

GEMEENTE
VIJF
HEE
REN
LAN
DEN



WONEN IN VIJFHEERENLANDEN

REKENKAMERONDERZOEK NAAR HET WOONBELEID

Rekenkamer Vijfheerenlanden, 3-5-2023

Inhoudsopgave

Colofon	3
Voorwoord	4
Conclusies	5
Aanbevelingen	7
Bestuurlijke reactie	10
Nawoord	13
Nota van bevindingen	14
1. Aanleiding en onderzoeksaanpak	14
Aanleiding	14
Context	16
Doelstelling	16
Onderzoeksopzet	17
Werkwijze en verantwoording	17
2. Instrumenten voor het gemeentelijk woonbeleid	18
2.1. Rolverdeling tussen overheden	18
2.1.1. Wettelijke taakverdeling	18
2.2. Gemeentelijke beleidsinstrumenten	20
2.3. Wet- en regelgeving op het gebied van wonen	22
2.3.1. De nationale woon- en bouwagenda	23
2.3.2. Huisvestingswet 2014	24
2.3.3. Wet op de huurtoeslag	24
2.3.4. Wetten en regels omtrent opkoopbescherming	25
2.3.5. Wetten en regels omtrent 'stikstof'	25
2.3.6. Ladder duurzame verstedelijking	26
2.3.7. Regelgeving met betrekking tot de toewijzing van woningen	27
2.3.8. Tot slot: de 'woonquote'	29
3. Beleidsinzet van de gemeente Vijfheerenlanden	33
3.1. Omvang en verdeling woningvoorraad	33
3.1.1. Nieuwbouwprojecten in het recente verleden	33
3.1.2. Woonopgave komende jaren	34

3.2.	'Wonen' in het coalitieakkoord	34
3.3.	Woonvisie	35
3.3.1.	Wachtlijsten	37
3.3.2.	Urgentiecommissie	37
3.3.3.	Meerjarige prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties	37
3.3.4.	Flexwonen	38
3.4.	Doelgroepenbeleid	38
3.4.1.	Startersleningen en blijversleningen	38
3.4.2.	Voorrangsbepaling voor eigen inwoners	39
3.4.3.	Voorbeeldprojecten gericht op kwetsbare jongeren	39
3.4.4.	Arbeidsmigranten	40
3.4.5.	Sturen op de woonruimteverdeling	40
3.5.	Duurzaamheid	41
3.6.	Samenwerking met regio en provincie	42
3.6.1.	Kaderstelling provincie: 'Rode contouren'	42
3.6.2.	Provinciale stimuleringsregelingen en ondersteuning van de provincie	43
3.6.3.	Actuele bovenlokale samenwerking Vijfheerenlanden: deelname aan de 'Woondeal Regio Utrecht'	43
3.7.	Tot slot	44
	Samenvatting bevindingen	45
Bijlage 1	Geraadpleegde documenten	48
Bijlage 2	Geïnterviewde personen	51

Colofon

Rekenkamer Vijfheerenlanden

Dit onderzoek is uitgevoerd door:

Lies van Aelst
Collin Hoogeveen

Met medewerking van:

Rob Paulussen

De Rekenkamer Vijfheerenlanden bestaat uit:

Karin van de Berg (voorzitter)

Jolanda Versteegh (plaatsvervangend voorzitter)

Lies van Aelst (lid)

Collin Hoogeveen (lid)

Rob Paulussen (lid)



Voorwoord

Voor u ligt het rekenkamerrapport over woonbeleid en kansen voor woningbouw in Vijfheerenlanden. Wonen is zowel binnen het gemeentehuis als daarbuiten een actueel en belangrijk thema. Afgelopen maart stelde Ipsos nog dat voor 36% van de kiezers wonen het belangrijkste thema was bij het uitbrengen van een stem voor de Tweede Kamer verkiezingen. Dit groeide tussen 2018 en 2022 van een kwart naar een derde van de kiezers¹.

Ook in uw gemeenteraad is wonen een belangrijk en actueel thema. In raadsvergaderingen en raadsvragen is wonen een van de grotere 'hot items'. Maar, waar kunt u als raad nu écht op sturen en waar heeft u andere actoren voor nodig? En gebruikt u als raad op dit moment alle instrumenten die u heeft om echt te kunnen sturen? Dit zijn centrale vragen in dit onderzoek. Gezien de recente herindeling tot gemeente Vijfheerenlanden kijken we in dit onderzoek vooral vooruit en minder terug, omdat terugkijken voor een redelijk deel zou betekenen terugkijken op beleid van gemeenten die niet langer bestaan.

¹ <https://nos.nl/collectie/13894/artikel/2421504-ipsos-onderzoek-wonen-voor-meer-kiezers-doorslaggevend>.

Conclusies

Beleid(sontwikkeling) en regionale/provinciale afstemming, onderzoeksvragen 1&2

1. *Wat is het gemeentelijk beleidsinstrumentarium op het vlak van woonbeleid, welke haken en ogen hebben de instrumenten en welke recente ontwikkelingen zijn er op dit gebied?*
2. *Hoe verhoudt het huidige beleid in de gemeente Vijfheerenlanden zich op hoofdlijnen tot dit beleidsinstrumentarium en welke ruimte om te sturen heeft de gemeenteraad?*

- Ondanks het feit dat wetten en regels zorgen voor veel inkadering en minder beleidsvrijheid, zijn er voor de gemeenteraad toch op veel vlakken duidelijke sturingsmogelijkheden op het terrein van wonen. Enerzijds betreft dit eigen sturingsmogelijkheden en anderzijds zijn dat mogelijkheden om te sturen via regionaal of provinciaal overleg. Er zijn grote opgaven én grote struikelblokken die het dossier wonen de komende jaren een grote uitdaging zullen maken. De omstandigheden waarin het beleid wordt gevormd en uitgevoerd veranderen relatief snel hetgeen voortdurende aandacht van de gemeente vraagt voor dit dossier.

Beleidsuitvoering, deelvraag 2&3

3. *Welke sturing kan de gemeenteraad zelf toe besluiten en voor welke sturing is regionale of provinciale afstemming en steun nodig?*
4. *Welke aanbevelingen komen er voort uit de vergelijking tussen instrumentarium en huidig beleid?*

- Capaciteit en inzet van de juiste expertise is in de beleidsuitvoering een van de aandachtspunten.
- Het primair bouwen voor eigen inwoners is vrij prominent in het beleid als uitgangspunt geformuleerd. Er zijn recent verschillende nieuwe beleidsmogelijkheden voor gemeenten gekomen om hierbij gebruik te maken van de zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming.
- Er lijkt voor het college een spanning te bestaan tussen enerzijds tegemoet komen aan de vraag van de raad om 'snelheid' bij bouwprojecten, en anderzijds de wens van de raad haar controlerende rol goed uit te kunnen voeren.

- Net als andere gemeenten krijgt ook Vijfheerenlanden de komende tijd te maken met de extra hobbel van 'stikstof' in het woonbeleid, dit kan voor flinke vertraging of zelfs afstel van projecten zorgen.
- Ook de huisvesting van statushouders en de vergrijzing van de gemeente zullen impact hebben op de beschikbaarheid van woningen en het woonbeleid.
- Op dit moment worden er in de gemeente, als gevolg van de herindeling, twee woonverdeelssystemen gebruikt voor inwoners van Vijfheerenlanden: Woongaard en U10². De wachttijden verschillen sterk tussen de twee systemen: 10 tot 12 jaar bij U10 versus twee tot drie jaar bij Woongaard. Bij eventuele samenvoeging zijn de effecten voor zowel wachtenden bij Woongaard als wachtenden bij U10 een aandachtspunt.

² Vianen valt tot 2024 Vianen onder U10 (Utrecht).

Aanbevelingen

Formuleer als college en raad gezamenlijk een visie op de samenwerking in de regio op het gebied van wonen en wat ieders rol hierin is. Heb hierbij aandacht voor de wens tot snelheid en de wens zorgvuldig te werken en de rol die de raad hierin heeft en herijk regelmatig de afspraken en verwachtingen.

Provincie en regio hebben een steeds grotere rol in het lokale woonbeleid. Het is op een zo groot en actueel thema belangrijk hier samen als raad en college een visie en werkwijze op te ontwikkelen. Hierin kan ruimte zijn voor dat wat regionaal moet en oog voor wat lokaal kan, daar waar de regio kansen brengt en de strategie van Vijfheerenlanden in de regionale samenwerking. De gemeenten in de U10 hebben gezamenlijk het Integraal Ruimtelijk Perspectief 2021-2040 geformuleerd.³ In dit document staan afspraken en doelen tussen de gemeenten, waarbinnen de raad haar eigen doelen kan formuleren.

Zie erop toe dat ook in de wat verdere toekomst (richting 2040) de gemeente voldoet aan de noodzakelijke bijdrage aan de regionale bouwopgave en zie het woonbeleid breder dan alleen woningbouw.

Dit geeft de gemeente positie om op provinciaal niveau de eigen beleidsruimte te kunnen maximaliseren. Verschillende factoren hebben invloed op de vraag van inwoners naar woningen en de populariteit van bepaalde woningen. Zo zien we sinds de energiecrisis de populariteit van woningen met een slechter energielabel afnemen, hetgeen relevant is voor de gemeente gezien de geformuleerde duurzaamheidsdoelstellingen. De stijgende rente zorgt ervoor dat woningzoekenden een significant lagere hypotheek kunnen krijgen. Duurdere huizen staan daarnaast langer te koop en woningzoekenden zijn voorzichtiger met de aanschaf van nieuw te bouwen huizen, daarnaast stegen de bouwprizen door onder andere stijgende materiaalkosten. Dit is terug te zien in de verkoop van nieuwbouwwoningen.⁴ Inwoners hebben het daarnaast financieel zwaar door de energieprijzen en hier deels mee samenhangende inflatie.

Zorg voor een periodieke update van het woonbeleid waarin het huidige beleid wordt afgezet tegen actualiteiten (zoals de stijgende rentes en energieprijzen).

³ <https://www.utrecht10.nl/integraal-ruimtelijk-perspectief/>

⁴ Dit komt onder andere door de te overbruggen periode totdat het betreffende huis daadwerkelijk beschikbaar is. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/03/derde-minder-transacties-op-markt-nieuwbouwkooptwoningen>

Zo voorkom je dat woonbeleid verouderd is wanneer je naar de actuele 'buitenwereld' kijkt.

Er zijn met het nieuwe kabinet en nieuw beleid de achterliggende periode veel veranderingen in zowel woonbeleid als de situatie op de woningmarkt. Het is voor de gemeente zaak om voortdurend in het oog te houden in hoeverre het huidige beleid voldoet gezien de actuele ontwikkelingen.

Zorg voor voldoende ambtelijke capaciteit gezien de omvang van de uitdaging waar de gemeente voor staat

Uit de gesprekken (onder meer met de wethouder en ambtelijke organisatie) komt naar voren dat er zorgen zijn dat er niet altijd voldoende 'handjes' zijn om de uitdagingen waar de gemeente voor staat, en de ambities die raad en college hebben, uit te voeren. Daarnaast is het vinden van voldoende specialisten een breder probleem op de arbeidsmarkt, waar ook gemeenten mee kampen. Het is daarom belangrijk om vinger aan de pols te houden en continu oog te hebben voor voldoende uitvoeringskracht voor grote opgaven als wonen.

Zet de initiatieven om gebruik te maken van provinciale subsidies voor gebruik van (specifieke) expertise (flexpool) voort.

Dit kan bijdragen aan adequate beleidsuitvoering. Zorg ook dat voldoende budget beschikbaar is binnen het woonbeleid om de gemeentelijke bijdragen (cofinanciering van 1/3^e deel) voor inhuur extra capaciteit bij diverse aan wonen gerelateerde disciplines te kunnen bekostigen.

Laat het college in kaart brengen welke impact de stikstofuitspraak van de Raad van State heeft op geplande en lopende bouwprojecten in Vijfheerenlanden en laat het college in kaart brengen welke impact de passage uit het landelijke coalitieakkoord over het recht van huurders om de bewoonde woning te kopen heeft op de sociale voorraad en woningbehoefte in Vijfheerenlanden.

Betrek hierin ook de mogelijke consequenties die de stikstofuitspraak heeft voor de projecten in het kader van de regionale energiestrategie.

Maak werk van het formuleren van regels in het kader van opkoopbescherming gecombineerd met de zelfbewoningsplicht.

Dit draagt eraan bij de koopmogelijkheden voor eigen inwoners zo groot als mogelijk te maken.



Zorg voor tijdige en heldere communicatie met inwoners, met name in de uitvoering van de bouwopgave in kleinere dorpen en zorg in de beleidsuitvoering voor voldoende duidelijkheid bij inwoners omtrent de mogelijkheden voor verduurzaming van woningen.

Voor veel gemeenten is adequate communicatie met bewoners een aandachtspunt. Geef als gemeente steeds goed aan wat (on)mogelijkheden zijn en haak tijdig aan op de aanwezige inwonersinitiatieven. Opvolging van deze aanbeveling is nodig om de doelstellingen op dit vlak te kunnen behalen.

Zorg voor duidelijkheid omtrent de huisvestingsregels met betrekking tot arbeidsmigranten.

Specificeer deze regels voor zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en leg ze goed uit aan de ondernemers waarop de regels betrekking hebben.



Bestuurlijke reactie



Gemeente Vijfheerenlanden
T.a.v. de leden van de Rekenkamer
Postbus 11
4140 AA LEERDAM

Ons kenmerk : 834368

Onderwerp : Bestuurlijke reactie
rekenkamerrapport Wonen in
Vijfheerenlanden

Datum : 4 april 2023

Geachte leden van de rekenkamer,

Het college bedankt u voor het rapport "Wonen in Vijfheerenlanden". We hebben uw rapport met interesse gelezen.

U heeft onderzoek gedaan naar de beleidsinstrumenten van de gemeente Vijfheerenlanden op het gebied van wonen. Daarbij heeft u ook gekeken naar de regionale afstemming en de sturingsmogelijkheden voor onze raad. We delen uw conclusie dat er aanzienlijke maatschappelijke opgaven liggen die het dossier Wonen de komende jaren tot een grote uitdaging maken. Door alert te blijven op de sturingsmogelijkheden bij de ontwikkelingen die landelijk spelen, spelen we in op mogelijkheden die veranderend rijksbeleid met zich meebrengt. Via structureel overleg op ambtelijk en bestuurlijk niveau in de regio blijven we op de hoogte en aangehaakt bij deze ontwikkelingen. We trekken de conclusie dat uw aanbevelingen in lijn zijn met waar wij als college voor staan en waar al capaciteit op ingezet is. We gaan hieronder in op de aanbevelingen (dik gedrukt) die u hebt gedaan in uw rapport.

Formuleer als college en raad gezamenlijk een visie op de samenwerking in de regio op het gebied van wonen en wat ieders rol hierin is. Heb hierbij aandacht voor de wens tot snelheid en de wens zorgvuldig te werken en de rol die de raad hierin heeft en herijk regelmatig de afspraken en verwachtingen.

Zoals u zelf al aangeeft hebben alle gemeenteraden in U10-verband ingestemd met het Integraal Ruimtelijk Perspectief (hierna te noemen IRP). In het IRP wordt aangegeven wat naar verwachting de woonbehoefte is tot 2040. De uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit het IRP zijn samen met herijkte cijfers vastgelegd in de Woondeal 2022-2030. Deze Woondeal is op 13 maart 2023 in U10-verband ondertekend, de gemeenteraad is op 7 maart 2023 geïnformeerd over de inhoud en vervolg van de Woondeal (via raadsinformatiebrief 728234). Momenteel wordt er gewerkt aan de uitvoeringsagenda Woondeal, waarin uitvoering wordt gegeven aan afspraken en de jaarlijkse herijking en monitoring uit deze Woondeal. Met deze Woondeal committeren wij ons samen met de regiogemeenten, provincie, rijk en woningcorporaties aan de landelijke opgave voor onze regio op het gebied van wonen. De Woondeal 2022-2030 staat ook in nauwe relatie met het Regionaal Programma Wonen en Werken van de provincie Utrecht. Dit programma wordt vanuit de regierol van de provincie Utrecht eens per 1 tot 1,5 jaar herzien en aangepast aan de actuele ontwikkelingen.



De gemeente is uiteindelijk verantwoordelijk voor het invullen van deze opgaven op lokaal niveau. Daartoe beschikken we over een door de raad vastgestelde woonvisie en hebben we recent een notitie over de kaders van betaalbare woningbouw aan de raad ter vaststelling voorgelegd.

Zie erop toe dat ook in de wat verdere toekomst (richting 2040) de gemeente voldoet aan de noodzakelijke bijdrage aan de regionale bouwopgave en zie het woonbeleid breder dan alleen woningbouw.

In het coalitieakkoord "Samen zijn wij Vijfheerenlanden" hebben we onze ambities op het gebied van wonen kenbaar gemaakt. Wij bouwen tot en met 2026 in totaal 2.000 nieuwbouwwoningen. Wij wijzen tot en met 2026 planlocaties aan, voor de bouw van nog eens 3.000 nieuwbouwwoningen in de periode 2027-2040. Wij starten met de planontwikkeling van deze locaties.

Met de Woondeal hebben we getekend voor onze bijdrage aan de opgave in onze regio voor de korte en lange termijn.

Het streven is de regionale bijdrage jaarlijks te herijken op actualiteit. De Nationale Bouw- en Woonagenda gaat in op de samenstelling van deze bouwopgave. Hierop is onder andere het Kader betaalbare woningbouw gebaseerd, die in de raad van 23 maart 2023 is vastgesteld.

Met de Kaders betaalbare woningbouw laten wij als gemeente naar de provincie en het rijk zien dat we actief meewerken aan de doelstelling van het rijk om voldoende woningen toe te voegen en er daarbij naar streven in onze gemeente de rijksnorm te hanteren van twee derde betaalbaar bij grote nieuwbouwprojecten. In al deze gevallen gaat het niet alleen om het aantal woningen maar ook om de samenstelling van het nieuwbouwprogramma naar financieringscategorie en prijsklasse.

Zorg voor een periodieke update van het woonbeleid waarin het huidige beleid wordt afgezet tegen de actualiteiten (zoals de stijgende rentes en energieprijzen). Zo voorkom je dat woonbeleid verouderd is wanneer je naar de actuele 'buitenwereld' kijkt.

Wij volgen, samen met onze samenwerkingspartners in de U10, actief de actualiteiten die effect hebben op onder ander het woonbeleid. We spelen in op de ontwikkelingen daar waar dit van meerwaarde is voor onze inwoners. Diverse gemeentelijke beleidsinstrumenten zoals de woonvisie en de huisvestingsverordening worden iedere vier jaar herzien en aangepast aan de actuele situatie op de woningmarkt en veranderende regelgeving.

Wanneer de actualiteit hierom vraagt kan het beleid tussentijds worden herzien.

Zorg voor voldoende ambtelijke capaciteit gezien de omvang van de uitdaging waar de gemeente voor staat.

Ambtelijke capaciteit is en blijft voorlopig een aandachtspunt, in heel Nederland. Dat is een gegeven. De ambtelijke organisatie zet zijn capaciteit zo effectief mogelijk in, mede door samenwerking in de regio U10, zodat wij elkaar kunnen ondersteunen op het gebied van kennis(ontwikkeling) en het realiseren van de maatschappelijke opgaven.

Zet de initiatieven om gebruik te maken van provinciale subsidies voor gebruik van (specifieke) expertise (flexpool) voort.

Wij zijn op de hoogte van de mogelijkheden om gebruik te maken van specifieke expertise en daar waar mogelijk en noodzakelijk dienen we een subsidieverzoek in.

Laat het college in kaart brengen welke impact de stikstofuitspraak van de Raad van State heeft op geplande en lopende bouwprojecten in Vijfheerenlanden en laat het college in kaart brengen welke impact de passage uit het landelijke coalitieakkoord over het recht van huurders om de bewoonde woning te kopen heeft op de sociale voorraad en woningbehoefte in Vijfheerenlanden.

Wij zijn gestart met het in kaart brengen van een overzicht welke impact de stikstofuitspraak heeft. In dit overzicht worden projecten opgenomen die tegen stikstofproblematiek aanlopen. Wij zullen de raad over dit overzicht informeren in Q3.



Wij zijn van mening dat we nu niet ambtelijke capaciteit moeten inzetten om de impact te onderzoeken van een passage uit het landelijke coalitieakkoord waarvan het de vraag is of die in wetgeving wordt omgezet. Zoals u aangeeft, is ambtelijke capaciteit schaars en daar waar er (nog) geen wet- en regelgeving is geformuleerd, lijkt het ons nu niet zinvol om dit te onderzoeken.

Maak werk van het formuleren van regels in het kader van opkoopbescherming gecombineerd met de zelfbewoningsplicht.

Het college deelt de mening dat het van belang is om regels op te stellen in het kader van de opkoopbescherming. Het is echter niet mogelijk om deze zonder een goede onderbouwing in te voeren. De raad is al middels een raadsinformatiebrief d.d. 20 maart 2023 (zaaknummer 361574) geïnformeerd over onze acties rond opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht.

Zorg voor tijdige en heldere communicatie met inwoners, met name in de uitvoering van de bouwopgave in kleinere dorpen en zorg in de beleidsuitvoering voor voldoende duidelijkheid bij inwoners omtrent de mogelijkheden voor verduurzaming van woningen.

In ons coalitieprogramma hebben wij dorps- en wijkgericht werken hoog op de agenda staan. Het informeren en betrekken van de inwoner wordt via de richtlijnen vanuit het programma dorps- en wijkgericht werken uitgevoerd.

Zo worden onze inwoners en andere belanghebbenden nauw betrokken bij de Dorpswoonvisies (verder te noemen DWV's) en de gebiedsvisies voor Meerkerk, Vianen en Leerdam. Er worden onder andere inwonersavonden georganiseerd waarbij we in gesprek gaan met onze inwoners. Op deze manier kunnen onze inwoners op de hoogte blijven van de bouwopgaven die wij voorzien voor de dorpen en steden.

Over de verduurzaming van de woningen worden inwoners naast de de DWV's, ook via andere trajecten zoals de website, brieven en via een huis-aan-huis blad geïnformeerd.

Zorg voor duidelijkheid over de huisvestingsregels met betrekking tot arbeidsmigranten.

Jaarlijks wordt de raad door middel van een raadsinformatiebrief door het college geïnformeerd over de beleidsuitvoering op het gebied van arbeidsmigranten.

Elke aanvraag voor huisvesting arbeidsmigranten wordt beoordeeld op basis van de mogelijkheden en beperkingen. Hierbij is goed overleg met de betreffende ondernemers.

In uw rapport komt naar voren dat er verschillende wetten en regels zijn. Van rijkswege zijn er in korte tijd een aantal wijzigingen en toevoegingen op ons af gekomen. Wij onderschrijven nut en noodzaak om samen met de raad de mogelijkheden die het rijksbeleid voor onze inwoners biedt, in te zetten om ervoor te zorgen dat het goed wonen is in de gemeente Vijfheerenlanden. Tenslotte zijn wij samen Vijfheerenlanden. Wij zien uw rapport als een bijdrage hieraan.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

Signed By: n.vanameijde@vijfheerenlanden.nl
04842023 11:26:18 CEST
ID: 5a270d0-0f0-4704-6401-655d1264ee8
Auth: Consent



N. (Nanette) van Ameijde-Poortman

de burgemeester,

Signed By: s.froehlich@vijfheerenlanden.nl
04842023 11:36:29 CEST
ID: 5a270d0-0f0-4704-6401-655d1264ee8
Auth: Consent



S. (Sjors) Fröhlich



Nawoord

De rekenkamer dankt de ambtelijke organisatie voor het feitelijke wederhoor en het college voor haar inhoudelijke reactie op ons rapport. Het college geeft in haar reactie aan met een aantal van de aanbevelingen reeds bezig te zijn en het rapport te zien als ondersteuning van het beleid. De rekenkamer ziet in de bestuurlijke reactie dat er veel instemming is met zowel de conclusies als de aanbevelingen die in het rapport zijn gedaan. Uw reactie laat ook zien dat er enerzijds veel werk te doen is en het anderzijds uitgebreid en breed dit beleidsterrein is. Het feit dat veel energie wordt gestoken in dit beleidsterrein brengt met zich mee, dat het ook voor de raad belangrijk blijft om zich voortdurend goed te laten informeren. Zodat ook de raad haar rol bij het Woonbeleid goed kan vervullen.



Nota van bevindingen

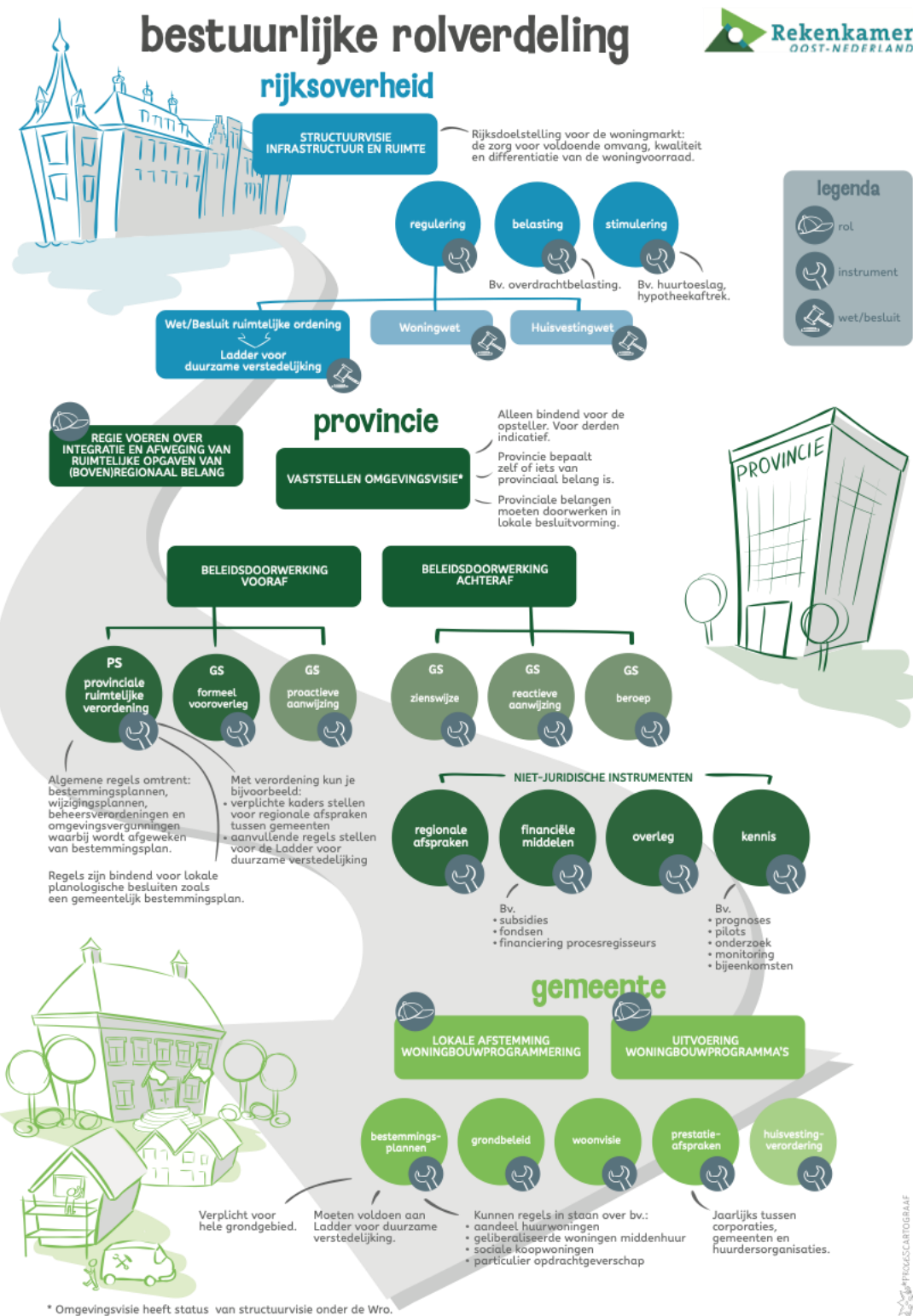
1. Aanleiding en onderzoeksaanpak

Aanleiding

Het woonbeleid van gemeenten is een onderwerp dat overal in Nederland aandacht vraagt om verschillende redenen. De woningmarkt staat in veel gemeenten onder druk. De landelijke ontwikkelingen van 'urbanisatie', 'ontgroening' en 'vergrijzing' van de bevolking zorgen vaak voor een mismatch op de huizenmarkt. Daarnaast is er sprake van een achterblijvende woningbouwproductie (die recent versterkt is door de rechterlijke uitspraak over stikstof) en een toename van het aantal alleenstaanden. Dit alles zorgt ervoor dat gemeenten steeds moeilijker geschikte woningen kunnen realiseren voor al hun inwoners en die mensen die eigenlijk naar de gemeente zouden willen verhuizen. In heel het land zijn de woningprijzen op een flink hoger niveau terecht gekomen dan jaren geleden. Het bezit van een woning is voor steeds meer mensen toekomstmuziek in plaats van realiteit. Hoewel er de laatste maanden wel een kentering in de prijzen van koopwoningen plaatsvond waarbij de prijsstijgingen lijken af te vlakken, lijkt toch sprake van een structureel probleem dat om oplossingen vraagt.⁵ Effectief beleid en een goede uitvoering ervan is nodig om de genoemde problemen tegen te gaan. Niet op alle aspecten zal evenveel invloed uitgeoefend kunnen worden, maar bijsturing is wel mogelijk.

De rekenkamer oost maakte, met de hiernavolgende infographic, inzichtelijk hoe op dit moment de verschillende rollen en taken op het gebied van wonen zich tussen verschillende overheden verhouden. De infographic vat in één beeld de kern van dit hoofdstuk samen. Verschillende onderdelen ervan zullen we in de loop van deze rapportage de revue laten passeren.

⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/28/stijging-nederlandse-huizenprijzen-in-top-vier-europese-unie> en <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/34/prijsstijging-koopwoningen-vlakt-in-juli-opnieuw-af> en <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/47/prijsstijging-koopwoningen-vlakt-in-oktober-opnieuw-af>



nb: sinds deze infographic gemaakt is, hebben er enige ontwikkelingen plaatsgevonden. Het overzicht is desalniettemin verhelderend en daarom opgenomen.

Context

De urgentie om in Vijfheerenlanden effectief beleid te ontwikkelen en uit te voeren is onderkend door de gemeente. Op 16 juli 2020 verscheen een Woonvisie voor de eerste vijf jaar van dit nieuwe decennium. De urgentie om ook daadwerkelijk passend beleid effectief uit te voeren wordt onderstreept door een artikel dat enige tijd geleden (3 december 2021) in de Volkskrant verscheen met de kop: *'Eigen inwoners eerst op de woningmarkt'*. In het artikel wordt uitgebreid uiteengezet welke knelpunten zich voordoen bij nieuwbouwprojecten. En het laat zien dat er al langere tijd aandacht is voor de wens van het gemeentebestuur om meer mogelijkheden te krijgen eigen inwoners te kunnen bedienen. Jongeren willen graag in hun gemeente blijven wonen, maar het is sterk de vraag of hen dit altijd lukt. Ook zijn woningen voor starters regelmatig niet meer betaalbaar voor deze doelgroep en komen woningen die bedoeld waren voor starters ook regelmatig in handen van investeerders en verhuurders. Dit roept onder meer de vraag op welke mogelijkheden de gemeente heeft om invloed uit te oefenen op de samenstelling van de woningvoorraad en de bewoning door verschillende groepen inwoners. Voldoende kennis bij raadsleden over het instrumentarium dat de gemeente ter beschikking staat, en over de rol van de gemeente versus andere spelers binnen het woonbeleid, is randvoorwaardelijk voor een gemeenteraad om grip te kunnen houden op dit beleid.

Het onderwerp 'wonen' is een onderwerp dat bij de kennismaking van de rekenkamer met de fracties meerdere keren is genoemd. Ook is wonen in de gemeenteraad regelmatig onderwerp van vragen en debat. Toen in 2021 het voornemen tot onderzoek werd geuit door onze rekenkamer op een VHL Plein⁶ waren de reacties positief. De input vanuit deze avond en die vanuit eerder gevoerde gesprekken met de fracties zijn verwerkt in onderhavig rapport.

De omgevingswet is één van de meest besproken onderwerpen in politiek Nederland de laatste jaren. Vragen als 'zijn gemeenten hier klaar voor' passeren regelmatig de revue. Echter, de omgevingswet is nog niet ingevoerd en of en wanneer dat wel het geval zal zijn is ongewis na meerdere keren uitstel. Vanwege deze ongewisse status, is de rekenkamer in dit rapport uitgegaan van de huidige stand van zaken en de huidige wetten en regels. De rekenkamer adviseert de gemeenteraad wel om, samen met het college, te kijken of de huidige beleidskeuzes ook in de situatie van de omgevingswet voldoende verankerd zouden zijn. Dus of de huidige sturing vanuit de 'nee, tenzij' regels nog steeds kan in een 'ja, mits' situatie en of er gaten in de regels zouden vallen door de veranderde wet. Daarnaast adviseert de rekenkamer om met het college de (financiële) risico's van de omgevingswet te verkennen.

Doelstelling

⁶ Dit was het VHL Plein van 14 januari 2021.

De Rekenkamer wil met het onderzoek de gemeenteraad meer zicht geven op het beschikbare beleidsinstrumentarium dat haar ter beschikking staat op het vlak van 'Wonen'. Dit kan voor hen een basis bieden om (nog) beter geïnformeerd te kunnen kijken in hoeverre er al van het beschikbaar instrumentarium gebruik wordt gemaakt. Ook ontstaat, hierdoor meer zicht op instrumenten die nog niet gebruikt worden en toekomstige mogelijkheden en ook onmogelijkheden voor de gemeenteraad als sturend orgaan. Ook biedt dit onderzoek inzicht in die onderdelen van woonbeleid waar een gemeenteraad geen of slechts zeer beperkt op kan sturen.

Onderzoeksopzet

De rekenkamer heeft bij dit onderzoek vooral vooruit willen kijken naar nieuw te ontwikkelen beleid, omdat terugkijken voor een aanzienlijk deel zou gaan over de gemeenten voor de herindeling tot Vijfheerenlanden. De onderzoeksvragen zijn:

- 1. Wat is het gemeentelijk beleidsinstrumentarium op het vlak van woonbeleid, welke haken en ogen hebben de instrumenten en welke recente ontwikkelingen zijn er op dit gebied?*
- 2. Hoe verhoudt het huidige beleid in de gemeente Vijfheerenlanden zich op hoofdlijnen tot dit beleidsinstrumentarium en welke ruimte om te sturen heeft de gemeenteraad?*
- 3. Welke sturing kan de gemeenteraad zelf toe besluiten en voor welke sturing is regionale of provinciale afstemming en steun nodig?*
- 4. Welke aanbevelingen komen er voort uit de vergelijking tussen instrumentarium en huidig beleid?*

Werkwijze en verantwoording

Voor dit rekenkameronderzoek is gesproken met de verantwoordelijk wethouder, ambtenaren wonen en stakeholders in de samenleving (enkele huurdersverenigingen en corporaties). Ook is middels documentanalyse onderzoek gedaan naar de rollen en taken die de raad heeft in het woonbeleid en welke partners hierbij nodig zijn.

Op 31 januari 2023 is onderhavig rapport aangeboden voor technisch wederhoor. Vervolgens is de feedback vanuit de organisatie verwerkt in het voorliggende eindrapport inclusief bestuurlijke nota en aangeboden voor bestuurlijk wederhoor op 10 maart 2023.

2. Instrumenten voor het gemeentelijk woonbeleid

Op het terrein van wonen zijn verschillende overheden samen verantwoordelijk voor beleid en uitvoering. Welke rol je hier als raad in hebt en hoe je zou kunnen sturen, kan hierdoor soms onduidelijk worden. In dit onderdeel van het woonrapport maken we enerzijds inzichtelijk aan welke regels de gemeente gebonden is en anderzijds waar en hoe je als raad zou kunnen sturen.

2.1. Rolverdeling tussen overheden

Op het terrein van wonen zijn verschillende overheden samen verantwoordelijk voor beleid en uitvoering. In dit onderdeel van het rapport maken we enerzijds inzichtelijk aan welke regels de gemeente gebonden is en anderzijds waar en hoe je als raad zou kunnen sturen.

2.1.1. Wettelijke taakverdeling

Provincie en gemeente hebben gezamenlijk de regierol op het gebied van woningbouw, hetgeen in de praktijk soms tot verwarring kan leiden. Daarom is een goed inzicht in de verdeling van deze afzonderlijke rollen van belang. In hiernavolgend schema is de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten schematisch weergegeven⁷.

Op dit moment is het Rijk, met de nationale woon- en bouwagenda, de regie op woningbouw meer naar zich toe aan het trekken en dwingender regels op aan het leggen. De uitwerking hiervan kan de komende tijd invloed hebben op de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten.

⁷ I&O Research, 'Verkenning rollen op de woningmarkt. Rolverdeling tussen Rijk, provincies, regio's en gemeenten', in opdracht van het ministerie van BZK, 3 maart 2020, p. 20.

Rijk	Provincies	Gemeenten
Verantwoordelijk voor het systeem van wetten en regels, bevoegdheden en instrumenten van de verschillende partijen op de woningmarkt . Het gaat daarbij om (de Wet) ruimtelijke ordening, landelijke wetgeving en financiële regelingen voor de woningmarkt en landelijke regelingen ten aanzien van de kwaliteit van woningen.	Verantwoordelijk voor de integratie, afstemming en afweging van gemeentelijk woonbeleid in het geheel aan ruimtelijke opgaven op provinciaal en/of regionaal niveau .	Verantwoordelijk voor voldoende woningen binnen de gemeentegrenzen. De gemeente stuurt via ruimtelijke plannen. De realisatie gebeurt vervolgens door andere (markt)partijen.

De Randstedelijke Rekenkamer, de rekenkamer van onder andere de provincie Utrecht, beschrijft de rol van de provincie als volgt: *'De provincies voeren de regie over de integratie en afweging van ruimtelijke opgaven van (boven)regionaal belang. De wijze waarop de provincies invulling geven aan hun regierol is niet wettelijk bepaald. Provincies kunnen een eigen invulling geven aan hun rol en hebben daarvoor verschillende mogelijkheden'*⁸.

Belangrijk bij bovengenoemde taakverdeling is het feit dat de provincie binnen de huidige wetten en regels op het gebied van ruimte en wonen de mogelijkheid heeft om gemeentelijk beleid te *overrulen* en haar de plannen voorrang te verlenen. Ze legt dan als het ware de eigen plannen 'over die van de gemeente heen'. De provincie kan dit bijvoorbeeld doen door het nemen van een 'voorbereidingsbesluit'. Met een voorbereidingsbesluit kondigt de provincie aan dat een aanpassing van het ruimtelijke beleid wordt voorbereid voor een specifieke gemeente. Als de gemeente op dat moment bezig is met hieraan strijdige ontwikkelingen kunnen deze (tijdelijk) stilgelegd worden vooruitlopend op de plannen die de provincie in voorbereiding heeft. We zien dat het beleid van de provincie hierdoor prevaleert boven het gemeentelijk beleid. Een andere

⁸ [Wonen \(randstedelijke-rekenkamer.nl\)](https://www.randstedelijke-rekenkamer.nl/wonen)

manier voor de provincie om dit te doen is door het formuleren van een 'Aanwijzing' voor een gemeente als onderdeel van een provinciaal 'Inpassingsplan'. Hieruit kan worden afgeleid dat het voor gemeenten van groot belang is om de beleidsvoornemens van de provincie goed te kennen en haar eigen beleid hierop aan te passen, om niet verrast te kunnen worden door keuzes van de provincie die de eigen beleidsuitvoering zouden kunnen belemmeren.

2.2. Gemeentelijke beleidsinstrumenten

Rijk, provincie en gemeenten zijn samen verantwoordelijk voor het totale beleid. De verschillende rollen hebben we hiervoor beschreven. Nu maken we de stap naar de gemeentelijke instrumenten waarmee de gemeente haar beleid kan vormgeven. De Randstedelijke Rekenkamer heeft in de factsheet 'Rolverdeling bij wonen' inzichtelijk gemaakt hoe de gemeente de verschillende instrumenten kan gebruiken ten behoeve van het gemeentelijk woonbeleid.⁹

Strategische visie	• In de gemeentelijke strategische visie wordt de visie van de gemeente op het ruimtelijk beleid voor (delen van) het grondgebied of voor bepaalde aspecten beschreven. Hierin staat bijvoorbeeld op hoofdlijnen waar welke soort woningen in de gemeente gebouwd mogen worden. Dit beleidsdocument is alleen bindend voor de gemeente zelf. • Wettelijke verplichting (art. 2.1 Wro)
Woonvisie	• Een woonvisie is vormvrij maar sinds 1 januari 2022 wel verplicht. Het proces en de invulling zijn door een gemeente vrij te bepalen. Het kan gaan over een stip op de horizon, maar ook ingaan op de problemen die op de korte termijn spelen. Ook kan de reikwijdte van de benoemde onderwerpen in de woonvisie zeer groot zijn. Sommige woonvisies beperken zich tot het werkterrein van woningcorporaties, terwijl andere woonvisies ingaan op de

⁹ <https://www.randstedelijke-rekenkamer.nl/wp-content/uploads/2019/03/Overzicht-Rolverdeling-bij-wonen.pdf>

	gehele woningmarkt. ¹⁰ De woonvisie moet betrekking hebben op een periode van maximaal 5 jaar. gmiIn het verleden stelden niet alle gemeenten een woonvisie op. ¹¹
Bestemmingsplan	• In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouw mogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Ten aanzien van wonen kan het bestemmingsplan regels bevatten over het aandeel sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap (Bro art. 3.1.2 lid 1). Een bestemmingsplan is voor zowel de overheid als burgers en bedrijven een juridisch bindend document.¹² • Wettelijk verplicht voor het hele grondgebied (art. 3.1 Wro)
Grondbeleid	• In het geval de gemeente eigenaar is van de bouwgrond kunnen er kwalitatieve eisen gesteld worden met betrekking tot de te bouwen woningen. Daarnaast kunnen er, onder voorwaarden¹³ en indien een beroep op DAEB¹⁴ kan worden beargumenteerd, kortingen gegeven worden op de grondprijs aan corporaties of marktpartijen om zo bijvoorbeeld goedkope of middeldure huurwoningen te realiseren¹⁵.
Afspraken met corporaties	Gemeenten maken jaarlijks afspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties over de prestaties die ze gaan leveren. Deze afspraken kunnen bijvoorbeeld gaan over welke woningen de

¹⁰ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2017), Lokale en regionale woonvisies, p 9.

¹¹ 238 van de 393 gemeenten (60%) hebben een woonvisie (augustus 2019). Bron: woonvisie.opkaart.nl & Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, (2017), Lokale en regionale woonvisies, pp. 8 en 9.

¹² Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (2019), www.infomil.nl & VNG (2019), www.vng.nl.

¹³ Onderbouwing is wel nodig, bijvoorbeeld van de reden waarom van de unieke positie van een corporatie in een specifiek geval gebruik gemaakt wordt (denk aan sociale woninbouw). Zie ook: <https://akd.eu/nl/insights/het-didam-arrest-is-de-positie-van-woningcorporaties-cht-bijzonder->. Het Didam-arrest is in deze van belang, zie <https://uitspraken.rechtspraak.nl/#/details?id=ECLI:NL:HR:2021:1778>.

¹⁴ DAEB: Diensten van Algemeen Belang.

¹⁵ Rigo (2017), Quicksan - Instrumentarium sturing op woonbeleid, p. 12.

	corporaties gaan bouwen voor welke doelgroepen en zijn wettelijk verplicht (art. 44 Woningwet). ¹⁶ De afspraken staan overigens altijd in relatie met de op landelijk niveau gemaakte afspraken tussen rijk en corporaties. De (lokaal) gemaakte prestatieafspraken zijn niet direct juridisch bindend, maar kunnen bij geschillen worden afgedwongen middels een bindende uitspraak van de minister over de betreffende kwestie.
Huisvestingsverordening	• Met een huisvestingsverordening kunnen gemeenten categorieën woonruimte aanwijzen, waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is. Gemeenten mogen zelf bepalen welke categorieën zij hanteren. Dit kan bijvoorbeeld gaan over woningen tot een bepaalde huurprijs of alleen nieuwbouwwoningen. Naast het aanwijzen van de woningen, moeten gemeenten ook vastleggen aan welke groepen woningzoekenden deze woningen bij voorrang toegewezen moeten worden.¹⁷ • Een gemeente is niet wettelijk verplicht om een huisvestingsverordening op te stellen. (art. 7 Huisvestingswet 2014).

Nb: er is een wijziging van de huisvestingswet in voorbereiding die de gemeente, bijvoorbeeld op het geven van voorrang aan eigen inwoners op de woningmarkt, extra handvatten biedt.¹⁸ Deze wetswijziging wordt per juli 2023 verwacht.

Naast deze 'harde' wettelijke instrumenten, stemmen gemeenten de woningbouwplannen regionaal af. Dit wordt omschreven in de hierna toegelichte 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.3. Wet- en regelgeving op het gebied van wonen

¹⁶ Rijk (2019), www.rijksoverheid.nl & Rijk (2015), In vogelvlucht: De Woningwet 2015, pp. 3 en 4.

¹⁷ VNG (2017), Gemeentelijk instrumentarium middenhuur, p. 17.

¹⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/09/13/gemeenten-krijgen-meer-ruimte-om-huur--en-koopwoningen-toe-te-wijzen-aan-inwoners-met-lokale-binding>

In de voorgaande paragraaf zijn mogelijkheden beschreven vanuit het perspectief van gemeentelijk beleidsinstrumentarium. In deze paragraaf vervolgens we met het benoemen van de wetten en regels met betrekking tot wonen en woonbeleid die verder relevant zijn voor de sturingsmogelijkheden van de gemeenteraad. We zien daarbij dat sommige wetten specifiek betrekking hebben op de koopmarkt, andere op de huurmarkt en weer andere gaan over zowel het kopen als huren van woningen. Deze wetten en regels hebben impact op de beleidsruimte die je als gemeente(raad) hebt op het gebied van wonen.

In dit hoofdstuk zullen we wet- en regelgeving op onderstaande onderwerpen beschrijven:

- De nationale woon- en bouwagenda
- Huisvestingswet 2014: hierin zijn beleidsmogelijkheden van gemeenten bepaald;
- Huurtoeslag en verhuren eigen woning;
- Opkoopbescherming;
- Stikstofregels;
- Ladder duurzame verstedelijking;
- Toewijzingsregels.

2.3.1. De nationale woon- en bouwagenda¹⁹

De nationale woon- en bouwagenda heeft drie doelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

¹⁹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/themas/nationale-woon-en-bouwagenda>

Met deze agenda neemt de Rijksoverheid meer regie op woningbouw dan zij de afgelopen jaren gedaan heeft. De beleidskeuzes in deze agenda zullen naar verwachting stevige impact hebben op de lokale woningbouwplannen in Vijfheerenlanden.

2.3.2. Huisvestingswet 2014²⁰

In de huisvestingswet is vastgelegd dat gemeenten in een huisvestingsverordening toewijzingsvoorwaarden kunnen vastleggen voor de toewijzing van huurwoningen. Recent zijn er plannen ontwikkeld om met aanpassing van deze wet te gaan zorgen dat bepaalde doelgroepen door gemeenten gemakkelijker bediend kunnen worden (denk aan eigen inwoners, zie verderop).

Recente veranderingen in het landelijk woonbeleid zorgen voor meer koopmogelijkheden voor huurders. In het landelijke coalitieakkoord is opgenomen: *'...Om zittende corporatiehuurders in grondgebonden woningen een start te geven op de koopmarkt, krijgen ze de kans om hun woning onder bepaalde voorwaarden te kopen'*. In 2023 zal naar verwachting een bijgestelde huisvestingswet worden aangenomen, waarin wijzigingen ten aanzien van de lokale bindingsmogelijkheden zullen zijn opgenomen (zie ook paragraaf 3.4.2).

2.3.3. Wet op de huurtoeslag

In de Wet op de Huurtoeslag is geregeld onder welke voorwaarden bewoners van zelfstandige woonruimte een financiële tegemoetkoming kunnen krijgen van het Rijk vanwege hun huurkosten. De Belastingdienst is belast met de uitvoering van deze toeslagmogelijkheid. Er is nu nog slechts recht op huurtoeslag onder een bepaald huurbedrag. In 2022 bedraagt het maximum huurbedrag 763,47 euro.²¹

Het kabinet wil dit plafond vanaf 2024 stapsgewijs afbouwen, zodat ook mensen met een hogere huur onder bepaalde voorwaarden voor huurtoeslag in aanmerking kunnen komen. Ook wordt de leeftijdsgrens dan verlaagd van 23 jaar naar 21 jaar.²²

Verder is er nog de *Wet doorstroming huurmarkt* waarin regels zijn vastgelegd omtrent het mogen verhuren van een eigen woning voor een zekere periode.

²⁰ <https://vng.nl/rubrieken/onderwerpen/huisvestingswet>

²¹ <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/huurtoeslag/content/maximale-huur>

²² <https://www.woonbond.nl/nieuws/donkere-wolken-boven-huurtoeslag>

2.3.4. Wetten en regels omtrent opkoopbescherming

Gemeenten kunnen het 'wegkapen' van woningen door investeerders voorkomen door te kiezen voor een opkoopbescherming van woningen in de gemeente.²³

VNG: *'Een gemeente kan er vanaf 1 januari 2022 voor kiezen een stelsel van opkoopbescherming in te voeren. Dit om woningzoekenden, waaronder koopstarters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning of om extra druk op de leefbaarheid als gevolg van de opkoop van woningen voor verhuur te beperken. Na invoering van het stelsel is het de koper van een (aangewezen) goedkope of middeldure woning verboden om deze zonder vergunning, in gebruik te geven (te verhuren) binnen een periode van vier jaar na de leveringsdatum.'*²⁴ De achtergrond van deze regeling is dat woningen minder snel opgekocht kunnen worden door investeerders en starters meer kans krijgen op de koopwoningmarkt. Daarnaast probeert de Kamer met deze maatregelen de stijging van prijzen van koopwoningen doordat ze opgekocht worden door investeerders, te remmen. Dit is een nieuw instrument voor de raad om te gebruiken om te sturen in de woningmarkt.

Zelfbewoningsplicht

Gemeenten mogen er aanvullend voor kiezen bij nieuwbouwwoningen een zelfbewoningsplicht in te voeren. Dit houdt in dat de eigenaar van de woning er ook moet gaan wonen. Dit kan voor een aantal jaren verplicht worden. Met dit instrument kan de raad voorkomen, net als bij de opkoopbescherming, dat nieuwgebouwde woningen in handen van investeerders komen die de woning verhuren in plaats van bewonen.

2.3.5. Wetten en regels omtrent 'stikstof'

Op 2 november 2022 deed de Raad van State een belangrijke uitspraak over de bouwvrijstelling voor stikstof. De implicaties zijn groot: *'....Hoewel de bouwvrijstelling daarmee van tafel is, betekent dat niet dat er nu een algehele bouwstop geldt. Net als in de situatie vóórdat de bouwvrijstelling werd ingevoerd, blijft het mogelijk om per project onderzoek te doen naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof.'* De kern van

²³ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/opkoopbescherming>

²⁴ <https://vng.nl/sites/default/files/2022-01/18012022-lbr-22-003-bijlage-4-handreiking-opkoopbescherming-voor-de-gemeentelijke-uitvoeringspraktijk.pdf>

deze bouwvrijstelling opgenomen in de Wet natuurbescherming (sinds 1 juli 2021) was dat er bij de vergunningverlening voor een project geen rekening hoefde te worden gehouden met de stikstofuitstoot van bepaalde bouwactiviteiten. We lezen in de uitspraak van de Raad van State dat dit het eenvoudiger maakte om vergunningen te verlenen voor bouw- en infrastructurele projecten.²⁵ Nu de bouwvrijstelling van de baan is wordt het opzetten en uitvoeren van bouwprojecten moeilijker.²⁶

###als de einduitspraak bij oplevering rapport beschikbaar is, invoegen

2.3.6. Ladder duurzame verstedelijking

In regelgeving is vastgelegd dat, voordat nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden, een gemeente altijd eerst regionaal dient af te stemmen (zie: art. 3.1.6 Bro). Deze eis wordt ook wel aangeduid als de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', afgekort de 'Ladder'. Belangrijke treden van de Ladder zijn de behoefte, de onderbouwing en de afstemming. De Ladder bevat de volgende relevante onderdelen²⁷:

- Het uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorzien in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.
- De behoefte moet worden beschreven. Dit geldt voor zowel nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied.
- Bij de behoefte gaat het om zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte.
- De behoefte moet onderbouwd en afgewogen worden op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- Provinciale of regionale visies en afspraken kunnen, indien concreet en voldoende onderbouwd, hiervoor als basis dienen.
- Bovenlokale afstemming wordt van groot belang gezien. Wanneer door gemeenten onvoldoende wordt samengewerkt en afgestemd is het aan provincies om dit actief te stimuleren.

²⁵ <https://www.raadvanstate.nl/@133608/bouwvrijstelling-stikstof-van-tafel/>.

²⁶ <https://www.rtlnieuws.nl/economie/artikel/5344035/uitspraak-raad-van-state-porthos-bouwvrijstelling-stikstof>

²⁷ Onderdeel 'ladder duurzame verstedelijking' overgenomen uit: [Wonen \(randstedelijke-rekenkamer.nl\)](#).

- De provincie kan kaders stellen voor de bovenlokale afstemming van verstedelijking.
- Provincies kunnen aanvullende regels op de ladder opnemen in hun verordening. Deze mogen niet strijdig zijn met het Bro.12 (het besluit ruimtelijke ordening).

2.3.7. Regelgeving met betrekking tot de toewijzing van woningen

In de wet- en regelgeving zijn verschillende mogelijkheden opgenomen voor het toewijzen van woningen.

De '85-7,5-7,5 toewijzing'

Woningbouwcorporaties bouwen en beheren onder meer woningen die 'diensten van algemeen economisch belang' (ook wel DAEB-woningen) genoemd worden.²⁸ De laatste jaren zijn de regels hieromtrent gewijzigd. Om verwarring en onduidelijkheid over 'welke regels toen en nu' weg te nemen, worden hier ook de regels tot 2022 toegelicht. Tot 2022 was het zo dat corporaties minimaal 80% van hun DAEB-woningen moesten toewijzen aan mensen met een inkomen tot en met 40.024 (prijspeil 2021). Maximaal 10% mocht toen nog naar huishoudens met een (laag) middeninkomen tot en met 44.655 euro (prijspeil 2021) en maximaal 10% mocht vrij worden toegewezen.²⁹ Dit heette toen de '80-10-10 regeling'. Bij de nieuwe toewijzingsregels verdwijnt de 'tussencategorie' voor mensen met een (laag) middeninkomen. In de nieuwe situatie is het zo dat corporaties vanaf 1 januari 2022 92,5% van de woningen moeten toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 40.765 euro (prijspeil 2022) of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 45.014 euro (prijspeil 2022).³⁰

Corporaties mogen dus nog maar 7,5% van de woningen vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter onder voorwaarden worden verhoogd naar maximaal 15%, waarmee de nieuwe regel geformuleerd kan worden als de '85-7.5-7.5 toewijzing'. Je moet als corporatie hierover afspraken maken met de gemeente en met de huurdersorganisatie en dit tevens vastleggen in de prestatieafspraken. Als hiervan gebruik wordt gemaakt, dan betekent dit dat er dus minimaal 85% van de woningen naar de betreffende doelgroepen gaat. Dit is een sturingsinstrument van raad en college

²⁸ <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/kennisdossier-woningmarkt/woningwet/daeb-en-niet-daeb>

²⁹ <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/toewijzingsregels-veranderen-1-januari-2022> .

³⁰ Dit tekstonderdeel is gebaseerd op <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/kennisdossier-woningmarkt/80-10-10-toewijzing>.

op de lokale woningmarkt. *'Belangrijk is dat, wanneer een corporatie in meerdere gemeenten prestatieafspraken maakt, in al die gemeenten ook moet worden vastgelegd dat je de vrije toewijzingsruimte vergroot. In de administratie moet de corporatie dan per gemeente bijhouden worden hoeveel toewijzingen er naar de doelgroep gaan en hoeveel niet. De Autoriteit woningcorporaties toetst dit op corporatie niveau.'*³¹ Volgens Aedes:

Géén afspraken over meer ruimte vrije toewijzingen in prestatieafspraken:

	Huishoudtype	Inkomen	Toewijzen
Doelgroep	Eenpersoonshuishouden	Tot en met € 40.765	Minimaal 92,5%
	Meerpersoonshuishouden	Tot en met € 45.014	
Geen doelgroep	Alle huishoudtypes	Hoger dan doelgroepgrenzen	Maximaal 7,5%

Wél afspraken over meer ruimte vrije toewijzingen in prestatieafspraken:

	Huishoudtype	Inkomen	Toewijzen
Doelgroep	Eenpersoons-huishouden	Tot en met € 40.765	Minimaal 85%
	Meerpersoons-huishouden	Tot en met € 45.014	

³¹ <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/toewijzingsregels-veranderen-1-januari-2022>.

Geen doelgroep	Alle huishoudtypes	Hoger dan doelgroepgrenzen	Maximaal 15% ³²
----------------	--------------------	----------------------------	-------------------------------

Regels met betrekking tot 'passend toewijzen'

Naast voornoemde regels zijn er nog meer regels die betrekking hebben op het 'passend toewijzen van woningen. De koepelorganisatie van woningbouwcorporaties, Aedes, stelt: *'Woningcorporaties mogen hun woningen in het DAEB-segment niet zomaar aan iedereen toewijzen. In eerste instantie gaan deze woningen naar mensen met een laag inkomen, die weinig kans hebben op een woning in de marktsector. Daarom is er al jaren een inkomensgrens, ook wel de DAEB-inkomensgrens genoemd, die jaarlijks wordt geïndexeerd.'* Voor eenpersoonshuishoudens is de grens in 2022 geïndexeerd naar 40.765 euro (was 40.024 in 2021). Voor meerpersoonshuishoudens geldt in 2022 een hogere grens: 45.014 euro (prijspeil 2022).

Naast de 85-7,5-7,5-regel is het ook zo dat de huurprijs passend moet zijn bij een bepaald inkomen. Zo moet ij ten minste 95% van de woningen die de corporatie toewijst aan huishoudens met een inkomensgrens onder de de huurtoeslaggrens (de grens voor 'passend toewijzen') moet de kale huur onder deze grens liggen³³. Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. Dit verandert niet, maar het is mogelijk geworden om deze marge van 5% te compenseren met het volgende jaar.³⁴

2.3.8. Tot slot: de 'woonquote'

Tot slot beschrijven we nog kort de woonquote en verschillen tussen groepen mensen. Het gaat in deze afsluitende passage niet, zoals in het voorafgaande, over wetten of regels. Maar wel over de reden dat bepaalde, grotendeels hiervoor besproken regels, nodig zijn om te sturen in het woonbeleid. Wanneer je landelijk kijkt, zijn mensen de afgelopen jaren een iets minder groot deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Dit noemen we de 'woonquote': de totale woonlasten als percentage van het besteedbaar

³² Het is ook mogelijk om een ander percentage af te spreken, bijvoorbeeld 10%. Zie:

<https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/toewijzingsregels-veranderen-1-januari-2022>

³³ Dit wordt ook wel de 'aftoppingsgrens' genoemd.

³⁴ <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/toewijzingsregels-veranderen-1-januari-2022>

inkomen. Er zit echter wel een behoorlijk verschil tussen wat huurders kwijt zijn als percentage van hun inkomen (gemiddeld 36.3%) en wat eigenaren kwijt zijn (gemiddeld 23.4%). Bij huurders stijgen de huren jaarlijks (huren waren in 2022 gemiddeld 3% hoger dan in 2021), voor eigenaren bleven de maandelijkse kosten de afgelopen jaren ongeveer gelijk. In 2022 mogen door veranderende regels huren in de gereguleerde sector nog verder stijgen. Wanneer een woning wisselt van bewoner, stijgen de huren het sterkst.³⁵ De woonquote van particuliere huurders is met 41.8% opvallend veel hoger. Er zit daarnaast een aanzienlijk verschil in de woonquote van mensen met een laag versus mensen met een hoog inkomen, dit wordt geïllustreerd door onderstaande tabel van het CBS. Ook zijn jongeren meer kwijt aan woonlasten dan ouderen, met een opvallende uitzondering voor particulier hurende ouderen.³⁶ Huurders houden, mede hierdoor, bijvoorbeeld minder over om te sparen en hun vermogen groeit minder dan dat van woningeigenaren.³⁷

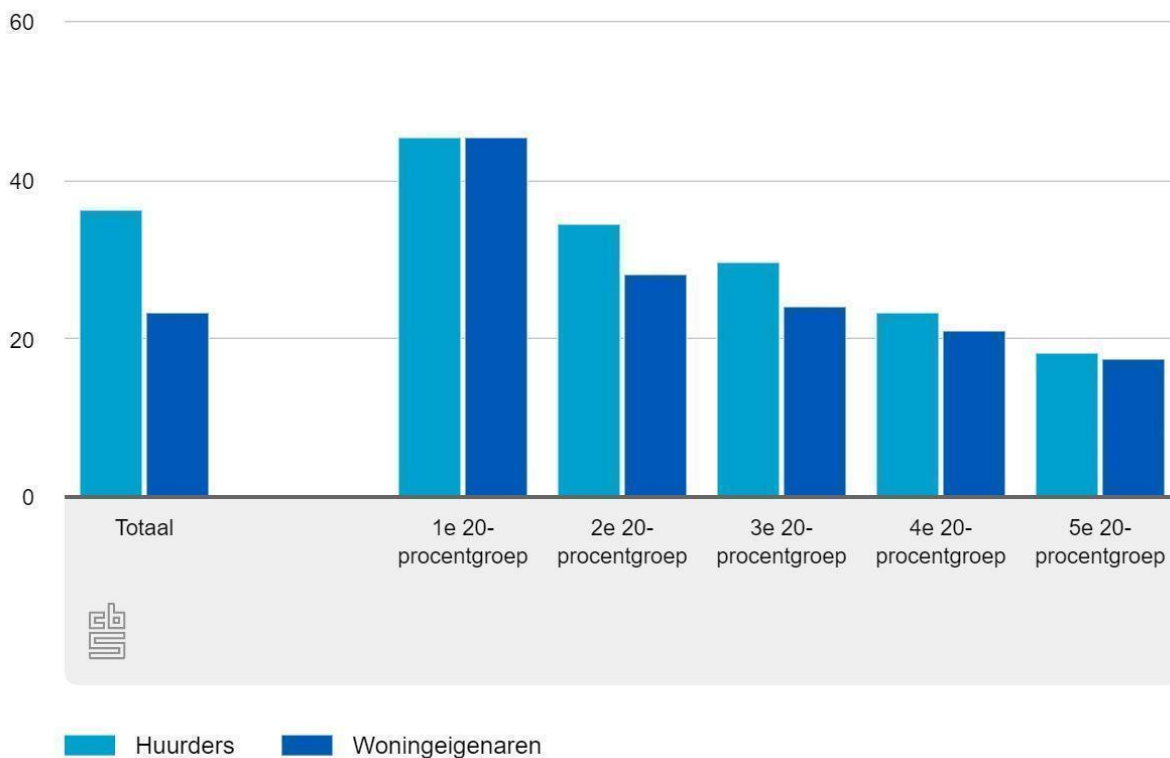
³⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/35/huren-gemiddeld-met-3-procent-gestegen>

³⁶ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/23/aandeel-woonlasten-in-inkomen-gedaald-in-2021>

³⁷ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/42/vermogens-van-huurders-groeiden-niet-van-woningbezitters-wel>

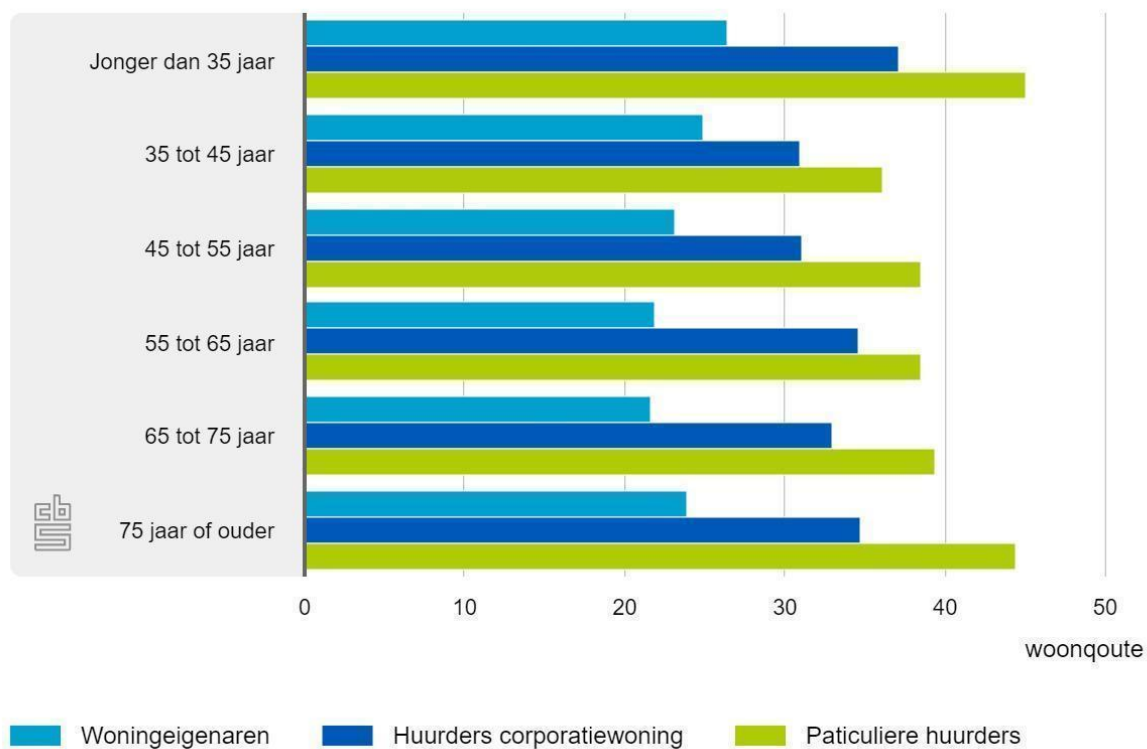
Gemiddelde woonquote per inkomensgroep, 2021

woonquote



Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/23/aandeel-woonlasten-in-inkomen-gedaald-in-2021>

Gemiddelde woonquote naar leeftijd huishoudenshoofd, 2021



Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/23/aandeel-woonlasten-in-inkomen-gedaald-in-2021>

3. Beleidsinzet van de gemeente Vijfheerenlanden

In dit hoofdstuk geven we contextinformatie over wonen en nieuwbouw om vervolgens de politieke ambities en het gebruik van beleidsinstrumenten door de gemeente te beschrijven. Het gaat er hier niet zozeer om op welk moment en precies welke wijze de gemeente de instrumenten inzet. Maar het geeft meer inzicht in het huidige beleid van de gemeente Vijfheerenlanden en daarmee op het gebruik van de verschillende instrumenten (zie onder meer deelvraag 2).

We starten (3.1) met de woningvoorraad en de woonopgave; daarna in 3.2 en 3.3 'wonen' in het landelijk en lokaal beleid; we gaan in 3.4 in op de verschillende doelgroepen waar Vijfheerenlanden zich op richt; in 3.5. sluiten we af met de samenwerking lokaal-provinciaal.

3.1.Omvang en verdeling woningvoorraad

De omvang van de woningvoorraad in de gemeente Vijfheerenlanden bedraagt circa 24.500 woningen. Twee derde ervan (circa 16.000) betreft koopwoningen. Verder gaat het om circa 7.500 huurwoningen van corporaties en 1.000 particuliere huurwoningen.

3.1.1. Nieuwbouwprojecten in het recente verleden

Er zijn diverse nieuwbouwprojecten in de gemeente die moeten bijdragen aan het bereiken van de beleidsdoelstellingen. De afgelopen vijf jaar is er in de gemeente met name een groei van het aantal woningen gerealiseerd door middel van het nieuwbouwproject Hoef en Haag (zie: <https://www.hoefenhaag.nl>). In Hoef en Haag is de afgelopen vijf jaar een nieuwe wijk (1800 woningen) verzezen nabij Hagestein en Vianen. Sinds april 2022 beschikt de wijk ook over een supermarkt. In 2022 zijn er vier bouwprojecten gaande waarin in totaal 87 koopwoningen gerealiseerd gaan worden. Dit betreft de volgende projecten:³⁸

- Tuinhof Ameide: 22 koopwoningen tussen 217.500 euro en 725.000 euro.

³⁸ Zie <https://www.nieuwbouw-vijfheerenlanden.nl/projecten/kaart/>.

- De Heerlijkheden (Leerdam): 33 koopwoningen (prijsmarges niet genoemd op website).
- De Buitens – Hof van Wiel (Leerdam): 14 koopwoningen tussen 400.000 euro en 899.500 euro.
- Broekgraaf: 72 woningen.
- De Jonkheren: 18 koopwoningen (prijsmarges niet genoemd op website).

3.1.2. Woonopgave komende jaren

In de woonvisie van de gemeente (paragraaf 1.2) wordt ervan uitgegaan dat er, op grond van verwachte groei van het aantal huishoudens in 20 jaar tijd ('20-'40), in totaal 3.860 extra woningen nodig zijn binnen de gemeentegrenzen. Dit betekent een omvang van de woonopgave van gemiddeld per 193 woningen per jaar. Overigens zien we dat in het lokale coalitieakkoord van mei 2022 nieuwe (hogere) getallen gehanteerd worden. Daarin wordt gesproken van in totaal 5.000 waarvan 2.000 te realiseren in de bestuursperiode 2022-2026. Volgens de woonvisie dient de bijdrage aan de regionale opgave in de U10, te weten 105.000 extra woningen in de stedelijke kernen Leerdam en Vianen te worden gerealiseerd. Er worden voor de bestuursperiode tot 2026 voor deze kernen getallen opgenomen van circa 800 woningen per kern. In de dorpen wordt gebouwd naar behoefte. In de gesprekken met de wethouder en het ambtelijk apparaat werd, ook gezien deze grote opgaven, de zorg geuit of er voldoende ambtenaren bij de gemeente Vijfheerenlanden zullen zijn voor de uitvoer en coördinatie. Dit probleem leeft breder bij gemeenten, zeker bij kleinere gemeenten.³⁹ Daarbij doen zich ook problemen voor in termen van gebrek aan personeel/deskundigheid. Dit wordt mogelijk deels veroorzaakt door een relatief groot personeelsverloop⁴⁰.

3.2. 'Wonen' in het coalitieakkoord

In het coalitieakkoord van 10 mei 2022 is opgenomen dat 'Wonen' een leidend thema dient te worden bij de verdere ontwikkeling van de gemeente Vijfheerenlanden. De

³⁹ <https://www.deondernemer.nl/actueel/onderzoek-tekort-aan-gemeenteamttenaren-blijft-toenemen~4139116?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

⁴⁰ Hoewel officiële cijfers hieromtrent ontbreken, zou het volgens een van de insprekers op het VHL-plein van 19 januari 2023 gaan om het vertrek van een kwart van de ambtenaren in drie jaar tijd.

gemeente wil openstaan voor initiatieven van burgers om per dorp maximaal 50 nieuwe woningen te realiseren op uitbreidingslocaties. Voor grotere woningbouwlocaties, en op termijn voor alle dorpen en wijken, zullen visies ontwikkeld worden als noodzakelijk instrument voor provinciale goedkeuring. De nota grondbeleid, waarin de instrumenten worden genoemd om deze locaties te initiëren en realiseren, gaat bij het schrijven van dit rapport een dezer dagen naar de raad ter vaststelling.. Het voornemen is erin opgenomen om maximaal gebruik te maken van de mogelijkheden die de nieuwe huisvestingswet biedt om woningen (huur en koop) te realiseren voor eigen inwoners van Vijfheerenlanden of personen met een economische of maatschappelijke binding met de gemeente. De notal Grondbeleid moet het mogelijk gaan maken om per woningbouwproject te kunnen kiezen voor de juiste vorm van grondbeleid.

3.3. Woonvisie

In de woonvisie Vijfheerenlanden 2020-2025 'Samen sterk, met eigenheid en diversiteit' (16 juli 2020) verwoordt de gemeente Vijfheerenlanden wat ze voor ogen heeft en waar zij samen aan werkt. De gemeente Vijfheerenlanden zet in op een duurzaam en solidair leefklimaat. De gemeente vindt het belangrijk om woningen te verduurzamen, waar mogelijk levensloopbestendig te maken en doorstroming te bevorderen.

In de Woonvisie wordt vooruitgekeken. De gemeente Vijfheerenlanden besteedt aandacht aan te verwachten uitdagingen en kansen voor de komende jaren. Aandacht is er voor kwantitatieve vraagstukken (genoeg woningen?), maar ook voor de kwaliteit van nieuwbouw en de verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad (de juiste woningen?). Er wordt dus ook rekening gehouden met de veranderende samenstelling van huishoudens en de demografische ontwikkelingen, zorgbehoefte, duurzaamheid en energietransitie, nieuwe wet- en regelgeving en betaalbaarheid.

Het doel van de woonvisie voor Vijfheerenlanden is dat het voor iedereen goed wonen is in Vijfheerenlanden en de woonwensen en woningbehoefte van alle inwoners zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen mogelijk te maken. In de woonvisie is op hoofdlijnen geformuleerd waar Vijfheerenlanden naar toe wil de komende jaren op het gebied van wonen, passend binnen de ambities zoals die zijn neergelegd in het regionale samenwerkingsverband U10, en de netwerksamenwerking Alblasserwaard - Vijfheerenlanden.

Uit de woonvisie (zie onder meer paragraaf 4.1) kunnen we de volgende belangrijke uitgangspunten en aandachtspunten voor het beleid destilleren:



- Primair bouwen voor eigen inwoners.
- Meer woonvormen 'op maat' aansluitend bij behoeften van bewonersgroepen. Denk aan circulair bouwen, klimaat adaptief bouwen, levensloopbestendig bouwen.
- Ook nieuwe/kleine vormen: tiny houses, samenleefconcepten voor ouderen, mantelzorgconcepten zoals kangoeroewoningen. Ook knarrenhofjes en vrije kavels.
- Uitgangspunt is dat de 'oudere doelgroep' (vraag: met hantering van welke leeftijdsgrenzen?) groeit in deze periode met meer dan 50%.
- In Lexmond, Meerkerk, Ameide, Schoonrewoerd bouwen naar behoefte.
- Zoeken naar locaties in de bestaande bebouwde ruimte. Erbuiten door uitbreiding van Leerdam en Vianen. Omvorming leegstaand vastgoed gaat voor inbreiding. Verdere vergroening waar nodig, ook vanwege klimaatadaptatie.
- Nieuwbouw: energieneutraliteit is uitgangspunt.
- Alleen bouwen voor tekortsegmenten, nieuwe segmenten en ter bevordering doorstroming.

Uw uitvoeringsagenda wonen kent vijf sporen, te weten⁴¹:

Spoor 1 Focus en prioriteitstelling. In dit spoor wordt duidelijk wat er gebouwd moet worden en voor wie, in andere woorden: wat is de woonbehoefte? Vandaaruit wordt in dit spoor pro-actief geparticipeerd in het netwerk van regio, provincie, rijk en allianties gevormd met corporaties en private partijen.

Spoor 2 Gebiedsontwikkeling. Dit spoor bevat het traject van de kansenkaart, via de omgevingsvisie naar het uitwerken van gebiedsvisies. Het gaat daarbij om de grotere ontwikkel locaties. Met de kansenkaart wordt ook de lobby richting andere overheden vormgegeven. Dit spoor moet leiden tot de 'grotere aantallen', de in het coalitieakkoord aangegeven planruimte voor 3000 woningen.

Spoor 3 Vitale kernen In spoor 3 worden dorps(woon)visies opgesteld, die de noodzakelijke (ruimtelijke) onderbouwing leveren voor het uitbreiden van dorpen met

⁴¹ Afkomstig uit raadsinformatiebrief 483044 uitvoeringsagenda wonen

woningen. Daarvoor ontwikkelen we in een eenduidige aanpak, pragmatische en efficiënt, voor het maken van dorpsvisies. Dit wordt opgepakt in samenhang met de dorpsagenda's uit het programma Wijk- en Dorpsgericht Werken. Onderdeel van spoor 3 is ook een actieve aanpak ontwikkelen voor de opvang en huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Spoor 4 Databeheer. In dit spoor gaat het om het verbeteren van het verzamelen en bijhouden van gegevens over aantallen te realiseren/gerealiseerde woningen en van de zich ontwikkelende woonbehoeften. Deze woningbouwmonitor wordt gebruikt voor bestuurlijke sturing en verantwoording, de regionale programmering en afstemming met corporaties, inwoners etc.

Spoor 5 Inbedding. in organisatie Dit is een randvoorwaardelijk spoor waarmee proces en aanpak van de woningbouw-opgave door onze eigen organisatie wordt ondersteund en ontwikkeld.

3.3.1. Wachtlijsten

Als gevolg van de herindeling zijn er nu twee woonverdeelsystemen voor inwoners van Vijfheerenlanden: Woongaard en Woningnet regio Utrecht (U10).⁴² Inwoners moeten nu dus bij twee systemen ingeschreven staan om goede kans te kunnen maken op een huurwoning. In de kleine kernen moet je je apart inschrijven. De wachttijden verschillen sterk tussen de twee systemen. De wachttijd is 10 tot 12 jaar bij Woningnet regio Utrecht, bij Woongaard is het lager namelijk vier tot zes jaar: bij eventuele samenvoeging zijn de effecten voor zowel wachtenden bij Woongaard als wachtenden bij Woningnet regio Utrecht⁶ een aandachtspunt. Het verschil in wachttijd tussen beide systemen is immers fors, voor de wachtenden bij Woongaard kan het een toename van wachttijd betekenen, bij Woningnet regio Utrecht een afname.

3.3.2. Urgentiecommissie

Sinds januari 2019 is het werken met een urgentiecommissie geformaliseerd. Voorheen was in voormalige gemeente Zederik de commissie reeds actief. Sinds enkele jaren is het werk van deze commissie geformaliseerd en de werkwijze en vergoedingen vastgelegd in regelgeving. De commissie draagt bij aan de uitvoering van de huisvestingsverordening.

3.3.3. Meerjarige prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties

⁴² Vianen valt tot 2024 Vianen onder U10 (Utrecht).

Om te voorkomen dat jaarlijks opnieuw veel energie gestoken moet worden in het proces om tot afspraken te komen is ervoor gekozen om afspraken voor de komende periode op meerdere jaren (2020 – 2024) betrekking te laten hebben. Zo zijn het uitvoeren van gemeentelijk beleid op het vlak van hierna nog te benoemen thema's zoals woonruimteverdeling, doelgroepenbeleid⁴³ en dergelijke vastgelegd.

3.3.4. Flexwonen

Zowel op landelijk als op provinciaal en lokaal niveau worden flexwoningen als tijdelijke oplossing voor de woningnood genoemd. Het gaat hierbij om woningen die ergens tijdelijk geplaatst worden. 'De term 'flexwonen' gaat over flexibele woonoplossingen die over het algemeen relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst'.⁴⁴

3.4. Doelgroepenbeleid

3.4.1. Startersleningen⁴⁵ en blijversleningen

Sinds februari 2020 is het landelijk mogelijk gemaakt dat starters maximaal de helft van de waarde van de woning bij de gemeente kunnen lenen. De NHG-grens⁴⁶ wordt hierbij aangehouden voor bepaling van het maximaal te lenen bedrag. . Elke gemeente bepaalt zelf hoe ze deze leenmogelijkheid invult. In Vijfheerenlanden is 30.000 euro het maximaal te lenen bedrag. De Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) toetst de aanvragen. Anderhalf jaar later (september 2021) is de betreffende verordening aangepast om ook erfpachtconstructies (ook wel 'Duokoop' genoemd) mogelijk te maken. Hierbij pacht de nieuwe woningeigenaar de grond van de Nationale Grondbank (kortweg DNGB)⁴⁷. Op deze manier kan, uitgaand van een geschatte grondwaarde van circa 100.000 euro (die dus niet betaald wordt door de

⁴³ Het valt op dat relatief weinig is opgenomen in de afspraken op het vlak van de uitvoering van doelgroepenbeleid.

⁴⁴ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/flexwonen>

⁴⁵ Bronnen: WOS 356518 Beleidsnota Huisvesting arbeidsmigranten VHL (incl. wijziging en amendement).pdf; 6.6 getekend ; Geconsolideerde verordening Starterslening gemeente Vijfheerenlanden 2021.pdf; Collegebesluit 313466 'Aanpassen verordening Starterslening gemeente Vijfheerenlanden' =Collegevoorstel aanpassen verordening Starterslening Gemeente Vijfheerenlanden met besluit.pdf.

⁴⁶ De NHG-grens bedraagt momenteel 355.000 euro. Deze wordt 1 januari 2023 a.s. opgetrokken naar 405.000 euro.

⁴⁷ Overigens kan de koper op elk moment beslissen om ook de grond te kopen. De prijs van die grond groeit vanzelfsprekend wel mee met de marktwaarde, waardoor later dus ook meer voor de grond betaald wordt bij prijsstijgingen.

betreffende starter) bovengenoemd relatief laag maximumbedrag worden gehanteerd terwijl iemand wel tot NHG-grens kan aankopen.

Gezien door de Consumentenbond geconstateerde risico's van Duokoop, adviseert ze starters om er enkel van gebruik te maken als je knel zitten tussen koop en huur.

Ook voor ouderen is er doelgroepenbeleid in de vorm van blijversleningen, regelingen van de gemeente waarbij ouderen een lening kunnen afsluiten om de eigen woning of huurwoning levensloopbestendig te maken.⁴⁸

3.4.2. Voorrangsbeleid voor eigen inwoners

Op 10 februari 2022 nam de gemeenteraad unaniem een ingediende motie⁴⁹ aan die erop gericht was om onderzoek te doen naar mogelijkheden eigen inwoners (in navolging van de gemeente Utrechtse Heuvelrug) een grotere kans te bieden op een betaalbare koopwoning. Het college heeft in reactie op de motie een overzicht gegeven van de huidige mogelijkheden om deze voorrang te geven. Er is vooralsnog gekozen geen 'algemene regel' in te stellen zoals Heuvelrug heeft gedaan⁵⁰. Er wordt al wel binnen afzonderlijke bouwprojecten in de overeenkomst voorrangsregels voor eigen inwoners opgenomen.⁵¹

Bij de medio 2023 op te stellen nieuwe huisvestingsverordening wordt dit onderwerp meegenomen, en wordt gekeken welke mogelijkheden de nieuwe huisvestingswet hiervoor in de toekomst gaat bieden.

3.4.3. Voorbeeldprojecten gericht op kwetsbare jongeren⁵²

Met de projecten *Kamers met Aandacht* en *Tuinkamers met Aandacht* richt de gemeente zich op het mobiliseren en versterken van het informeel netwerk van jongeren. Dit wordt

48

https://www.vijfheerenlanden.nl/Inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen_en_bouwen/Blijverslening?utm_source=Rx.Front&utm_medium=redirect&utm_campaign=blijverslening

⁴⁹ Bron: Motie Voorrangsbeleid Woningzoekenden.

⁵⁰ Hiervoor bestaat momenteel nog geen wettelijke basis, hetgeen zo'n algemene regel riskant maakt want misschien als dit aan de orde is, niet hard te maken voor de rechter.

⁵¹ Zoals bijvoorbeeld bij een woningbouwproject in Ameide is gedaan. Ook is 'Koopstart' een mogelijkheid om aan de wens tot voorrangsbeleid invulling te geven.

⁵² Bronnen: *Brief B&W 15 maart 2021 'Tuinkamers met Aandacht' (365273)*. 365273 = Raadsinformatiebrief Pilot Tuinkamers met Aandacht - getekend.pdf. Projectplan Tuinkamers met Aandacht, 17 augustus 2022 = plan van aanpak tuinkamers.pdf.

gedaan doordat kamers verhuurd worden aan jongeren, waarbij de hospita informele steun kan bieden aan de betreffende jongere. Het gaat primair om kwetsbare jongeren die te maken hebben met jeugdzorgbemoeienis bij de opvoeding. Het is mogelijk voor inwoners die een (tuin)kamer over hebben (schuur, chalet, etc.) om dit beschikbaar te stellen voor een jongere. Er is gebruik gemaakt van de subsidieregeling vanuit het Kansfonds, zodat enkel incidentele kosten van het project ten laste komen van de gemeentelijke begroting. Er wordt gewerkt met aangekochte flexwoningen. De start van het project was aanvankelijk voorzien in 2021, maar het project is pas later op gang gekomen. Na een evaluatie beoogt de gemeente deze projecten om te zetten in een toekomstig reguliere werkwijze.

3.4.4. Arbeidsmigranten

Beleid voor arbeidsmigranten is vastgelegd in de in februari 2022 vastgestelde *'Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten – Vijfheerenlanden 2022-2026'*. De gemeente heeft in dit vlak voor de verkiezingen verschenen lokale beleidskader opgenomen dat agrarische ondernemingen hun werknemers uit het buitenland primair op het eigen bedrijfsterrein (na aanvragen van een vergunning) moet proberen te huisvesten. Pas als dit niet kan zou voor huisvesting buiten het eigen terrein gekozen moeten worden. Bij niet-agrarische bedrijven is het precies andersom: in principe buiten het eigen terrein huisvesten met als argument dat de economische bedrijvigheid op bedrijventerreinen niet geremd mag worden. In het beleid is de ondernemer verantwoordelijk gemaakt voor het organiseren, beheren en bekostigen van woonlocaties. De huisvesting moet 'menswaardig' zijn, overlast dient te worden voorkomen en ook moet het beheer gericht zijn 'op het wegwijs maken van arbeidsmigranten in onze samenleving'. Er worden in de nota enkele verbeterpunten benoemd. Belangrijk is hierbij is vermeld dat er nog geen kader is op grond waarvan de huisvesting voor arbeidsmigranten kan worden goed- of afgekeurd.

In de nota is opgenomen dat de de gemeenteraad jaarlijks wordt geïnformeerd over de beleidsuitvoering.

3.4.5. Sturen op de woonruimteverdeling

Zoals in het voorgaande hoofdstuk geschetst, kan de gemeente met een huisvestingsverordening (conform de Huisvestingswet 2014) sturen op de

woonruimteverdeling via de toedeling van woningen.⁵³ Na een evaluatie van de verordening die in 2019 werd ingesteld heeft de gemeente voornamelijk technische (dus geen substantiële inhoudelijke) wijzigingen doorgevoerd in 2021. In de regels die zijn vastgelegd in de huisvestingsverordening⁵⁴ werd eind 2021 opgenomen dat huizen met een huurprijs van 607 euro of 651 euro⁵⁵ en minder bedoeld zijn voor personen met lagere inkomens. Middeninkomens zijn aangewezen op huurwoningen met een prijs tussen 678 euro en 752 euro. Woningen met een huur onder de aftoppingsgrens worden met voorrang toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens maar onder de maximale grens voor sociale huurwoningen zijn aangewezen op woningen met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Als middeninkomens wordt meestal de groep beschouwd die qua inkomen niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

In de verordening is voorts ook opgenomen op welke wijze de grootte van de woning (in casu het aantal kamers) bepalend is voor de gezinsgrootte om in aanmerking te komen voor de woning. Dit is een belangrijke wijziging in vergelijking met het beleid ervoor. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die er binnen U10-verband bestaan voor het formuleren van eigen gemeentelijke beleid.*Subsidieverleningen*

Om uitvoering te geven aan de beleidsdoelen in de Woonvisie op het vlak van (1) doorstroming van senioren; (2) nieuwbouw van sociale huurwoningen; en (3) leefbaarheidsprojecten heeft de gemeente voor 2022 een bedrag van iets meer dan 1 miljoen euro beschikbaar.

3.5. Duurzaamheid

Het thema 'duurzaamheid' staat flink in de aandacht. Het heeft voor burgers onder meer belangrijke financiële consequenties (verkoopbaarheid, betaalbaarheid). We zien dat 'duurzaamheid' als een belangrijk thema wordt gezien door de gemeente. De gemeente had als doel om per 2020 te realiseren dat 90% van de huurwoningen energielabel B zou zijn. Hiervoor zouden per 2020 in totaal 17.000 woningen verbeterd moeten zijn. Over

⁵³ Bron: 313466 - RV Aanpassen verordening Starterslening Gemeente Vijfheerenlanden Ondertekend.pdf ; Collegevoorstel 357704 = Collegevoorstel met besluit nadere regels in verband met wijzigen Huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2019 deel A.pdf ; Collegevoorstel Zaaknummer 345758 =Collegevoorstel met besluit wijzigen huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2019.pdf.

⁵⁴ Omdat in de gemeente wordt gewerkt met twee woonverdeelssystemen bestaat de verordening uit een deel A (voormalige gemeente Vianen) en deel B (voormalige gemeenten Leerdam en Zederik);

⁵⁵ Afhankelijk van huishoudensgrootte en wel/geen pensioengerechtigde leeftijd.

de stand van zaken van de verduurzaming van huurwoningen, ontving de gemeenteraad in maart een brief van het college.⁵⁶

Verder beoogt de gemeente het stookgedrag van de inwoners te beïnvloeden middels voorlichting. Er moet in voldoende mate gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding.⁵⁷ De circulaire economie dient als uitgangspunt te worden genomen. Ook energieneutraliteit wordt belangrijk genoemd.

De gemeente Vijfheerenlanden is in 2020 gestopt met het verstrekken van duurzaamheidsleningen omdat de gemeente van mening is dat er voldoende alternatieven beschikbaar zijn. Het al dan niet verstrekken van dergelijke leningen kan een manier zijn voor de gemeente om te sturen in de lokale woningmarkt.⁵⁸ Inwoners kunnen wel bij het lokale energieloket te rade gaan welke landelijke regelingen en eventuele lokale regelingen er beschikbaar zijn voor het verduurzamen van de woning.⁵⁹

3.6. Samenwerking met regio en provincie

3.6.1. Kaderstelling provincie: 'Rode contouren'

Waar er wel of niet gebouwd mag worden wordt in grote lijnen door de provincie bepaald. Dit is in Utrecht gedaan met het vaststellen van zogenoemde 'rode contouren'. Binnen deze contouren mag er meer dan daarbuiten. 'Ter behoud van de ruimtelijke kwaliteit en de bescherming van het landelijk gebied maakt de provincie in haar ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Het aantal woningen dat gebouwd mag worden op locaties buiten de rode contour is door de provincie gelimiteerd.' De randstedelijke rekenkamer concludeert dat gemeenten deze contouren als beperkend ervaren. Er is recent wel iets meer ruimte ontstaan in de rode contouren. 'Het rode contouren beleid van de provincie gaat in principe verder dan de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking.'⁶⁰ De gemeenten in de U10 hebben gezamenlijk het Integraal Ruimtelijk Perspectief 2021-2040 geformuleerd.⁶¹ In dit

⁵⁶ <https://vijfheerenlanden.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/b5653e17-5a82-4a61-bc31-c6db9dc1a9c9>

⁵⁷ Dit zijn bijvoorbeeld tegels waar water door kan en groen tussen kan groeien.

⁵⁸ <https://www.ad.nl/rivierenland/vijfheerenlanden-stopt-met-leningen-voor-duurzamere-woning~a4a3ecaa/>

⁵⁹ <https://regionaalenergieloket.nl/vijfheerenlanden>

⁶⁰ Randstedelijk Rekenkamer, Bouwen aan regie 5-6.

⁶¹ <https://www.utrecht10.nl/integraal-ruimtelijk-perspectief/>

document staan afspraken en doelen tussen de gemeenten, waarbinnen de raad haar eigen doelen kan formuleren in de context van de omgevingsvisie.

3.6.2. Provinciale stimuleringsregelingen en ondersteuning van de provincie

Naast de regels die de provincie stelt op het gebied van wonen, is er ook een stimuleringsregeling om gemeenten te ondersteunen bij woningbouw. Hierbij is zowel inhoudelijke expertise beschikbaar als financiële ondersteuning. 'Het beschikbare budget (€ 10 mln.) wordt op basis van maatwerk flexibel ingezet.' Andere instrumenten die de provincie inzet om te ondersteunen op het gebied van wonen zijn volgens de Randstedelijke Rekenkamer niet altijd even helder omschreven, omdat de provincie stelt het knelpunt en niet het instrument centraal te stellen.⁶²

3.6.3. Actuele bovenlokale samenwerking Vijfheerenlanden: deelname aan de 'Woondeal Regio Utrecht'⁶³

Door deelname van de gemeente Vijfheerenlanden in de zogenoemde 'woondeal' probeert de gemeente diverse beleidsdoelen te verwezenlijken. De woondeal is geen beleidsrijke set van afspraken, maar dient primair om een basis te leggen voor de samenwerking in de regio op het vlak van woonbeleid. Er wordt in de woondeal gesproken over vier thema's: versnellen van bestaande woningplannen, het functioneren van de woningmarkt, vitale wijken, faciliteren van de groei. Als het gaat om laatstgenoemd thema, dan is van belang dat tot 2040 de huidige plancapaciteit voor woningbouw in de regio niet toereikend is. Voor 37.000 tot 54.000 woningen - afhankelijk van planuitval - moeten nieuwe locaties gevonden worden in de behoefte te kunnen voorzien. Het laat de relevantie en noodzaak zien van regionale samenwerking.

Een doel voor de gemeente is om door samenwerking in de woondeal met regiogemeenten voet aan de grond te krijgen op het landelijk niveau. Dit dient om hulp te kunnen krijgen bij het oplossen van knelpunten waar de gemeente tegenaan loopt bij grote bouwprojecten zoals die er waren bij bijvoorbeeld Hoef en Haag. Belangrijk is dat de gemeente met laatstgenoemd bouwproject in voldoende mate bijdraagt aan de regionale bouwopgave van totaal 105.000 woningen tot 2025.

⁶² Randstedelijk Rekenkamer, Bouwen aan regio 5.

⁶³ Bron: Collegevoorstel Zaaknummer 57699 en <https://www.utrecht10.nl/woondeal-regio-utrecht/>

Met de woondeal wordt ook geprobeerd om doelen op het vlak van duurzaamheid te dienen (zie paragraaf 1.5 van het betreffende collegevoorstel). In de deal is opgenomen dat bij wijkvernieuwing gezorgd moet worden dat een bijdrage wordt geleverd aan de energietransitie. Overigens is in de deal nadrukkelijk benoemd dat middelen nog ontoereikend zijn om in voldoende mate hierop in te kunnen zetten. De meerwaarde van deelname in de woondeal zit hem vooral ook in het feit dat op provinciaal niveau onderzoeken worden uitgevoerd naar mogelijkheden in de hele regio. Ook de gemeente Vijfheerenlanden kan hiervan profiteren, omdat deze worden uitgevoerd zonder dat de gemeente Vijfheerenlanden hiervoor extra in de buidel moet tasten.⁶⁴

Dit zijn de doelen vanuit het lokaal perspectief. De woondeal bevat vooral afspraken over de mogelijkheden die Rijk en regio hebben om instrumenten in te zetten om bij te dragen aan het bereiken van de doelen op verschillende niveaus. Uiteindelijk is een belangrijk element dat gestreefd wordt naar 'systeemwijzigingen' die de uitkomst moeten zijn van intensief overleg tussen Rijk en de diverse gemeenten. Door deelname in deze woondeal zorgt de gemeente Vijfheerenlanden dat ze aangehaakt blijft op deze ontwikkelingen.

Zoals eerder genoemd zal de nationale woon- en bouwagenda, waarmee het Rijk de regie op het gebied van wonen naar zich terugtrekt, ook impact hebben op de lokale en regionale afspraken op het gebied van wonen.

3.7. Tot slot

We zien al met al dat de gemeente Vijfheerenlanden in de geformuleerde Woonvisie aandacht heeft voor verschillende belangrijke onderdelen van beleid gerelateerd aan het thema 'wonen'. Op enkele onderdelen zijn de beleidsdoelen SMART-geformuleerd. Er is in de beleidsuitvoering aandacht voor het voeren van het gesprek met de woningcorporaties en voor de bouwbehoeften in de dorpen. Er wordt rekening gehouden met de regierol van de provincie, onder meer bij het onderbouwen van lokale woon- en bouwbehoeften. Duurzaamheid is binnen het beleid een thema dat op verschillende onderdelen terugkomt. Het coalitieakkoord bevestigt dat 'Wonen' een belangrijk thema zal zijn de komende jaren in de gemeente Vijfheerenlanden.

⁶⁴ Op pagina 3 van de Woondeal wordt verwezen naar enkele relevante regionale en landelijke trajecten.

Samenvatting bevindingen

Het adequaat vormgeven en uitvoeren van beleid op het vlak van 'wonen' is erg belangrijk, het is een dossier waar de gemeente veel kan betekenen voor haar inwoners. De gemeente Vijfheerenlanden heeft dit onderkend met het uitbrengen van een woonvisie die ziet op de periode 2020-2025. Om de gemeente enkele handvatten te geven bij de uitvoering van dit beleid is de rekenkamer nagegaan hoe het beleidsinstrumentarium op het vlak van 'wonen' eruit ziet; hoe gemeentelijke sturing op dit beleidsdossier zich verhoudt tot het beleid op bovenlokaal niveau; en is in kaart gebracht hoe het huidige woonbeleid zich in grote lijnen hiertoe verhoudt. Het rapport is gebaseerd op documentstudie en gesprekken met betrokkenen binnen en buiten de gemeente.

Verhoudingen tussen beleid en regels op landelijk, provinciaal en lokaal niveau

Het Rijk stelt de wettelijke kaders en bepaalt, onder meer met de 'Wet ruimtelijke ordening' hoe bevoegdheden op de verschillende niveaus verdeeld zijn. De provincies hebben veel invloed op de invulling van ruimtelijke opgaven. Ze voeren in de praktijk regie op de integratie en afwegingen van verschillende lokale belangen op het vlak van woonbeleid. Belangrijk is het feit dat de provincie over verschillende instrumenten beschikt waarmee ze het gemeentelijk beleid kan 'overrulen'. Anderzijds heeft de provincie Utrecht een som geld (in totaal 10 miljoen) die beschikbaar is om gemeenten te ondersteunen ('stimuleringsregelingen'). Dit doet ze op maat (bijvoorbeeld door het bieden van expertise), en uitgaand van knelpunten die een gemeente aandraagt. De provincie beperkt de mogelijkheden voor gemeenten om buiten stedelijk gebied te kunnen bouwen met zogenoemde 'rode contouren'.

De Woondeal Regio Utrecht, waar ook Vijfheerenlanden aan meedoet, is het uitgangspunt en kader voor regionale samenwerking. Belangrijk is het feit dat tot 2040 de plancapaciteit tekortschiet ten opzichte van de momenteel ingeschatte vraag naar woningen (tekort grofweg 40 tot 50 duizend woningen). Voor Vijfheerenlanden geldt dat ze tenminste tot 2025 wél in voldoende mate bijdraagt aan de regionale bouwopgave. Invulling van deze bijdrage dient, volgens het lokale coalitieakkoord, met name te worden gerealiseerd in de stedelijke kernen Vianen en Leerdam. Het bouwproject Hoef en Haag heeft de afgelopen jaren al een belangrijke bijdrage geleverd aan de regionale bouwopgave.

Op het vlak van 'wonen' zijn diverse wetten en regels voor de gemeente van belang. Met de huisvestingswet uit 2014 als uitgangspunt en basis zijn er verschillende ontwikkelingen die op lokaal niveau het woonbeleid beïnvloeden. We noemen er enkele. Het moet voor huurders gemakkelijker gemaakt gaan worden om een woning te kopen;

hiermee zijn recent in de gemeente nog niet heel veel ervaringen opgedaan. Sinds 1 januari 2022 is het voor gemeenten mogelijk om zelf een stelsel van opkoopbescherming in te voeren, zodat de eerste vier jaar na aankoop, gekochte woningen niet verhuurd mogen worden. Ook kan de gemeente een zelfbewoningsplicht opleggen voor nieuwe woningen binnen de eigen gemeente. Bepalend voor de lokale beleidsruimte is verder de stikstofproblematiek en de vertraging die dit voor bouwprojecten de komende tijd nog zal blijven opleveren.

De 'ladder duurzame verstedelijking' stelt bepaalde regels voor gemeenten, voordat nieuwbouwplannen in gang gezet kunnen worden. De gemeente dient rekening te houden met eisen in 'de ladder' op het vlak van de onderbouwing van de woonbehoefte maar ook op het vlak van regionale afstemming die eerst moet plaatsvinden.

Als het gaat om huurwoningen van corporaties, dan zijn per 1 januari toewijzingsregels aangescherpt. Ze mogen in principe nog slechts 7,5% vrij toewijzen dus boven een bepaalde inkomensgrens. Alleen als een corporatie hierover met gemeente en huurdersvereniging heeft vastgelegd dat ze meer vrij wil kunnen toewijzen, dan kan tot maximaal 15% vrij worden toegewezen (dit was voorheen 20%).

Het percentage dat personen en gezinnen kwijt zijn aan woonlasten is de afgelopen jaren enigszins gedaald. In alle categorieën zijn het de jongeren bij wie deze zogenaamde 'woonquote' het grootst is, zij betalen het grootste deel van hun inkomen aan wonen.

Woonvisie Vijfheerenlanden

In de woonvisie van Vijfheerenlanden wordt gesteld dat primair gebouwd wordt voor de eigen inwoners. Er is in het beleid specifiek aandacht voor leeftijdsgroepen. Bij het bouwen wordt rekening gehouden met een groeiende 'oudere doelgroep'. Voor jongeren is er ('Duokoop') de mogelijkheid om met een kleine beurs toch te kunnen kopen via een erfpachtconstructie. Vijfheerenlanden heeft in de woonvisie daarnaast als doelgroepen onderscheiden: 'kwetsbare jongeren' (projecten en subsidieregelingen), 'arbeidsmigranten' (specifieke regels afhankelijk van wel/geen agrarische onderneming; ondernemers verantwoordelijk voor goede huisvesting; echter er zijn geen kader voor goed- of afkeuren van deze huisvesting).

Op het vlak van duurzaamheid, een belangrijk thema volgens de woonvisie, heeft de gemeente cijfermatig gespecificeerde doelstellingen geformuleerd voor wat betreft het percentage energiezuinige woningen. Duurzaamheidssubsidies worden niet meer verstrekt, omdat er voldoende alternatieven beschikbaar zijn volgens de gemeente.

Tot slot

We zien dat de gemeente Vijfheerenlanden in de geformuleerde Woonvisie aandacht heeft voor verschillende belangrijke onderdelen van beleid gerelateerd aan het thema



‘wonen’. Bij het vergelijken van beleidsmogelijkheden op verschillende niveaus valt op dat met name regionale afstemming cruciaal is om effectief het woonbeleid te kunnen uitvoeren. Het thema ‘Wonen’ heeft niet voor niets een belangrijke plek gekregen in het coalitieakkoord van 2022 en om het beleid actueel te houden en adequaat te ontwikkelen en uitvoeren zal voortdurende aandacht voor dit thema noodzakelijk zijn. Daarnaast komt er van rijkswege nieuw beleid op de gemeente af, het is goed hier als gemeenteraad van op de hoogte te zijn en op te anticiperen.⁶⁵

⁶⁵ De rekenkamer heeft begrepen dat hier in oktober 2023 een VHL plein over zal plaatsvinden.



Bijlage 1 Geraadpleegde documenten

Hieronder is een flink deel van de bestudeerde gemeentelijke documentatie opgenomen.

1. WOS 356518 Beleidsnota Huisvesting arbeidsmigranten VHL (incl. wijziging en amendement).pdf
2. 6.6 getekend Geconsolideerde verordening Starterslening gemeente Vijfheerenlanden 2021.pdf
3. 313466 - RV Aanpassen verordening Starterslening Gemeente Vijfheerenlanden Ondertekend.pdf
4. 357704 - Besluit nadere regels wijzigen huisvestingsverordening - getekend.pdf
5. 365273 - Raadsinformatiebrief Pilot Tuinkamers met Aandacht - getekend.pdf
6. Collegevoorstel aanpassen verordening Starterslening Gemeente Vijfheerenlanden met besluit.pdf-
7. Collegevoorstel met besluit nadere regels in verband met wijzigen Huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2019 deel A.pdf
8. Collegevoorstel met besluit Tuinkamers met Aandacht.pdf
9. Collegevoorstel met besluit vaststellen reglement urgentiecommissie Woonverdeling gemeente Vijfheerenlanden.pdf
10. Collegevoorstel met besluit wijzigen huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2019.pdf
11. Collegevoorstel met besluit woondeal Regio Utrecht.pdf
12. def Eindconcept-Woondeal Utr.pdf
13. M1 Motie SGP PvdA Voorrangbeleid woningzoekenden, aangenomen.pdf
14. M2 motie vreemd VHL Lokaal (koopstart), aangenomen.pdf
15. M4 motie vreemd CDA, VHL Lokaal, SGP en GL bescherming bestaande woningen, aangenomen.pdf
16. Meerjarige prestatieafspraken VHL 2021-2024 PUBLIEKSVERSIE.pdf
17. Nadere regels subsidies reserve volkshuisvesting 11 augustus 2022.pdf
18. plan van aanpak tuinkamers.pdf
19. Reglement urgentiecommissie woonruimteverdeling gemeente Vijfheerenlanden.pdf
20. Starterslening duokoop.pdf



21. 5.1 RIB inzake afspraken huisvesting arbeidsmigranten (4) (1).pdf
22. 6.3 23.06.2021 NIEUW RV Kadernota 2022-2025 Ondertekend.pdf
23. 6.18 getekend RB wijziging huisvestingsverordening Gemeente Vijfheerenlanden 2019.pdf
24. 7.2 getekend GEAMENDEERD RB Doelgroepenverordeningen huur- en koopwoningen 2022.pdf
25. 7.3 getekend GEAMENDEERD RB Nota Huisvesting Arbeidsmigranten 2022-2026.pdf
26. 7.8 getekend RB Verordening duurzaamheidsleningen particuliere woningeigenaren Vijfheerenlanden.pdf
27. 64834 RV Verordening duurzaamheidsleningen particuliere woningeigenaren Vijfheerenlanden Ondertekend.pdf
28. 229849 - Raadsvoorstel Doelgroepenverordeningen huur- en koopwoningen 2022 - getekend.pdf
29. 345758 - Raadsvoorstel wijziging huisvestingsverordening Gemeente Vijfheerenlanden 2019 - getekend.pdf
30. 345758 Aanpassingen huisvestingsverordening U16 met toelichting.pdf
31. 345758 Bijlage overzicht wijzigingen huisvestingsverordening Vijfheerenlanden bij raadsvoorstel.pdf
32. 345758 Concept gewijzigde Huisvestingsverordening 2019 Vijfheerenlanden.pdf
33. 345758 Nut en noodzaak regionale huisvestingsverordening U16.pdf
34. 345758 RIGO-rapport U16.pdf
35. 356518 - Raadsvoorstel Nota Huisvesting Arbeidsmigranten 2022-2026 def - getekend.pdf
36. 406046 - Raadsinformatiebrief locatie Flexwonen - getekend.pdf
37. bijlage publicatie voornemen gronduitgifte ten behoeve van flexwonen -2-.pdf
38. Collegevoorstel met besluit beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten Vijfheerenlanden 2022-2026.pdf
39. Collegevoorstel met besluit blijverslening gemeente Vijfheerenlanden.pdf
40. Collegevoorstel met besluit doelgroepenverordeningen huur- en koopwoningen 2022.pdf
41. Collegevoorstel met besluit Verordening duurzaamheidsleningen particuliere woningeigenaren.pdf
42. Doelgroepenverordening huurwoningbouw Vijfheerenlanden 2022.pdf



- 43. Doelgroepenverordening koopwoningen Vijfheerenlanden 2022.pdf
- 44. Getekend raadsbesluit inzake Blijverslening Vijfheerenlanden.pdf
- 45. Getekend raadsvoorstel 53472 inzake blijverslening Vijfheerenlanden.pdf
- 46. Getekende Verordening Blijverslening gemeente Vijfheerenlanden.pdf
- 47. <https://www.randstedelijke-rekenkamer.nl/wp-content/uploads/2019/03/Overzicht-Rolverdeling-bij-wonen.pdf>



Bijlage 2 Geïnterviewde personen

Beleidsadviseur Wonen en Werken.

Beleidsmedewerker Volkshuisvesting.

Strategisch adviseur RO

Wethouder wonen

Medewerker Platform 31

Kleurrijk wonen

Huurdersberaad Lekstede

