

Gemeente Hoeksche Waard  
t.a.v. college van B&W / de heer R. Heij  
Postbus 2003  
3260 AE OUD-BEIJERLAND

Oud-Beijerland, 17 januari 2023

*Betreft: ongevraagd advies inzake woon- en woningbeleid*

*Onze referentie 2022-10*

Geacht college,

Afgelopen november spraken we met een delegatie van de Adviesraad Sociaal Domein met wethouder Robin Heij over het woonbeleid in de gemeente Hoeksche Waard. In dat gesprek kondigden wij aan ongevraagd advies uit te brengen met het dringende verzoek *op korte termijn een nieuwe, andere manier van denken op het terrein van woning- en woonbeleid te ontwikkelen.*

De focus van de Adviesraad ligt op het sociaal domein; de Adviesraad adviseert vanuit dat perspectief de criteria waarop inzake woning- en woonbeleid beleidskeuzes worden gemaakt *aan te laten sluiten op de werkelijke demografische ontwikkelingen en actuele en toekomstige behoeften* in de Hoeksche Waard. Wij hebben een uitvoerige studie gemaakt van verschillende beleidsstukken die de afgelopen jaren zijn ontwikkeld en zijn tot de conclusie gekomen dat in beleid en de beleidsvoornemens *onvoldoende rekening wordt gehouden met de belangen van jongeren, ouderen, mensen met lage inkomens en andere mensen die steun en/of hulp behoeven.* Ongewijzigd beleid leidt tot verder uit balans raken van het woningaanbod, waar de eensgezinswoningen een (te) groot aandeel in hebben.

De Adviesraad weet zich in deze gedachte gesteund door de landelijke overheid die onder andere recent met het plan kwam om '290.000 ouderen te verhuizen'. En er is haast bij deze beleidswijziging: iedere dag uitstel nu, is ook vertraging over een groot aantal jaren; keuzes die je nu maakt, worden, zeker in de woningmarkt, pas over lange tijd werkelijkheid.

### **Inleiding advies**

Uw WWZ-visie van 2021 belooft een passende woonplek voor iedereen. Wij zien wel een gebaar van goede wil in die richting in de onlangs gemaakte Prestatieafspraken Hoeksche Waard 2023 en 2024, maar missen een heldere visie en dito beleid die die belofte uit de WWZ-visie waar gaan maken.

De Adviesraad adviseert het college daarom ook zeer spoedig vorm te geven aan een nadrukkelijk ander woningbouwprogramma en woonbeleid:

- dat recht doet aan voor iedereen betaalbaar wonen in de Hoeksche Waard
- dat het werkelijke aantal kleine huishoudens van alle leeftijden een passende plek biedt (en waarmee dus ook ruimte wordt gemaakt in het dan vrijkomende woningarsenaal).

De Adviesraad hoopt en verwacht dat met het ontwikkelen van meer betaalbare kleinere wooneenheden ook de huizenprijs wordt beïnvloed, waardoor meer mensen betaalbaar en op maat kunnen wonen en per

saldo voor iedereen de kans op passend wonen groeit. Onderstaand treft u een keuze uit onze vragen, overwegingen en aanbevelingen aan.

- Waar gaat het over, waar gaan wij van uit?

1. In vrijwel alle onderzoeken en plannen wordt alleen gesproken over eengezinswoningen (in de Hoeksche Waard nu al 83% van de woningen/landelijk 56%) en slechts in beperkte mate over appartementen (vaak ook een gezinswoning), over grond, een grove verdeling van woningsoorten, kosten en realisatietijden. De woningdefinities die de NVM hanteert zijn in dat opzicht exemplarisch.

Slechts in een enkel geval gaat het over mensen (in de woningmarktanalyse 2019 komt pas na tientallen pagina's het woord 'mensen' voor) en in nog mindere mate gaat het over diegenen waarvoor dringend huisvesting gerealiseerd moet worden.

Ook in andere stukken gaat het over cijfers, grond, verdeling types en blijken de veranderingen in de demografie amper een maatstaf. Binnenkort telt de Hoeksche Waard naar verwachting 90.000 inwoners. Dat levert het op het eerste gezicht gunstige getal van 2,2 personen per 1 woning op.

2. De woningbouwopgave voor de Hoeksche Waard tot 2030 bedraagt 3.210 woningen. Voor 2030 streeft men naar een woonvoorraad tussen de 40.725 en 41.715 woningen in de Hoeksche Waard.

En het grootste deel van de woningbouwopgave dient te bestaan uit woningen die aanpasbaar gebouwd worden. Een lovenswaardig streven.

3. Echter, de Hoeksche Waard vergrijst meer dan gemiddeld, dus er zijn meer dan gemiddeld woningen voor senioren nodig. Wanneer de benodigde seniorenwoningen beschikbaar komen en de senioren door kunnen stromen komen er meer gezinswoningen vrij.

In dit kader adviseren wij ook extra in te zetten op beleid dat ouderen motiveert tijdig te verhuizen naar een voor de rest van hun leven passende locatie. Nu wordt die keuze vaak (soms te) laat gemaakt.

4. Wij zien geen visie op éénpersoonshuishoudens (die in aantal wel toenemen), terwijl tegelijkertijd in verhouding er wel alleen maar meer eengezinswoningen worden gebouwd dan nodig is op basis van de werkelijke demografische ontwikkeling. Concreet is het nu al zo dat in de Hoeksche Waard 54% van de inwoners ongehuwd, gescheiden of verweduwd is, terwijl 83% van de woningen eengezinswoning is.

5. De kosten voor wonen binnen het sociale domein tikken flink door. Ze zijn evenredig sneller gestegen dan de ontwikkeling van de inkomens en zonder of weinig rekening houdend met het aantal bewoners van de woning.

Het aantal woningen in de sociale huursector in de Hoeksche Waard ligt ruim onder de landelijk afgesproken 30%. Op dit punt is dus zeker extra inzet gewenst.

6. Er is een duidelijk vacuüm tussen de sociale huurmogelijkheden en het kopen van een huis. Het tekort aan mogelijkheden drijft de prijzen in de goedkopere vrije huursector op. Wij vragen u wat uw visie en beleid op dit terrein is.

### **Advies**

De Adviesraad Sociaal Domein adviseert het college van B&W vanaf nu zijn woonbeleid te baseren op de werkelijke demografische ontwikkeling in de Hoeksche Waard en op basis daarvan een heldere visie te ontwikkelen die zorgt voor voldoende woningaanbod, niet alleen voor gezinnen maar ook voor andere samenlevingsvormen, jongeren (solo starters) en senioren, mensen met een handicap, alleengaanden, gebroken gezinnen, bijzondere bewoning en beschermd wonen.

Dat betekent:

a. Bouw meer “geengezinswoningen” (deze term introduceren we dan maar) maar voor kleinere huishoudens van alle leeftijden, in moderne samenlevingsvormen, hofjes, kleine appartementen, dubbel bewoonbare gezinswoningen en meer flexbouw (om in te kunnen spelen op verandering).

Durf samen te leven.

b. Bevorder doorstroming van groot naar (aantrekkelijk) kleiner en creëer daarmee de gewenste ruimte voor gezinnen in bestaande woningen; voor het zo door u gewenste aantrekken van gezinnen van buiten zijn dan minder nieuwe eengezinswoningen nodig.

c. Voldoe minimaal aan het landelijk vereiste aandeel van de sociale woningbouw van 30%.

Maak daarvoor gebruik van bestaande externe expertise en omarm in dat kader o.a. gewoonwonen.nu en streef naar aansluiting bij de federatie van woningcorporaties regio Rotterdam, bekend als de ‘Maaskoepel’ ([www.maaskoepel.nl](http://www.maaskoepel.nl)).

Er is werk aan de winkel.

*Voorafgaand aan een schriftelijke ambtelijke reactie gaan wij graag binnenkort met u in gesprek over dit advies en ontvangen daartoe graag een uitnodiging.*

Met vriendelijke groet,

Adviesraad Sociaal Domein Hoeksche Waard

*was getekend*

J. Stuurman  
voorzitter

D.M. Gaasbeek  
secretaris

N.B. Graag uw reactie op: [secretariaat@asdhw.nl](mailto:secretariaat@asdhw.nl)