

Nota Wonen 2012-2022 gemeente Hardinxveld-Giessendam

Vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2012

**Rapport
Gemeente Hardinxveld-Giessendam**

BMC
februari 2012
ing. W. Vos en drs. D.B. Spannenburg
Projectnummer: 178095
Correspondentienummer: DH-0703-2715

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Typering van Hardinxveld-Giessendam	1
1.3	Uitgangspunten	2
1.4	Huidige crisis op de woningmarkt	3
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE WONINGMARKT	5
2.1	Inwoners	5
2.2	Huishoudens	7
2.3	Woningvoorraad	12
2.4	Woonlasten	14
2.5	Verhuisgeneigdheid en woonwensen	15
2.6	Tevredenheid	19
2.7	Wonen en zorg	19
2.8	Bereikbaarheid	20
2.9	Conclusies	20
HOOFDSTUK 3	WOONMISSIE	23
3.1	Gewenst beeld in 2022	23
3.2	Beleidsdoelen	23
HOOFDSTUK 4	BELEIDSVOORNEMENS	25
4.1	Voorzien in de behoefte van de lokale bevolking	26
4.2	Adequaat huisvesten van de bijzondere doelgroepen	30
4.3	Bereiken van een evenwichtiger samenstelling van de bevolking	33
4.4	Versterken van de duurzaamheid en leefbaarheid	34
HOOFDSTUK 5	UITVOERINGSPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 6	DE GEMEENTE EN HAAR BELEIDSPARTNERS	40
6.1	Omnivera	40
6.2	Overige partijen	40
HOOFDSTUK 7	EVALUATIE EN ACTUALISATIE	42

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In november 2004 heeft de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam de 'Nota Wonen 2005-2015' vastgesteld. Alhoewel de looptijd van het plan nog niet is verstreken, heeft onze gemeente behoefte aan een actualisatie van die beleidsnota. Zij wenst het gemeentelijk beleid actueel te houden. Er hebben zich sinds de vaststelling belangrijke wijzigingen op de woningmarkt voorgedaan. De belangrijkste daarvan zijn:

- de huidige economische crisis, die heeft geleid tot dalende woningprijzen, veel minder woningverkoppen en een verdubbeling van het aantal te koop staande woningen;
- de regeling dat met ingang van 2011 minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan de lagere-inkomensgroep;
- het besef dat de groei van het aantal inwoners afvlakt en overgaat in een daling.

Het doel van deze nieuwe Nota Wonen is in het volgende kader aangegeven.

Kader 1: Doel van de nieuwe Nota Wonen

Deze nieuwe Nota Wonen:

- *is bedoeld om een zo actueel mogelijk woonbeleid te formuleren;*
- *geeft inzicht in ontwikkelingen en trends op de lokale woningmarkt;*
- *formuleert ambities voor het woonbeleid voor de periode 2012-2022;*
- *bevat een (flexibel) bouwprogramma;*
- *bevat een uitvoeringsparagraaf, waarin de doelen SMART worden geformuleerd;*
- *besteedt integraal aandacht aan wonen, welzijn en zorg;*
- *is een toetsingskader voor projecten;*
- *fungeert als basis voor de op te stellen structuurvisie en de nieuwe prestatieafspraken met Omnivera;*
- *maakt het mogelijk dat de Nota Wonen jaarlijks eenvoudig kan worden geactualiseerd.*

1.2 Typering van Hardinxveld-Giessendam

De gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft de identiteit en het imago van een bedrijvige no-nonsense gemeente met een christelijke signatuur. De trefwoorden voor het landelijk gebied aan de noordzijde zijn: openheid, rust en authentiek landschap. Maar dit deelgebied is ook afgesloten van de woongebieden door de barrièrewerking van de bestaande spoorlijn en de Betuweroute. De trefwoorden voor het stedelijk gebied zijn: dicht bebouwd, zeer divers, weinig groen en een wat bonte mengeling van functies en bouwstijlen. Voor de gemeente als geheel past de typering 'dynamisch en half-stedelijk' daarom beter dan 'groen, landelijk en dorps'. De gemeente maakt onderdeel uit van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Het wonen speelt een belangrijke rol in de identiteit van de regio. Gestreefd wordt

naar een evenwicht tussen huishoudens die naar de regio verhuizen en huishoudens die uit de regio vertrekken (migratiesaldo nul).

De gemeente bestaat uit twee hoofdkernen: Boven-Hardinxveld en Giessendam/Neder-Hardinxveld.

Figuur 1: Hardinxveld-Giessendam in de regio



1.3 Uitgangspunten

Prioriteit

De verantwoordelijkheid voor goede huisvesting ligt in de eerste plaats bij de vragers en aanbieders op de woningmarkt. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om waar nodig de werking van de lokale woningmarkt te verbeteren. De aandacht gaat daarbij vooral uit naar huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien, zoals ouderen, starters op de woningmarkt en de lagere-inkomensgroep.

Draagvlak

De uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid is een zaak waarbij verschillende partijen betrokken zijn. Helderheid over de gemeentelijke keuzen en een breed draagvlak voor de beleidsvoornemens komt de samenwerking tussen die verschillende partijen ten goede.

De gemeente Hardinxveld-Giessendam hecht sterk aan een goede samenwerkingsrelatie met Woningstichting Omnivera, de overige marktpartijen en de woonconsumenten. Een gedeelde visie is daarbij een noodzakelijke voorwaarde. Om het draagvlak te vergroten is deze Nota Wonen opgesteld onder begeleiding

van een projectgroep¹ met vertegenwoordigers van de gemeente en Omnivera en de inbreng van een klankbordgroep² en een meeleesgroep³.

Meerjarenbeleid

Deze Nota Wonen bevat de hoofdlijnen van het gemeentelijk woonbeleid voor de komende tien jaar: de periode 2012 tot en met 2022. Jaarlijks zal worden nagegaan of beleidsaanpassingen nodig zijn en zo ja, op welke termijn en of een gehele beleidsherziening noodzakelijk wordt geacht. Daarmee is de basis gelegd voor een voortschrijdend gemeentelijk meerjarenbeleid.

1.4 Huidige crisis op de woningmarkt

Vanaf 2009 is er sprake van een crisis op de woningmarkt: het aantal te koop staande woningen is sinds die tijd ongeveer verdubbeld, de prijzen van koopwoningen dalen en de doorstroming in de huursector stagneert. Er is weliswaar sprake van een verhuisbehoefte, maar die wordt niet omgezet in daadwerkelijke verhuizingen. Door deze impasse zijn investeerders heel voorzichtig in het ontwikkelen van bouwplannen.

Naarmate deze crisis op de woningmarkt langer duurt, wordt het lastiger om de doelstellingen te realiseren die in deze Nota Wonen staan.

¹ De projectgroep bestaat uit de heren De Jong (wethouder) en Janssen (beleidsmedewerker) van de gemeente en de heren Gruijters (directeur/bestuurder) en Jens (manager verhuur en bewonerszaken) van Omnivera.

² In de klankbordgroep zijn de volgende partijen vertegenwoordigd: gemeente Sliedrecht, Woonzorgcentrum De Lange Wei, Stichting huurdersraad, Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs, Wmo-Platform, IGO, Stichting Jeugdplatform JongerenBelangen en Rabobank. De klankbordgroep is tijdens het proces twee maal bijeen geweest. Tijdens het bespreken van het concept van deze Nota Wonen op 16 november 2011 bleek dat er bij de partijen veel draagvlak is om deze Nota Wonen te helpen uitvoeren.

³ De meeleesgroep bestaat uit de volgende partijen: Regiobureau Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Zorgkantoor Waardenland, Stichting Waardeburgh, ASVZ, BM van Houwelingen BV, NPvB, Vrouwen van nu en de seniorenbonden (ANBO en PCOB). Deze partijen zijn in november 2011 in de gelegenheid gesteld te reageren op het concept van deze Nota Wonen. Hun opmerkingen zijn in de Nota Wonen verwerkt.

Hoofdstuk 2

Huidige woningmarkt

In 2009 heeft de gemeente deelgenomen aan het landelijke woononderzoek (WoON 2009). Dat onderzoek levert veel informatie op over de lokale woningmarkt. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitkomsten vermeld⁴. Waar mogelijk, worden de uitkomsten niet alleen op het gemeenteniveau gegeven, maar ook voor de kernen Boven-Hardinxveld ('Boven') en Giessendam/Neder-Hardinxveld ('Neder'). De uitkomsten worden ook vergeleken met die van de hele regio ('Alb-Vijfh')⁵. Behalve uit het WoON 2009 wordt informatie gegeven uit andere bronnen. Bij elke figuur en tabel is vermeld welke bron is gebruikt. Het hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies.

2.1 Inwoners

Tot nu toe heeft Hardinxveld-Giessendam jaarlijks een positieve natuurlijke aanwas: het saldo tussen geboorten en sterfgevallen is positief (zie figuur 2), die de ontwikkeling vanaf 1960 toont. Deze groei wordt echter grotendeels teniet gedaan door een negatieve binnenlandse migratie (zie figuur 3). Het resultaat van beide ontwikkelingen is weergegeven in figuur 4. Na een aantal jaren van krimp vanaf 2003 is in 2010 de bevolkingsomvang van de gemeente weer iets toegenomen en die groei heeft zich in 2011 doorgezet⁶.

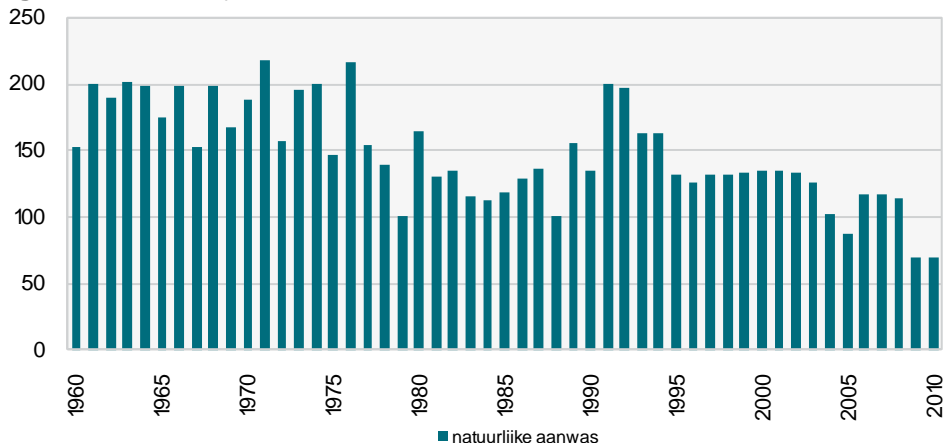
⁴ Het WoON is een enquête-onderzoek. Dat betekent dat de uitkomsten te maken hebben met betrouwbaarheidsmarges. Het is immers mogelijk dat de mening van de ondervraagde personen iets afwijkt van het gemiddelde in de gemeente. De resultaten zijn daarom weergegeven met op 10-tallen afgeronde aantallen. Door afrondingen kloppen overigens niet alle optellingen.

In totaal hebben 596 huishoudens uit Hardinxveld-Giessendam meegedaan aan het onderzoek. Omdat van deze respondenten er 161 concrete verhuiscwensen hebben, worden de woonwensen in dit hoofdstuk uitsluitend op het niveau van de gemeente gegeven. Uitsplitsen naar de twee kernen van de gemeente zou een te lage betrouwbaarheid opleveren.

⁵ De tabellen en figuren op basis van het WoON 2009 en het CBS in dit hoofdstuk zijn opgesteld door bureau Explica.

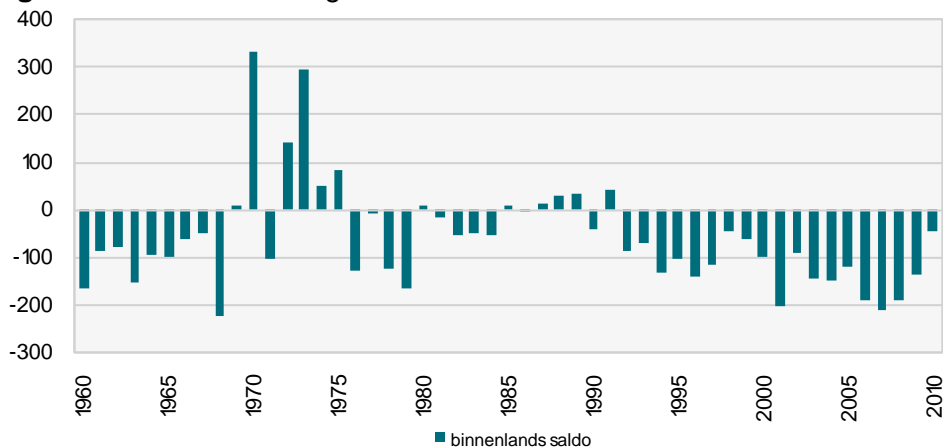
⁶ Op 1 november 2011 telde de gemeente 17.638 inwoners, op 1 januari 2011 waren dat er 17.539.

Figuur 2: Natuurlijke aanwas Hardinxveld-Giessendam 1960-2010



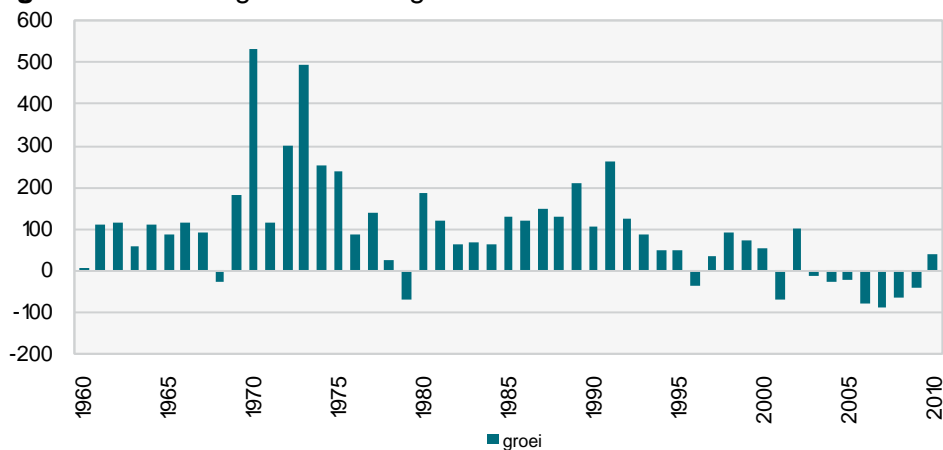
Bron: CBS

Figuur 3: Binnenlands migratiesaldo Hardinxveld-Giessendam 1960-2010



Bron: CBS

Figuur 4: Bevolkingsontwikkeling Hardinxveld-Giessendam 1960-2010



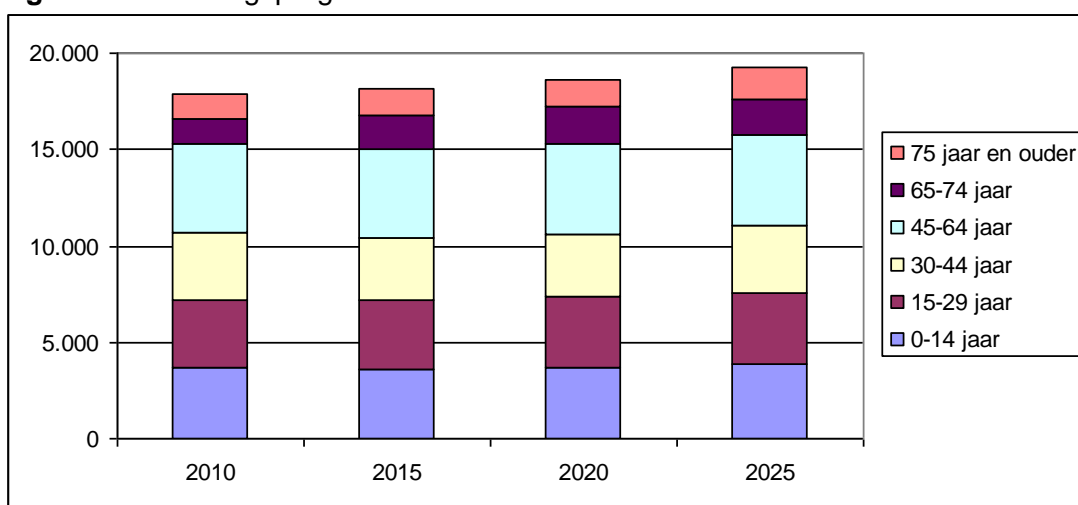
Bron: CBS

Voor de komende jaren verwacht de Primos-prognose 2009 dat er sprake is van een positieve bevolkingsontwikkeling, tot 19.823 inwoners op 1 januari 2025. In deze

periode (2010-2025) neemt het aantal jongeren tot 30 jaar toe en ook het aantal ouderen vanaf 65 jaar (zie figuur 5). Het aandeel 65-plussers stijgt van 15% in 2010 tot 18% in 2025. Er is dus wel sprake van vergrijzing, maar – anders dan in veel andere Nederlandse gemeenten – niet van ontgroening.

Deze prognose moet met enige voorzichtigheid worden benaderd. Want ten eerste is de werkelijke ontwikkeling van meer factoren afhankelijk (zoals de economische ontwikkeling) en ten tweede zijn er andere prognoses (CBS en van de provincie) die voor de regio een geringe daling van het aantal inwoners verwachten, terwijl Primos 2009 – net als voor de gemeente – een geringe stijging verwacht. Dit betekent dat de verwachte groei van de bevolking niet ‘hard’ is.

Figuur 5: Bevolkingsprognose Hardinxveld-Giessendam 2010-2025

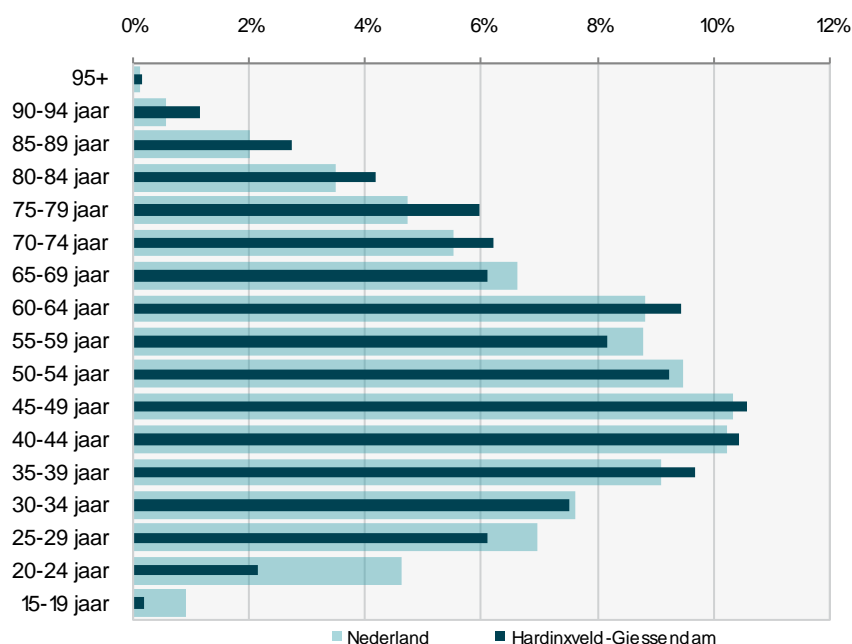


Bron: Primos 2009

2.2 Huishoudens

In figuur 6 is de leeftijdsopbouw van de huishoudens in Hardinxveld-Giessendam vergeleken met die van heel Nederland. Hieruit blijkt dat de gemeente relatief weinig jonge huishoudens (tot 30 jaar) heeft en relatief veel oudere huishoudens (70 jaar en ouder).

Figuur 6: Leeftijdsopbouw van huishoudens Hardinxveld-Giessendam en Nederland 1 januari 2010



Bron: CBS

In tabel 1 is de samenstelling van de huishoudens vermeld. Niet alleen van de hele gemeente, maar ook van de kernen Boven-Hardinxveld en Giessendam/Neder-Hardinxveld. Ter vergelijking zijn ook de aantallen van de regio vermeld. Uit deze tabel blijkt dat er in Hardinxveld-Giessendam relatief veel paren met kinderen (gezinnen) wonen en weinig alleenstaanden en 1-oudergezinnen.

Tabel 1: Huishoudens naar type

Samenstelling	Boven		Neder		Gemeente		Albi-Vijfh	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alleenstaand	370	22%	1.120	23%	1.490	23%	18.400	29%
Paar	560	33%	1.370	28%	1.930	29%	17.610	28%
Paar + kind(eren)	690	41%	2.090	43%	2.780	42%	21.970	35%
1-oudergezin	50	3%	240	5%	300	4%	4.520	7%
Niet-gezinshuishouden	30	2%	40	1%	80	1%	410	1%
Totaal	1.710	100%	4.870	100%	6.570	100%	62.900	100%

Bron: WoON 2009

In tabel 2 zijn de huishoudens naar leeftijd ingedeeld. Hieruit blijkt dat de huishoudens van de regio nog meer zijn vergrijsd (aantal 65-plus) dan van Hardinxveld-Giessendam. In de gemeente wonen relatief veel huishoudens van 35 tot 45 jaar. Dit komt vooral door een oververtegenwoordiging in Giessendam/Neder-Hardinxveld.

Tabel 2: Huishoudens naar leeftijd

Leeftijd	Boven		Neder		Gemeente		Albi-Vijfh	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Tot 25 jaar	80	5%	130	3%	210	3%	2.450	4%
25-34 jaar	260	15%	600	12%	850	13%	10.280	16%
35-44 jaar	320	18%	1.380	28%	1.690	26%	13.160	21%
45-54 jaar	430	25%	920	19%	1.350	20%	11.680	19%
55-64 jaar	280	16%	980	20%	1.260	19%	11.020	18%
65-74 jaar	130	8%	480	10%	610	9%	7.070	11%
75+	220	13%	380	8%	600	9%	7.250	12%
Totaal	1.710	100%	4.870	100%	6.570	100%	62.900	100%

Bron: WoON 2009

In tabel 3 is het opleidingsniveau weergegeven. Het opleidingsniveau van de huishoudens in de gemeente blijkt weinig af te wijken van het gemiddelde van de regio. In Boven-Hardinxveld wonen relatief meer hoogopgeleide huishoudens.

Tabel 3: Huishoudens naar opleidingsniveau

Opleidingsniveau	Boven		Neder		Gemeente		Albi-Vijfh	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Laag	800	47%	2.440	50%	3.250	49%	31.270	50%
Midden	520	31%	1.710	35%	2.230	34%	19.690	31%
Hoog	380	22%	710	15%	1.090	17%	11.930	19%
Totaal	1.710	100%	4.870	100%	6.570	100%	62.900	100%

Bron: WoON 2009

Tabel 4 verdeelt de huishoudens naar hun inkomen. Ten opzichte van de regio wonen in de gemeente meer huishoudens met een hoog inkomen. Vooral in Giessendam/Neder-Hardinxveld zijn er relatief weinig huishoudens met een laag inkomen.

Uit tabel 4 blijkt dat er in de gemeente 1.710 huishoudens behoren tot de lagere-inkomensgroep (inkomen tot € 33.614,—). Voor hen zijn de sociale huurwoningen bedoeld. Dit zijn woningen met een huurprijs tot € 652,—. Uit tabel 7 blijkt dat er in de gemeente 2.190 sociale huurwoningen zijn. De voorraad sociale huurwoningen is dus getalsmatig groot genoeg voor de lagere-inkomensgroep.

Tabel 4: Huishoudens naar inkomen

Inkomensgroep	Boven		Neder		Gemeente		Albi-Vijfh	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Laag	500	29%	1.220	25%	1.710	26%	22.560	36%
Midden	280	17%	1.050	22%	1.330	20%	12.550	20%
Hoog	930	54%	2.600	53%	3.530	54%	27.790	44%
Totaal	1.710	100%	4.870	100%	6.570	100%	62.900	100%

Bron: WoON 2009

De drie inkomensgroepen zijn in tabel 5 verdeeld naar huishoudenstypen. Zoals uit tabel 4 al bleek, behoort van alle huishoudens in Hardinxveld-Giessendam 26% tot de lagere-inkomensgroep. Tabel 5 geeft aan dat het hierbij relatief vaak gaat om jongeren en alleenstaande 65-plussers. Dit komt omdat de grens van € 33.614,—

betrekking heeft op het huishoudinkomen, waardoor er relatief veel kleine huishoudens tot deze groep behoren⁷.

Tabel 5: Inkomen naar huishoudenstype in Hardinxveld-Giessendam

Type huishouden	Lagere-inkomensgroep	Midden-inkomensgroep	Hogere-inkomensgroep	Totaal
Tot 25 jaar	55%	13%	33%	100%
25-44, geen partner	39%	37%	24%	100%
25-44, partner	8%	23%	69%	100%
45-64, geen partner	48%	26%	26%	100%
45-64, partner	6%	16%	78%	100%
65+, geen partner	71%	8%	21%	100%
65+, partner	62%	17%	21%	100%
Gemiddeld	26%	20%	54%	100%

Bron: WoON 2009

Over het algemeen worden de huurwoningen bewoond door huishoudens met een laag inkomen. Uit tabel 6 blijkt dat er in totaal 1.220 huishoudens met een inkomen boven € 33.614,— in een sociale huurwoning wonen (de rode cellen). Dit is 56% van de huidige voorraad sociale huurwoningen, die dus 'scheef' wordt bewoond. Het is niet duidelijk hoeveel van deze huishoudens al een hoog inkomen hadden toen ze de woning betrokken. Deze 'goedkope scheefheid' in de gemeente is veel groter dan in de regio (35%) en in heel Nederland (31%).

Tabel 6: Sociale huurwoningen naar inkomen

Leeftijd en inkomen	Gemeente	Alb-Vijfh	Nederland
Tot 45 jaar, laag inkomen	270	4.600	663.000
45-64 jaar, laag inkomen	190	4.100	475.000
65+ jaar, laag inkomen	510	7.700	682.000
Tot 45 jaar, midden of hoog inkomen	330	3.800	320.000
45-64 jaar, midden of hoog inkomen	690	3.900	381.000
65+, midden of hoog inkomen	200	1.100	121.000
Totaal	2.190	25.300	2.643.000

Bron: WoON 2009

Groene cel: huishoudens wonen qua inkomen passend

Rode cel: huishoudens wonen qua inkomen goedkoop

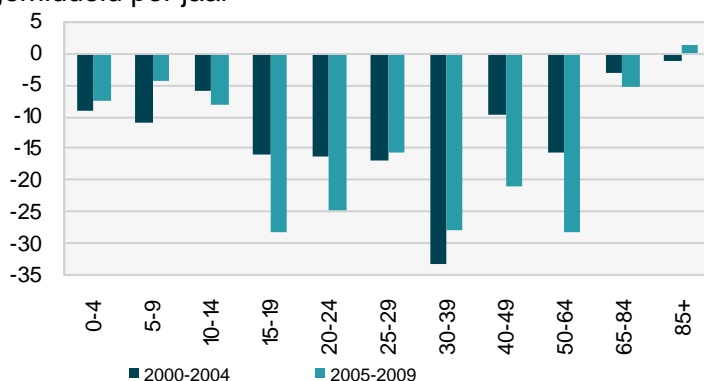
In figuur 7 is vanaf 2000 het migratiesaldo naar leeftijd weergegeven. Het gaat om het gemiddeld aantal personen per jaar. Het migratiesaldo van de gemeente is negatief, vooral bij de leeftijd van 15 tot 65 jaar. Het saldo was in de periode 2005-2009 negatiever dan in de periode daarvoor (2000-2004). In alle leeftijdsklassen is het vertrek groter dan de vestiging. Alleen bij 85-plussers nauwelijks/niet. Een mogelijke reden van het grotere vertrek in de periode 2005-2009 zou de omvang kunnen zijn van het aantal gebouwde woningen in die periode. Maar uit

⁷ Dit betekent dat vooral de meerpersoonshuishoudens met een inkomen net boven de € 33.614,— in de problemen komen door deze nieuwe toewijzingsgrens.

figuur 9 blijkt dat het aantal gebouwde (exclusief sloop) of toegevoegde (inclusief sloop) woningen in de periode 2000-2004 ongeveer net zo groot is als in de periode 2005-2009.

In figuur 7 zijn de *absolute* aantallen personen vermeld. Als in plaats hiervan de *relatieve* aantallen (aantal verhuisde personen als percentage van het totaal aantal personen per jaar in die leeftijdsklassen) worden berekend, is sprake van nagenoeg hetzelfde beeld.

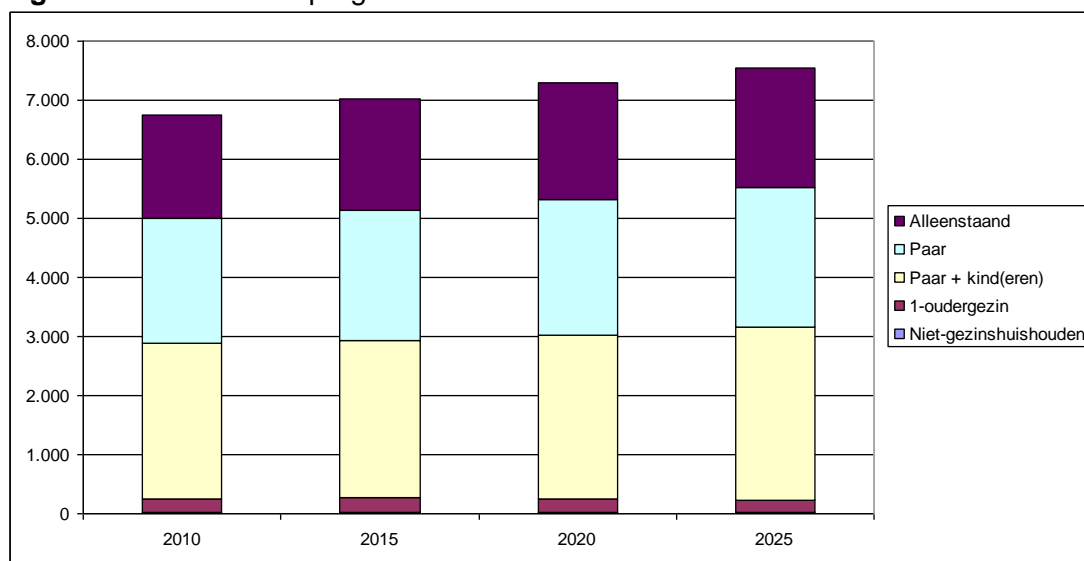
Figuur 7: Migratiesaldo naar leeftijd Hardinxveld-Giessendam 2000-2009, gemiddeld per jaar



Bron: CBS

Voor de komende jaren verwacht de Primos-prognose 2009 dat er sprake is van een groei van het aantal huishoudens, tot 7.551 huishoudens op 1 januari 2025. In deze periode treden er geen belangrijke wijzigingen op in de samenstelling van de huishoudens. De paren met en zonder kinderen blijven de grootste groepen. De groei van het aandeel kleine huishoudens (alleenstaanden en 1-oudergezinnen) in andere gemeenten wordt in Hardinxveld-Giessendam niet verwacht.

Figuur 8: Huishoudensprognose Hardinxveld-Giessendam 2010-2025



Bron: Primos 2009

Als gevolg van de te verwachten licht stijgende omvang van de bevolking en de groei van het aantal huishoudens, neemt de gemiddelde omvang van de huishoudensgrootte slechts licht af, van 2,65 in 2010 tot 2,55 in 2025⁸.

2.3 Woningvoorraad

In Hardinxveld-Giessendam staan ongeveer 6.510 bewoonde woningen. De verdeling over de woningtypen, het eigendom en de beide kernen is in tabel 7 vermeld. Uit deze informatie blijkt dat er in de gemeente relatief veel eengezinswoningen staan, zowel in Boven-Hardinxveld als in Giessendam/Neder-Hardinxveld.

Tabel 7: Bewoonde woningvoorraad naar woningtype en eigendom

Woningtype	Boven		Neder		Gemeente		Albl-Vijfh	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eengezinswoningen	1.320	79%	3.980	82%	5.300	81%	45.760	74%
Waarvan:								
- koop	1.060	80%	3.060	77%	4.120	78%	34.020	74%
- huur	260	20%	920	23%	1.180	22%	11.740	26%
Meergezinswoningen	350	21%	860	18%	1.210	19%	16.080	26%
Waarvan:								
- koop	40	11%	120	14%	160	14%	1.890	12%
- huur	310	89%	740	86%	1.050	86%	14.190	88%
Totaal bewoonde woningen	1.670	100%	4.840	100%	6.510	100%	61.840	100%

Bron: WoON 2009

In tabel 8 is deze woningvoorraad vermeld naar eigendom en prijs. Uit deze tabel blijkt dat er in de gemeente relatief veel koopwoningen staan, in beide kernen. De koopwoningvoorraad kent wat minder woningen tot € 200.000,— dan in de regio (14% ten opzichte van 17% van alle koopwoningen). In Nederland heeft zelfs 26% van de koopwoningen een waarde tot € 200.000,—.

Tabel 8: Bewoonde woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse

Woningtype	Boven		Neder		Gemeente		Albl-Vijfh	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Koopwoning	1.100	66%	3.180	66%	4.280	66%	35.910	58%
Waarvan:								
- tot € 200.000	110	10%	480	15%	590	14%	6.120	17%
- € 200.000 - € 350.000	670	61%	1.840	58%	2.510	59%	20.840	58%
- boven € 350.000	320	29%	860	27%	1.180	27%	8.940	25%
Huurwoning	570	34%	1.660	34%	2.230	34%	25.930	42%
Waarvan:								
- tot € 550	550	96%	1.530	92%	2.080	94%	24.400	94%
- € 550 - € 652	10	2%	100	6%	110	5%	880	3%
- boven € 652	10	2%	30	2%	40	1%	650	3%
Totaal bewoonde woningen	1.670	100%	4.840	100%	6.510	100%	61.840	100%

Bron: WoON 2009

⁸ Bron: Primos 2009.

Naar bouwperiode ziet de huidige woningvoorraad eruit zoals aangegeven in tabel 9. In de kern Boven-Hardinxveld blijken relatief veel woningen in de jaren zestig te zijn gebouwd, in de kern Giessendam/Neder-Hardinxveld relatief meer in de jaren zeventig en tachtig.

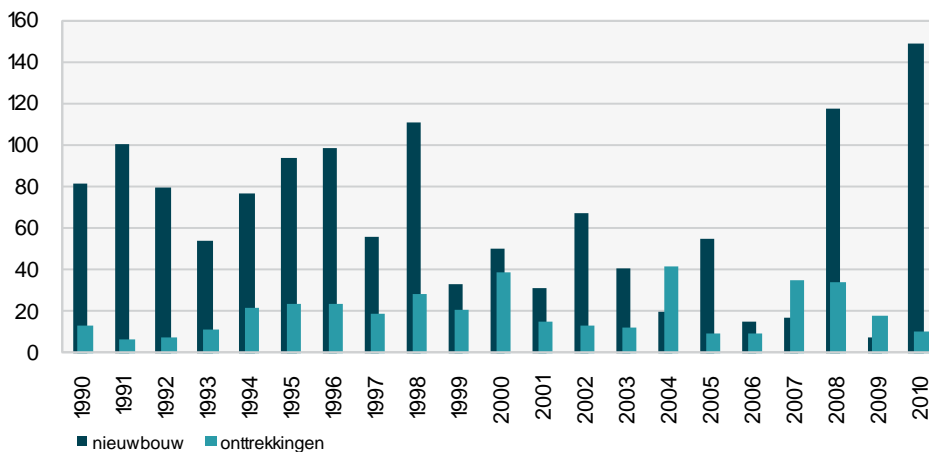
Tabel 9: Bewoonde woningvoorraad naar bouwperiode

Bouwperiode	Boven	Neder	Gemeente	Albl-Vijfh
Voor 1945	18%	18%	18%	23%
1945-1959	11%	9%	10%	7%
1960-1969	22%	8%	12%	16%
1970-1979	14%	22%	20%	21%
1980-1989	10%	19%	17%	18%
1990-1999	15%	13%	14%	8%
2000 en later	9%	10%	10%	6%
Totaal bewoonde woningen	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2009

In figuur 9 is vanaf 1990 het aantal gebouwde en onttrokken woningen vermeld. Vanaf 1991 tot en met 2000 zijn er 755 woningen gebouwd, van 2001 tot en met 2010 521 woningen. De afgelopen vijf jaar is het jaarlijks aantal opgeleverde woningen grillig: in 2006, 2007 en 2009 was de productie heel klein (en bestond uitsluitend uit koopwoningen, zie figuur 10), in 2008 en 2010 juist heel groot.

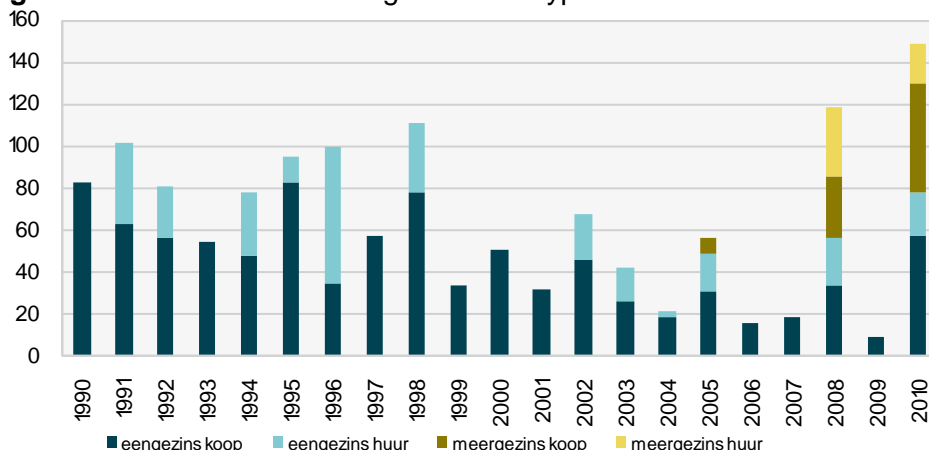
Figuur 9: Nieuwbouw en onttrekkingen van woningen Hardinxveld-Giessendam 1990-2010



Bron: CBS

De nieuw gebouwde woningen zijn in figuur 10 onderscheiden naar eigendom en type. Met uitzondering van een klein aantal in 2005 worden in de gemeente pas vanaf 2008 appartementen gebouwd, maar die maken dan wel meteen een groot aandeel van de nieuwbouw uit (ongeveer 50%).

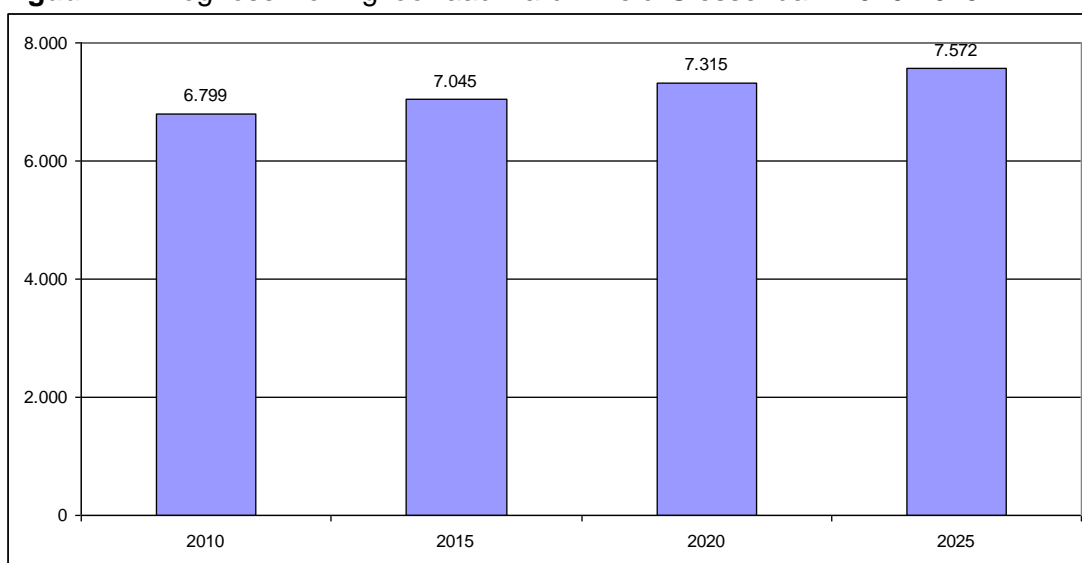
Figuur 10: Nieuwbouw naar eigendom en type Hardinxveld-Giessendam 1990-2010



Bron: CBS

Voor de komende jaren verwacht de Primos-prognose 2009 dat er – als gevolg van de groei van het aantal huishoudens – sprake is van een toename van de woningvoorraad, tot 7.572 woningen op 1 januari 2025 (zie figuur 11). Dit is een toename van de woningvoorraad van 773 woningen in de periode 2010-2025, gemiddeld 52 woningen per jaar.

Figuur 11: Prognose woningvoorraad Hardinxveld-Giessendam 2010-2025



Bron: Primos 2009

2.4 Woonlasten

In de tabellen 10 en 11 zijn de netto- en totale woonquote berekend van huurders en eigenaar-bewoners. De netto-woonquote is berekend door de netto-woonlasten te delen door het besteedbare inkomen⁹. De totale woonquote is berekend door de totale woonlasten te delen door het besteedbare inkomen. In de tabellen staat 'OPL'

⁹ Dit is per respondent gedaan. Daarom wijkt de uitkomst af van de macroberekening waarbij de gemiddelde netto-woonlasten worden gedeeld op het gemiddelde inkomen.

voor uitgaven aan overige publiekrechtelijke lichamen, zoals provincie en waterschappen.

Uit deze gegevens blijkt dat in Hardinxveld-Giessendam de huurders gemiddeld een hogere netto- en totale woonquote hebben dan de eigenaar-bewoners. In de regio zijn beide quotes van de huurders nog hoger als gevolg van de gemiddeld lagere inkomens.

Tabel 10: Woonlasten van huurders en eigenaar-bewoners Hardinxveld-Giessendam

Huurder		Eigenaar-bewoner	
Bruto huur	€ 411	Bruto hypotheek	€ 602
Servicekosten	€ 11	+ Opstal, OZB, erfpacht	€ 37
Huurtoeslag	€ 16	- Fiscaal effect	€ 174
Netto woonuitgaven	€ 396	Netto woonuitgaven	€ 465
Kosten OPL	€ 59	+ Kosten OPL	€ 90
Kosten energie	€ 176	+ Kosten energie	€ 230
Totale woonuitgaven	€ 631	Totale woonuitgaven	€ 784
Besteedbaar inkomen	€ 30.200	Besteedbaar inkomen	€ 42.800
Netto woonquote	19%	Netto woonquote	14%
Totale woonquote	29%	Totale woonquote	24%

Bron: WoON 2009

Tabel 11: Woonlasten van huurders en eigenaar-bewoners regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Huurder		Eigenaar-bewoner	
Bruto huur	€ 404	Bruto hypotheek	€ 636
Servicekosten	€ 13	+ Opstal, OZB, erfpacht	€ 36
Huurtoeslag	€ 44	- Fiscaal effect	€ 190
Netto woonuitgaven	€ 360	Netto woonuitgaven	€ 482
Kosten OPL	€ 43	+ Kosten OPL	€ 84
Kosten energie	€ 166	+ Kosten energie	€ 236
Totale woonuitgaven	€ 570	Totale woonuitgaven	€ 802
Besteedbaar inkomen	€ 24.500	Besteedbaar inkomen	€ 44.500
Netto woonquote	21%	Netto woonquote	13%
Totale woonquote	33%	Totale woonquote	24%

Bron: WoON 2009

2.5 Verhuiscgenigheid en woonwensen

Tabel 12 laat zien dat de verhuiscgenigheid in Hardinxveld-Giessendam (net als in de regio) met 27% iets onder het niveau van Nederland als geheel ligt.

Tabel 12: Verhuiscgenigheid

Gebied	2009
Hardinxveld-Giessendam	27%
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	27%
Nederland	29%

Bron: WoON 2009

De verhuiscgenigheid is in tabel 13 onderscheiden naar de leeftijd van het huishouden. Vooral onder de thuiswonende kinderen van 18 jaar en ouder (dit is het

overgrote deel van de groep 'lid huishouden') is de verhuiscapaciteit hoog. Over het algemeen neemt de verhuiscapaciteit af naarmate de huishoudens ouder zijn.

Tabel 13: Verhuiscapaciteit naar leeftijd in Hardinxveld-Giessendam

Leeftijd huishouden	2009
Lid huishouden	63%
Tot 25 jaar	21%
25-34 jaar	36%
35-44 jaar	25%
45-54 jaar	15%
55-64 jaar	18%
65+	8%
Gemiddeld	27%

Bron: WoON 2009

In tabel 14 zijn de belangrijkste verhuisredenen vermeld. De 'woning' wordt in Hardinxveld-Giessendam weinig genoemd als verhuisreden, maar als dieper wordt geanalyseerd (dat is niet in de tabel zichtbaar) blijkt dat relatief veel verhuiscapaciteitsvinders vinden dat hun woning te groot is¹⁰.

Ook 'studie' wordt niet of nauwelijks genoemd. Een deel van degenen die om studieredenen verhuizen, kan dit echter ook onder de reden 'zelfstandig' hebben aangegeven.

Tabel 14: Belangrijkste verhuisredenen

Reden	Gemeente	Albl-Vijfh	Nederland
Samenwonen	10%	11%	8%
Scheiden	2%	0%	1%
Zelfstandig	22%	18%	17%
Gezondheid	6%	11%	7%
Studie	0%	1%	2%
Werk	6%	6%	6%
Woning	15%	20%	24%
Omgeving	11%	8%	10%
Familie/vriend	5%	2%	4%
Anders ¹¹	21%	23%	21%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: WoON 2009

In figuur 12a zijn de woningvraag en het woningaanbod van de verhuiscapaciteitsvinders weergegeven. De woningvraag is onderscheiden naar de vraag naar een woning binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam en naar buiten de gemeente¹².

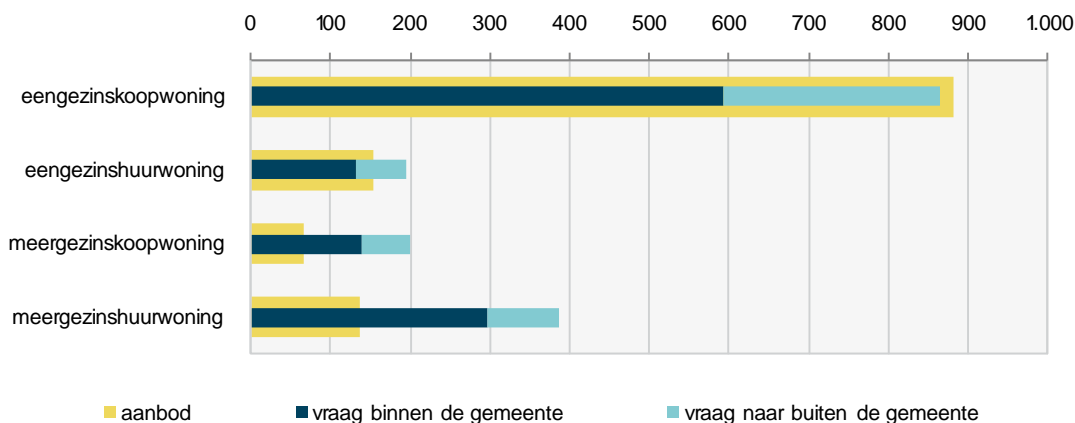
¹⁰ De verhuisreden 'woning' is de optelling van de antwoordcategorieën: 'deze woning is te klein', 'deze woning is te groot', 'wil een tuin', 'wil een ander type woning' en 'andere reden'. Van de respondenten die 'woning' als belangrijkste reden hebben opgegeven, vindt 25% dat de woning te groot is. Landelijk is dat 7%.

¹¹ Dit is een restcategorie. Daarom is niet bekend wat de belangrijkste verhuisredenen zijn die hieronder vallen.

¹² De vraag naar woningen in Hardinxveld-Giessendam van inwoners van buiten de gemeente (de 'vestigers') kan met het WoON niet in beeld worden gebracht.

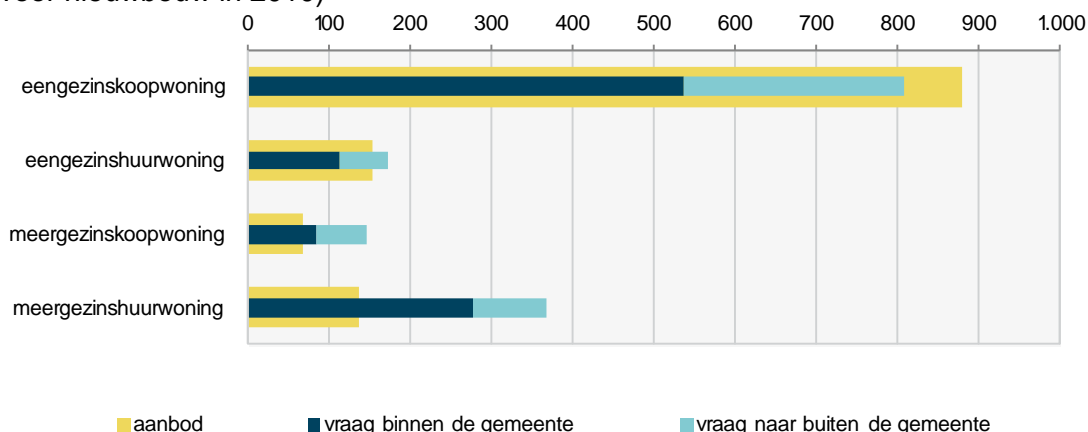
Uit deze figuur blijkt dat de woningvraag vooral is gericht op eengezinskoopwoningen. Een deel van die vraag richt zich op andere gemeenten. Het aanbod van de verhuisgeneigden bestaat ook vooral uit eengezinskoopwoningen. De vraag naar meergezinswoningen (koop en huur) is groter dan het aanbod. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat dit een onderzoek uit 2009 is. Sindsdien zijn er in Hardinxveld-Giessendam veel meergezinswoningen gebouwd (zie figuur 10). Daarom zijn in figuur 12b de woningvraag en het woningaanbod opnieuw berekend, rekening houdend met de woningen die in 2010 zijn opgeleverd. Hierdoor wordt het vraagoverschot aan meergezinswoningen enigszins kleiner, maar vooral de vraag naar meergezinshuurwoningen blijft veel groter dan het aanbod. De grote behoefte aan meergezinshuurwoningen strookt overigens niet met de ervaringen van de laatste jaren van Omnivera.

Figuur 12a: Vraag naar woningen en aanbod door verhuisgeneigden (ongecorrigeerd)



Bron: WoON 2009

Figuur 12b: Vraag naar woningen en aanbod door verhuisgeneigden (gecorrigeerd voor nieuwbouw in 2010)



Bron: WoON 2009

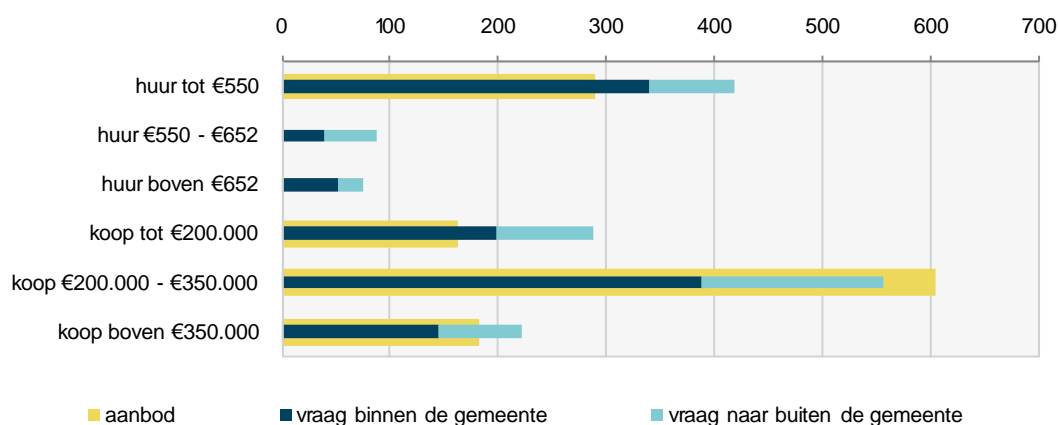
In figuur 13 zijn de woningvraag en het aanbod door verhuisgeneigden onderscheiden naar huur- en kooprijksklassen. Hieruit blijkt dat er meer vraag is

naar koopwoningen dan naar huurwoningen. Maar ook het aanbod bestaat voornamelijk uit koopwoningen.

De vraag naar koopwoningen tot € 200.000,— is groter dan het aanbod. De koopsector in Hardinxveld-Giessendam bestaat echter maar voor een klein deel (14%, zie tabel 8) uit woningen in die prijsklasse.

In de huursector is in alle prijsklassen de vraag groter dan het aanbod. De verhuiscapaciteit huurders laten uitsluitend woningen achter met een huurprijs tot € 550,—. De vraag naar huurwoningen in deze prijsklasse is groter dan het aanbod. Door nieuwe regelgeving (vanaf 2011 moet minimaal 90% van de huurwoningen tot € 652,— worden toegewezen aan de lagere-inkomensgroep) zal een deel van de woningvragers hun woonwens echter niet kunnen honoreren. Het gaat om 140 van de in totaal 500 gevraagde sociale huurwoningen (zie tabel 15).

Figuur 13: Vraag naar woningen en aanbod door verhuizers naar prijzen (ongecorrigeerd)



Bron: WoON 2009

Vanwege de nieuwe € 33.614-grens is het belangrijk om te weten hoeveel huishoudens met een hoger inkomen dan deze grens willen verhuizen naar een sociale huurwoning. Tabel 15 maakt duidelijk dat van de 500 huishoudens die willen verhuizen naar een sociale huurwoning, er (minimaal) 140 een te hoog inkomen hebben (28%), zie de rode cellen.

Tabel 15: Gewenste huurwoningen naar inkomen in Hardinxveld-Giessendam

Leeftijd en inkomen	Sociale huurwoning
Lid huishouden (inkomen onbekend)	180
Tot 45 jaar, laag inkomen	50
45-64 jaar, laag inkomen	70
65+, laag inkomen	60
Tot 45 jaar, midden of hoog inkomen	30
45-64 jaar, midden of hoog inkomen	110
65+, midden of hoog inkomen	0
Totaal	500

Bron: WoON 2009

Groene cel: huishoudens wonen qua inkomen passend

Rode cel: huishoudens wonen qua inkomen goedkoop

2.6 Tevredenheid

Tabel 16 laat zien dat de tevredenheid over de woning in Hardinxveld-Giessendam hoog is: hoger dan in de regio en ook hoger dan in Nederland als geheel (dit laatste is in de tabel niet zichtbaar). Er is weinig verschil tussen Boven-Hardinxveld en Giessendam/Neder-Hardinxveld.

Tabel 16: Tevredenheid over de woning

Woning	Boven	Neder	Gemeente	Albi-Vijfh
(Zeer) tevreden	95,0%	93,4%	93,8%	90,8%
Neutraal	5,0%	6,2%	5,9%	5,7%
(Zeer) ontevreden	0,0%	0,3%	0,2%	3,5%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Bron: WoON 2009

Ook de tevredenheid over de woonomgeving is hoog: iets hoger dan in de regio. Ook hierbij is er weinig verschil tussen de beide kernen van de gemeente.

Tabel 17: Tevredenheid over de woonomgeving

Woonomgeving	Boven	Neder	Gemeente	Albi-Vijfh
(Zeer) tevreden	85,7%	85,4%	85,5%	81,8%
Neutraal	10,5%	9,2%	9,5%	9,9%
(Zeer) ontevreden	3,8%	5,4%	5,0%	8,3%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Bron: WoON 2009

2.7 Wonen en zorg

Tabel 18 vermeldt het aantal intern en extern toegankelijke woningen. Uit deze informatie blijkt dat er in Hardinxveld-Giessendam relatief weinig nultredenwoningen zijn. Dit komt door het kleine aandeel in Giessendam/Neder-Hardinxveld. De gemeente telt relatief veel extern toegankelijke woningen. Dit zijn vooral de eengezinswoningen, die veel voorkomen in de gemeente (81%, zie tabel 7).

Tabel 18: Interne en externe toegankelijkheid van de woningvoorraad

Toegankelijkheid	Boven		Neder		Gemeente		Albl-Vijfh	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Nultredenwoning	400	23%	700	15%	1.100	17%	14.000	22%
Intern, niet extern	200	14%	500	11%	800	12%	8.700	14%
Extern, niet intern	900	52%	3.000	61%	3.900	59%	34.400	55%
Niet intern, niet extern	200	11%	600	13%	800	12%	5.700	9%
Totaal	1.700	100%	4.900	100%	6.600	100%	62.900	100%

Bron: WoON 2009

Per medio 2011 zijn er in de gemeente 31 plaatsen voor kleinschalig beschermd wonen, met een wachtlijst van 10 cliënten. Daarnaast zijn er 194 plaatsen voor grootschalig beschermd wonen, met een wachtlijst van 49 cliënten. Zie de tabellen 19 en 20.

Tabel 19: Aantal plaatsen kleinschalig beschermd wonen

Complex	Aantal plaatsen
Notarisappel, Syndion	20 wonen
Sluisweg, Syndion	11 wonen
Totaal	31 plaatsen wonen

Bron: opgave gemeente (medio 2011)

Tabel 20: Aantal plaatsen grootschalig beschermd wonen

Complex	Aantal plaatsen	
	Verpleeghuis	Verzorgingshuis
Tiendwaert, Rivas Zorggroep	50	
Judith Leysterhof, Rivas Zorggroep	18	
Pedaja, St. Waardeburgh	30	28
De Lange Wei, Burg. de Boerstichting	40	28
Totaal	138	56
	194 plaatsen	

Bron: opgave gemeente (medio 2011)

2.8 Bereikbaarheid

Van de gemeenten in de regio heeft Hardinxveld-Giessendam de beste bereikbaarheid, uitgedrukt in het aantal arbeidsplaatsen dat binnen een zekere tijdsduur per auto bereikbaar is. De inwoners kunnen binnen 30 minuten kiezen uit 691.000 arbeidsplaatsen¹³. Dit hoge aantal is een indicatie voor de aantrekkelijkheid van de gemeente Hardinxveld-Giessendam als vestigingsplaats. De reistijd tussen woning en werk is immers een belangrijke vestigingsfactor¹⁴.

2.9 Conclusies

Op basis van de informatie in dit hoofdstuk worden de volgende conclusies getrokken voor het nieuwe woonbeleid van de gemeente:

1. De Primos-prognose 2009 verwacht de komende jaren een lichte groei van het aantal inwoners. Deze verwachte groei strookt niet met de feitelijke ontwikkeling

¹³ Ter vergelijking: de inwoners uit Liesveld kunnen in die tijd slechts kiezen uit 121.000 arbeidsplaatsen.

¹⁴ Bron: Kadernotitie demografische ontwikkeling (Companen, concept juni 2011).

- van de laatste jaren. Want als gevolg van een negatief migratiesaldo neemt het aantal inwoners vanaf 2003 jaarlijks af, behalve in 2010 toen er sprake was van een kleine toename. Voor het behoud van het draagvlak voor het voorzieningenniveau is het belangrijk dat het aantal inwoners niet daalt. De gemeente kan dit bereiken door voldoende nieuwbouwwoningen. Primos 2009 gaat uit van een toename van de woningvoorraad van 773 woningen in de periode 2010-2025. Dit is een toename van gemiddeld 52 woningen per jaar.
2. Hardinxveld-Giessendam krijgt de komende jaren te maken met een lichte vergrijzing van de bevolking: het aandeel 65-plussers stijgt van 15% in 2010 tot 18% in 2025. Van een ontgroening van de bevolking is – anders dan in veel andere gemeenten – geen sprake.
 3. Ondanks dat de huishoudens in de gemeente gemiddeld geen hoog opleidingsniveau hebben (vergelijkbaar met het gemiddelde van de regio), is het aandeel huishoudens dat behoort tot de hogere-inkomensgroep (boven € 49.000,—) groter dan in de regio. Het aandeel huishoudens dat behoort tot de lagere-inkomensgroep (tot € 33.614,—) is met 26% lager dan in de regio (36%). Deze lagere-inkomensgroep bestaat voor een groot deel uit jongeren en alleenstaande 65-plussers.
 4. Er zijn in de gemeente relatief veel huishoudens met een inkomen boven € 33.614,— die in een sociale huurwoning wonen. Die zogenoemde ‘goedkope scheefheid’ is in onze gemeente met 56% veel groter dan in de regio (35%) en heel Nederland (31%).
 5. In de periode 2005-2009 was het vertrek van personen uit de gemeente groter dan in de periode 2000-2004. Dat is niet te wijten aan een klein woningbouwprogramma, want in beide periodes is ongeveer hetzelfde aantal woningen gebouwd (exclusief sloop) en toegevoegd (inclusief sloop). Vooral het vertrek in de leeftijdsklasse van 50 tot 65 jaar is flink toegenomen. Omdat het voor het woonbeleid nuttig is om de redenen hiervan te kennen, is het verstandig om onderzoek hiernaar te doen. Dat kan door middel van een lokaal woonbehoefteonderzoek of door exit-interviews.
 6. De Primosprognose 2009 verwacht de komende jaren een groei van het aantal huishoudens. Anders dan in veel andere gemeenten is er geen sprake van groei van het aandeel kleine huishoudens (alleenstaanden en 1-oudergezinnen). De paren met en zonder kinderen blijven de grootste groepen. De gemiddelde huishoudensgrootte (het aantal personen per huishouden) neemt de komende jaren slechts licht af.
 7. De afgelopen vijf jaar is het jaarlijks aantal opgeleverde woningen grillig: in 2006, 2007 en 2009 was de productie heel klein en bestond uitsluitend uit koopwoningen. In 2008 en 2010 was de productie juist heel groot en bestond voor de helft uit meergezinswoningen. Voor het voorzieningenniveau (zoals scholen) is een gelijkmatig bouwprogramma aantrekkelijk. Daarom streeft de gemeente ernaar om de komende jaren grote schommelingen in het aantal op te leveren woningen te voorkomen.
 8. De verhuisgeneigdheid ligt met 27% net onder het landelijk gemiddelde (29%). Over het algemeen neemt de verhuisgeneigdheid af naarmate de huishoudens ouder zijn en dat is in Hardinxveld-Giessendam ook het geval.

9. De woningvraag is voor meer dan de helft (53%) gericht op eengezinskoopwoningen, maar het aanbod als gevolg van verhuizingen bestaat voor een nog groter deel (72%) uit eengezinskoopwoningen. Het vraagsaldo (het verschil tussen woningvraag en -aanbod) is het grootst bij de meergezinswoningen (zowel koop als huur), ook als rekening wordt gehouden met het na het onderzoek uit 2009 gebouwde grote aantal meergezinswoningen in 2010. Er is meer vraag naar koopwoningen dan naar huurwoningen, maar ook het aanbod van koopwoningen is groter dan van huurwoningen. De grootste vraagoverschotten zijn te zien bij de huurwoningen (in alle prijsklassen) en de goedkope koopwoningen (tot € 200.000,—). In de praktijk zal het vraagoverschot bij de huurwoningen tot € 652,— overigens kleiner zijn als gevolg van de per 2011 geldende € 33.614-grens.
10. De huishoudens in Hardinxveld-Giessendam zijn tevreden over hun woning en de woonomgeving. Die tevredenheid is iets hoger dan het gemiddelde in de regio.
11. Er zijn in de gemeente weinig nultredenwoningen (17%). Dit zijn woningen die geschikt zijn voor ouderen (en anderen met een lichamelijke beperking) omdat de woningen zowel intern als extern toegankelijk zijn.
12. Van de gemeenten in de regio heeft Hardinxveld-Giessendam de beste bereikbaarheid, uitgedrukt in het aantal arbeidsplaatsen dat binnen een zekere tijdsduur per auto bereikbaar is.

Hoofdstuk 3

Woonmissie

3.1 Gewenst beeld in 2022

Op basis van de beschrijving van de huidige woningmarkt (zie hoofdstuk 2) en het beleidskader (zie bijlage 2) wordt het gewenste beeld voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam als volgt geformuleerd:

Hardinxveld-Giessendam is in 2022 een gemeente die voorziet in de behoefte van de lokale bevolking. De gemeente staat ook open voor de opvang van de behoefte van de gemeenten in de regio die hun lokale behoefte onvoldoende kunnen opvangen. Met de hulp van Omnivera worden de bijzondere doelgroepen adequaat gehuisvest. Dit betekent dat ook de minder krachtige doelgroepen, die niet zelfstandig in goede huisvesting kunnen voorzien, veilig en prettig in de gemeente kunnen wonen. Door een groter aanbod van betaalbare woningen is het voor jongeren en jonge gezinnen die dat willen, mogelijk om in de gemeente te (blijven) wonen. De beperking van het vertrek van deze groepen uit de gemeente heeft geleid tot meer draagvlak voor de voorzieningen. De beide kernen van de gemeente zijn leefbaar omdat de gemeente oog heeft voor duurzaamheid en leefbaarheid van de kernen.

3.2 Beleidsdoelen

Om het in de vorige paragraaf geschetste beeld te bereiken, worden de volgende beleidsdoelen geformuleerd:

1. Voorzien in de behoefte van de lokale bevolking.
Ambitie: een zodanige variatie aan woningen dat alle huishoudens van Hardinxveld-Giessendam goed kunnen wonen. Bij het bereiken van dit doel spelen actuele economische omstandigheden een grote rol. De maatregelen zijn daarop afgestemd.
2. Adequaat huisvesten van de bijzondere doelgroepen.
Ambitie: het goed huisvesten van de groepen die dat zelfstandig niet kunnen, zoals huishoudens met een laag inkomen, mensen met een beperking en statushouders.
3. Bereiken van een evenwichtiger samenstelling van de bevolking.
Ambitie: het faciliteren van jongeren en jonge huishoudens die in de gemeente willen blijven wonen.
4. Versterken van de duurzaamheid en leefbaarheid.
Ambitie: kwaliteit van woningen vergroten en leefbaarheid van de kernen vasthouden.

Hoofdstuk 4

Beleidsvoornemens

De vier beleidsdoelen uit hoofdstuk 3 worden in dit hoofdstuk zo concreet mogelijk uitgewerkt in uitvoeringsmaatregelen. In de volgende vier schema's staan per beleidsdoel de thema's met per thema het knelpunt. In de daaropvolgende paragrafen wordt aangegeven op welke manier de gemeente deze knelpunten wil wegnemen.

Beleidsdoel 4.1: Voorzien in de behoefte van de lokale bevolking

Thema's	Knelpunt
4.1.1 Ouderen	Getalsmatig zijn er in de gemeente voldoende woningen voor senioren, maar deze zijn lang niet allemaal kwalitatief geschikt.
4.1.2 Jongeren (zie beleidsdoel 3)	
4.1.3 Midden-inkomensgroep	Vanaf 1 januari 2011 komt deze groep niet meer in aanmerking voor een huurwoning tot € 652,—. Zij zijn ofwel aangewezen op een duurdere huurwoning (echter, slechts 1% van de huurwoningen in de gemeente is duurder dan € 652,—), ofwel op een koopwoning (echter, voor huishoudens met een inkomen net boven € 33.614,— is een koopwoning niet haalbaar, zeker door de aanscherping van de financieringsregels in 2011).
4.1.4 Hogere-inkomensgroep	De huidige recessie heeft ertoe geleid dat de verkoopprijzen zijn gedaald en er is sprake van onzekerheid over de toekomst. Daarom stellen veel huishoudens een verhuizing uit, waardoor er voor huishoudens met een lager inkomen en starters onvoldoende aanbod is.
4.1.5 Nieuwbouw-programma	Grillig
4.1.6 Herstructurering	

Beleidsdoel 4.2: Adequaat huisvesten van de bijzondere doelgroepen

Thema's	Knelpunt
4.2.1 Lagere-inkomensgroep	Getalsmatig zijn er voor deze groep voldoende woningen aanwezig in de gemeente. Dit neemt niet weg dat een aanzienlijk deel van de sociale huurwoningen wordt bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen en dat door een gebrek aan doorstroming slechts weinig woningen vrijkomen.
4.2.2 Mensen met een beperking	Er is een wachtlijst voor beschermd wonen (kleinschalig en grootschalig). Daarnaast is er volgens het Actieplan behoefte aan uitbreiding van het aantal verzorgde/beschutte woningen.
4.2.3 Statushouders	
4.2.4 Arbeids-migranten	Niet bekend is hoe groot de behoefte is aan tijdelijke huisvesting.
4.2.5 (Ex-)psychiatrische patiënten	Niet bekend is hoe groot de behoefte is aan een geschikte woonvorm.
4.2.6 Bewoners van woonwagens en woonschepen	Voor de verhuurder is een traditionele (huur)woonwagen op een standplaats een dure woonvorm. De gemeente voldoet nog niet aan de wettelijke verplichting om minimaal één ligplaats aan te wijzen.

Beleidsdoel 4.3: Bereiken van een evenwichtiger samenstelling van de bevolking

Thema's	Knelpunt
4.3.1 Jongeren	Op dit moment zijn er voor jongeren onvoldoende betaalbare huur- en koopwoningen, waardoor een deel van hen noodgedwongen de gemeente verlaat.

Beleidsdoel 4.4: Versterken van de duurzaamheid en leefbaarheid

Thema's	Knelpunt
4.4.1 Duurzaamheid	De vragersmarkt vereist dat waar nodig de kwaliteit van de woningen wordt vergroot.
4.4.2 Leefbaarheid	Ondanks dat zich geen leefbaarheidsproblemen voordoen zoals veel grote steden die kennen, zijn er verbeteringen nodig en mogelijk.

4.1 Voorzien in de behoefte van de lokale bevolking

Er zijn groepen huishoudens die de gevolgen ondervinden van de actuele economische omstandigheden. Door de huidige (2011) economische recessie zijn de huizenprijzen gedaald en stukt de doorstroming op de woningmarkt. Dit beleidsdoel besteedt aandacht aan deze groepen. Per groep is aangegeven wat het knelpunt is en hoe de gemeente deze groep wil ondersteunen in het woonbeleid.

*4.1.1 Ouderen**Knelpunt*

Voor ouderen zijn er in Hardinxveld-Giessendam getalsmatig voldoende seniorenwoningen. Deze zijn echter lang niet allemaal geschikt. Geschikt wil zeggen dat de woning is aangepast aan de bewoning door een persoon met lichamelijke beperkingen. De woning heeft bijvoorbeeld opgehoogde galerijen en geen drempels. Daarom zijn er meer geschikte woningen nodig. Bij de toevoeging van nieuwe geschikte woningen gaat het vooral om grondgebonden seniorenwoningen, vooral in de twee woonzorgzones van de gemeente.

Mogelijke oplossingen

Om het aantal geschikte woningen te vergroten, doen zich de volgende mogelijkheden voor:

- Nieuwbouw van seniorenwoningen
Waar mogelijk worden nieuwe seniorenwoningen in de woonzorgzones van de beide kernen gebouwd en nabij de voorzieningen. Het is belangrijk dat alle woningen die voor ouderen worden gebouwd, zijn voorzien van het Woonkeur Basispakket. Bij bouwplannen voor seniorenwoningen en wooncomplexen zal de gemeente de controle op toegankelijkheid en bruikbaarheid voor mensen met een beperking intensiveren.
- Opplussen van bestaande woningen
Het aantal geschikte woningen kan ook worden vergroot door het opplussen van bestaande woningen, bijvoorbeeld door het verbreden van deurkozijnen, drempels verwijderen en ophogen van galerijen. Daarnaast kan het langer zelfstandig thuis wonen worden bevorderd als Omnivera (op kosten van de eigenaar/bewoner) het onderhoud aan de woning uitvoert. Omnivera wil hiermee overigens starten bij haar huurders die de eigen huurwoning kopen.

- Aankopen van bestaande koopwoningen
De doorstroming wordt ook bevorderd als Omnivera koopwoningen van ouderen aankoopt, waarna de oudere verhuist naar een seniorenhuurwoning. Omnivera zal dit echter uitsluitend doen als de woning vervolgens kan worden verhuurd.

Veel ouderen willen zo lang mogelijk in hun eigen huis blijven wonen. Dit kan op de volgende manieren worden bevorderd:

- Voorlichting aan eigenaar-bewoners
Vanwege het grote aandeel koopwoningen in de gemeente is het belangrijk dat huiseigenaren hun woning opplussen. Bij het project 'Comfortabel Thuis' worden adviezen gegeven aan eigenaar-bewoners om tijdens hun vitale levensperiode hun woning aan te passen zodat ze in de woning kunnen blijven wonen als ze minder vitaal worden. Het is ook denkbaar om de bewoners bij verbouwplannen informatie mee te geven met mogelijkheden om zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen en/of hiertoe een digitaal loket in te stellen.
- Stimuleren van mantelzorg
Mantelzorg wordt gestimuleerd als het mogelijk is om in de achtertuin van de woning van de oudere een unit te bouwen waarin de mantelzorger (vaak een zoon of dochter) kan wonen. Indien dit ruimtelijk mogelijk is (en bij huurwoningen na instemming van de verhuurder) wil de gemeente meewerken aan deze vorm van semi-permanente huisvesting.

Uitvoeringsmaatregelen

1. De gemeente brengt de mogelijkheden in kaart om geschikte woningen te bouwen, waar mogelijk in de woonzorgzones.
2. Nieuwe woningen die voor senioren worden gebouwd, zullen voorzien zijn van het Woonkeur Basispakket.
3. De gemeente maakt nieuwe prestatieafspraken met Omnivera, waarin afspraken worden gemaakt over het aantal geschikte woningen voor senioren (zowel door nieuwbouw als door opplussen).
4. De gemeente zal huiseigenaren voorlichten over de mogelijkheden om langer thuis te blijven wonen.

4.1.2 Jongeren

Zie beleidsdoel 3 (paragraaf 4.3).

4.1.3 Midden-inkomensgroep

Knelpunt

Van alle huishoudens in de gemeente heeft 20% een inkomen tussen € 33.614,— en € 49.000,— (anderhalf keer modaal). Vanaf 1 januari 2011 komt deze groep niet meer in aanmerking voor een huurwoning tot € 652,—. Zij zijn ofwel aangewezen op een duurdere huurwoning (echter, slechts 1% van de huurwoningen in de gemeente is duurder dan € 652,—), ofwel op een koopwoning (echter, voor huishoudens met een inkomen net boven € 33.614,— is een koopwoning niet haalbaar, zeker door de aanscherping van de financieringsregels in 2011).

Hoe groot dit knelpunt is, is nog niet vast te stellen. De kans bestaat namelijk dat de € 33.614-grens wordt verhoogd¹⁵.

Mogelijke oplossingen

De gemeente wil voorzien in de woonbehoefte van deze groep door ervoor te zorgen dat het aanbod van duurdere huurwoningen (duurder dan € 652,—) en goedkope koopwoningen (tot € 200.000,—) wordt vergroot. Een mogelijk middel om dit laatste te bereiken is door het verkleinen van de kernvoorraad. Hierover kunnen pas afspraken worden gemaakt zodra een besluit is genomen over het al niet verhogen van de € 33.614-grens.

Uitvoeringsmaatregelen

5. De gemeente maakt nieuwe prestatieafspraken met Omnivera, waarin afspraken worden gemaakt over het bouwen van duurdere huurwoningen en over de verkoop van bestaande huurwoningen ten behoeve van de midden-inkomensgroep.
6. Om de slaagkans voor de midden-inkomensgroep te vergroten, overlegt de gemeente met Omnivera over de mogelijkheid en wenselijkheid om de huurprijs van bestaande woningen te verhogen tot boven de € 652,— en zo mogelijk over het verkleinen van de kernvoorraad.

4.1.4 Hogere-inkomensgroep

Knelpunt

De groep huishoudens met een inkomen vanaf anderhalf keer modaal omvat meer dan de helft (54%) van alle huishoudens in de gemeente. Deze groep wordt doorgaans prima door de marktpartijen bediend. De huidige recessie heeft ertoe geleid dat de verkoopprijzen zijn gedaald en er is sprake van onzekerheid over de toekomst. Daarom stellen veel huishoudens een verhuizing uit, waardoor er voor huishoudens met een lager inkomen en starters onvoldoende aanbod is.

Mogelijke oplossingen

De gemeente wil de keuzemogelijkheden van alle huishoudens vergroten door gevarieerde nieuwbouw: klein én groot, goedkoop én duur, meergezins én eengezins, huur én koop. Hiermee wordt ook de hogere-inkomensgroep bediend. Verwezen wordt naar het nieuwbouwprogramma (subparagraaf 4.1.5).

4.1.5 Nieuwbouwprogramma

Uit de vorige paragrafen blijkt dat de nieuwbouw van woningen een belangrijk instrument is om de knelpunten van de diverse groepen te verminderen. Op basis van de beschrijving van de huidige woningmarkt (hoofdstuk 2) wordt het bouwprogramma voor de komende vijf jaar als volgt vastgesteld:

- De omvang bedraagt gemiddeld per jaar tussen de 50 en 100 woningen. De ondergrens vloeit voort uit Primos 2009. De argumenten voor de bovengrens zijn:

¹⁵ De Tweede Kamer heeft in juni 2011 een motie aangenomen om de inkomensgrens voor ouderen, mensen met een zorgindicatie en mensen met een beperking te verhogen naar € 38.000,—. Dit omdat deze doelgroepen als gevolg van de € 33.614-grens niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, maar ook niet terecht kunnen in een vrije sector huurwoning of in een koopwoning.

- voorsorteren op een mogelijk tekort aan woningbouw mogelijkheden van de gemeente Sliedrecht (zie onderdeel 4 van bijlage 2);
- het eventueel aantrekken van de woningmarkt;
- het eventueel huisvesten van arbeidsmigranten, na het vaststellen van de behoefte (zie subparagraaf 4.2.4);
- mogelijkheden die worden geboden in de provinciale structuurvisie en de positie van Hardinxveld-Giessendam in de structuurvisie (zie onderdeel 2 van bijlage 2).
- Van dit totale programma behoren tussen de 30 woningen (bij het totaal van 50 woningen) en 50 woningen (bij het totaal van 100 woningen) tot de sociale sector.
- Binnen de sociale sector zijn de huurwoningen en (goedkope) koopwoningen uitwisselbaar.
- Het percentage meergezinswoningen bedraagt maximaal 20%¹⁶. Deze woningen worden vooral gebouwd in de woonzorgzones.

Tabel 21: Jaarlijks nieuwbouwprogramma

Sector	Minimum	Maximum
Sociaal	30	50
Markt	20	50
Totaal	50	100

Deze verdeling geldt niet voor elke bouwlocatie, maar heeft betrekking op het jaarlijks te bouwen aantal woningen. Dit betekent dat per bouwlocatie de differentiatie kan variëren, afhankelijk van de locatie (bijvoorbeeld al dan niet in een woonzorgzone), de geschiktheid voor een specifieke doelgroep en de stedenbouwkundige en financiële mogelijkheden. Om in beeld te brengen wat de gevolgen van dit nieuwbouwprogramma zijn voor de woningbouwlocaties zal de gemeente haar huidige woningbouwprogramma actualiseren.

De gemeente hanteert deze verdeling niet als 'dogma'. Het bouwprogramma kan worden aangepast als wijzigingen op de woningmarkt daarom vragen. Om in een zo laat mogelijk stadium te kunnen anticiperen op marktontwikkelingen is het overigens belangrijk dat het bestemmingsplan in eniger mate flexibel en globaal is. Ook wil de gemeente bevorderen dat de woningen voor meerdere doelgroepen geschikt zijn (zoals voor jongeren én voor ouderen).

Voor het bouwen van de nieuwe woningen zijn zowel binnen de bebouwde kom als uitleggebieden beschikbaar. De uitleggebieden zijn:

- Het Oog (Tussen de Sporen);
- Blauwe Zoom;
- Tienmorgen-Noord.

¹⁶ Dit percentage komt nagenoeg overeen met het aandeel meergezinswoningen in de bestaande voorraad (19%, zie tabel 7).

Om te bewerkstelligen dat ook in de toekomst voldoende bouwlocaties beschikbaar zijn, continueert de gemeente haar strategisch grondbeleid. Vooralsnog heeft de gemeente echter voldoende bouwgrond in eigendom.

Het feit dat de woningmarkt een vragersmarkt is geworden, maakt het belangrijk dat woningzoekenden goed worden geïnformeerd over de bouwprojecten. De gemeente zal daarom in elk geval bij grote projecten veel aandacht schenken aan de communicatie en bekendheid van die plannen¹⁷.

Uitvoeringsmaatregelen

7. De gemeente stimuleert dat er per jaar tussen 50 (minimum) en 100 (maximum) woningen worden gebouwd.
8. De differentiatie van het bouwprogramma geldt niet per locatie maar voor het totale bouwprogramma dat per jaar wordt gerealiseerd.
9. De gemeente actualiseert haar woningbouwprogramma.
10. De gemeente continueert haar strategisch grondbeleid.
11. De gemeente stimuleert en faciliteert het gebruik van communicatiemiddelen in projecten (communicatieplan).

4.1.6 Herstructurering

Naast nieuwbouw is het aanpassen van de bestaande woningvoorraad een belangrijk middel om knelpunten weg te nemen. De gemeente zal bij nieuwe mogelijkheden – zoals een bedrijf dat uit de bebouwde kom verdwijnt – beoordelen welke woningdifferentiatie past bij de woonbehoefte. Daarnaast zal zij aan Omnivera vragen welke mogelijkheden haar bestaande woningbezit heeft om te worden aangepast.

Uitvoeringsmaatregelen

12. Bij nieuwe bouwmogelijkheden binnen de bebouwde kom zal de gemeente per locatie de woningdifferentiatie zo goed mogelijk laten aansluiten bij de woonbehoefte.
13. De gemeente maakt nieuwe prestatieafspraken met Omnivera, waarin afspraken worden gemaakt over de mogelijkheden om bestaande complexen aan te passen aan de huidige woonbehoefte.

4.2 Adequat huisvesten van de bijzondere doelgroepen

Er zijn groepen huishoudens die niet zozeer de gevolgen ondervinden van de actuele economische omstandigheden, maar sowieso een belangrijke doelgroep zijn in het woonbeleid van de gemeente. Het gaat om de groepen die doorgaans niet op eigen kracht goede woonruimte kunnen bemachtigen. Dit beleidsdoel besteedt aandacht aan deze groepen. Ook in deze paragraaf is per groep aangegeven wat het knelpunt is en hoe de gemeente deze groep wil ondersteunen in het woonbeleid.

4.2.1 Lagere-inkomensgroep

Knelpunt

De groep huishoudens met een laag inkomen is een belangrijke doelgroep van het woonbeleid. Het gaat in Hardinxveld-Giessendam om een relatief kleine groep (26%), die vooral bestaat uit jongeren en alleenstaande 65-plussers. Voor deze

¹⁷ Een voorbeeld hiervan is de 'Dag van de woningmarkt' die op verzoek van de gemeenteraad in 2012 zal worden gehouden. Deze dag voor vragers en aanbieders is bedoeld om de lokale woningmarkt weer in beweging te brengen.

1.710 huishoudens zijn de 2.190 sociale huurwoningen bedoeld. Getalsmatig zijn er voor deze groep dus voldoende woningen aanwezig in de gemeente. En door de nieuwe € 33.614-grens zijn de slaagkansen voor deze huishoudens vergroot. Dit neemt niet weg dat een aanzienlijk deel van de sociale huurwoningen (56%) wordt bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen en dat door een gebrek aan doorstroming slechts weinig woningen vrijkomen.

Mogelijke oplossingen

Voor deze groep is doorstroming op de woningmarkt nodig om hun woonbehoefte te kunnen realiseren. Dit kan bijvoorbeeld door het verleiden van ouderen om naar een voor hen geschikte woning te verhuizen en door verhuizing van de huishoudens met een midden-inkomen. Verwezen wordt naar de subparagrafen 4.1.1 en 4.1.3. Daarnaast zal Omnivera de wettelijke mogelijkheden benutten om de huurprijs extra te verhogen voor huishoudens met een hoger inkomen.

4.2.2 Mensen met een beperking

Knelpunt

Informatie van de zorgaanbieders geeft aan dat er een wachtlijst is voor kleinschalig en grootschalig beschermd wonen, terwijl in het Actieplan Welzijn, Wonen en Zorg is vermeld dat het aantal plaatsen voor beschermd wonen zowel in 2008 als in 2015 voldoende is (183 plaatsen). Daarnaast is er volgens het Actieplan behoefte aan uitbreiding van het aantal verzorgde/beschutte woningen.

Mogelijke oplossingen

De gemeente nodigt zorgpartijen uit om aan te geven op welke manier zij:

- de behoefte aan beschermd en verzorgd/beschut wonen beter in beeld kunnen krijgen. Dit kan op basis van de inschrijvingen voor de AWBZ-instellingen omdat dit inschrijven centraal, via het Zorgkantoor, gebeurt.
- de wachtlijsten voor beschermd wonen willen verkleinen;
- de behoefte aan uitbreiding van het aantal woningen voor verzorgd/beschut wonen willen invullen.

Vervolgens zoekt de gemeente (vooral in de woonzorgzones) naar ruimtelijke mogelijkheden. Bij bouwplannen wordt niet alleen aandacht besteed aan de toegankelijkheid van de woning, maar de gemeente wil ook de aanpak van de toegankelijkheid van de directe woonomgeving stimuleren.

Uitvoeringsmaatregelen
14. De gemeente nodigt zorgpartijen uit om aan te geven op welke manier zij de behoefte aan beschermd en verzorgd/beschut wonen beter in beeld kunnen krijgen.
15. De gemeente nodigt zorgpartijen uit om aan te geven op welke manier zij de wachtlijsten voor beschermd wonen willen verkleinen.
16. De gemeente nodigt zorgpartijen uit om aan te geven hoe zij de uitbreiding van het aantal woningen voor verzorgd/beschut wonen willen invullen.
17. De gemeente maakt nieuwe prestatieafspraken met Omnivera, waarin afspraken worden gemaakt over de rol van Omnivera bij verzorgd/beschut wonen en het aantal woningen dat de corporatie zal bouwen.
18. De gemeente stimuleert de aanpak van de toegankelijkheid van de directe woonomgeving.

4.2.3 Statushouders

Knelpunt

Iedere gemeente ontvangt elk half jaar van de rijksoverheid een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. De gemeente had hierbij een achterstand, maar de gemeente en Omnivera hebben deze in de loop van 2011 weggewerkt door een beter contact met het COA en VluchtelingenWerk.

Mogelijke oplossingen

De halfjaarlijkse taakstellingen kunnen worden gerealiseerd door goed contact met het COA, VluchtelingenWerk en de woningaanbieders. Door een goede samenwerking met partijen wordt voorkomen dat nieuwe wachtlijsten ontstaan.

Uitvoeringsmaatregelen

19. De gemeente maakt nieuwe prestatieafspraken met Omnivera, waarin procedureafspraken worden gemaakt over het voorkomen van nieuwe wachtlijsten voor statushouders.

4.2.4 Arbeidsmigranten

Knelpunt

Het huisvesten van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa ('MOE-landers') is vooral een verantwoordelijkheid van de werkgevers en uitzendbureaus omdat er sprake is van een tijdelijk verblijf in Nederland. Voor zover arbeidsmigranten zich definitief in de gemeente willen vestigen, worden zij door de gemeente beschouwd als reguliere woningzoekenden. Op dit moment is niet bekend hoe groot de behoefte is aan tijdelijke huisvesting.

Mogelijke oplossingen

De gemeente zal met de werkgevers en uitzendbureaus overleggen in hoeverre er behoefte is aan tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Als die behoefte aanwezig is, zal de gemeente in overleg met partijen zoeken naar mogelijkheden van huisvesting.

Uitvoeringsmaatregelen

20. De gemeente overlegt met werkgevers en uitzendbureaus over de behoefte aan tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Als die behoefte er blijkt te zijn, zoekt de gemeente met partijen naar mogelijkheden, zoals leegstaande (koop)woningen en kantoorpanden.

4.2.5 (Ex-)psychiatrische patiënten

Knelpunt

Tot nu toe heeft de gemeente geen beleid voor deze doelgroep. De gemeente heeft instellingen uitgenodigd om de behoefte in beeld te brengen, maar dat is nog niet gebeurd. Daarom is op dit moment de behoefte niet bekend. Naar verwachting wordt deze groep groter als gevolg van de bezuinigingen op de begeleiding.

Mogelijke oplossingen

De gemeente roept instellingen opnieuw op om in beeld te brengen in hoeverre er in Hardinxveld-Giessendam behoefte is aan een woonvorm voor (ex-)psychiatrische patiënten.

Uitvoeringsmaatregelen

21. De gemeente roept instellingen op om in beeld te brengen in hoeverre er in Hardinxveld-Giessendam behoefte is aan een woonvorm voor (ex-)psychiatrische patiënten.

4.2.6 Bewoners van woonwagens en woonschepen*Knelpunt*

Het wonen op een standplaats (in een woonwagen) en op een ligplaats (in een woonschip) is, net zoals het wonen in een woning, een erkende woonvorm. Dit neemt niet weg dat de traditionele (huur)woonwagen op een standplaats voor een verhuurder een dure woonvorm is en dat de gemeente nog niet voldoet aan de wettelijke verplichting om minimaal één ligplaats aan te wijzen.

Mogelijke oplossingen

De gemeente wil het eigendom van de huurstandplaatsen en huurwoonwagens overdragen aan Omnivera.

De gemeente zal niet pro-actief een plaats aanwijzen waar een woonschip een ligplaats kan innemen, maar zal dat doen op basis van een individueel verzoek van een ligplaatszoekende.

Uitvoeringsmaatregelen

22. De gemeente maakt nieuwe prestatieafspraken met Omnivera, waarin afspraken worden gemaakt over de eigendomsoverdracht van het woonwagencentrum.

4.3 Bereiken van een evenwichtiger samenstelling van de bevolking**4.3.1 Jongeren***Knelpunt*

De gemeente wil de samenstelling van de bevolking evenwichtiger maken door jongeren die in de gemeente willen blijven wonen, daarbij te ondersteunen. Op dit moment zijn er voor hen vanwege een gebrek aan doorstroming onvoldoende betaalbare huur- en koopwoningen.

Mogelijke oplossingen

Oplossingen voor het behoud van jongeren (en jonge gezinnen) zijn:

- het ondersteunen van startersverenigingen;
- inkomensondersteunende maatregelen, zoals:
 - de Starters Renteregeling van Omnivera;
 - het introduceren van startersleningen. Op verzoek van de gemeenteraad zal het college in 2012 een voorstel doen voor een dergelijke regeling voor bestaande woningen. Dan zullen ook de maximale koopprijs en het maximale startersleenbedrag worden vastgesteld. Het is hierbij een optie om de starterslening ook te kunnen inzetten voor het aanbrengen van energiebesparende maatregelen aan de woning. Dit stimuleert de doorstroming én vergroot de energetische kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- het vergroten van het aanbod van betaalbare huisvesting door:

- het stimuleren van de doorstroming;
- het toevoegen van sociale huur- en goedkope koopwoningen, bijvoorbeeld in de Blauwe Zoom. In tabel 22 zijn voor deze oplossing andere denkbare mogelijkheden vermeld.

Tabel 22: Denkbare mogelijkheden voor het vergroten van aanbod voor jongeren

Toevoegen van sociale huur- en goedkope koopwoningen
Bouwen van goedkope koopwoningen tot € 160.000,—.
Kleinschalige nieuwbouw van starterswoningen onder Koopgarant of een andere financiële constructie.
Aanbieden van kavels voor CPO.
Bij seniorenwoningen die niet toegankelijk zijn het label 'senioren' verwijderen, zodat deze woningen voor andere doelgroepen (waaronder jongeren) beschikbaar komen.
Bij mutatie van huurwoningen niet automatisch de woning renoveren omdat dit de huurprijs te hoog maakt voor een jongere.
Tijdelijke verhuur van herstructureringsprojecten. In de gemeente zijn vanaf 2013 grotere slooprojecten gepland.
Stapelingsfactor toepassen bij het vaststellen van de grondprijs voor meergezinswoningen, waardoor appartementen goedkoper kunnen worden gebouwd.
Verkoop van bestaande huurwoningen, zo mogelijk onder Koopgarant of een andere financiële constructie zoals een starterslening.

Uitvoeringsmaatregelen
23. De gemeente zal in de bestaande woningvoorraad het aanbod voor jongeren vergroten door het stimuleren van de doorstroming.
24. De gemeente introduceert startersleningen voor bestaande woningen.
25. De gemeente zal haar beleid ten aanzien van het vaststellen van de grondprijs bij meergezinswoningen evalueren.
26. De gemeente maakt nieuwe prestatieafspraken met Omnivera, waarin afspraken worden gemaakt over het toevoegen van sociale huur- en goedkope koopwoningen en over het eventueel toepassen door Omnivera van de Starters Rentelening bij de nieuwbouw van nieuwe koopwoningen en/of de verkoop van bestaande huurwoningen.

4.4 Versterken van de duurzaamheid en leefbaarheid

4.4.1 Duurzaamheid

Knelpunt

Omdat de huidige markt een vragersmarkt is, is het belangrijk dat de kwaliteit van de woningen voldoet aan de eisen van deze tijd. Waar nodig moet die kwaliteit worden verbeterd.

Mogelijke oplossingen

De volgende mogelijkheden doen zich voor om de kwaliteit van de woningen te vergroten:

- Duurzaamheidsscan
In regionaal verband wordt momenteel gewerkt aan een duurzaamheidsscan. Zodra deze is uitgevoerd, zal de gemeente bepalen welke mogelijkheden er zijn om het gebruik van duurzame materialen te stimuleren.
- Gebruik van duurzame materialen

De gemeente stimuleert dat in projecten aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen.

- **Verbeteren van de energetische kwaliteit**
De gemeente zoekt naar mogelijkheden van energiebesparing, zoals warmte-koude opslag in De Blauwe Zoom. Daarnaast liggen grote besparingsmogelijkheden in de bestaande woningvoorraad. Inzet van de gemeente is het verlagen van de woonquote in de bestaande woningvoorraad. Voor starters kan worden overwogen om de nieuwe starterslening ook te kunnen inzetten voor het bekostigen van energiebesparende maatregelen (zie subparagraaf 4.3.1).
- **Flexibeler maken van de woningvoorraad**
Veel woningen zijn niet aanpasbaar en daardoor niet geschikt voor de behoeften van de ouder wordende mens. De gemeente wil de flexibiliteit van de woningvoorraad vergroten door bij nieuwbouwprojecten te verlangen dat een bepaald percentage van de woningen aanpasbaar wordt gebouwd. Verwezen wordt naar subparagraaf 4.1.1.

Uitvoeringsmaatregelen

27. Zodra in de regio de duurzaamheidsscan is uitgevoerd, bepaalt de gemeente welke mogelijkheden er zijn om het gebruik van duurzame materialen te stimuleren.
28. De gemeente maakt nieuwe prestatieafspraken met Omnivera, waarin afspraken worden gemaakt over het verbeteren van de energetische kwaliteit van de bestaande huurwoningen.

4.4.2 Leefbaarheid

Knelpunt

De leefbaarheid in de beide kernen van de gemeente is prima. Er doen zich geen leefbaarheidsproblemen voor zoals veel grote steden die kennen. Desalniettemin zijn er verbeteringen nodig en mogelijk.

Mogelijke oplossingen

De gemeente is bezig om wijkbeheer op te zetten, door met alle partijen (zoals politie, Omnivera, zorginstellingen en jongerenwerker) wijkteams te formeren. De wijkteams bespreken de mogelijkheden om de leefbaarheid in de wijk te vergroten, zoals het verbeteren van slecht onderhouden achterpaden.

Daarnaast biedt woningbouw de mogelijkheid om jeugdwerkloosheid te reduceren.

Uitvoeringsmaatregelen

29. De gemeente zal wijkteams formeren.
30. De gemeente maakt nieuwe prestatieafspraken met Omnivera, waarin afspraken worden gemaakt over het stimuleren van leer- werktprojecten bij woningbouw.

Hoofdstuk 5

Uitvoeringsparagraaf

De uitvoeringsmaatregelen die in hoofdstuk 4 zijn vermeld om het woonbeleid te realiseren, zijn in tabel 23 bij elkaar gezet. Waar dat aan de orde is, is per maatregel vermeld wat de kosten zijn, welke partij het initiatief neemt en wanneer de maatregel wordt gerealiseerd.

De maatregelen waarover de gemeente prestatieafspraken maakt met Omnivera zijn in een afzonderlijke tabel (tabel 24) vermeld.

Tabel 23: Overzicht van uitvoeringsmaatregelen

	Uitvoeringsmaatregel	Kosten	Partij	Gereed	Status
1	De gemeente brengt de mogelijkheden in kaart om geschikte woningen te bouwen, waar mogelijk in de woonzorgzones.	N.v.t.	Gem	2013	Collegeprogramma
2	Nieuwe woningen die voor senioren worden gebouwd, zullen voorzien zijn van het Woonkeur Basispakket.	N.v.t.	Gem	~~~~	Regulier werk
4	De gemeente zal huiseigenaren voorlichten over de mogelijkheden om langer thuis te blijven wonen.	0 ¹⁸	Gem	~~~~	Collegeprogramma
6	Om de slaagkans voor de midden-inkomensgroep te vergroten, overlegt de gemeente met Omnivera over de mogelijkheid en wenselijkheid om de huurprijs van bestaande woningen te verhogen tot boven de € 652,— en zo mogelijk over het verkleinen van de kernvoorraad.	N.v.t.	Gez.	2012	Nieuw beleid
7	De gemeente stimuleert dat er per jaar tussen 50 (bij 'economische tegenwind') en 100 (bij 'economische rugwind') woningen worden gebouwd.	N.v.t.	Gem	~~~~	Nieuw beleid
8	De differentiatie van het bouwprogramma geldt niet per locatie maar voor het totale bouwprogramma dat per jaar wordt gerealiseerd.	N.v.t.	Gem	~~~~	Nieuw beleid
9	De gemeente actualiseert haar woningbouwprogramma.	N.v.t.	Gem	2012	Regulier werk
10	De gemeente continueert haar strategisch grondbeleid.	N.v.t.	Gem	~~~~	Regulier werk
11	De gemeente stimuleert en faciliteert het gebruik van communicatiemiddelen in projecten (communicatieplan).	0 ¹⁹	Gez.	~~~~	Regulier werk
12	Bij nieuwe bouw mogelijkheden binnen de bebouwde kom zal de gemeente per locatie de woningdifferentiatie zo goed mogelijk laten aansluiten bij de woonbehoefte.	N.v.t.	Gem	~~~~	Regulier werk
14	De gemeente nodigt zorgpartijen uit om aan te geven op welke manier zij de behoefte aan beschermd en verzorgd/beschut wonen beter in beeld kunnen krijgen.	N.v.t.	Gem	2012	Collegeprogramma
15	De gemeente nodigt zorgpartijen uit om aan te geven op welke manier zij de wachtlijsten voor beschermd wonen willen verkleinen.	N.v.t.	Gem	2012	Collegeprogramma

¹⁸ Deze maatregel is opgenomen in het Wmo-beleidsplan en brengt daarom geen extra kosten met zich mee.

¹⁹ Dit wordt gefinancierd uit de desbetreffende projecten.

	Uitvoeringsmaatregel	Kosten	Partij	Gereed	Status
16	De gemeente nodigt zorgpartijen uit om aan te geven hoe zij de uitbreiding van het aantal woningen voor verzorgd/beschut wonen willen invullen.	N.v.t.	Gem	2012	Collegeprogramma
18	De gemeente stimuleert de aanpak van de toegankelijkheid van de directe woonomgeving.	0 ²⁰	Gem	~~~~	Regulier werk
20	De gemeente overlegt met werkgevers en uitzendbureaus over de behoefte aan tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Als die behoefte er blijkt te zijn, zoeken de partijen naar mogelijkheden, zoals leegstaande (koop)woningen en kantoorpanden waarbij de gemeente indien wenselijk faciliteert.	N.v.t.	Gem	2012	Nieuw beleid
21	De gemeente roept instellingen op om in beeld te brengen in hoeverre er in Hardinxveld-Giessendam behoefte is aan een woonvorm voor (ex-)psychiatrische patiënten.	N.v.t.	Gem	2012	Nieuw beleid
23	De gemeente zal in de bestaande woningvoorraad het aanbod voor jongeren vergroten door het stimuleren van de doorstroming.	N.v.t.	Gem	~~~~	Regulier werk
24	De gemeente introduceert startersleningen voor bestaande woningen.	PM ²¹	Gem	2012	Nieuw beleid
25	De gemeente zal haar beleid ten aanzien van het vaststellen van de grondprijs bij meergezinswoningen evalueren.	N.v.t.	Gem	2012	Nieuw beleid
27	Zodra in de regio de duurzaamheidsscan is uitgevoerd, bepaalt de gemeente welke mogelijkheden er zijn om het gebruik van duurzame materialen te stimuleren.	N.v.t.	Gem	2013	Nieuw beleid
29	De gemeente zal wijkteams formeren.	N.v.t.	Gem	2012	Collegeprogramma

Gem = gemeente

~~~ = doorlopend

De gemeente maakt in 2012 prestatieafspraken met Omnivera over de volgende onderwerpen:

**Tabel 24:** Onderwerpen voor de prestatieafspraken met Omnivera

|    | <b>Thema<br/>("De gemeente maakt nieuwe prestatieafspraken met Omnivera, waarin afspraken worden gemaakt over ...")</b>                                                                                                  |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3  | het aantal geschikte woningen voor senioren (zowel door nieuwbouw als door opplussen).                                                                                                                                   |
| 5  | het bouwen van duurdere huurwoningen en over de verkoop van bestaande huurwoningen ten behoeve van de midden-inkomensgroep.                                                                                              |
| 13 | de mogelijkheden om bestaande complexen aan te passen aan de huidige woonbehoefte.                                                                                                                                       |
| 17 | de rol van Omnivera bij verzorgd/beschut wonen en het aantal woningen dat de corporatie zal bouwen.                                                                                                                      |
| 19 | het voorkomen van nieuwe wachtlijsten voor statushouders.                                                                                                                                                                |
| 22 | de eigendomsoverdracht van het woonwagencentrum.                                                                                                                                                                         |
| 26 | het toevoegen van sociale huur- en goedkope koopwoningen en over het eventueel toepassen door Omnivera van de Starters Rentelening bij de nieuwbouw van nieuwe koopwoningen en/of de verkoop van bestaande huurwoningen. |
| 28 | het verbeteren van de energetische kwaliteit van de bestaande huurwoningen.                                                                                                                                              |
| 30 | het stimuleren van leer- werktrajecten bij woningbouw.                                                                                                                                                                   |

<sup>20</sup> De gemeente heeft voor deze maatregel geen budget gereserveerd. De financiering moet komen uit de projecten zelf.

<sup>21</sup> In de aangenomen motie over startersleningen is een bedrag van € 500.000,— vermeld. De gemeente moet nog zoeken naar een dekking voor dit bedrag.



## Hoofdstuk 6

### *De gemeente en haar beleidspartners*

Nu uit hoofdstuk 4 en 5 blijkt wat de gemeente wil bereiken met haar woonbeleid, wordt in dit hoofdstuk aangegeven wat zij hierbij van andere partijen verwacht. Want deze Nota Wonen is bedoeld als oproep van de gemeente Hardinxveld-Giessendam aan haar partners om samen het beleid uit te voeren. De gemeente kan dat immers niet alleen.

#### 6.1 Omnivera

De gemeente werkt bij voorkeur samen met Omnivera als leverancier van sociale huurwoningen. Beide partijen erkennen hierin het wederzijds belang. Omnivera is voor de gemeente een belangrijke partij omdat zij de enige sociale verhuurder is in Hardinxveld-Giessendam.

Ter uitvoering van deze Nota Wonen zal de gemeente nieuwe prestatieafspraken maken met Omnivera. Deze nieuwe afspraken vervangen de 'Prestatieafspraken Wonen Hardinxveld-Giessendam 2008-2015', die partijen in december 2008 met elkaar hebben gemaakt. Onderdeel van die actualisatie is een evaluatie van de toen gemaakte prestatieafspraken. Op basis van de geformuleerde uitvoeringsmaatregelen zullen in de nieuwe prestatieafspraken in elk geval afspraken worden gemaakt over de thema's die in tabel 24 zijn vermeld.

#### 6.2 Overige partijen

De gemeente hecht aan een goede relatie met alle partijen die zich bezig houden met het wonen in Hardinxveld-Giessendam. Want partijen hebben elkaar nodig om de opgaven te realiseren. Om deze reden zijn de externe partijen betrokken bij het opstellen van deze nieuwe Nota Wonen (in de vorm van een klankbord- en meeleesgroep) en wil de gemeente partijen jaarlijks uitnodigen voor het Platform Wonen Hardinxveld-Giessendam (zie hoofdstuk 7).

Ter uitwerking van deze Nota Wonen zal de gemeente op projectniveau afspraken maken met projectontwikkelaars.



## **Hoofdstuk 7**

### ***Evaluatie en actualisatie***

Het gemeentebestuur van Hardinxveld-Giessendam hecht veel waarde aan actueel woonbeleid. Het is daarom belangrijk dat het beleid dat in deze Nota Wonen staat verwoord regelmatig tegen het licht wordt gehouden: staan de beleidsdoelen nog overeind en kunnen deze worden gerealiseerd met de genoemde maatregelen en instrumenten?

Om te bereiken dat het woonbeleid actueel blijft, monitort de gemeente de ontwikkelingen door middel van het invullen van de woonmonitor. Op basis van deze informatie en overige bestaande documenten, zoals die van Omnivera en andere marktpartijen, stelt de gemeente jaarlijks een voortgangsrapport op waarin wordt ingegaan op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en op de vraag in hoeverre de beleidsdoelen uit de Nota Wonen worden gerealiseerd. Dat voortgangsrapport wordt jaarlijks besproken in een Platform Wonen Hardinxveld-Giessendam. De gemeente nodigt hiervoor alle partijen uit die zich met wonen bezighouden, zoals makelaars, architecten, ontwikkelaars, woningcorporaties, zorginstellingen, financiers en notarissen. Tijdens die jaarlijkse bijeenkomst worden de volgende zaken besproken:

- Actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.
- Voortgang uitvoering Nota Wonen.
- Actualisatie van de Nota Wonen: is de beleidsnota nog actueel? Zo niet, welke aspecten zijn aan een actualisatie toe?

Naast deze jaarlijkse bespreking in het Platform Wonen Hardinxveld-Giessendam heeft de gemeente halfjaarlijks een bestuurlijk overleg met Omnivera, waar de uitvoeringsparagraaf (zie hoofdstuk 5) wordt besproken.



## Bijlage 1 Begripsbepalingen

In deze bijlage worden afkortingen en begrippen toegelicht die in deze Nota Wonen worden gebruikt. Er is hierbij gekozen voor een alfabetische volgorde.

- **Beschermd wonen:** zie zorgwoning.
- **Comfortabel Thuis:** het project 'Comfortabel Thuis' komt voort uit het Pact van Bleskensgraaf. Bij dit project werken de gemeenten in de regio samen om hun burgers te informeren en te activeren om vroegtijdig woningaanpassingen te doen. Meer informatie op [www.comfortabelthuis.nl](http://www.comfortabelthuis.nl).
- **CPO:** het gezamenlijk voor eigen rekening en risico realiseren van eigen woonplannen. Dat betekent: samen (collectief) als een groep of als privépersonen (particulier) een opdracht geven.
- **Hogere-inkomensgroep:** zie inkomensgroepen.
- **Inkomensgroepen:**
  - **Lagere-inkomensgroep:** huishoudens met een belastbaar verzamelinkomen tot € 33.614,— (prijspeil 2011).
  - **Midden-inkomensgroep:** huishoudens met een belastbaar verzamelinkomen van € 33.614,— tot € 49.000,— (prijspeil 2011).
  - **Hogere-inkomensgroep:** huishoudens met een belastbaar verzamelinkomen vanaf € 49.000,— (prijspeil 2011).
- **Jongere:** persoon tot 25 jaar.
- **Kernvoorraad:** alle betaalbare (goedkope en middeldure) huurwoningen. Zie ook prijsgrenzen huur.

|      | Goedkoop     | Middelduur | Duur |
|------|--------------|------------|------|
| Huur | Kernvoorraad |            |      |
| Koop |              |            |      |

- **Lagere-inkomensgroep:** zie inkomensgroepen.
- **Levensloopbestendige woning:** een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke beperkingen of chronische ziekten van bewoners.
- **MGE:** maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) is een vorm van kopen, veelal van een woningcorporatie zodat de woning beschikbaar blijft voor de doelgroep.
- **Midden-inkomensgroep:** zie inkomensgroepen.



- **Migratiesaldo nul:** een zodanige bevolkingsontwikkeling in een gebied dat instroom van vestigers en uitstroom van vertrekkende personen per saldo op nul uitkomen.
- **Nultredenwoning:** woning waar woonkamer, keuken, sanitaire voorzieningen en ten minste één slaapkamer gelijkvloers op één laag liggen die zonder trappen toegankelijk is. Voordeur is eveneens zonder trappen bereikbaar.
- **Opplussen:** beter geschikt maken van bestaande woningen voor ouderen en mensen met een functionele beperking.
- **Oudere:** een persoon van 65 jaar of ouder. Wordt in deze Nota Wonen ook wel senior genoemd.
- **Particulier opdrachtgeverschap:** vormen van woningbouw waarbij de kopers zelf hun architect kiezen en grote invloed hebben op de te bouwen woning. Kopers kunnen dit individueel doen, of samen met elkaar (CPO). Het kabinet wil in heel Nederland deze eigenbouw bevorderen.

- **Prijsgrenzen huur:**

|            |                                                    |
|------------|----------------------------------------------------|
| Goedkoop   | Huurprijs tot € 555,— (prijspeil 2011)             |
| Middelduur | Huurprijs van € 555,— tot € 652,— (prijspeil 2011) |
| Duur       | Huurprijs vanaf € 652,— (prijspeil 2011)           |

- **Prijsgrenzen koop:**

|            |                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------|
| Goedkoop   | Koopprijs tot € 200.000,— (prijspeil 2011)                 |
| Middelduur | Koopprijs van € 200.000,— tot € 350.000,— (prijspeil 2011) |
| Duur       | Koopprijs vanaf € 350.000,— (prijspeil 2011)               |

- **Servicepunt (of wijkservicepunt):** een onafhankelijk (dat wil zeggen: niet gebonden aan één zorgaanbieder of dienstverlener) informatiepunt voor zorg, wonen en welzijn dat vaak door de gemeente wordt gefinancierd en wordt georganiseerd door een welzijnsstichting.
- **Sociale sector:** zie woningmarktsectoren.
- **Starter:**
  - **Starter op de woningmarkt:** persoon, meestal een jongere, die na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en die geen zelfstandige woning leeg achterlaat.
  - **Starter op de koopwoningmarkt:** persoon die nu in een huurwoning woont en voor het eerst een woning koopt.

- **Starters Renteregeling:** een starter met een beperkt inkomen kan met deze regeling een woning kopen. Daarbij krijgen mensen die voor het eerst een woning kopen korting op de hypotheekrente. De regeling is ontwikkeld door woningcorporaties, Vereniging Eigen Huis en FBTO. Meer informatie op [www.woonpunt.nl](http://www.woonpunt.nl).
- **Toegankelijke woning:** zie zorgwoning.
- **Verzorgd/beschut wonen:** zie zorgwoning.
- **Vrije sector:** zie woningmarktsectoren.
- **Woningmarktsectoren:**
  - **Sociale sector:** alle goedkope en middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen. Zie ook prijsgrenzen huur en prijsgrenzen koop.
  - **Vrije sector:** alle dure huurwoningen en middeldure en dure koopwoningen. Zie ook prijsgrenzen huur en prijsgrenzen koop.

|      | Goedkoop       | Middelduur | Duur         |
|------|----------------|------------|--------------|
| Huur | Sociale sector |            | Vrije sector |
| Koop |                |            |              |

- **Woonkeur:** Woonkeur is een landelijk ontwikkeld eisenpakket voor toegankelijkheid van (nieuwe) woningen en de woonomgeving. Binnen Woonkeur zijn de eisen opgenomen die eerder in afzonderlijke kaders waren uitgewerkt, zoals het Handboek Toegankelijkheid, het seniorenlabel en eisen opgesteld via de Vrouwen Advies Commissies (VAC's). Woonkeur bestaat uit een verplicht Basispakket dat eisen omvat over de directe woonomgeving (voor zover die onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgever valt), het woongebouw en de woning. Daarnaast zijn er drie pluspakketten ontwikkeld. Meer informatie op [www.woonkeur.nl](http://www.woonkeur.nl).
- **Woonzorgzone:** een (deel van een) wijk of dorp waarin goede condities zijn geschapen voor wonen met zorg, welzijn en dienstverlening, tot en met niet-planbare 24-uurs zorg. Een woonzorgzone is dus een normaal woongebied, waarin ook mensen die extra zorg en dienstverlening nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen, redelijk goed kunnen blijven functioneren en gebruik kunnen maken van de directe omgeving.
- **Zorgwoning:** verzamelnaam voor die woningen die zijn aangepast voor bewoners met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking en waar zorg wordt geleverd of de levering van zorg (in de toekomst) mogelijk is.
  - **Beschermde wonen:** onzelfstandig wonen met 24-uurs zorgtoezicht voor mensen met dementie en/of somatische verpleegbehoeften en/of een verstandelijke beperking. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in:

- Kleinschalig beschermd wonen: individuele, maar niet-zelfstandige wooneenheden, met 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht, gemeenschappelijke ruimte en zorgruimte.
- Grootschalig beschermd wonen: wonen in een intramurale instelling, met 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht.
- **Toegankelijke woning:** woning die qua indeling en maatvoering bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar is of eenvoudig geschikt te maken is voor mensen met een functiebeperking, die gebruikmaken van een rollator of transportrolstoel.
- **Verzorgd/beschut wonen:** toegankelijke woningen die zich bevinden in een woonzorgzone in de nabijheid van een servicepunt of daarbuiten met een eigen zorgsteunpunt.

Deze drie definities worden uniform toegepast in de regio in de actieplannen welzijn, wonen en zorg, in de regionale woonvisie en -monitor en in de prestatieafspraken met woningcorporaties.

## Bijlage 2

### **Beleidskader**

Deze bijlage bevat het bestaande kader voor deze nieuwe Nota Wonen. De belangrijkste documenten zijn vermeld. Niet alleen van de gemeente zelf, maar ook van de 'hogere' overheden.

#### **1. Het Rijk**

Binnen de rijksoverheid is het Ministerie van Binnenlandse Zaken het belangrijkste departement voor deze Nota Wonen. Het ministerie zet momenteel onder andere in op de maatschappelijke verantwoordelijkheid van woningcorporaties en de veiligheid van de leefomgeving. Het ministerie maakt niet alleen relevant beleid, maar is ook een belangrijke financier van de verstedelijkingsopgave.

##### *Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting*

Op grond van deze regeling, die op 1 januari 2011 in werking is getreden, moeten vrijkomende sociale huurwoningen voor minimaal 90% worden toegewezen aan huishoudens met een (belastbaar) verzamelinkomen tot € 33.614,— (prijspeil 2011) en moet de overige maximaal 10% worden toegewezen aan urgente woningzoekenden.

##### *Woonvisie (juli 2011)*

Deze woonvisie bevat de integrale visie van het kabinet op de woningmarkt. Het kabinet kiest in deze woonvisie voor een woningmarkt met meer marktwerking. De volgende doelstellingen zijn opgenomen:

- Vergroten van de koopsector  
Vanwege de toenemende vraag naar eigenwoningbezit wil het kabinet het aantal koopwoningen vergroten door de hypotheekrenteaf trek ongemoeid te laten, door de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting (van 6% naar 2% in de periode van 15 juni 2011 tot 1 juli 2012) en door het recht dat huurders van corporatiewoningen krijgen om hun woning voor een redelijke prijs te kopen.
- Verkleinen van de sociale huursector  
Het aantal corporatiewoningen kan worden verkleind door verkoop van huurwoningen. Daarnaast kunnen de huurprijzen extra worden verhoogd voor huishoudens met een hoog inkomen en kan in schaarstegebieden het aantal huurpunten worden verhoogd. Ten slotte zal in de nieuwe Woningwet worden geregeld dat de corporaties activiteiten die niet tot hun kerntaken behoren, moeten scheiden van hun sociale taken waarvoor zij staatssteun ontvangen.

#### **2. De provincie**

##### *Visie op Zuid-Holland*

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen

en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). Visie op Zuid-Holland is in de plaats gekomen van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

- **Provinciale Structuurvisie**  
De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De provincie gaat uit van: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.' Hardinxveld-Giessendam maakt onderdeel uit van het stedelijk netwerk. Het programma voor het stedelijk netwerk gaat uit van minimaal migratiesaldo nul. Hierdoor vindt verdergaande concentratie van verstedelijking in het stedelijk netwerk plaats. Voor het landelijk gebied buiten het stedelijk netwerk wordt uitgegaan van een bovengrens van maximaal migratiesaldo nul. Op deze manier wordt via verstedelijkingsafspraken gestuurd op bundeling in het stedelijk netwerk.
- **Verordening Ruimte**  
Deze verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. De provincie heeft in de verordening regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen- en landgoedbiotopen.
- **Uitvoeringsagenda**  
In de Uitvoeringsagenda staat hoe de provincie en verschillende partners de structuurvisie gaan uitvoeren. De nadruk ligt op samenhang van maatregelen en programma's en de samenwerking met de regio's. De Uitvoeringsagenda maakt duidelijk wat er moet gebeuren en wat de onderlinge rolverdeling van de provincie en haar partners is. Elke partij werkt vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid om de ambitie van de structuurvisie te realiseren.

#### *Nieuwe Woonvisie*

De provincie Zuid-Holland is nu bezig om haar Woonvisie 2005-2014 te vernieuwen. Het doel van de provincie is dat de woningvoorraad in Zuid-Holland duurzaam en passend is voor alle doelgroepen, nu en in de toekomst. De provincie heeft bepaald dat in de periode 2004-2014 de netto-productie in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden maximaal 5.205 woningen mag bedragen.

#### *Afwegingskader Woningbouw*

De provincie gebruikt dit kader voor de afweging van bouwlocaties. Ze gaat uit van een vorm van SER-ladder:

1. Benut de bestaande woningvoorraad. Te allen tijde moet worden gekeken of een oplossing voor een woningvraag kan worden gevonden in de bestaande voorraad.
2. Transformeer de bestaande voorraad waardoor woonmilieus beter in balans raken.
3. Voeg nieuwbouw toe, waardoor woonmilieus beter in balans raken; 50% binnen bestaand stedelijk en dorps gebied.
4. Voeg nieuwbouw toe als aanvulling van kritische massa met het oog op behoud van voorzieningen in stedelijk gebied in de Zuidvleugel.

5. Voeg nieuwbouw toe als aanvulling van kritische massa vanuit de optiek van het kernenbeleid.
6. Wijzig de contouren.

### 3. De regio

De gemeente Hardinxveld-Giessendam maakt onderdeel uit van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. ‘Lokaal wat lokaal moet en regionaal wat regionaal kan’, is het motto waarmee de acht gemeenten<sup>22</sup> in de regio samenwerken. Het wonen speelt een belangrijke rol in de identiteit van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De regio ligt in en deels aan de rand van het Groene Hart. Ze streeft naar migratiesaldo nul, maar de woningbouw is vanaf 2000 aanzienlijk achtergebleven bij de taakstellingen.

*Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2006-2009 ‘Goed Wonen voor Jong en Oud’ (2005)*

In deze regionale woonvisie geven de gemeenten aan waar ze met elkaar voor willen staan en gaan. De accenten in de woonvisie zijn:

- Meer oog voor gewenste kwalitatieve veranderingen.
- Meer kijken naar het wonen in brede zin dan alleen naar woningen.
- Vergrijzing en vermaatschappelijking van de zorg.

De regio wil dat er in de periode 2005 tot 2015 ongeveer 5.200 woningen aan de voorraad worden toegevoegd en dat het aantal sociale huurwoningen niet kleiner wordt. Dit betekent dat er in 2015 in de regio circa 18.870 sociale huurwoningen moeten zijn. Leidraad is dat bij herstructurering ten minste 50% in de sociale sector wordt teruggebouwd en dat bij nieuwe locaties en uitbreiding ten minste 40% sociaal, 25 tot 30% middelduur en 30 tot 35% duur wordt gebouwd. Belangrijke groepen in het regionale woonbeleid zijn de starters (voor hen zijn betaalbare woningen nodig, zoals starterskoopwoningen, inclusief MGE of KoopGarant en desgewenst startersleningen) en ouderen (voor hen zijn levensloopbestendige woningen nodig, zoals woningen die voldoen aan het Woonkeur). Ten slotte is het belangrijk om de variëteit aan woonmilieus te vergroten en de leefbaarheid en vitaliteit van dorpen en wijken te versterken.

*Pact van Bleskensgraaf (januari 2006)*

Het Pact van Bleskensgraaf is een set van beschrijvingen, doelen en afspraken op het gebied van wonen, welzijn en zorg voor ouderen en mensen met een ernstige lichamelijke, verstandelijke, psychosociale of psychiatrische beperking, met als horizon 2015. Het document is ondertekend door vertegenwoordigers van zorgvragers, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, woningcorporaties en de provincie Zuid-Holland. De regio biedt de hele bevolking een goed leefklimaat en dat geldt ook voor ouderen en mensen met een beperking. Alle betrokken partijen willen daarom bereiken dat Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een levensloopbestendige regio wordt. De regio is levensloopbestendig als ouderen en mensen met een beperking lang zelfstandig kunnen blijven wonen, doordat wonen, welzijn en zorg

<sup>22</sup> De acht gemeenten zijn: Giessenlanden, Gorinchem, Graafstroom, Hardinxveld-Giessendam, Leerdam, Liesveld, Nieuw-Lekkerland en Zederik.

zijn afgestemd op hun vragen, wensen en mogelijkheden. Als gewenste situatie wordt gedefinieerd dat er in 2015 door nieuwbouw en opplussen 6.500 toegankelijke woningen zijn en 1.850 woningen voor verzorgd/beschut wonen.

Het pact is in de gemeente Hardinxveld-Giessendam uitgewerkt in het Actieplan Wonen, Welzijn en Zorg (zie paragraaf 5).

*Ruimte voor starters in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (november 2009)*

Dit rapport is opgesteld in opdracht van Tablis Wonen, namens de corporaties in de regio. De regio heeft al jaren te maken met een structureel vertrekoverschot. Vooral jongeren trekken weg en gaan elders een opleiding volgen en/of een eerste baan zoeken. Vanwege een beperkt aanbod van werkgelegenheid komen lang niet al deze vertrekkers later weer terug. Voor de jongeren die willen blijven, zijn er onvoldoende betaalbare huur- en koopwoningen in de regio. Nieuwbouw lijkt niet het aangewezen instrument te zijn om dat betaalbaarheidsprobleem op te lossen<sup>23</sup>. Corporaties willen daarom niet primair voor starters zelf bouwen, maar inzetten op doorstroming. Daarmee komt aanbod vrij en kunnen in een verhuisketen andere huishoudens (waaronder jongeren) worden geholpen.

*Rapportage 2010 Monitor uitvoeringsrapportage wonen; 'Regionaal gebonden, lokaal uitvoerbaar' (januari 2010)*

In het 'Uitvoeringsprogramma Wonen, 'Regionaal gebonden, lokaal uitvoerbaar' worden afspraken uit de regionale woonvisie verder uitgewerkt. Deze rapportage geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2010. De woningproductie blijft achter bij de doelstellingen: het vereist een grote inspanning om een productie van 3.000 tot 3.700 woningen te realiseren terwijl er van de provincie maximaal 5.205 woningen mogen worden gebouwd. Binnen het gerealiseerde bouwprogramma is het aandeel sociale sector conform de gemaakte afspraken.

De afspraken uit het Pact van Bleskensgraaf blijken deels op schema te liggen: het aantal toegankelijke en verzorgde/beschutte woningen zal niet worden gehaald, maar het aantal instellingsplaatsen ligt wél op schema.

*De nieuwe realiteit in woningbouwproductie regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (maart 2010)*

Vanwege de huidige slechte economische omstandigheden geeft deze rapportage aan welke maatregelen kunnen worden genomen om de voortgang van de woningbouw zo veel mogelijk te stimuleren. Een aantal gemeenten, waaronder Hardinxveld-Giessendam (Quickscan woningmarkt Hardinxveld-Giessendam, BMC juli 2009), heeft op dit punt al beleid geformuleerd en maatregelen genomen. De afgelopen jaren zijn in de regio veel minder woningen netto toegevoegd dan de door de provincie toegestane 5.205. Zie tabel 25.

<sup>23</sup> Natuurlijk is er binnen die algemene lijn wel ruimte voor kleinschalige initiatieven en experimenten om direct voor starters te bouwen.

**Tabel 25:** Woningproductie 2004-2014 regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

|                                                         | Aantal  | In % |
|---------------------------------------------------------|---------|------|
| Totaal afgesproken netto-productie 2004-2014            | 5.205   |      |
| Bij: sloop 2004-2008                                    | + 741   |      |
| Bij: voorgenomen sloop 2009-2014                        | + 1.413 |      |
| Totaal afgesproken bruto-productie (te bouwen woningen) | 7.359   | 100% |
| Af: totaal gerealiseerd t/m 2009 (gebouwde woningen)    | - 2.991 | 41%  |
| Nog te bouwen woningen 2010-2014                        | 4.268   | 59%  |

Uit deze tabel blijkt dat de gemeenten in de tweede helft van de planperiode (2010 tot 2014) meer dan de helft van de bruto-productie willen realiseren. Dat betekent dat vrijwel elke gemeente de komende jaren beduidend meer woningen wil realiseren dan de laatste jaren is gebeurd. Zelfs onder economisch goede omstandigheden is het de vraag of dat realistisch is. Het substantieel aantrekken van de markt voor koopwoningen wordt nu niet eerder dan 2012 verwacht. Als dat gebeurt, zal eerst het middeldure segment weer gaan lopen. Voorlopig zal de productie daarom hoofdzakelijk betaalbare huur- en koopwoningen opleveren. De notitie noemt een aantal mogelijkheden voor gemeenten om de vraag naar en de bouw van woningen te stimuleren.

#### **Kader 2:** Mogelijkheden om vraag naar en bouw van woningen te stimuleren

- *Vertrouwensvergrotenende maatregelen*
  - *No-Risk garantie, die de koper de zekerheid geeft over de verkoop van zijn huidige woning.*
- *Inkomensondersteunende maatregelen*
  - *Startersleningen (in de regio werken Giessenlanden en Graafstroom hiermee).*
  - *Erfpacht: Gorinchem heeft dit onlangs ingevoerd (NB hiervoor bleek politiek geen draagvlak te zijn en is om die reden niet verder onderzocht).*
- *Vraagstimulerende maatregelen*
  - *MGE/KoopGarant: in de prestatieafspraken in onder andere Hardinxveld-Giessendam zijn afspraken opgenomen over het aanbieden door Omnivera van woningen in MGE/KoopGarant.*
  - *CPO.*
- *Aanbodstimulerende maatregelen*
  - *Omzetten koopwoningen in huurwoningen/KoopGarantwoningen.*
  - *Opknippen van plannen, die gefaseerd worden gerealiseerd.*
  - *Tijdelijke stimuleringsmaatregelen VROM/WWI: Hardinxveld-Giessendam heeft € 738.000,— ontvangen voor drie projecten, maar deze regeling is inmiddels beëindigd.*

#### **4. De omliggende gemeenten**

Voor de nieuwe Nota Wonen van Hardinxveld-Giessendam is het woonbeleid van de gemeenten buiten de regio relevant waarbij de verhuisstromen het sterkst zijn:

- **Sliedrecht**  
De Woonvisie Sliedrecht: 'Wonen in Sliedrecht 2007-2015, doorkijk tot 2025'. Met deze woonvisie wil de gemeente de basis leggen om de leefbaarheid en vitaliteit van Sliedrecht als 'dorp met stedelijke voorzieningen' voldoende te kunnen waarborgen. Tot 2020 zijn en komen er voldoende locaties beschikbaar.



Voor de periode na 2020 kan voor woningbouw, voor zover nodig, mogelijk mede gebruik worden gemaakt van 'Het Oog tussen de Merwede-Lingelijn en de Betuweroute' bij Hardinxveld-Giessendam.

- Papendrecht

De vastgestelde woonvisie van Papendrecht had een looptijd van 2007 tot 2010 en is dus niet meer actueel. Momenteel werkt de gemeente aan een nieuwe woonvisie, die naar verwachting medio 2012 wordt vastgesteld.

## 5. Hardinxveld-Giessendam

De gemeente en Omnivera hebben diverse documenten opgesteld die als kader kunnen worden beschouwd voor deze Nota Wonen.

### *Nota Wonen 2005-2015 Hardinxveld-Giessendam*

Hoofddoelstelling van de gemeente is het voorzien in de lokale woningbehoefte. Binnen dit uitgangspunt vindt het gemeentebestuur het van groot belang dat (zowel in nieuwe uitleggebieden en inbreidingslocaties) een zo gevarieerd mogelijk aanbod van woningen en woonmilieus tot stand wordt gebracht. De belangrijkste doelgroep van beleid zijn de starters, senioren en mensen met een beperking.

Het voorzien in de eigen woningbehoefte zal niet alleen door nieuwbouw, maar vooral door doorstroming in de bestaande woningvoorraad moeten gebeuren. Het beleid ten aanzien van de bestaande voorraad is niet alleen het bevorderen van de doorstroming, maar ook het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, vooral nabij voorzieningen.

Het nieuwbouwprogramma in de periode 2004-2014 bedraagt 1.064 woningen (gemiddeld 106 woningen per jaar). Daarbij worden twee scenario's gehanteerd: 'economische rugwind' met 60% koopwoningen en 'economische tegenwind' met 50% koopwoningen.

### *Actieplan Welzijn, Wonen en Zorg Hardinxveld-Giessendam (juni 2008)*

Dit actieplan is een lokale uitwerking van het Pact van Bleskensgraaf (zie paragraaf 3). Als de prestaties worden geleverd die in dit actieplan staan, verdient Hardinxveld-Giessendam in 2015 het predikaat 'levensloopbestendige gemeente'.

De volgende ambities zijn opgenomen:

- Het realiseren van een bescheiden toename van het aantal inwoners tot 55 jaar, dat een resultaat is van investeringen in het woon- en leefklimaat.
- Ouderen en mensen met een beperking wonen in 2015 door de hele gemeente heen. Dit is een resultaat van het toegankelijk maken van bestaande woningen voor zorgleveranties aan huis.
- Voorzieningen die niet aan huis kunnen worden ontvangen, zijn met openbaar vervoer en CVV goed bereikbaar.
- Er zijn in 2015 twee woonzorgzones met een servicepunt welzijn, wonen en zorg. Eén van de woonzorgzones bevindt zich in Boven-Hardinxveld. In Giessendam/Neder-Hardinxveld bevindt zich in 2015 een tweede woonzorgzone met een servicepunt. Momenteel bestaat er reeds een servicepunt van de IGO in plan Peulen.

Deze ambities zijn vertaald in de volgende prestatieafspraken.

**Tabel 26:** Prestatieafspraken Actieplan Welzijn, Wonen en Zorg

| Situatie in 2008                                                                                   | Gewenste situatie in 2015 <sup>24</sup>           | Kanttekening                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Toegankelijke woningen:</i><br>718, waarvan:<br>- 626 in de huursector<br>- 92 in de koopsector | <i>Toegankelijke woningen:</i><br>minimaal 1.000  | Het grootste deel hiervan moet worden gerealiseerd in de koopsector. Alle nieuw te bouwen koopwoningen worden met Woonkeur Basispakket gebouwd. |
| <i>Verzorgde/beschutte woningen:</i> 172                                                           | <i>Verzorgde/beschutte woningen:</i> minimaal 260 | Dit aantal van 260 woningen is niet haalbaar binnen zeven jaar.                                                                                 |
| <i>Beschermd wonen:</i> 183 plaatsen                                                               | <i>Beschermd wonen:</i> 183 plaatsen              |                                                                                                                                                 |

*Prestatieafspraken Wonen Hardinxveld-Giessendam 2008-2015, tussen de gemeente en Omnivera (december 2008)*

Dit document bevat de afspraken die gelden voor de jaren 2008 tot en met 2015. Voor de eerste jaren (2008-2010) zijn zo veel mogelijk concrete afspraken gemaakt. Na het vaststellen van de nieuwe Nota Wonen zullen de afspraken worden geëvalueerd en worden ook voor de komende jaren dergelijke concrete afspraken gemaakt.

Enkele van de gemaakte afspraken zijn:

- De gemeente en Omnivera gaan uit van het in stand houden van de huidige voorraad bereikbare/betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep (circa 2.220 woningen).
- De gemeente en Omnivera zien de startershuisvesting als een belangrijke opgave.
- Het streven is om in 2015 de gemeente te voorzien van twee woonzorgzones met een servicepunt welzijn, wonen en zorg in de kern Boven-Hardinxveld en in de kern Giessendam/Neder-Hardinxveld. Omnivera streeft in die periode naar het bouwen van 50 verzorgde/beschutte woningen. Voorwaarde is dat de gemeente locaties beschikbaar stelt om deze aantallen te realiseren. Dit staat nader beschreven in het Actieplan Welzijn, Wonen en Zorg.
- De gemeente stelt bouwlocaties beschikbaar voor de sociale huursector. Het betreft de volgende locaties: De Blauwe Zoom, locatie voormalige Calvijnschool, eventueel omgeving Peulenplein, eventueel locaties Boven-Hardinxveld en eventueel locaties omgeving station.
- De gemeente labelt bouwlocaties inclusief gronden van projectontwikkelaars op het aandeel koopwoningen en sociale huurwoningen, waarbij volgens de Nota Wonen de bouwmogelijkheid over de hele gemeente bestaat uit 60% koop en 40% huur (uitgaande van het scenario 'economische rugwind').
- Van het totale woningbouwprogramma 2004 tot en met 2014 (zoals opgenomen in de Nota Wonen, uitgaande van scenario 'economische rugwind') realiseert Omnivera minimaal 15% als sociale huurwoning.

<sup>24</sup> De gewenste situatie in 2015 is afgeleid van de totale opgave voor de regio. Deze totale opgave is vastgelegd in de regionale woonvisie Alblasserwaard en Vijfheerenlanden van december 2006 en in het Tympaan-rapport 'Op weg naar een levensloopbestendig Hardinxveld-Giessendam'.

*Quickscan woningmarkt Hardinxveld-Giessendam (BMC, juli 2009)*

Vanwege de huidige economische ontwikkelingen wilde de gemeente weten in hoeverre de huidige Nota Wonen aanpassing behoeft.

Zolang de huidige crisis voortduurt, wordt op basis van een discussiebijeenkomst met externe partijen geadviseerd om in het nieuwbouwprogramma een goede mix te hanteren van woningtypen en -prijzen, met relatief meer goedkope woningen voor starters, aangevuld met grondgebonden woningen en relatief beperkte aantallen appartementen voor ouderen. Uitgangspunt hierbij kan scenario B ('economische tegenwind') zijn, met minimaal 50% huurwoningen en een nadruk op de betaalbare huur- en kooprijzen. Voor de langere termijn pleiten veel externe partijen voor het bouwen van relatief meer koopwoningen, grondgebonden woningen, woningen voor midden- en hogere inkomens en het aanbieden van kavels. Uitgangspunt zou een verdeling kunnen zijn zoals weergegeven in tabel 27.

**Tabel 27: Woningdifferentiatie bij 'economische rugwind'**

| Huur                                                           | In % | Koop                                                               | In % |
|----------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------|------|
| Eengezinswoningen<br>< € 350                                   | -    | Eengezinswoningen<br>< € 207.000                                   | 7%   |
| € 350 tot € 526                                                | 4%   | € 207.000 tot € 300.000                                            | 20%  |
| € 526 tot € 621                                                | 4%   | € 300.000 tot € 500.000                                            | 25%  |
| > € 621                                                        | 2%   | > € 500.000                                                        | 5%   |
| Meergezinswoningen zonder lift<br>< € 350                      | 1%   |                                                                    |      |
| € 350 tot € 526                                                | 2%   |                                                                    |      |
| € 526 tot € 621                                                | -    |                                                                    |      |
| > € 621                                                        | -    |                                                                    |      |
| Meergezinswoningen met lift<br>< € 350                         | 1%   | Meergezinswoningen met lift<br>< € 207.000                         | 2%   |
| € 350 tot € 526                                                | 2%   | € 207.000 tot € 300.000                                            | 2%   |
| € 526 tot € 621                                                | 3%   | € 300.000 tot € 500.000                                            | 1%   |
| > € 621                                                        | 1%   | > € 500.000                                                        | 1%   |
| Seniorenwoningen grondgebonden en<br>appartementen)<br>< € 350 | -    | Seniorenwoningen grondgebonden en<br>appartementen)<br>< € 207.000 | 2%   |
| € 350 tot € 526                                                | 5%   | € 207.000 tot € 300.000                                            | 2%   |
| € 526 tot € 621                                                | 5%   | € 300.000 tot € 500.000                                            | 2%   |
| > € 621                                                        | -    | > € 500.000                                                        | 1%   |
| Totaal huur                                                    | 30%  |                                                                    | 70%  |

Dit betekent:

- Verhouding huur/koop 30/70%;
- Percentage sociale sector 26% (de categorieën zijn in tabel 26 cursief gedrukt);
- Percentage meergezinswoningen maximaal 30%.

Dit bouwprogramma is niet bedoeld als dogma, maar als flexibele verdeling, waarbij een uitruil mogelijk is tussen sociale huur- en sociale koopwoningen.

In de rapportage zijn ook de instrumenten genoemd die in de gemeente kunnen worden ingezet voor starters op de koopmarkt. De marktpartijen adviseren om de starterslening te introduceren en een lage grondprijs om de bouw van sociale

woningen mogelijk te maken. Aanvullend daarop is het goed denkbaar dat de gemeente:

- met Omnivera (prestatie)afspraken maakt over de inzet van vormen van MGE, zoals Koopgarant;
- met ontwikkelaars afspraken maakt om goedkope starterswoningen te realiseren;
- met banken afspraken maakt over mogelijke oplossingen, zoals een gratis werkloosheidsverzekering.

De externe partijen zijn van mening dat er qua nieuwbouw uitsluitend sprake is van een lokale woningvraag omdat de gemeenten in de regio hun eigen woningbehoefte kunnen opvangen. Het absorptievermogen wordt geschat tussen 100 woningen (bij economische tegenwind) en 125 woningen (bij economische rugwind). Maar niet alleen de aantallen zijn belangrijk; heel relevant zijn het woningtype en de locatie. Veel mensen willen namelijk een woning in een mooie omgeving (zoals in het groen en aan het water).

*Notitie ontwikkeling woonzorgzone Neder-Hardinxveld-Giessendam (december 2009)*

In mei 2005 is de eerste woonzorgzone in Hardinxveld-Giessendam tot stand gekomen en wel in Boven-Hardinxveld. Het gemeentebestuur gaf toen aan dat er in Giessendam/Neder-Hardinxveld een tweede woonzorgzone moet komen. Een woonzorgzone is geen wijk waar alleen ouderen wonen, maar veel meer een zorgvriendelijke wijk waar de zorg optimaal en efficiënt kan worden ingezet en bewoners zo veel mogelijk het gevoel van veiligheid ervaren. Dit met het doel dat ouderen en mensen met een beperking zo lang mogelijk in de eigen wijk kunnen blijven wonen. Het centrale punt van een woonzorgzone is bij voorkeur een woonzorgcomplex waarin een wijkservicepunt is gevestigd. Hierdoor kunnen veel ouderen en mensen met een beperking deelnemen aan activiteiten in het woonzorgcentrum en is het bezoek aan het servicepunt laagdrempelig.

*Coalitieakkoord 2010-2014 'Voor de toekomst van Hardinxveld-Giessendam: dienstbaar, sociaal en met vaste koers' (april 2010)*

In dit document leggen de coalitiepartijen uit de gemeenteraad hun ambitie voor de komende jaren neer. Voor zover die relevant zijn voor de nieuwe Nota Wonen, zijn ze vermeld in tabel 27. In het collegeprogramma zijn deze ambities uitgewerkt tot actiepunten. Daarnaast bevat het document de volgende voornemens:

- De gemeente wil het gebruik van duurzame materialen stimuleren, evenals de toepassing van alternatieve energiebronnen.
- Starters worden geholpen aan betaalbare huisvesting.
- Bouwen voor de lokale woningbehoefte (migratiesaldo nul) heeft voortdurend de aandacht met mogelijke regionale opvang ter bescherming van het Groene Hart.
- Waar mogelijk stimuleert de gemeente de woningmarkt.

*Collegeprogramma Periode 2010-2014 Gemeente Hardinxveld-Giessendam (medio 2010)*

In het collegeprogramma is het coalitieakkoord vertaald in concrete actiepunten. Hierbij worden drie scenario's onderscheiden, die verband houden met de financieel-economische situatie in de gemeente (1: 'zwaar bewolkt', 2: 'half-bewolkt', 3: 'zonnig')<sup>25</sup>. Tabel 28 bevat de actiepunten die relevant zijn voor de nieuwe Nota Wonen. De actiepunten zijn een uitwerking van de in het coalitieakkoord genoemde ambities.

**Tabel 28:** Actiepunten uit het collegeprogramma

| Ambitie                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Actiepunt (met scenario)                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Met Omnivera en energieleveranciers worden afspraken gemaakt om betalingsachterstanden tijdig te signaleren en huisuitzetting te voorkomen.                                                                                                                                             | In de prestatieafspraken met Omnivera wordt opgenomen dat zij de voornemens van huisuitzettingen vroegtijdig aan de gemeente melden (1).                              |
| In overleg met Omnivera en ouderenorganisaties wordt de behoefte gepeild aan meer locaties voor een wijkservicepunt.                                                                                                                                                                    | De behoefte aan een wijkservicepunt wordt gepeild. Tevens wordt daarbij meegenomen wat voor voorzieningen in zo'n wijkservicepunt zouden moeten worden opgenomen (3). |
| Goede verdeling van de diverse woningcategorieën (sociale woningbouw, vrije sector, woningen voor starters, senioren) met bijzondere aandacht voor levensloopbestendige woningen.                                                                                                       | De Nota Wonen wordt geactualiseerd waarbij ook aandacht wordt besteed aan een goede verdeling van de diverse woningcategorieën (1).                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Er vindt jaarlijkse monitoring plaats door het invullen van de woonmonitor (1).                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                         | De verdeling van wooncategorieën zal worden vastgesteld in bestemmingsplannen, tenzij het gaat om een conserverend bestemmingsplan (1).                               |
| Bij nieuwe locaties wordt de mogelijkheid afgewogen voor realisatie van woningen voor anders begaafden.                                                                                                                                                                                 | Dit zal een afweging zijn bij ingediende verzoeken voor (her)ontwikkelingen en zal actief worden afgewogen bij gronden van de gemeente (1).                           |
| Nagegaan wordt in hoeverre de toegankelijkheid van de woningmarkt, met name voor starters, kan worden bevorderd.                                                                                                                                                                        | De regionale nota over de woningmarktcrisis wordt aan de raad aangeboden, waarbij ook de mogelijkheden voor starters worden bepaald (1).                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                         | De Nota Wonen wordt geactualiseerd waarbij ook aandacht wordt besteed aan de mogelijkheden voor starters (1).                                                         |
| In een nieuw aan te leggen wijk of buurt kan een proefgebied welstandsvrij worden verklaard. De welstandstoets kan in veel gevallen achterwege blijven mits is voldaan aan kwalitatieve randvoorwaarden. Indien welstandstoetsing is gewenst, heeft het college beslissingsbevoegdheid. | Onderzocht wordt welk project als proefproject kan worden geduid. Hierbij wordt onder andere gedacht aan Tienmorgen-Noord (1).                                        |

<sup>25</sup> De actiepunten in scenario 1 zullen in ieder geval worden uitgevoerd, tenzij de economische situatie verder verslechtert. Wanneer enige ruimte ontstaat, zullen ook de actiepunten in scenario 2 worden uitgevoerd. Als de economie zich zo heeft ontwikkeld dat het college nog meer ambities kan realiseren, dan zullen ook de actiepunten in scenario 3 worden uitgevoerd.

| Ambitie                                                                                                                                                                                                                | Actiepunt (met scenario)                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Op zo kort mogelijke termijn wordt aangevangen met woningbouw in Tienmorgen-Noord.                                                                                                                                     | Dit project wordt verder uitgewerkt waarbij ook nadrukkelijk aandacht is voor burgerparticipatie en welstand (1).                                                                                                                                                                                                               |
| Bij grootschalige duurzaamheidsprojecten moet aandacht zijn voor de impact op de leefomgeving en landschappelijke waarden. De voorziene locatie van windmolens in de gemeente Giessenlanden voldoet daar niet aan.     | Bij grootschalige duurzaamheidsprojecten zullen nadrukkelijk de leefomgeving en landschappelijke waarden worden betrokken bij de afweging (3).                                                                                                                                                                                  |
| Met Omnivera worden afspraken gemaakt over betaalbare huur- en koopwoningen voor starters, over het voldoende op peil houden van de woningvoorraad in de sociale huursector en over de inrichting van de woonomgeving. | Naar aanleiding van de actualisatie van de Nota Wonen zullen ook nieuwe prestatieafspraken met Omnivera worden gemaakt, waarbij deze ambitie zal worden meegenomen (1).                                                                                                                                                         |
| Eenduidige en duurzame verlichting wordt stapsgewijs ingevoerd.                                                                                                                                                        | Door uitvoering van het vastgestelde beleidsplan Openbare Verlichting wordt deze ambitie gerealiseerd (1).                                                                                                                                                                                                                      |
| Daar waar buurten worden herontwikkeld wordt rekening gehouden met ruimte voor groen, spel en recreatie en waar mogelijk wordt oppervlaktewater toegevoegd.                                                            | Dit zal worden betrokken bij herinrichtingsplannen (1).                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Het formeren van een multidisciplinair gemeentelijk onderhoudsteam per wijk.                                                                                                                                           | De buitendienst zal worden omgevormd van meer productgerichte teams naar wijkgerichte multidisciplinaire onderhoudsteams. Ieder team krijgt een contactpersoon voor vragen van burgers over het wijkonderhoud. Door deze integrale aanpak zullen meldingen verminderen en hebben burgers een vast aanspreekpunt in de wijk (1). |
| Burgers die verantwoordelijkheid willen nemen voor de inrichting en het onderhoud van openbaar groen in hun directe woonomgeving, worden op passende wijze gefaciliteerd.                                              | Onderzocht zal worden hoe dit kan worden georganiseerd (2).                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### *Woningmarktorientatie gemeente Hardinxveld-Giessendam van Omnivera (juli 2010)*

Omnivera heeft behoefte aan inzicht in ontwikkelingen die van invloed zijn op de lokale woningmarkt, zoals ontwikkelingen op demografisch, sociaal en economisch gebied. Die ontwikkelingen zijn in deze oriëntatie vermeld. Omnivera gebruikt die informatie om de gewenste woningvoorraad in 2025 te bepalen en vervolgens haar strategisch voorraadbeleid te herijken.

Op basis van deze oriëntatie wordt de woningvraag voor de gemeente bepaald, zoals vermeld in het volgende kader.

### **Kader 3: Woningvraag 2010-2025**

- circa 50 tot 70 jongerenwoningen;
- circa 100 tot 130 appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens;
- circa 190 tot 210 eengezinswoningen met twee slaapkamers;
- circa 1.350 tot 1.500 eengezinswoningen met drie of meer slaapkamers;
- circa 570 tot 630 seniorenwoningen (appartementen en grondgebonden woningen).

*Samenwerkingsovereenkomst woonzorgzone Neder-Hardinxveld-Giessendam (juni 2010)*

Deze overeenkomst is gesloten tussen de gemeente, Stichting Waardeburgh, Omnivera, Stichting IGO en Stichting Sociaal Cultureel en Educatief Werk (SKEW). Partijen hebben de intentie om een samenhangend, integraal pakket welzijnsdiensten, 24-uurszorg en (commerciële) dienstverlening in de vorm van een woonzorgzone in Giessendam/Neder-Hardinxveld te ontwikkelen en in stand te houden. Het hart van de woonzorgzone wordt gevormd door het wijkservicepunt en de welzijns-, woon- en zorgdiensten die vanuit het wijkservicepunt worden aangeboden, worden door tal van organisaties geleverd. Omnivera maakt met de gemeente afspraken over het aanbod van voldoende aantallen betaalbare levensloopbestendige en andere woningen voor ouderen en mensen met een beperking binnen de woonzorgzone. Omnivera stelt door middel van een huurovereenkomst IGO Servicepunt in staat om het wijkservicepunt in De Peulenhof te exploiteren. De Notitie ontwikkeling woonzorgzone Neder-Hardinxveld-Giessendam van december 2009 maakt deel uit van deze overeenkomst.

*Strategisch Beleid 2011-2015 Omnivera 'Thuis in wonen!' (mei 2011)*

Omnivera richt zich op de volgende doelgroepen<sup>26</sup>:

**Kader 4:** Prioritaire doelgroepen van Omnivera

- *De inkomensgroep tot € 33.614,—. Deze groep kan in de huidige markt geen woning kopen en is aangewezen op een huurwoning.*
- *De inkomensgroep tussen € 33.614,— en € 49.000,— (anderhalf keer modaal) omdat zij in de huidige woningmarkt niet kunnen kopen omdat het aanbod van goedkope koopwoningen zeer laag is. Zij komen ook niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en de particuliere huurmarkt is in Hardinxveld-Giessendam (nog) zeer beperkt qua aanbod.*
- *De groeiende doelgroep met een zorgbehoefte, die Omnivera niet alleen passende woningen, maar ook een goede leefomgeving wil bieden.*
- *De startende jongeren die voor het eerst eigen huisvesting willen betrekken en waarvan het zeer gewenst is hen binnen de lokale gemeenschap te houden.*

In dit document worden de volgende ontwikkelingen genoemd:

- Binnen de gemeente is er een vertrekoverschot in de groep jongeren tot 25 jaar en huishoudens met kinderen. De oorzaak hiervan is het ontbreken van scholingsmogelijkheden voor hoger opgeleiden en het onvoldoende beschikbaar zijn van woningen.
- Een groep die sterk toeneemt zijn de 75-plussers. Mensen worden steeds ouder en kunnen en willen steeds langer in hun eigen woning blijven wonen. Wel ontstaat een steeds groter wordende zorgbehoefte.

<sup>26</sup> Een potentiële doelgroep zijn eigenaar-bewoners die zelf niet het onderhoud aan de woning kunnen of willen verrichten. Omnivera vindt een goede uitstraling van een buurt belangrijk en daarom gaat zij zich bezig houden met het onderhoud van koopwoningen. In principe geldt dit alleen als de koopwoning onder de terugkoop- of garantieregeling van Omnivera valt of als het een enkele woning is in een complex dat verder helemaal wordt verhuurd.

- Huishoudens worden gemiddeld kleiner omdat er minder kinderen worden geboren, jongeren langer alleen blijven wonen, het aantal echtscheidingen toeneemt en alleenstaande ouderen langer in de eigen woning blijven wonen. Deze 'huishoudensverdunning' legt een druk op de bestaande voorzieningen, zoals scholen en sportverenigingen.

Verder wordt in het beleidsplan aangegeven dat er in Hardinxveld-Giessendam sprake is van een overschot aan appartementen in zowel de huur- als de koopsector. Op dit moment dreigt het aanbod aan appartementen groter te worden dan de vraag.

#### *Startnotitie herziening/actualisering Nota Wonen (februari 2011)*

De raad heeft dit document vastgesteld toen werd besloten om de nieuwe Nota Wonen op te gaan stellen. Daarom kan deze notitie worden beschouwd als de kaders die de raad meegeeft voor dit nieuwe document.

De volgende kaders zijn opgenomen:

- Verwerk de actuele ontwikkelingen, zoals de veranderende economische omstandigheden.
- Maak in de nieuwe Nota Wonen onderscheid tussen de beide kernen (Boven-Hardinxveld en Giessendam/Neder-Hardinxveld<sup>27</sup>).
- De Nota Wonen heeft een looptijd van 10 jaar met een doorkijk naar 2025.
- In de Nota Wonen worden geen specifieke uitleggebieden aangewezen. De aanwijzing van gebieden gebeurt later in de structuurvisie.
- Speciale doelgroepen zijn: mensen met een beperking, (ex-)psychiatrische patiënten, starters, senioren, woonwagewoners en woningzoekenden met een inkomen tussen € 33.614,— en € 49.000,—.
- Besteed aandacht aan CPO, aan gefaseerd bouwen, toekomstig bouwen (overschot aan appartementen) en maatregelen om starters een woning te laten kopen (zoals MGE en KoopGarant).

#### *Huisvestingsverordening Alblasserwaard-Vijfheerenlanden Hardinxveld-Giessendam 2011 (juli 2011)*

De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben hun huisvestingsverordeningen inhoudelijk op elkaar afgestemd. Ten opzichte van de vorige huisvestingsverordening van de gemeente zijn er twee belangrijke veranderingen:

- Uitsluitend vergunning vereist voor huurwoningen.  
Er is uitsluitend een huisvestingsvergunning vereist om een sociale huurwoning te bewonen. Voorheen gold de vergunningsvereiste ook voor sociale koopwoningen. Hiervoor is gekozen omdat er in de regio weinig koopwoningen zijn die onder de koopgrens vallen.
- Geen regionale en lokale bindingseisen.  
Woningzoekenden kunnen inwoners uit de regio zijn, maar kunnen ook van buiten de regio komen. Dit betekent dat de voorheen geldende regionale

<sup>27</sup> Bij deze indeling maken Giessendam en de Peulen onderdeel uit van de kern Giessendam/Neder-Hardinxveld.



bindingseisen zijn vervallen. Nu kunnen bijvoorbeeld ook inwoners uit Sliedrecht zich als woningzoekenden inschrijven in Hardinxveld-Giessendam.

## **Bijlage 3**

### ***Geraadpleegde documenten en bronnen***

#### *Documenten (in chronologische volgorde)*

- Nota Wonen 2005-2015 Hardinxveld-Giessendam (november 2004)
- Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2006-2009 'Goed Wonen voor Jong en Oud' (Companen, december 2005)
- Pact van Bleskensgraaf (Stuurgroep, januari 2006)
- Woonvisie Sliedrecht; 'Wonen in Sliedrecht 2007-2015, doorkijk tot 2025' (Sliedrecht, april 2008)
- Actieplan Welzijn, Wonen en Zorg Hardinxveld-Giessendam (juni 2008)
- Prestatieafspraken Wonen Hardinxveld-Giessendam 2008-2015, tussen de gemeente en woningstichting Omnivera (december 2008)
- Quicksan woningmarkt Hardinxveld-Giessendam (BMC, juli 2009)
- Ruimte voor starters in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (ABF, november 2009)
- Notitie ontwikkeling woonzorgzone Neder-Hardinxveld-Giessendam (december 2009)
- Rapportage 2010 Monitor uitvoeringsrapportage wonen; 'Regionaal gebonden, lokaal uitvoerbaar' (Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, januari 2010)
- De nieuwe realiteit in woningbouwproductie regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (Gerrichhauzen, maart 2010)
- Coalitieprogramma 2010-2014 'Voor de toekomst van Hardinxveld-Giessendam: dienstbaar, sociaal en met vaste koers' (april 2010)
- Collegeprogramma Periode 2010-2014 Gemeente Hardinxveld-Giessendam (medio 2010)
- Samenwerkingsovereenkomst woonzorgzone Neder-Hardinxveld-Giessendam (juni 2010)
- Woningmarktoriëntatie gemeente Hardinxveld-Giessendam van Omnivera (FM Advies, juli 2010)
- Ontwerp Woonvisie 2011-2020 Provincie Zuid-Holland (concept, januari 2011)
- Startnotitie herziening/actualisering Nota Wonen (februari 2011)
- Strategisch Beleid 2011-2015 Omnivera 'Thuis in wonen!' (mei 2011)
- Jaarverslag Omnivera 2010; Uw thuis is onze toekomst (mei 2011)
- Capaciteits- en wachtlijstoverzicht beschermd wonen (medio 2011)
- Huisvestingsverordening Alblasserwaard-Vijfheerenlanden Hardinxveld-Giessendam 2011 (juli 2011)

#### *Bronnen (in alfabetische volgorde)*

- CBS Statline
- Primos 2009
- WoON 2009