwording rond het belang van aanpassingen aan de woning, en in het inzicht geven van beschikbaar aanbod van producten en diensten. De gemeente wil dit met de markt en het maatschappelijke partners oppakken door gerichte informatievoorziening, onder andere via de Dag van de ouderen. De gemeente en maatschappelijke partners geven daarbij voorlichting over doorstroommogelijkheden naar toegankelijke woningen.

- Het bouwen van (gelijkvloerse) woningen met kleine buitenruimte is een woonvorm die kansrijk is voor het bevorderen van doorstroming onder ouderen in Hardinxveld-Giessendam. Het gaat om multifunctionele woningen waar een mix van doelgroepen kan wonen, zoals starters waardoor men elkaar kan ondersteunen.



## 6 Energie en klimaatbestendig

### Wat willen we bereiken

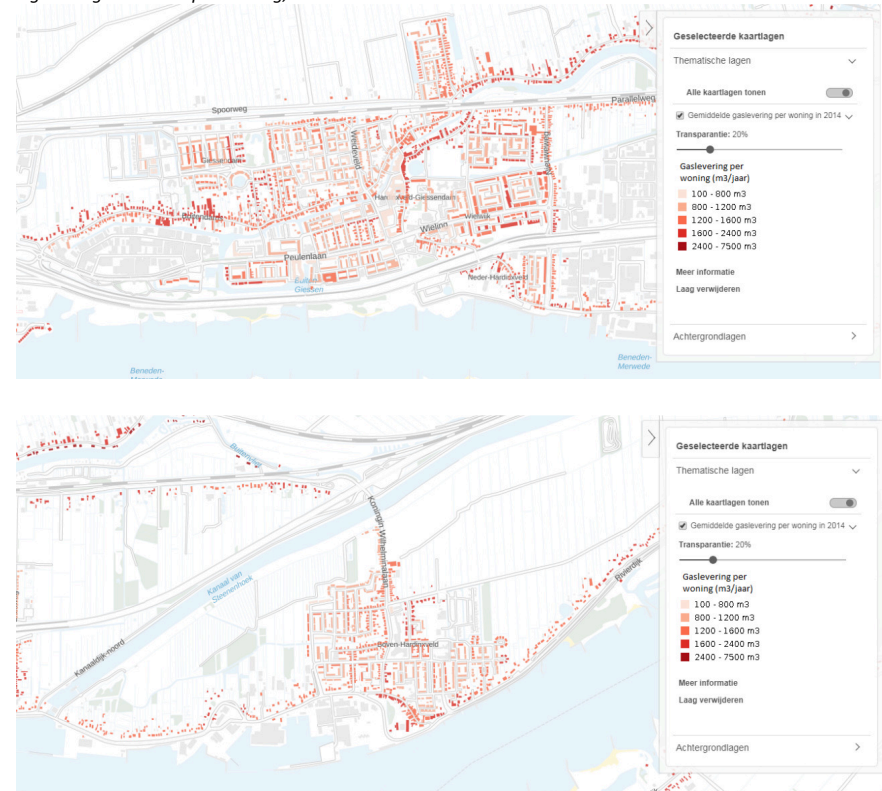
In de regionale woonvisie is afgesproken dat de gebouwde omgeving in de Drechtsteden in 2035 energieneutraal is. Op lokaal niveau betekent dit dat Hardinxveld-Giessendam in 2035 van het aardgas af is. In 2050 zijn we volledig energieneutraal. Vanuit de lokale energieagenda, de regionale energiestrategie (in ontwikkeling) en de warmtevisie (per 2021) geven we hier verder invulling aan. Wij willen dit voor de bestaande woningvoorraad voor elkaar krijgen door een wijkgerichte aanpak.

### De huidige situatie

Vanuit het nationale klimaatakkoord ligt er een opgave om de bestaande woningvoorraad beter te isoleren en het energieverbruik te verminderen. Gemeenten zijn verplicht om in 2021 een warmtevisie op te stellen, waarin wordt aangegeven op welke wijze zij voor haar warmtevoorziening niet meer afhankelijk is van aardgas. In Drechtstedenverband werkt de gemeente daarbij aan een regionale energiestrategie, gericht op het effectief benutten van het regionale energiepotentieel. De situatie van Hardinxveld-Giessendam is hierin complexer dan in de andere regiogemeenten, doordat het warmtenet dat in de Drechtsteden gepland staat zoals het nu lijkt niet naar onze gemeente kan worden doorgetrokken.

De praktijk laat zien dat vooral woningeigenaren hun woning nog beperkt energetisch verbeteren. Veel woningen hebben nog een relatief laag energielabel en een hoog gasverbruik.

Figuur 6: gasverbruik per woning, situatie 2014 in Hardinxveld-Giessendam



Bron: Nationale Energieatlas

Uit de kaart blijkt dat vooral in de oudere bebouwingslinten het gasverbruik relatief hoog is. In de woonwijken ligt dit doorgaans wat lager.

### **Wat gaan we doen?**

- We stimuleren particuliere woningeigenaren door in te zetten op voorlichting over de opgave die er ligt, en het te enthousiasmeren voor besparingsmaatregelen als isolatie. Daarnaast werken we samen met het Regionaal Energieloket aan groepsaankopen en een wijkaanpak, zodat inwoners maatregelen kunnen treffen.
- Vanuit de warmtevisie bepalen we welke delen van de bestaande woningvoorraad (wijkgericht) worden aangepakt, ten behoeve van inzet op alternatieve warmtebronnen.
- Met Fien Wonen maken we prestatieafspraken over het verduurzamen van de sociale woningvoorraad, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen en het isoleren van bestaande woningen. Dit gebeurt bij planmatig onderhoud en door het plaatsen van zonnepanelen op woongebouwen.
- Om de energetische opgave tijdig aan te pakken stimuleren we bij nieuwbouw in Hardinxveld-Giessendam aardgasvrij bouwen (verplicht per 1 juli).

## 7 Uitvoeringsprogramma

De Lokale Paragraaf Wonen willen we ten uitvoer brengen via een tweejaarlijks uitvoeringsprogramma. Dit programma vormt de leidraad bij de activiteiten die de gemeente oppakt. Tweejaarlijks monitort en actualiseert de gemeente het programma. Om een actueel inzicht te krijgen over de woningbehoefte in Hardinxveld-Giessendam, voeren we een woningbehoefteonderzoek uit. In de onderstaande schema beschrijven we de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit deze woonvisie te realiseren. Per maatregel is een prioriteitstelling aangegeven, en is aangegeven welke partijen een rol spelen en wie het initiatief neemt.

### Prioriteitstelling:

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

### Betrokken partijen

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

	Initiatief	Partners	Prioriteit
<b>Voldoende woningen toevoegen</b>			
• Realiseren gemiddeld minimaal 81 woningen per jaar. Door voldoende plancapaciteit (130%) en prioriteitstelling woningbouwcapaciteit voor realisatie voor de korte termijn.	G	M, C	D.
• Binnen bestemmingsplannen / omgevingsplannen flexibiliteit om mee te kunnen bewegen met veranderende markt.	G	M, C	D.
• Locatiestudie voor noodzakelijke uitbreiding buiten de contouren.	G	M, C	II.
• Mobiliteitsvisie uitwerken in regionaal verband.	G	D	I.
<b>Kwalitatief goede woningen toevoegen</b>			
• Toevoegen variatie aan woningen: naast middeldure en dure koop, ook goedkope koop en vrije-sector huur. In afspraken variatie borgen.	G	M, C	D.
• Jaarlijks prestatieafspraken maken over: vernieuwen bestaande sociale huurvoorraad, differentiatie in bestaande en nieuwe wijken, grondprijzen.	C	G, B	I.
• Inventariseren behoefte aan short-stay voorzieningen voor arbeidsmigranten.	G	M	D.
<b>Langer en passend thuis</b>			
• Regie voeren over afstemming wonen en zorg, ten behoeve adequaat woonzorgaanbod. Met aandacht voor begeleiding en voorkomen woonoverlast.	G	C, Z, B	I.
• Informatievoorziening over preventieve aanpassingen ten behoeve van langer zelfstandig wonen, en over doorstroombmogelijkheden.	G	C, M, Z	D.
• Toevoegen gelijkvloerse comfortabele woonvormen ten behoeve van ouderen	G	C, M	D.
<b>Energie- en klimaatbestendig</b>			
• Voorlichting over energetische verbetering van bestaande woningen, gericht op particulieren. <i>(waar relevant in samenhang met voorlichting over preventieve woningaanpassing)</i>	G	B, M	D.
• Opstellen warmtetransitieplan, met daarin aandacht voor woongebieden die versneld energetisch verbeterd kunnen worden.	G	B, C	I.
• Prestatieafspraken over verduurzamen sociale woningvoorraad.	C	G, B	D.