



Woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard: Speelveld en instrumenten

Rekenkamer Krimpenerwaard
10 juli 2025

Contact met de Rekenkamer:

Telefoon: 14 0182 / 06-57096899

E-mail: Rekenkamer@krimpenerwaard.nl

Website: www.krimpenerwaard.nl/rekenkamer

LinkedIn: <https://www.linkedin.com/company/rekenkamer-krimpenerwaard/>

Inhoud

Voorwoord	5
Bestuurlijke Nota	6
Inleiding	7
Samenvatting van bevindingen	7
Percepties van raadsfracties over de sturingsmogelijkheden bij het woningaanbod	9
Conclusies	10
Aanbevelingen	10
Reactie college van B&W	12
Nawoord Rekenkamer	16
Nota van bevindingen	17
1. Inleiding	18
1.1 Aanleiding	18
1.2 Centrale vraag en deelvragen	18
1.3. Definities en afbakening	19
1.4. Aanpak en onderzoeksactiviteiten	19
1.5 Leeswijzer	19
2. Relevante wetgeving	20
2.1 Woningwet	20
2.2 Leegstandwet	21
2.3 Huisvestingswet	21
2.4 Wet goed verhuurderschap	23
2.5 Omgevingswet	23
3. Huidig woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard	25
3.1 Aantal woningen	25
3.2 Soort woningen	26
3.3 Prijsklassen	27
3.4 Het aanbod in verhouding tot de vraag	29
3.5 Samenvattend	29
4. Relevante spelers in de gemeente Krimpenerwaard en hun rol	30
4.1 Het Rijk	31
4.2 De Provincie Zuid-Holland	32
4.3 Regio: Groene Hart en Midden-Holland	34
4.4 De gemeente	36
4.5 Woningcorporaties	38
4.6 Samenvattend	39
5. Beschikbare instrumenten voor een gemeente	40

6. Algemene instrumenten.....	43
6.1 Wet- en regelgeving.....	43
6.2 Financiële incentives vanuit de gemeente	50
6.3 Dialoog met externe samenwerkingspartners	55
6.4 Gemeentelijk woningbedrijf.....	57
6.5 Samenvattend	58
7. Instrumenten voor specifieke nieuwbouw-initiatieven	59
7.1 Ruimtelijke plannen.....	59
7.2 Instrumenten vanuit grondbeleid	62
7.3 Invulling van locaties	66
7.4 Financiële instrumenten.....	68
7.5 Samenvattend	70
8. Instrumenten voor specifieke initiatieven bestaande bouw	71
8.1 Ruimtelijke plannen.....	71
8.2 Invulling van locaties	72
8.3 Samenvattend	74
9. De woningmarkt in een veranderend speelveld	75
9.1 Veranderingen in relevante wetgeving	75
9.2 Toekomstige nieuwbouw in de gemeente Krimpenerwaard	75
9.3 Veranderingen in de rollen van spelers	80
Bijlage: Feiten en cijfers over het woningaanbod	81
B.1 Hoeveel woningen zijn er?	81
B.2 Wat voor soort woningen zijn er?	84
B.3 Welke prijsklasse hebben de woningen?	86
B.4 Hoe verhoudt het aanbod zich tot de vraag?	89

Voorwoord

De woningmarkt, en dan met name het gebrek aan passende woningen voor verschillende doelgroepen, is momenteel een veelbesproken onderwerp in Nederland. Alle bestuurslagen (Rijk, provincie en gemeente) zijn er mee bezig om meer evenwicht te creëren tussen de vraag en het huidige woningaanbod. Ook in Krimpenerwaard speelt dit. Het is dan ook niet verwonderlijk dat raadsleden uit de gemeente Krimpenerwaard bij ons als Rekenkamer aangaven behoefte te hebben aan een onderzoek naar het woningaanbod in de gemeente.

Wij hebben dit onderzoek uitgevoerd, waarbij we het onderzoek hebben afgebakend tot twee onderwerpen: het speelveld en de instrumenten die de gemeente(raad) heeft om het woningaanbod te beïnvloeden. Tijdens het onderzoek zorgden veranderende wetten voor nieuwe instrumenten of voor een wijziging in de inzet van reeds bestaande instrumenten. Het betekent ook dat dit rapport in feite nooit klaar is. Desondanks hopen wij zoveel mogelijk inzicht te geven in de relevante spelers en handvatten te bieden door een lijst met instrumenten te presenteren voor het woningaanbod.

Hierbij bedanken wij de ambtelijke organisatie voor hun medewerking aan dit rapport. We hebben frequent contact gehad met de ambtelijke organisatie om documenten op te vragen, input te krijgen ten aanzien van de instrumenten of om extra toelichting te vragen om de welbekende puntjes op de i te zetten. Wij waarderen de meewerkende houding van de ambtelijke organisatie hierbij.

Een speciaal woord van dank gaat ook uit naar Mirjam Kosten (van de griffie), die voor ons heeft gefungeerd als tegenlezer en ons van waardevolle tips heeft voorzien.

Tot slot bedanken wij alle mensen die wij gesproken hebben tijdens de interviews voor hun bijdragen.

René de Bonte
Voorzitter Rekenkamer Krimpenerwaard

Bestuurlijke Nota

Inleiding

Uit meerdere gesprekken die de Rekenkamer voerde met raadsleden bleek er behoefte te zijn aan een onderzoek naar het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard. Met name naar welke mogelijkheden de gemeenteraad (en de gemeente Krimpenerwaard in haar algemeenheid) heeft om het woningaanbod te beïnvloeden. Raadsleden gaven aan dat er sprake is van een krappe woningmarkt en dat meerdere factoren het bouwen van nieuwe huizen belemmeren.

Het doel van het voorliggend onderzoek is dan ook om inzicht te geven in het speelveld van het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard en de mogelijkheden die de gemeente(raad) daarbij heeft. De vraag die in het onderzoek centraal staat is:

“Hoe ziet het huidige speelveld van het woningaanbod er uit in de gemeente Krimpenerwaard en welke mogelijkheden heeft de gemeente(raad) om het woningaanbod te beïnvloeden?”

Om de centrale vraag te beantwoorden is gebruik gemaakt van documentstudie, het analyseren van openbare data, een vragenlijst voor de ambtelijke organisatie, interviews en een groepsgesprek met raads- en commissieleden. Het onderzoek is uitgevoerd in de periode juni 2024 tot en met half april 2025.

Om het woningaanbod te beïnvloeden kan de gemeente(raad) bepaalde instrumenten inzetten. De Rekenkamer definieert een instrument als volgt: ‘Een instrument is een middel dat de gemeente kan inzetten om haar doelstellingen ten aanzien van het woningaanbod te bereiken.’ De Rekenkamer heeft een inventarisatie gemaakt van mogelijke instrumenten en geeft in dit rapport een opsomming van tientallen instrumenten die de gemeente kan inzetten om het woningaanbod te beïnvloeden. Deze lijst is niet uitputtend. Bij deze instrumenten is gekeken of de gemeente deze de afgelopen vijf jaar (van 2020 tot en met 2024) heeft ingezet om het woningaanbod te beïnvloeden. De opsomming van instrumenten impliceert niet dat de gemeente(raad) alle instrumenten uit de lijst zou kunnen of moeten gebruiken.

Samenvatting van bevindingen

Om de rol van de spelers en de instrumenten ten aanzien van woningaanbod te achterhalen, is inzicht nodig in de relevante wetgeving. Relevante wetten zijn:

- de Woningwet – stelt regels aan het verantwoord huisvesten van de bevolking;
- de Leegstandwet – stelt regels over wat te doen bij leegstand;
- de Huisvestingswet – moet zorgen dat iedereen de mogelijkheid krijgt om een betaalbare woning te vinden;
- de ‘Wet goed verhuurderschap’ – stelt regels om problemen aan te pakken die zich voordoen op de huurmarkt;
- de Omgevingswet – stelt regels voor het beheer en ontwikkeling van de leefomgeving.

Eind 2024 telde de gemeente Krimpenerwaard ruim 24.000 woningen. Sinds 2015 zijn er gemiddeld 140 woningen per jaar bijgekomen; een totale groei van 6% in tien jaar tijd. In de buurgemeenten groeide in diezelfde periode het woningaanbod met 9%.

Verschillende partijen beïnvloeden het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard: het Rijk (via wet- en regelgeving), de provincie Zuid-Holland (het stellen van ruimtelijke kaders), de regio's Groene Hart en Midden-Holland (via regionale woningmarktafspraken), de gemeente zelf (door het vaststellen van beleid) en woningcorporaties (met name voor sociale huur).

De gemeente kan over diverse instrumenten beschikken om het woningaanbod te beïnvloeden, zowel voor huurwoningen als koopwoningen. De Rekenkamer heeft deze instrumenten als volgt ingedeeld:

- Algemene instrumenten die gelden voor het gehele woningaanbod (niet specifiek gebonden aan een initiatief of aanvraag);
- Instrumenten die ingezet kunnen worden voor initiatieven voor nieuwbouw;
- Instrumenten die ingezet kunnen worden voor de transformatie van bestaande bouw (omzetting van en naar woningen).

De gemeente Krimpenerwaard heeft in de periode 2020 tot en met 2024 diverse instrumenten ingezet om te sturen op het woningaanbod. Onderstaande tabellen geven een samenvatting hiervan. De eerste kolom geeft aan of een instrument in te zetten is voor: H = Huurwoningen, K = Koopwoningen of HK = Zowel voor huur- als koopwoningen.

Algemene instrumenten voor het gehele woningaanbod			
Wet- en regelgeving		Inzet	Toelichting van de gemeente
H	Prestatieafspraken	Deels	Niet alle opties ingezet
H	Verhuurverordening	Nee	Wet is pas sinds 1 juli 2023
K	Opkoopbescherming	Nee	De gemeenteraad was tegen
HK	Huisvestingsverordening	Deels	Niet alle opties ingezet
HK	Doelgroepenverordening	Nee	Beoogd, nog niet bereikt
HK	Wijziging Omgevingsplan	Nee	Nog niet plaatsgevonden
HK	Differentiatie in parkeernormen	Ja	Parapluplan Parkeren
Financieel		Inzet	Toelichting van de gemeente
K	Starterslening	Ja	Ingevoerd en wordt benut
K	Lening voor middeninkomens	Nee	Kan met de starterslening
K	Lening voor zelfbouw	Nee	Geen specifieke reden
K	Koopgarant	Nee	Onderzocht, geen urgentie
K	Huurkoop	Nee	Inzet op andere instrumenten
HK	Differentiatie in grondprijzen	Ja	Sociaal anders, via begroting
HK	Bestemmingsreserve sociale woningbouw (en evt. middenhuur)	Nee	Beoogd, nog niet bereikt
HK	Fonds toevoegen woonruimte	Nee	Twijfel of dit opportuun is
Dialoog		Inzet	Toelichting van de gemeente
H	Lobby bij het Rijk over de huursystematiek	Nee	Huidige wetgeving afdoende
H	Overleg met woningcorporaties	Ja	Minimaal 1x per maand
HK	Lobby bij de provincie	Ja	Frequent contact
HK	Extra regionale afspraken	Deels	Veel overleg, geen uitruil
HK	Overleg met marktpartijen	Ja	Vaak contact ontwikkelaars
Gemeentelijk woningbedrijf		Inzet	Toelichting van de gemeente
HK	Gemeentelijk woningbedrijf	Nee	Tegenwoordig ongebruikelijk

Instrumenten voor specifieke nieuwbouw-initiatieven			
Ruimtelijke plannen		Inzet	Toelichting van de gemeente
HK	Herziening bestemmingsplan (ter inzage gelegd voor 2024)	Ja	Komt veel voor
HK	Wijziging Omgevingsplan (vanaf 2024)	Nee	Nog niet plaatsgevonden
HK	Verstreking Omgevingsvergunning voor afwijkende plannen	Ja	Komt voor
HK	Stedenbouwkundig plan	Ja	Komt vaak voor
Vanuit grondbeleid		Inzet	Toelichting van de gemeente
HK	Actief grondbeleid: Minnelijke verwerving	Ja	Vijf keer voorgekomen
HK	Actief grondbeleid: Voorkeursrecht	Ja	Drie beëindigd, nog twee actief
HK	Actief grondbeleid: Grondruil	Ja	Diverse keren voorgekomen
HK	Actief grondbeleid: Onteigening	Nee	Niet nodig geweest
HK	Faciliterend grondbeleid: Anterieure overeenkomst	Ja	Circa 50 overeenkomsten
HK	Faciliterend grondbeleid: Exploitatieplan (voor 2024)	Nee	Niet nodig geweest
HK	Faciliterend grondbeleid: Posterieure overeenkomst	Nee	Niet nodig geweest
HK	Faciliterend grondbeleid: Grondruil stimuleren	Nee	Niet nodig geweest
HK	Publiek-private samenwerking (PPS)	Nee	Niet nodig geweest

Invulling van locaties		Inzet	Toelichting van de gemeente
K	Aanbieden locaties voor zelfbouw	Nee	Geen bouw kavels in bezit
HK	Wooncoöperatieven stimuleren	Nee	Vorm komt niet veel voor
HK	Tenders	Ja	1 tender plaatsgevonden
HK	Erfpachtcontracten opstellen	Nee	Liever geen erfpacht meer
HK	Afwijkende parkeernormen	Ja	Incidenteel, maatwerk
Financieel		Inzet	Toelichting van de gemeente
H	Woonfonds	Nee	Onderzocht, te veel risico's
HK	Afwijkende grondprijzen	Nee	Tot 2025 geen grondprijzenbrief

Instrumenten voor specifieke initiatieven voor transformatie van bestaande bouw			
Ruimtelijke plannen		Inzet	Toelichting van de gemeente
HK	Herziening bestemmingsplan (pre-Omgevingswet)	Deels	Niet alle opties ingezet
HK	Wijziging Omgevingsplan (Omgevingswet)	Nee	Nog niet plaatsgevonden
HK	Verstreking Omgevingsvergunning voor afwijkende plannen	Ja	Geen inzicht in exacte aantal
Invulling van locaties		Inzet	Toelichting van de gemeente
HK	Erfpachtcontracten herzien	Nee	Liever geen erfpacht meer
HK	Leegstandverordening	Nee	Geen noodzaak voor

Tijdens het onderzoek kwam een aantal factoren naar boven die invloed hebben op het woningaanbod in de toekomst in de gemeente Krimpenerwaard. Dit betreft veranderingen in relevante wetgeving (het Wetsvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting' en de aangekondigde wijziging van de Leegstandwet), toekomstige nieuwbouw (risico's vanuit water en bodem, plannen aan de randen van de kernen) en veranderingen in de rollen van spelers vanwege landelijke afspraken om woningbouw te versnellen.

Percepties van raadsfracties over de sturingsmogelijkheden bij het woningaanbod

In februari 2025 heeft de Rekenkamer een dialoogsessie georganiseerd met raads- en commissieleden. Centraal stond de vraag wat de rol van de gemeenteraad is bij het beïnvloeden van het woningaanbod. Diverse fracties gaven aan dat de gemeente Krimpenerwaard zich in een speelveld bevindt waar externe partijen (grote) invloed hebben op de mogelijkheden van nieuwbouw en de doorlooptijd van nieuwbouw (genoemd werden de provincie, inwoners die procedures aanspannen, Europese richtlijnen, het waterschap en projectontwikkelaars). De rol van de gemeenteraad wordt daardoor soms als klein ervaren.

Het merendeel van de fracties gaf aan dat de gemeenteraad de afgelopen jaren kaders heeft meegegeven voor het woningaanbod door het vaststellen van de Woonvisie, de Omgevingsvisie en bestemmingsplannen. Over de interpretatie en uitvoering van de Woonvisie verschilden de fracties van mening. Er was met name twijfel of alle doelgroepen op de woningmarkt goed aan bod komen, vooral het segment betaalbare woningen en hoeveel woningen beschikbaar zijn voor eigen inwoners. Het woord 'maatwerk' bij de uitvoering is door meerdere fracties genoemd. Een aantal fracties gaf aan open te staan voor alternatieve woonvormen, zoals flexwonen en meergeneratiehoven.

Diverse fracties gaven aan dat er behoefte is aan meer informatie over de mogelijkheden van woningbouw. Dit betreft informatie over wat juridisch mogelijk is, wat wenselijk is (Wat heeft elke kern nodig? Wat willen inwoners?) en informatie per woningbouwproject. Een aantal fracties geeft daarbij aan dat er goede voorbeelden zijn uit andere gemeenten waar van geleerd kan worden.

Conclusies

1. *De groei van het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard blijft achter bij de regionale ontwikkeling.*

Het aantal woningen in de gemeente Krimpenerwaard groeide gemiddeld met 6% de afgelopen tien jaar, tegenover gemiddeld 9% in buurgemeenten.

2. *Het speelveld van het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard is complex.*

De provincie Zuid-Holland speelt een belangrijke rol door het geven van kaders voor woningbouw. Deze kaders, met name de beperkingen op het bouwen in het buitengebied, verkleinen de speelruimte van de gemeente. Woningcorporaties in de gemeente hebben op korte termijn voldoende investeringscapaciteit om nieuwe woningen te realiseren, maar signaleren belemmeringen zoals een gebrek aan geschikte bouwlocaties voor appartementen in verband met de bouwhoogte en geldende parkeernormen.

3. *De gemeente Krimpenerwaard zet zich actief in om het woningaanbod te beïnvloeden.*

Zowel de gemeenteraad als het college van de gemeente Krimpenerwaard heeft de afgelopen vijf jaar verschillende instrumenten ingezet om het woningaanbod te beïnvloeden. Een terugkerend element in de gesprekken is de actieve lobby die gemeente Krimpenerwaard voert richting de provincie. De gemeente Krimpenerwaard heeft daarnaast een verkenning uitgevoerd naar een aantal instrumenten en onderzoekt maatwerkoplossingen.

Diverse fracties geven wel aan dat er behoefte is aan meer informatie over wat juridisch mogelijk is, wat de behoeften zijn op de woningmarkt en over individuele woningbouwprojecten.

4. *Er wordt regionaal samengewerkt, maar dit zou geïntensiveerd kunnen worden.*

De gemeente Krimpenerwaard geeft aan veel overleg te hebben met de regiegemeenten, onder andere over de sociale woningvoorraad. Daarnaast worden er diverse (verplichte) regionale afspraken gemaakt. De Rekenkamer ziet dat er verdere mogelijkheden zijn om het woningaanbod regionaal te coördineren. Een voorbeeld is de regionale verdeling van woningzoekenden. Uit het onderzoek komt naar voren dat niet voor alle categorieën woningzoekenden die dringend noodzakelijk (urgent) behoefte hebben aan woonruimte er regionale afspraken zijn gemaakt. Daarnaast moet een woningzoekende die zich wil vestigen in de regio zich momenteel separaat inschrijven in de gemeente Krimpenerwaard en omliggende gemeenten, terwijl in andere woningregio's een regionale inschrijving volstaat (zoals WoonnetRijnmond).

Aanbevelingen

Aan de gemeenteraad

1. *Bespreek als gemeenteraad de mogelijke instrumenten en bepaal of een andere inzet noodzakelijk is. Vraag vervolgens het college de gekozen mogelijkheden uit te werken.*

Kijk welke instrumenten beschikbaar zijn, welke worden ingezet en welke niet. Kijk of de huidige inzet van instrumenten past bij de doelstellingen voor het woningaanbod. Bepaal of het wenselijk is om instrumenten die deels of niet ingezet worden in de toekomst (breder) in te zetten. Vraag vervolgens een uitwerking van de mogelijke inzet van instrumenten aan het college, met daarbij een duidelijk tijdpad wanneer de resultaten verwacht kunnen worden.

2. *Bespreek als gemeenteraad welke informatievoorziening over het woningaanbod nodig is voor het uitvoeren van de kaderstellende en controlerende rol.*

Bepaal wat de informatiebehoefte van de gemeenteraad is ten aanzien van het woningaanbod (zoals juridische mogelijkheden, behoeftenonderzoek per kern, individuele bouwprojecten, goede voorbeelden van andere gemeenten). Bespreek als gemeenteraad op welke wijze de gewenste informatie ontvangen wil worden (op welk detailniveau, incidenteel of structureel, de timing) en bespreek dit met het college.

Aan het college

3. *Kijk of het instrumentarium voor binnenstedelijke ontwikkeling flexibeler ingezet kan worden.*

Breng binnenstedelijke ontwikkelingslocaties in beeld en kijk daarbij naar ervaringen uit het verleden. Bekijk waar bouwhoogtes een belemmering vorm(d)en en onderzoek of dit opgelost kan worden met bijvoorbeeld flexibelere stedenbouwkundige uitgangspunten. Betrek hierbij de uitkomsten van het onderzoek naar de maatwerkoplossingen voor het parkeren. Koppel de bevindingen terug aan de gemeenteraad.

4. *Onderzoek de mogelijkheden voor verdere regionale samenwerking.*

Bekijk aan de hand van de instrumentenlijst waar extra regionale afspraken over gemaakt zouden kunnen worden. Kijk bijvoorbeeld naar de regionale verdeling van woningzoekenden, zoals de hierboven genoemde woningzoekenden met urgentie en het inschrijfsysteem.

Reactie college van B&W



Per e-mail: p.feelders-heijndijk@krimpenerwaard.nl

LOCATIE: Stolwijk
UW BRIEF: 6 juni 2025
UW KENMERK:

DOCUMENTNUMMER: 1651792
ZAAKNUMMER: 1621573
BIJLAGE(N):

BEHANDELD DOOR: I Kerdel
TELEFOON: 14 0182
E-MAIL: info@krimpenerwaard.nl
VERZENDDATUM: 2 juli 2025

ONDERWERP: Rekenkameronderzoek woningaanbod

Geachte heer de Bonte,

Op 6 juni 2025 ontvingen wij van u de rapportage "Woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard: Speelveld en instrumenten – versie voor bestuurlijk wederhoor". Met belangstelling hebben wij kennis genomen van deze rapportage. U stelde ons in staat hierop een bestuurlijke reactie te geven. Wij maken graag van de gelegenheid gebruik om op de conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport te reageren.

Wij willen allereerst onze dank uitspreken voor het werk dat uw Rekenkamer heeft gedaan. Wij zijn blij met de betrokkenheid van de gemeenteraad bij het onderwerp. In deze brief reageren we allereerst op de samenvatting, vervolgens op uw conclusies en tot slot gaan we in op uw aanbevelingen.

Reactie op samenvatting

U schetst de context van het speelveld van het woningaanbod in de Krimpenerwaard door in te gaan op de relevante wet- en regelgeving, partijen die betrokken zijn en invloed hebben op het woningaanbod en een lange lijst met instrumenten die invloed kunnen hebben op het woningaanbod. Graag merken we nog op dat wanneer er bij de inzet 'deels' staat, we wel gebruik maken van het instrument, maar niet alle mogelijkheden benutten die u aan ons gesteld heeft. Als voorbeeld: bij de prestatieafspraken hebben we over veel onderwerpen waar u ons naar heeft gevraagd geen afspraken gemaakt, maar zijn er wel veel afspraken over andere onderwerpen gemaakt die u niet heeft benoemd en invloed hebben op het woningaanbod.

Reactie op uw conclusies

In uw rapport trekt u 4 conclusies, namelijk:

1. De groei van het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard blijft achter bij de regionale ontwikkeling.
2. Het speelveld van het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard is complex.
3. De gemeente Krimpenerwaard zet zich actief in om het woningaanbod te beïnvloeden.
4. Er wordt regionaal samengewerkt, maar dit zou geïntensiveerd kunnen worden.

Het is mooi hoe u in cijfers uitdrukt hoe de groei van het woningaanbod de afgelopen jaren achter is gebleven met de groei van de regiogemeenten. Dit is herkenbaar. We werken samen met initiatiefnemers er hard aan nieuwe woningbouwinitiatieven mogelijk te maken zodat de groei niet nog verder achterblijft de komende jaren.

Het speelveld van het woningaanbod is inderdaad complex. Bij het realiseren van woningbouwprojecten hebben we met veel partijen en daarmee verschillende belangen te maken. De provincie Zuid-Holland legt inderdaad beperkingen op voor het bebouwen van open ruimte buiten bestaand stads- en dorpsgebied, wat tot gevolg kan hebben dat de groei van het woningaanbod ook in de toekomst achterblijft bij de regionale ontwikkeling. Dit heeft



grote gevolgen voor de vitaliteit van onze gemeente. Het speelveld van het woningaanbod bestaat niet alleen uit de gemeente en de provincie. We hebben ook te maken met de rijksoverheid die nieuwe wetten en samenwerkingsverbanden introduceert en waar we zo veel mogelijk uitvoering aan geven. We werken samen met hoogheemraadschappen, woningcorporaties, ontwikkelaars en zorgpartijen. Allen hebben verschillende belangen en we hebben te maken met diverse kaders waaraan een woningbouwinitiatief moet voldoen. Dit beïnvloedt ook de complexiteit van het speelveld van het woningaanbod. U schrijft in de conclusie dat "woningcorporaties belemmeringen signaleren zoals een gebrek aan geschikte bouwlocaties voor appartementen in verband met de bouwhoogte en geldende parkeernormen". U heeft het gebrek aan geschikte bouwlocaties gekoppeld aan de bouwhoogte en parkeernormen. Dit verband is iets te zwaar aangedikt en vraagt iets meer context. Het klopt dat de woningcorporaties een gebrek ervaren aan bouwlocaties om sociale huur toe te voegen. Binnen de kernen is weinig ruimte meer beschikbaar om woningen toe te voegen (zeker in grotere volumes die appartementencomplexen vragen). Aan de randen van de kernen geldt dat er locaties van initiatiefnemers beschikbaar zijn, maar dat de provincie (nog) geen toestemming geeft. De woningcorporaties zien op locaties die wel beschikbaar zijn of waar we met initiatiefnemers het gesprek over voeren, belemmeringen zoals de geldende parkeernormen en de gebruikelijke bouwhoogtes. Hogere parkeernormen en lagere bouwhoogtes zorgen dat de woningcorporaties minder woningen op één locatie kunnen toevoegen, waardoor projecten minder interessant of rendabel worden geacht.

We waarderen dat u ziet dat wij ons actief inzetten om het woningaanbod te beïnvloeden. Wij doen ons uiterste best door de inzet van instrumenten en gesprekken met onze partners voldoende passende woningen toe te voegen aan de voorraad zodat onze gemeente een vitale en leefbare gemeenschap kan blijven.

U ziet dat wij regionaal veel samenwerken, maar u ziet kansen de regionale samenwerking te intensiveren. We werken ontzettend veel samen in de regio. We kijken naar wat lokaal kan en wat regionaal moet gebeuren. De samenwerking is de afgelopen jaren op het gebied van wonen nog veel intensiever geworden. U ziet kansen de samenwerking vooral op het gebied van woonruimteverdeling te intensiveren. Op dit moment is het nog niet verplicht om regionaal urgente doelgroepen te verdelen. Wij werken in de regio echter wel al jaren samen om bepaalde aandachtsgroepen met voorrang te huisvesten en dit eerlijk te verdelen over de regio. De samenwerking kan altijd nog intensiever. Bij de aanbevelingen komen we hierop terug. U trekt ook de conclusie dat er meerdere woonruimteverdeelsystemen zijn in onze regio. Het klopt dat huishoudens die in de gemeente Krimpenerwaard een sociale huurwoning zoeken zich dienen in te schrijven op de website www.wonenindekrimpenerwaard.nl. Als zij hun zoekgebied willen vergroten, moeten zij zich voor de gemeenten Zuidplas, Waddinxveen, Gouda en Bodegraven-Reeuwijk inschrijven op de website www.middenholland.mijndak.nl en voor de regio Rotterdam (waaronder Krimpen aan den IJssel) bij www.woonnetrijnmond.nl. Voor woningzoekenden kan dit inderdaad vervelend zijn, omdat niet al het aanbod op één website te vinden is. Aan de andere kant staat het woningzoekenden vrij zich bij alle woonruimteverdeelsystemen in te schrijven en actief een woning te zoeken. Bij de aanbeveling gaan we verder in op de samenwerking op dit onderwerp.

Reactie op uw aanbevelingen

In de rapportage doet u twee aanbevelingen aan de gemeenteraad, namelijk:

1. Bespreek als gemeenteraad de mogelijke instrumenten en bepaal of een andere inzet noodzakelijk is. Vraag vervolgens het college de gekozen mogelijkheden uit te werken.
2. Bespreek als gemeenteraad welke informatievoorziening over het woningaanbod nodig is voor het uitvoeren van de kaderstellende en controlerende rol.

Hoewel u deze twee aanbevelingen aan de gemeenteraad en niet aan het college doet, willen we hierop wel kort reageren.

We zijn blij met de betrokkenheid van de raad bij dit onderwerp. Als de gemeenteraad de aanbevelingen overneemt, bieden we aan samen te werken met elkaar. Laten we voordat aan het college gevraagd wordt bepaalde instrumenten of informatieverzoeken uit te werken het gesprek voeren over het instrument en/of de informatiebehoefte, wat het oplevert, hoeveel tijd het kost en in welke tijdsperiode dit uitgewerkt kan worden.



In de rapportage doet u twee aanbevelingen aan het college, namelijk:

3. Kijk of het instrumentarium voor binnenstedelijke ontwikkeling flexibeler ingezet kan worden.
4. Onderzoek de mogelijkheden voor verdere regionale samenwerking.

Aanbeveling 3 bestaat uit drie losse aanbevelingen:

- a) Breng binnenstedelijke ontwikkelingslocaties in beeld en kijk daarna naar ervaringen uit het verleden.
- b) Bekijk waar bouwhoogtes een belemmering vorm(den) en onderzoek of dit opgelost kan worden met bijvoorbeeld flexibelere stedenbouwkundige uitgangspunten.
- c) Betrek hierbij de uitkomsten van het onderzoek naar de maatwerkoplossingen voor het parkeren.

Het eerste deel van de aanbeveling nemen we niet over. In 2024 is namelijk al uitgebreid onderzoek gedaan naar de potentie van inbreiding in de gemeente Krimpenerwaard. Hierbij is onderzocht hoeveel woningen in Krimpenerwaard toegevoegd kunnen worden door onbenutte locaties te benutten, door splitsen en optoppen. Hierbij is rekening gehouden met allerlei factoren die passen bij de situatie in Krimpenerwaard (bouwhoogtes, parkeernormen, groen). De conclusie uit dit onderzoek is dat er slechts 330 woningen toegevoegd kunnen worden, naast alle binnenstedelijke locaties die al opgenomen zijn in de lokale projectenlijst. Nieuwe, andere kansen die zich in de toekomst voordoen, zullen uiteraard beoordeeld worden. De conclusie van dit onderzoek geeft de noodzaak weer dat naast het binnenstedelijk ontwikkelen van locaties, ook initiatieven aan de randen van de kernen moeten worden onderzocht en gerealiseerd. Anders kan niet in de enorme woningopgave kunnen voorzien.

Het tweede deel van de aanbeveling nemen we wel over. Hogere bouw in de vorm van gestapelde woningen moet een normaal onderdeel worden van onze leefomgeving. Hogere bouw geeft namelijk de kans meer, kleinere en betaalbare nultredenwoningen toe te voegen, in een minder bebouwde footprint (we bezetten minder grond) waardoor vaak meer ruimte overblijft voor een kwalitatief goed ingerichte openbare ruimte (meer ruimte voor parkeren, water, groen). In de woonvisie is als actiepunt opgenomen een 'hoogbouwvisie' op te stellen. Op dit moment worden de voorbereidingen voor het opstellen van een hoogbouwvisie getroffen. In de hoogbouwvisie zullen vragen beantwoord worden als: wat is op dit moment hoogbouw in de Krimpenerwaard? Hoeveel hoger bouwen vinden we acceptabel in onze gemeente en past bij het dorpse karakter van onze kernen? En mag er in alle gebieden hoger gebouwd worden? Hoger bouwen vraagt in ieder geval acceptatie dat we niet meer hetzelfde doen als in het verleden. Dat vraagt ook dat de raad een standpunt in durft te nemen dat er hoger gebouwd mag worden. De raad zal daarom ook betrokken worden bij het opstellen van de hoogbouwvisie.

Het derde deel van de aanbeveling gaat in op parkeren en het onderzoek naar maatwerkoplossingen. Hierbij is een misvatting over 'een onderzoek'. De huidige werkwijze is dat er wordt uitgegaan van het vastgestelde gemeentelijk bestemmingsplan Parapluplan Parkeren en daarmee de CROW-kengetallen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet parkeren in principe opgelost worden op eigen terrein. Als dit niet (helemaal) gerealiseerd kan worden, heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid te onderzoeken of de overige parkeerplaatsen van bestaande plekken in de openbare ruimte gebruik kunnen maken. Als dit aangetoond kan worden, kan de gemeente afwijken van het Parapluplan en is er sprake van maatwerk. Er vindt momenteel geen onderzoek naar maatwerkoplossingen plaats, maar er vinden onderzoeken door initiatiefnemers plaats waarna tot maatwerk besloten kan worden. Ondanks deze mogelijkheden voor maatwerk, constateren we net als de Rekenkamer dat de balans tussen parkeernormen en het realiseren van voldoende woningen soms zoek is. Het is goed om het beleid en de normen tegen het licht te houden op basis van een onderzoek en hierna het bestuurlijk gesprek te voeren.

Op dit moment wordt er wel – in het kader van de lagere parkeernorm die de provincie Zuid-Holland wil hanteren – wel onderzoek gedaan naar het autobezit in Krimpenerwaard, welke invloed dat heeft op de parkeernormen en of dat uitwijst dat gemeente Krimpenerwaard terecht vindt dat zij vasthoudt aan het Parapluplan. De uitkomsten van dit onderzoek worden uiteraard ook met de gemeenteraad gedeeld. Daarnaast zullen de uitkomsten van dat onderzoek meegenomen worden bij het opstellen van de hoogbouwvisie en de uitwerking van woningbouwinitiatieven.



De vierde en laatste aanbeveling aan gaat in op de samenwerking in de regio. Ook deze is op te splitsen in drie aparte aanbevelingen:

- a) Bekijk aan de hand van de instrumentenlijst waar extra regionale afspraken over gemaakt zouden kunnen worden.
- b) Kijk bijvoorbeeld naar de regionale verdeling van woningzoekenden, zoals de hierboven genoemde woningzoekenden met urgentie
- c) Kijken bijvoorbeeld naar de regionale verdeling van woningzoekenden, zoals de hierboven genoemde inschrijfsysteem.

Het eerste deel van deze aanbeveling kunnen we overnemen. Er is al sprake van intensieve samenwerking op het brede gebied van wonen, wat is vastgelegd in de, inmiddels wat verouderde, Regionale Agenda Wonen. In het regionale overleg wordt altijd gekeken naar wat regionaal opgepakt moet en wat lokaal gedaan kan worden. In gesprekken over welke onderwerpen in de regio opgepakt worden zal de instrumentenlijst uit dit rekenkameronderzoek meegenomen worden.

Het tweede deel van de aanbeveling kunnen we ook overnemen. Zeer waarschijnlijk wordt – ondanks de val van het kabinet – de aangekondigde Wet Versterking Regie Volkshuisvesting in de Tweede Kamer behandeld, met als wens deze op 1 januari 2026 in te laten gaan. Eén van de onderdelen van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting is dat gemeenten verplicht worden een urgentieregeling op te nemen in hun huisvestingsverordening (dit hebben we overigens al als gemeente) en in de regio afspraken te maken over de verdeling van urgente doelgroepen. Om voor te sorteren op de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting vindt er op korte termijn in de regio een eerste verkennend gesprek plaats over dit onderwerp.

Het laatste deel van deze aanbeveling nemen we niet over. Een onderzoek doen naar het overstappen naar een ander woonruimteverdeelsysteem en de implementatie daarvan vraagt ontzettend veel tijd en capaciteit. Op dit moment zijn er voldoende andere prioriteiten op het gebied van wonen. Er gaat nu niets mis met het hebben van verschillende woonruimteverdeelsystemen en de huisvestingsverordening sluit – zoveel als mogelijk – aan bij de regels die andere gemeenten in onze regio stellen. Ook als er afspraken gemaakt worden over de regionale verdeling van urgente doelgroepen (zie het tweede deel van de aanbeveling) kan nog met verschillende systemen worden gewerkt. Wel is het goed dat de raad op de hoogte is dat in de andere gemeenten in Midden-Holland de woningen verdeeld worden op basis van B/L-score. Dit betekent dat de wachtlijst wordt bepaald op basis van hoelang woningzoekenden al in een woning wonen of op basis van leeftijd. Dus hoe ouder je bent, hoe groter de kans op een woning. Dat is anders dan bij ons: bij ons wordt de rangorde bepaald op basis van hoe lang iemand staat ingeschreven op het woonruimteverdeelsysteem. De regiogemeenten en woningcorporaties in de regio willen verkennen of overstappen naar inschrijfduur voordeliger is voor woningzoekenden en wat hierbij komt kijken. Hoewel dit onderzoek zich vooral op de regiogemeenten richt, wordt onze gemeente wel uitgenodigd om met elkaar het gesprek aan te gaan over dit onderwerp zodat we dezelfde kennis hebben en ervaringen kunnen uitwisselen. Als de regiogemeenten besluiten over te stappen van B/L-score naar inschrijfduur, kunnen zij hun eigen woonruimteverdeelsysteem handhaven. Hoewel we de aanbeveling niet overnemen, kunnen we u wel toezeggen u op te hoogte te houden van het regionale onderzoek naar de wijze waarop in de regiogemeenten woningen verdeeld gaan worden in de toekomst.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

Nawoord Rekenkamer

We bedanken het college voor de uitgebreide bestuurlijke reactie en de waarderende woorden voor het rapport.

Ten aanzien van de eerste twee aanbevelingen, waarbij we aanbevelen dat de gemeenteraad in gesprek gaat over de instrumenten en de gewenste informatievoorziening, biedt het college aan om bij het gesprek aanwezig te zijn. We laten het uiteraard aan de gemeenteraad zelf over om te bepalen welke gespreksvorm het beste is.

We constateren dat het college aanbeveling 3 (“Kijk of het instrumentarium voor binnenstedelijke ontwikkeling flexibeler ingezet kan worden.”) deels overneemt. Het college geeft aan de toelichting op de aanbeveling te beschouwen als drie losse aanbevelingen. Wij beschouwen dit echter als volgtijdelijke acties, waarbij mogelijk geleerd kan worden van ervaringen uit het verleden in die gevallen waar bouwprojecten niet zijn doorgegaan. We zijn dan ook verheugd dat het college wel toezegt te kijken naar het tweede deel van de aanbeveling ten aanzien van bouwhoogtes.

Het college geeft aan dat er een misvatting is omtrent het onderzoek naar parkeren. Tijdens ons onderzoek is door de gemeente aangegeven dat ze in een aantal gebieden maatwerkoplossingen onderzoekt (zie blz. 68 in de Nota van Bevindingen van dit onderzoek).

Het college geeft aan de vierde aanbeveling deels over te nemen. Wij waarderen het dat de instrumentenlijst meegenomen zal worden in het regionale overleg.

We kijken uit naar de bespreking van het rapport en zullen de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Krimpenerwaard met interesse blijven volgen.

Nota van bevindingen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het onderwerp woningaanbod is actueel in de gemeente Krimpenerwaard, zo blijkt uit meerdere gesprekken die de Rekenkamer voerde met raadsleden. Er is krapte op de woningmarkt en meerdere factoren belemmeren het bouwen van nieuwe woningen, geven de raadsleden aan. Het is voor raadsleden niet altijd duidelijk welke mogelijkheden de gemeenteraad (en de gemeente Krimpenerwaard in haar algemeenheid) heeft om het woningaanbod te beïnvloeden. Daarnaast zijn met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 bepaalde mogelijkheden veranderd.

De Rekenkamer wil daarom een overzicht geven van het speelveld ten aanzien van het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard: wie speelt welke rol en welke mogelijkheden heeft de gemeente(raad) om het woningaanbod te beïnvloeden?

De Rekenkamer vat woningbouw breder op dan woningbouw of woonbeleid:

- Het gaat zowel om het stimuleren van het bouwen van nieuwe woningen als om transformatie van bestaande bouw (niet-woningen naar woningen of vice versa).
- Er wordt breder gekeken dan alleen het woonbeleid van de gemeente: ook andere beleidsterreinen (zoals het grondbeleid) spelen een rol. Daarnaast wil de Rekenkamer in kaart brengen welke partijen buiten de gemeente invloed hebben op het woningaanbod.

Dit onderzoek leidt tot een beschrijving van het speelveld en de mogelijkheden die de gemeente(raad) ter beschikking heeft. De uitkomsten van dit onderzoek zouden kunnen leiden tot een vervolgonderzoek van de Rekenkamer op het gebied van wonen.

1.2 Centrale vraag en deelvragen

Het doel van het onderzoek is om inzicht te geven in het speelveld van het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard en de mogelijkheden die de gemeente(raad) daarbij heeft. De vraag die in het onderzoek centraal staat is:

Hoe ziet het huidige speelveld van het woningaanbod er uit in de gemeente Krimpenerwaard en welke mogelijkheden heeft de gemeente(raad) om het woningaanbod te beïnvloeden?

De deelvragen die hieruit voortvloeien zijn:

1. Hoe ziet het huidige woningaanbod er uit in de gemeente Krimpenerwaard?
2. Welke interne en externe spelers zijn betrokken bij het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard en welke rol spelen zij?
3. Welke instrumenten hebben de gemeenteraad en het college ter beschikking om het woningaanbod te beïnvloeden?
4. Op welke wijze zijn deze instrumenten opgenomen in gemeentelijk beleid?
5. Welke instrumenten heeft de gemeente Krimpenerwaard de afgelopen vijf jaar wel of niet ingezet om het woningaanbod te beïnvloeden?

1.3. Definities en afbakening

Om het woningaanbod te beïnvloeden kan de gemeente(raad) bepaalde instrumenten inzetten. De Rekenkamer definieert een instrument als volgt:

Een instrument is een middel dat de gemeente kan inzetten om haar doelstellingen ten aanzien van het woningaanbod te bereiken.

De bedoeling van instrumenten is ervoor te zorgen dat de doelstellingen zoals geformuleerd in beleidsdocumenten behaald kunnen worden. Instrumenten kunnen voortvloeien uit landelijke regelgeving, maar instrumenten kunnen ook 'uitgevonden' zijn door een gemeente (dit hoeft niet de gemeente Krimpenerwaard te zijn, het kan ook een voorbeeld zijn uit een andere gemeente). De Rekenkamer zet een aantal instrumenten in dit rapport op een rijtje; dit is echter niet bedoeld als een uitputtende lijst.

Dit onderzoek richt zich op het woningaanbod. Dat betekent dat de vraag naar woningen alleen aan bod komt in relatie tot het aanbod. De woningvraag zou mogelijk wel onderwerp kunnen zijn van een vervolgonderzoek van de Rekenkamer.

Bij het woningaanbod wordt gekeken naar het aantal woningen en het type woningen (segmenten of welke doelgroepen). De kwaliteit van woningen wordt buiten beschouwing gelaten.

De dataverzameling heeft plaatsgevonden van juni 2024 tot en met half april 2025.

1.4. Aanpak en onderzoeksactiviteiten

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden is gebruik gemaakt van documentstudie, het analyseren van openbare data, een vragenlijst voor de ambtelijke organisatie, interviews en een groepsgebesprek met raads- en commissieleden.

Geïnterviewden:

- beleidsadviseur gemeente Krimpenerwaard;
- portefeuillehouder gemeente Krimpenerwaard;
- vertegenwoordiger van de lokale woningcorporaties;
- directeur provincie Zuid-Holland;
- hoogleraar Housing systems, TU Delft.

1.5 Leeswijzer

Omdat het speelveld (de rol van de spelers) en de instrumenten grotendeels voortkomen uit wetten, begint dit onderzoeksrapport met een overzicht van relevante wetgeving (het 'juridisch kader').

Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van feiten en cijfers van het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard. Hoofdstuk 4 beschrijft de spelers die een rol spelen bij dit woningaanbod. De hoofdstukken 5 tot en met 8 geven een overzicht van instrumenten die de gemeente tot de beschikking heeft om het woningaanbod te beïnvloeden. Deze hoofdstukken beschrijven welke instrumenten de gemeente Krimpenerwaard de afgelopen jaren heeft ingezet.

Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een doorkijk gegeven naar toekomstige ontwikkelingen op het gebied van woningaanbod.

2. Relevante wetgeving

Om de rol van de spelers en de instrumenten ten aanzien van woningaanbod te achterhalen is inzicht nodig in de relevante wetgeving. Dit hoofdstuk zet daarom op een rij welke relevante wetten er gelden ten aanzien van het woningaanbod. Het gaat hierbij om wetten die effect hebben op het aantal woningen en het type woningen (conform de afbakening van dit onderzoek, zoals beschreven in Hoofdstuk 1), waarbij de gemeente beleidsvrijheid heeft om invloed uit te oefenen op het woningaanbod.

Tabel 2.1 geeft een samenvatting van de relevante wetten.

Tabel 2.1 Wetgeving over woningaanbod

Wet	Functie voor het woningaanbod
Woningwet (1901, herzien 2015)	• Regelt de taken en verplichtingen van woningcorporaties • Bepaalt regels voor sloop, renovatie en herontwikkeling van woningen • Zorgt voor toezicht op sociale huurwoningen
Leegstandwet (1981)	• Geeft gemeenten de mogelijkheid in te grijpen bij leegstand • Staat tijdelijke verhuur van leegstaande gebouwen toe
Huisvestingswet (1993, herzien 2014)	• Geeft gemeenten de mogelijkheid om regels te stellen voor de verdeling en het aanbod van woonruimte via de Huisvestingsverordening • Kan huisvestingsvergunningen verplicht stellen
Wet goed verhuurderschap (2023)	• Beschermt huurders tegen misstanden • Geeft gemeenten de mogelijkheid om verhuurvergunningen in te voeren
Omgevingswet (vanaf 2024)	• Integreert ruimtelijke ordeningswetten en bepaalt waar gebouwd mag worden • Vereenvoudigt en versnelt vergunningprocedures voor woningbouw

De volgende paragrafen lichten de verschillende wetten toe.

2.1 Woningwet

De Woningwet bestaat sinds 1901 en stelt regels aan de volkshuisvesting: het verantwoord huisvesten van de bevolking. Deze wet regelt de taken en verplichtingen van woningcorporaties. De Woningwet is een aantal maal vervangen door een nieuwe Woningwet. De meest recente versie geldt sinds 1 juli 2015. Deze versie leidde onder andere tot een inperking van de taken van woningcorporaties, zodat zij meer focus leggen op de taak als volkshuisvester: het zorgen voor huurwoningen voor mensen met lagere inkomens.

Als gevolg van de Woningwet 2015 moeten woningcorporaties ‘passend toewijzen’: 95% van de huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen moeten een betaalbare woning toegewezen krijgen.¹ Daarnaast moeten woningcorporaties jaarlijks ten minste 85% van de

¹ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025), via <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb/toewijzen-door-woningcorporaties/regels-voor-passend-toewijzen>. De grenzen zijn in 2025:

€ 28.375 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
 € 38.500 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
 € 27.775 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd;
 € 37.350 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.

vrijkomende sociale huurwoningen (in 2025: huurwoningen met een huurprijs tot € 900,07) toewijzen aan mensen met een inkomen tot de zogeheten 'DAEB-inkomensgrens'.²

Met ingang van 1 januari 2022 is de Woningwet op een aantal onderdelen herzien. Gemeenten werden hierdoor verplicht een *woonvisie* op te stellen. Een woonvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad en werkt uit wat de gemeente voor ogen heeft met de lokale woningmarkt.³ De woonvisie wordt voor maximaal 5 jaar vooruit gemaakt.

Op basis van de woonvisie maakt een gemeente vervolgens samen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties zogeheten 'prestatieafspraken', waarin afgesproken wordt hoe de woningcorporaties bijdragen aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente. In de prestatieafspraken kunnen zaken geregeld worden als het aantal te bouwen woningen en de toewijzing van woningen. De gemeente kan hierbij ook invloed uitoefenen op het beleid van de woningcorporaties, zodat dit beter aansluit bij het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente.

Door de herziening van de Woningwet in 2022 hebben woningcorporaties meer mogelijkheden voor het bouwen van middenhuurwoningen.

2.2 Leegstandwet

De Leegstandwet dateert uit 1981, met als doel leegstaande woningen en gebouwen tijdelijk te kunnen verhuren. De wet is daarna een aantal keren aangepast om aan te sluiten bij andere wetgeving en de actuele situatie van de woningmarkt. De meest recente wijzigingen zijn van 2024, door de invoering van de Omgevingswet en de 'Wet vaste huurcontracten'. De wijzigingen betreffen verwijzingen naar de nieuwe wetgeving; de werking van de Leegstandwet is niet veranderd.

De Leegstandwet geeft wettelijke regels voor de gemeente over wanneer het college de gebouweigenaar een vergunning moet verlenen voor het tijdelijk verhuren van gebouwen. De gemeenteraad kan op basis van de Leegstandwet een Leegstandverordening vaststellen. De gemeenteraad kan hierin bepalen dat gebouweigenaren leegstand van (een deel van) hun gebouw moeten melden bij de gemeente, zodra die leegstand langer duurt dan een in die verordening aangegeven termijn van ten minste zes maanden. Het college houdt een lijst bij van de leegstand. Op deze lijst kunnen ook (delen van) gebouwen voorkomen die niet gemeld zijn, maar waarvan ambtshalve geconstateerd is dat dit wel had moeten.

Het college voert na een melding binnen drie maanden overleg met de gebouweigenaar. Het college kan in een leegstandsbeschikking vaststellen of het (deel van het) gebouw geschikt is voor gebruik en vervolgens een gebruiker voordragen. De gebouweigenaar is verplicht de voorgedragen gebruiker een overeenkomst aan te bieden. Als het (deel van het) gebouw niet klaar is voor gebruik kan het college de eigenaar verplichten om voorzieningen te treffen in het (deel van het) gebouw, zodat het gebruikt kan worden.

2.3 Huisvestingswet

De Huisvestingswet moet zorgen dat iedereen de mogelijkheid krijgt om een betaalbare woning te vinden. De Huisvestingswet stamt uit 1993 en is in 2014 herzien. De laatste jaren zijn de

² In 2025 € 49.699 voor een eenpersoonshuishouden en € 54.847 voor een meerpersoonshuishouden. Bron: Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025), via <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/dossier-woningtoewijzing/documenten/publicaties/2020/12/18/infographic-toewijzen-van-woningen>

³ Vanuit het programma van de Rijksoverheid 'Wonen en zorg voor ouderen' en 'Een thuis voor iedereen' gaan gemeenten vanaf 2023 aan de slag met het opstellen van een woonzorgvisie, waarin specifieke aandacht uitgaat naar woningzoekenden die behoefte hebben aan zorg.

stuuringsmogelijkheden van de gemeente binnen de Huisvestingswet verruimd om meer mensen te helpen een betaalbare woning te vinden.

De gemeenteraad kan regels opstellen op basis van de Huisvestingswet indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Schaarste kan zich voordoen in alle drie de woningmarktsegmenten (sociale huur, particuliere huur of het koopsegment).

Indien er geen sprake is van schaarste kan de gemeenteraad wel regels opstellen over a) het geven van voorrang aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is en b) de woningvoorraad als de leefbaarheid in geding is.

De gemeenteraad kan via de zogeheten *Huisvestingsverordening* voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot:

- het in gebruik nemen of geven van woonruimte;
- wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad (het onttrekken, samenvoegen, omzetten in (on)zelfstandigheid of toeristisch verhuren van woningen).

De gemeenteraad kan in de Huisvestingsverordening categorieën woonruimte aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien daarvoor geen *huisvestingsvergunning* is verleend. Bij het toepassen van dergelijke huisvestingsvergunningen wijst de gemeenteraad categorieën woningzoekenden aan die voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen.

De gemeenteraad kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is (urgentiecategorieën). Als de gemeente kiest voor deze urgentieregeling dan moet deze in ieder geval gelden voor mensen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang vanwege relationele problemen, mantelzorgers en zorgontvangers. Het college is het bevoegd gezag voor het verlenen van huisvestingsvergunningen.

De gemeenteraad kan in de Huisvestingsverordening bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern. Deze vergunningverlening kan tot een maximum van 50% van de beschikbare woningen.

De gemeenteraad kan in de Huisvestingsverordening bepalen dat binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente voorrang wordt gegeven aan vitale beroepsgroepen (zoals leraren, verpleegkundigen of politieagenten).

In 2022 is een hoofdstuk toegevoegd aan de Huisvestingswet dat *opkoopbescherming* regelt. De gemeente kan opkoopbescherming invoeren als er sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Opkoopbescherming geldt niet automatisch voor de gehele gemeente, maar alleen voor specifieke gebieden (wijken of buurten) die aan deze genoemde criteria voldoen.

Als de gemeente opkoopbescherming invoert, mag een koper van een goedkope of middeldure woning die aan de gestelde criteria voldoet de woning niet zonder vergunning verhuren. De opkoopbescherming is niet hetzelfde als een zelfbewoningsplicht; verhuren is immers met een vergunning toegestaan. De maatregel geldt voor maximaal vier jaar na de aankoopdatum. Er gelden een aantal wettelijke uitzonderingsgevallen en gemeenten mogen zelf ook uitzonderingsgevallen bepalen.

Wanneer de gemeente gebruik wil maken van opkoopbescherming moet het instrument worden opgenomen in de eerdergenoemde Huisvestingsverordening. Het is mogelijk een Huisvestingsverordening vast te stellen waarin alleen de opkoopbescherming wordt geregeld en geen andere zaken.

Een gemeente is volgens de Huisvestingswet verplicht om bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een Huisvestingsverordening overleg te plegen met diverse partijen, waaronder woningcorporaties, andere gemeenten binnen de woningmarktregio en de provincie.

2.4 Wet goed verhuurderschap

De 'Wet goed verhuurderschap' is ingegaan in 2023. De wet is bedoeld om problemen aan te pakken die zich voordoen op de huurmarkt zoals discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurovereenkomsten.⁴ De gemeente moet handhaven op negen wettelijk vastgelegde algemene regels voor goed verhuurderschap en de gemeente moet een laagdrempelig meldpunt hebben ingericht.

Daarnaast mag een gemeente een vergunningplicht invoeren voor verhuurders door een *Verhuurverordening* vast te stellen. Deze geldt niet voor de woningcorporaties. De gemeenteraad bepaalt in een Verhuurverordening voor welke categorieën van woon- of verblijfsruimte de vergunningplicht geldt. Dit kan zijn een algemene, gebiedsgebonden verhuurvergunning (voor woonruimte) waarbij de gemeente moet aantonen dat de leefbaarheid in het gebied onder druk staat en/of een niet-gebiedsgebonden vergunningplicht voor arbeidsmigranten (voor verblijfsruimte; hiervoor hoeft niet te worden aangetoond dat de leefbaarheid onder druk staat). Het college kan op basis van de Verhuurverordening een verhuurvergunning verlenen. De verhuurvergunning is persoonsgebonden. Een verhuurder (dit hoeft niet de eigenaar te zijn) die voor de verhuur van meerdere woonruimten een verhuurvergunning nodig heeft in een gemeente, hoeft maar een keer de vergunningprocedure te doorlopen.

2.5 Omgevingswet

De Omgevingswet is 1 januari 2024 in werking getreden. Voor de komst van de Omgevingswet werd door de gemeente in bestemmingsplannen vastgelegd waar wel of niet de functie 'Wonen' was toegestaan. Een bestemmingsplan gold meestal voor een deel van de gemeente, waardoor er in een gemeente meerdere bestemmingsplannen bestonden. Bestemmingsplannen werden geregeld door de 'Wet ruimtelijke ordening' (Wro). Initiatiefnemers die wilden (ver)bouwen konden hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen op basis van de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo). Met de komst van de Omgevingswet zijn diverse wetten en regels (waaronder de Wro en de Wabo) gebundeld in één wet. De Omgevingswet beoogt het aanvragen van omgevingsvergunningen eenvoudiger en sneller te maken.

De Omgevingswet bevat 6 kerninstrumenten:⁵

1. *De omgevingsvisie* – De Omgevingsvisie is een langetermijnvisie, waarin overheden aangeven welke ambities zij hebben met de fysieke leefomgeving. Zowel het Rijk en de provincies als alle gemeenten stellen een Omgevingsvisie op voor hun grondgebied.
2. *Het programma* – In een programma kunnen ministers, Gedeputeerde Staten, burgemeester en wethouders en het algemeen bestuur van het waterschap beleid uit de Omgevingsvisie concreter invullen voor specifieke gebieden, sectoren of onderwerpen. Er zijn verplichte en niet verplichte programma's. Een programma is verplicht als Europese regels dit voor een specifiek onderwerp voorschrijven of bij (dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde.

⁴ VNG (2024), Handreiking Goed verhuurderschap, blz. 4, via https://vng.nl/sites/default/files/2024-07/handreiking_goed_verhuurderschap.pdf

⁵ Informatiepunt Leefomgeving, via <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/samenhang-instrumenten/6-kerninstrumenten/> (april 2025)

3. *Decentrale regels* – Er zijn drie soorten decentrale regels: het Omgevingsplan (voor de gemeenten), de Omgevingsverordening (voor de provincies) en Waterschapsverordeningen. Van rechtswege zijn alle bestemmingsplannen in een gemeente op 1 januari 2024 overgegaan in een tijdelijk Omgevingsplan. Een gemeente heeft tot 1 januari 2032 de tijd om dit tijdelijke plan om te zetten naar nieuw Omgevingsplan.
4. *Algemene rijksregels* – Hierin staan de regels beschreven voor de Omgevingswet. Daarnaast bevatten de algemene rijksregels de regels van het Rijk die van invloed zijn op het beleid van decentrale overheden, zoals de gemeente. Een voorbeeld hiervan is het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
5. *De Omgevingsvergunning* – Dit instrument bestond al onder de Wabo, maar is aangepast. De bedoeling is dat er onder de Omgevingswet minder activiteiten vergunningplichtig zijn en dat procedures van het verlenen van een vergunning sneller verlopen.
6. *Het projectbesluit* – Het projectbesluit is een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten van het Rijk, een provincie of een waterschap. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Deze kan afwijken van het gemeentelijke Omgevingsplan.

3. Huidig woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard. Om het in Monopoly-termen te zeggen: Hoeveel huizen staan er momenteel op het bord? Dit hoofdstuk gaat achtereenvolgens in op:

- Hoeveel woningen zijn er in de gemeente Krimpenerwaard?
- Wat voor soort woningen zijn dit?
- Welke prijsklasse hebben de woningen?
- Hoe verhoudt het aanbod in de gemeente Krimpenerwaard zich tot de vraag?

Dit hoofdstuk gaat daarmee in op deelvraag 1 uit het onderzoek:

1. *Hoe ziet het huidige woningaanbod er uit in de gemeente Krimpenerwaard?*

Diverse gegevensbronnen, zoals het CBS en waarstaatjegemeente.nl, bevatten cijfers over de woningmarkt. Dit hoofdstuk bevat cijfers die specifiek gaan over het aanbod van woningen en bevat de meest recente cijfers die beschikbaar waren ten tijde van dit onderzoek (maart 2025). De bijlage achterin deze Nota van Bevindingen geeft de detailcijfers en grafieken waarop de informatie in dit hoofdstuk is gebaseerd.

Dit hoofdstuk gaat slechts beperkt in op de vraagkant van de woningmarkt: alleen om te kijken in hoeverre het aanbod toereikend is voor de vraag. Overige kenmerken van de woningvraag, zoals bijvoorbeeld kenmerken van woningzoekenden, vallen zoals aangegeven in Hoofdstuk 1 buiten het bereik van dit onderzoek en worden daarom hier buiten beschouwing gelaten.

Ervan uitgaande dat woningzoekers hun zoektocht concentreren in een bepaalde regio, wordt waar relevant een vergelijking gemaakt tussen de gemeente Krimpenerwaard en de buurgemeenten:

1. Bodegraven-Reeuwijk
2. Capelle aan den IJssel
3. Gouda
4. Krimpen aan den IJssel
5. Lopik
6. Molenlanden
7. Oudewater
8. Ridderkerk
9. Zuidplas

3.1 Aantal woningen

Deze paragraaf beschrijft het aantal woningen, hoe de woningvoorraad zich heeft ontwikkeld in de afgelopen tien jaar en wat de leegstand is.

Figuur 3.1 geeft een samenvatting van de bevindingen ten aanzien van het aantal woningen in de gemeente Krimpenerwaard versus buurgemeenten, waarna een toelichting volgt.

	Krimpenerwaard		Buurgemeenten*	
	2015	2024	2015	2024
				
Aantal woningen	23.265	24.661		
	<i>Groei 6%</i>		<i>Groei 9%</i>	
Leegstand 2015-2024	1,9%		1,6%	

* In de vergelijkingen 2015-2024 is Molenlanden niet meegenomen, omdat die gemeente pas per 2019 is ontstaan.

Figuur 3.1: Aantal woningen gemeente Krimpenerwaard versus buurgemeenten

Woningvoorraad en - groei

Eind 2024 telde de gemeente Krimpenerwaard ruim 24.000 woningen. Sinds het ontstaan van de gemeente in 2015 kwamen er gemiddeld 140 woningen per jaar bij. In de totale periode 2015 tot en met 2024 kwam er 6% aan woningen bij (een gemiddelde groei van 0.6% per jaar).

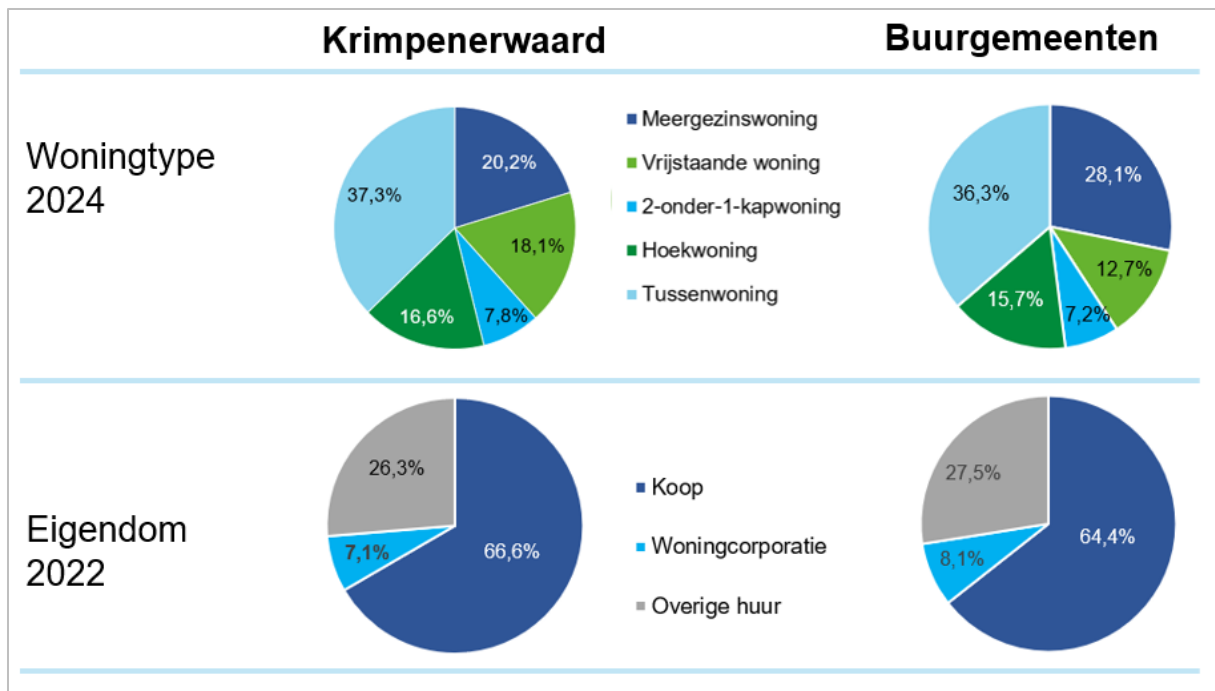
De buurgemeenten laten een gemiddelde groei van 9% zien. In de gemeente Zuidplas groeide de woningvoorraad ruim 18%. In Krimpen aan den IJssel groeide het woningaanbod het minst: iets meer dan 3%.

Leegstand

Niet alle woningvoorraad wordt benut in de gemeente Krimpenerwaard: Gemiddeld stond 1.9% van de woningen leeg de afgelopen 10 jaar, volgens het CBS. In de buurgemeenten is de leegstand gemiddeld 1.6%. De gemeente Krimpenerwaard staat qua leegstand de afgelopen jaren op een derde plaats, na Molenlanden en Oudewater (beiden gemiddeld 2,2% leegstand). In Zuidplas is er relatief weinig leegstand, net als Gouda en Krimpen aan den IJssel (allen minder dan 1,5%).

3.2 Soort woningen

Er zijn verschillende typologieën om woningen in te delen. Hieronder wordt ingegaan op twee vormen: het woningtype en de eigendomssituatie.



Figuur 3.2: Soort woningen gemeente Krimpenerwaard versus buurgemeenten

Woningtype

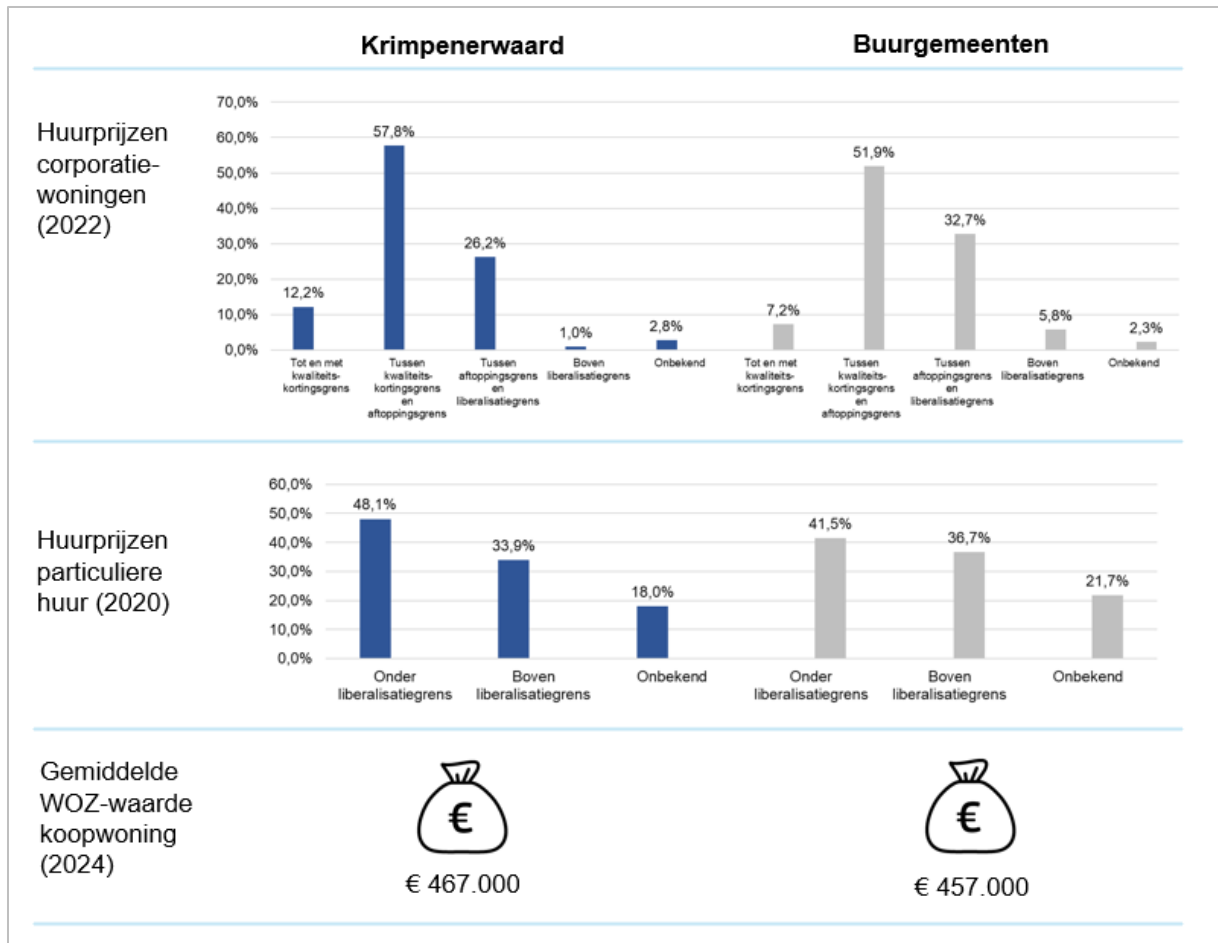
In de gemeente Krimpenerwaard is 80% van de woningen een eengezinswoning: een tussenwoning, hoekwoning, 2-onder-1-kap of vrijstaande woning. De tussenwoning komt het vaakst voor. Ditzelfde beeld is ook te zien in de meeste buurgemeenten. Het aandeel meergezinswoningen in de buurgemeenten is gemiddeld 8% hoger dan in de gemeente Krimpenerwaard.

Eigendomssituatie

Twee derde van de woningen in de gemeente Krimpenerwaard is een koopwoning, terwijl 26% in handen is van een woningcorporatie. 7,3% van de woningen betreft overige huurwoningen. Bij de buurgemeenten zijn er relatief gezien meer corporatiewoningen (dit komt name door Ridderkerk, Krimpen aan den IJssel en Capelle aan den IJssel).

3.3 Prijsklassen

Gebaseerd op de hiervoor genoemde eigendomssituatie kijkt deze paragraaf naar de prijsklasse van corporatiewoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen.



Figuur 3.3: Prijsklassen woningen gemeente Krimpenerwaard versus buurgemeenten

Huurprijs corporatiewoningen

In de gemeente Krimpenerwaard heeft het grootste gedeelte (bijna 58%) van de corporatiewoningen een huurprijs waarvan de huurprijs boven de basishuur voor 65% vergoed kan worden door huurtoeslag.⁶ In de buurgemeenten is dit ook de grootste categorie. De gemeente Krimpenerwaard heeft een relatief groot gedeelte corporatiewoningen met een huurprijs waar 100% van de huurprijs boven de basishuur gecompenseerd kan worden door huurtoeslag (12,2%).

Huurprijs particuliere huur

Bijna de helft van de particuliere huurwoningen in Krimpenerwaard heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens.⁷ Een derde van deze woningen heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Van 18% is de huurprijs niet bekend. De buurgemeenten vertonen een vergelijkbare verdeling, met uitzondering van Krimpen aan den IJssel (relatief weinig particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens en relatief veel boven deze grens) en Ridderkerk (relatief veel onder de liberalisatiegrens).

⁶ De basishuur is het deel van de huur dat een huurder zelf moet betalen.

⁷ De liberalisatiegrens is de huurprijsgrens tussen sociale woningen en vrije sector woningen.

WOZ-waarde koopwoningen

De gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning in de gemeente Krimpenerwaard bedroeg in 2019 € 300.000. In 2024 (voorlopige cijfers) is dit opgelopen naar € 467.000. De buurgemeenten vertonen eenzelfde trend in de stijging van de WOZ-waarde. In 2024 zijn Bodegraven-Reeuwijk, Lopik en Zuidplas de gemeenten met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde (boven € 500.000). Ridderkerk en Gouda hebben de laagste WOZ-waarde (onder de € 400.000).

3.4 Het aanbod in verhouding tot de vraag

Cijfers over het woningaanbod kunnen pas in hun context gezien worden als bekend is wat de vraag is naar woningen. Deze paragraaf beschrijft twee indicatoren:

1. de ontwikkeling van de verkoopprijzen van koopwoningen
2. de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen

De ontwikkeling van de verkoopprijzen van koopwoningen

De gemiddelde verkoopprijs van een woning in de gemeente Krimpenerwaard was in 2015 net onder de € 229.000. In 2024 is dit opgelopen naar circa € 443.000 - een stijging van ongeveer 94%.

Ook in de buurgemeenten zijn de verkoopprijzen gestegen. In Ridderkerk, Zuidplas, Capelle aan den IJssel, Gouda en Lopik betaalde een koper in 2024 meer dan het dubbele voor een bestaande koopwoning dan in 2015. In Oudewater zijn de verkoopprijzen relatief het minst hard gestegen: de woningen werden daar ongeveer 82% duurder in 10 jaar tijd.

De woonruimteverdeling van sociale huurwoningen

Uit de 'Notitie woonruimteverdeling 2018-2023' van de gemeente Krimpenerwaard blijkt dat sinds 2021 het aantal vrijkomende woningen voor verhuur lager is geworden, net als het aantal gepubliceerde woningen op de website 'Wonen in de Krimpenerwaard'.⁸ De 'Notitie woonruimteverdeling 2018-2023' laat tegelijkertijd zien dat er een toename is in de gemiddelde zoektijd naar een woning (gemeten in maanden). De gemiddelde zoekduur is hoe lang actief woningzoekenden hebben moeten reageren op woningen totdat ze een woning toegewezen hebben gekregen. De gemiddelde zoekduur is opgelopen van 17 maanden in 2018 tot 30 maanden (2,5 jaar) in 2023. Dit duidt erop dat de druk op de sociale woningmarkt is toegenomen in de gemeente Krimpenerwaard.

3.5 Samenvattend

De gemeente Krimpenerwaard is in vergelijking met buurgemeenten een 'middenmoter' als het gaat om het aantal en het soort woningen (woningtype, eigendom, prijsklassen).

De afgelopen jaren laten een toenemende druk zien op de woningmarkt in de gemeente Krimpenerwaard, met name door een stijging van de verkoopprijzen van koopwoningen en de oplopende zoektijd naar een sociale huurwoning.

⁸ De notitie is te vinden op <https://krimpenerwaard.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/262234a7-2231-428e-b834-bf6e2bc8add?documentId=969d2cf6-cf0a-46d5-a487-0154a95e3a22&agendaltemId=98b004aa-0740-46c5-b9e0-2695994156de>

4. Relevante spelers in de gemeente Krimpenerwaard en hun rol

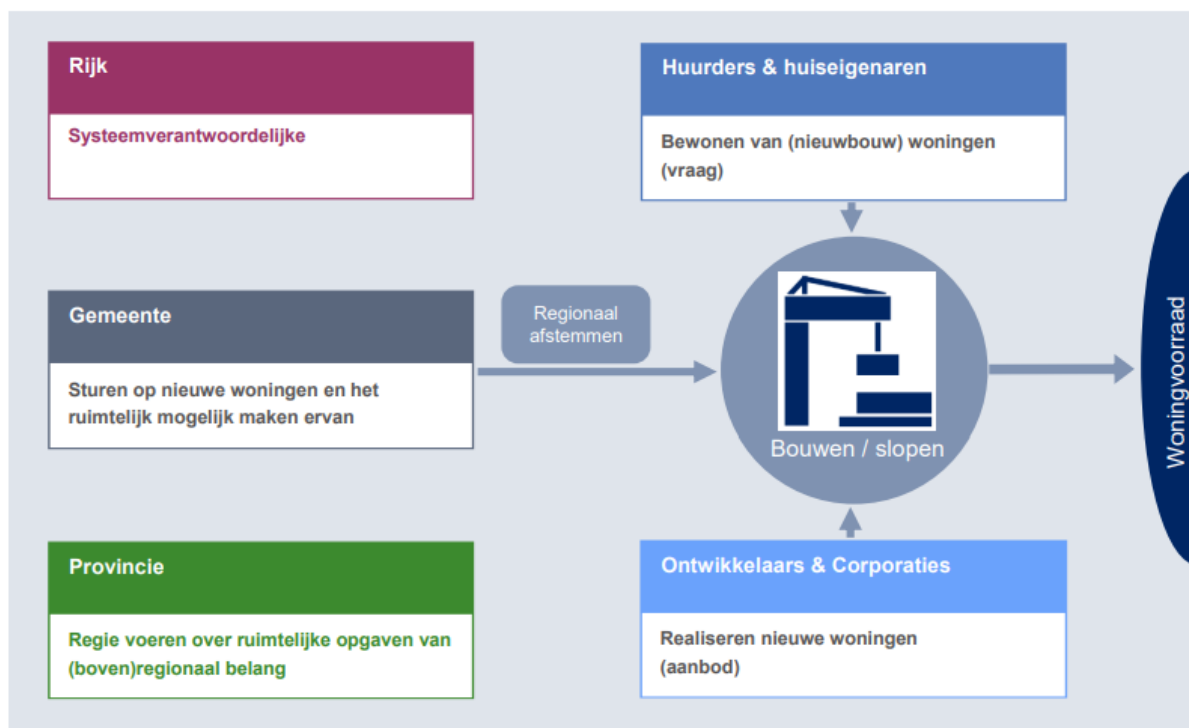
Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste spelers bij het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard. In Monopoly-termen: de pionnen op het speelveld. Dit zijn voor de gemeente Krimpenerwaard:

1. het Rijk;
2. de provincie Zuid-Holland;
3. de regio (Groene Hart en Midden-Holland);
4. de gemeente;
5. de woningcorporaties.

Dit hoofdstuk beantwoordt daarmee de tweede onderzoeksvraag, die luidt:

2. *Welke interne en externe spelers zijn betrokken bij het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard en welke rol spelen zij?*

Onderstaande figuur van de Randstedelijke Rekenkamer (2019)⁹ toont de rolverdeling bij het woningaanbod. Deze figuur is een vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid en dient ter illustratie.



Figuur 4.1: Rolverdeling bij het woningaanbod (bron: Randstedelijke Rekenkamer, 2019)

Huurders en huiseigenaren bevinden zich aan de vraagkant en worden daarom in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. Gezien de veelheid aan mogelijke projectontwikkelaars en de afstand tot de (beleidsinvloed van de) gemeente beperkt dit onderzoek zich voor het realiseren van nieuwe woningen tot de woningcorporaties.

De volgende paragrafen lichten per paragraaf de rol van een speler toe. De beschreven spelers werken (uiteraard) niet in een isolement, maar werken vaak samen. Waar van toepassing wordt dit toegelicht. Bij de rol van spelers wordt daar waar relevant ook beschreven welk beleid relevant is voor het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard.

⁹ Randstedelijke Rekenkamer (2019), via <https://www.randstedelijke-rekenkamer.nl/wp-content/uploads/2019/03/Overzicht-Rolverdeling-bij-wonen.pdf>

4.1 Het Rijk

Rol in het algemeen

Het Rijk heeft de taak om te zorgen dat er genoeg woningen zijn.¹⁰ Onderstaande tabel beschrijft hoe het Rijk heeft aangegeven de rol in te vullen ten aanzien van het woningaanbod.¹¹

Tabel 4.1 Activiteiten van het Rijk gericht op het woningaanbod, vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda (2022)

Aanpak	Toelichting (2022)
Het versterken van de regie op de volkshuisvesting	Het Rijk wil vaker dan in het verleden de lijnen uitzetten en normen stellen. Samen met mede-overheden, woningcorporaties, de Woonbond en marktpartijen maakt het Rijk afspraken over de realisatie en kwaliteit van nieuw woonaanbod, de doorlooptijd van die realisatie en betaalbaarheid.
Corporaties in staat stellen hun volkshuisvestelijke opgaven te realiseren	Het Rijk geeft aan dat de afschaffing van de verhuurderheffing ¹² woningcorporaties in staat stelt om de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren.
Het aanpassen van wet- en regelgeving en zorgen voor versnelling in de woningbouw	Via wetgeving geeft het Rijk verticaal sturing aan lokale besluiten. Het Rijk bekijkt of het instrumentarium binnen huidige wetten afdoende is. Daarnaast kijkt het Rijk naar aanpassing van beleid in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het opstellen van instructieregels. De Woningbouwimpuls, die gemeenten helpt bij het snel realiseren van veelal betaalbare woningen, wordt gecontinueerd. Tot slot zet het Rijk in op het wegnemen van knelpunten, het delen van kennis en financiële ondersteuning om woningbouw te realiseren.
Zorgen dat er gebouwd wordt in overeenkomst met de behoefte	Het Rijk maakt regionale afspraken over de aantallen betaalbare woningen die er moeten komen en stelt voorwaarden ten aanzien van betaalbare woningen. Het Rijk wil het ook aantrekkelijker maken voor ouderen om te verhuizen, zodat de doorstroming op gang komt.
Zorgen dat er gebouwd wordt op de juiste plek en met goede ruimtelijke kwaliteit	In het kader van het Uitvoeringsprogramma NOVI zal per provincie een samenhangende ruimtelijke vertaling gemaakt worden van sectorale (kwantitatieve) doelen en de bijbehorende ruimtevrage.
Zorgen voor eerlijke kansen en betaalbare woonlasten	Om woningen betaalbaar te houden ondersteunt het Rijk huishoudens met lage inkomens via de huurtoeslag en stelt het Rijk grenzen aan de huurprijs in de gereguleerde sector. ¹³ Het Rijk maakt afspraken met woningcorporaties over de betaalbaarheid voor huurders. Daarnaast wil het Rijk de positie en bescherming van huurders verbeteren. Het Rijk wil via verschillende maatregelen de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen verbeteren.
Het verbeteren van de financiële prikkels in de woningmarkt	Het Rijk zoekt naar een nieuwe balans tussen het vergroten van het aanbod en de betaalbaarheid van dat aanbod voor starters en personen met een middeninkomen. Institutionele beleggers spelen daarbij een rol.

¹⁰ Rijksoverheid, via <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/volkshuisvesting> (april 2025)

¹¹ Rijksoverheid, Nationale Woon- en Bouwagenda (2022), Hoofdstuk 3.

¹² De verhuurderheffing moest betaald worden door eigenaren die meer dan 50 huurwoningen in bezit hadden waarvan de maandelijkse huurprijs niet hoger was dan de huurtoeslaggrens in het betreffende jaar. De verhuurderheffing is per 1 januari 2023 afgeschaft.

¹³ De gereguleerde sector bestaat uit huurwoningen waarvan de huurprijs wettelijk is bepaald.

Het stimuleren van innovatie in de bouw	Het Rijk wil innovatie in de bouwsector stimuleren om zo een hoog productietempo te kunnen realiseren in combinatie met betaalbare kosten en duurzame kwaliteit.
Het vergroten van de capaciteit en uitvoeringskracht	Het Rijk gaat gemeenten ondersteunen bij het verbeteren van de capaciteit, kennis en uitvoeringskracht op het gebied van woningbouw en verduurzaming.

Wat betekent dit voor het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard?

Er was een Taskforce vanuit het Rijk die gemeenten ondersteunde om de bouw van flex- en sociale huurwoningen te ondersteunen en versnellen: de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties (gestopt 31 december 2024). De gemeente Krimpenerwaard maakte geen gebruik van de taskforce. De gemeente geeft aan dat er al op andere momenten regelmatig overleg was met de personen die in de taskforce zaten (vanuit BZK en de Provincie Zuid-Holland).

4.2 De Provincie Zuid-Holland

De rol van een provincie in het algemeen

Provincies zijn bij het woningaanbod verantwoordelijk voor: ¹⁴

- bovengemeentelijke afstemming
- efficiënte ruimtelijke ordening;
- behoud van de open ruimte.

Het Omgevingsbeleid van de provincie is van belang als het gaat om een efficiënte ruimtelijke ordening en het behoud van de open ruimte.

Vanuit de Huisvestingswet 2014 (zoals toegelicht in Hoofdstuk 2) heeft elke provincie daarnaast twee toezichtstaken richting gemeenten:

- Toezicht houden op de wettelijke taak van gemeenten om vergunninghouders te huisvesten.
- Toezicht houden op de toepassing van de Huisvestingswet in het geval dat gemeenten een huisvestingsverordening vaststellen.

De rol van de provincie Zuid-Holland

In de Omgevingsvisie van Zuid-Holland wordt ten aanzien van woningbouw de ambitie van de provincie Zuid-Holland als volgt geformuleerd: *“De provincie wil de bouw van passende en betaalbare woningen versnellen, met waarborg voor ruimtelijke en sociale kwaliteit en passende mobiliteitsvoorzieningen.”*

Daaraan wordt als beleidsdoel gekoppeld: *“Voldoende juiste woningen op de juiste plek”*.¹⁵

De provincie geeft aan zelf geen woningen te bouwen, maar stelt dat zij wel verschillende rollen heeft waarin zij een bijdrage kan leveren aan de versnelling van de bouw van betaalbare woningen:

- Meewerken op locatieniveau om knelpunten weg te nemen door inzet van expertise en middelen.
- Samen met Rijk, gemeenten, marktpartijen en corporaties werken aan een constante bouwstroom door afspraken, kennisuitwisseling, lobby en agendering van knelpunten.
- Eén loket voor de buitenwereld vormen waar het gaat om tegenstrijdige provinciale belangen op locatieniveau of provinciaal omgevingsbeleid dat versnelling belemmert. Deze kwesties agenderen en er knopen over doorhakken.

¹⁴ Rijksoverheid, Nationale Woon- en Bouwagenda (2022), blz. 14

¹⁵ Omgevingsvisie Zuid-Holland (2024), via https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR719176/1#div_o_2_div_o_15

- Vanuit provinciaal omgevingsbeleid sturen op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en voldoende plancapaciteit per woonregio. Overprogrammering¹⁶ mogelijk maken, zodat er voldoende harde plancapaciteit is. Instrumenten vanuit Ruimtelijke Ordening zo nodig inzetten.

Om het provinciaal woonbeleid uit de Omgevingsvisie uit te voeren zet de provincie Zuid-Holland de volgende instrumenten in:¹⁷

- *Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland*: Dit brengt periodiek in beeld hoeveel woningen nodig zijn en voor welke doelgroepen.
- *Afstemmen van regionale woonzorgvisies*: In de regionale woonzorgvisie geven gemeenten de actuele kaders weer voor de huisvesting van aandachtsgroepen¹⁸ en ouderen.
- *Afstemmen van regionale woningbouwprogramma's*: Het regionale woningbouwprogramma is een overzicht van planvoornemens (hard en zacht), waarin (de optelsom van) verschillende woningbouwplannen en -projecten moet voldoen aan de gestelde doelstellingen uit de Omgevingsvisie. Elk jaar vindt hiervan een actualisatie plaats die ter aanvaarding aan Gedeputeerde Staten wordt voorgelegd.
- *Regionale realisatieagenda's ('woondeals')*: Het Rijk, de provincie, gemeenten en woningcorporaties maken afspraken over voldoende betaalbare woningen voor de toekomst.

Uit de documentstudie en de interviews blijkt dat met het vaststellen van het coalitieakkoord van de provincie in 2023 het beleid van de provincie ten aanzien van bouwen stringenter is geworden. In het coalitieakkoord is vastgelegd dat er zoveel als mogelijk binnenstedelijk wordt gebouwd, dat er geen nieuwe bouwlocaties van meer dan 3 hectare kunnen worden toegevoegd en dat bij nieuwbouwplannen 40% sociaal moet zijn¹⁹ (in plaats van de landelijke norm van 30%). Daarnaast wil de provincie vruchtbare landbouwgronden behouden.²⁰ Dit betekent dat deze niet ingezet kunnen worden voor woningbouw. Bovenstaande heeft ertoe geleid dat de toenmalige minister De Jonge voorjaar 2024 in gesprek is gegaan met de provincie. De provincie heeft vervolgens haar woningbouwvoorstellen herzien om te voldoen aan eerder gemaakte regionale afspraken.²¹ Er waren volgens de minister echter nog aanpassingen nodig voor het aandeel sociale huurwoningen en het 3 hectare-beleid. Na aanvullend overleg met de minister heeft de provincie aangegeven alle stappen te zetten die nodig zijn om werk te kunnen maken van de woningbouwopgave, waaronder de norm van 30% sociale huurwoningen bouwen en op zoek gaan naar meer woningbouwlocaties van meer dan 3 hectare in het buitengebied.²²

De volgende elementen uit de Omgevingsvisie van de provincie zijn relevant voor de gemeente Krimpenerwaard:

- Waardevolle landschappen zoals het Groene Hart worden zoveel mogelijk beschermd.
- Het middengebied van Krimpenerwaard is een van de 'provinciale kroonjuwelen'. Cultuurhistorische kroonjuwelen zijn unieke, zeer karakteristieke en gave ensembles van

¹⁶ Overprogrammering betekent dat er meer projecten in voorbereiding worden genomen dan in hetzelfde jaar met de beschikbare middelen kunnen worden uitgevoerd. In de praktijk is er altijd wel een deel van de projecten dat vertraagt of afvalt.

¹⁷ Bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland (2024), via https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR719176/1#div_o_2_div_o_15

¹⁸ Mensen die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale instelling, statushouders, arbeidsmigranten en diverse groepen mensen met sociale of medische urgentie, waaronder slachtoffers van huiselijk geweld (Bron: RIB gemeente Krimpenerwaard - Startnotitie Regionale Woonzorgvisie, 2 april 2024)

¹⁹ Provincie Zuid-Holland, Coalitieakkoord 2023-2027, blz. 6 tot en met 8.

²⁰ Provincie Zuid-Holland, Coalitieakkoord 2023-2027, blz. 25.

²¹ Rijksoverheid (2024), via <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/nieuws/2024/05/23/zuid-holland-herziet-woningbouwvoorstellen-maar-meer-aanpassingen-nodig>

²² Rijksoverheid (2024), via <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/nieuws/2024/06/10/zuid-holland-herziet-woningbouwvoorstellen>

erfgoed en landschap in Zuid-Holland. Deze gebieden hoeven volgens de provincie niet op slot, maar ontwikkelingen moeten wel de cultuurhistorische kwaliteiten versterken en verbeteren.

- Bodemdaling en waterhuishouding zijn voor ruimtelijke ontwikkeling de belangrijkste thema's.

Wat betekent dit voor het woningaanbod in de gemeente Krimpenewaard?

Voor een uitbreiding langs de kernen van de gemeente Krimpenewaard is goedkeuring van de provincie nodig. De ruimte om te bouwen buiten de kernen in de gemeente Krimpenewaard werd beperkt door het coalitieakkoord (focus op binnenstedelijk bouwen, geen nieuwe 3 hectare-locaties behalve de reeds ingeplande bouwlocaties, 40% van de nieuwbouwwoningen moet sociaal zijn, geen bebouwing van agrarische gronden) en de Omgevingsvisie (bescherming van het Groene Hart en het middengebied van Krimpenewaard als kroonjuweel). Door inmenging van minister De Jonge is de 40%-norm niet meer van toepassing en heeft de provincie aangegeven op zoek te gaan naar meer woningbouwlocaties van meer dan 3 hectare in het buitengebied.

4.3 Regio: Groene Hart en Midden-Holland

Er zijn twee regionale niveaus relevant voor het woningaanbod in de gemeente Krimpenewaard:

1. Groene Hart
2. Midden-Holland

In deze regio's wordt afstemming gezocht voor het woningaanbod (naast andere onderwerpen).

Groene Hart

Het Groene Hart is een NOVEX-gebied (Nationale OmgevingsVisie Executie). Een NOVEX-gebied is een gebied waarin zoveel ruimtelijke opgaven samenkomen, dat ingrijpende herinrichting nodig is. Circa veertig partijen werken samen in het NOVEX-gebied Groene Hart: Het Rijk, provincies, gemeenten en anderen.²³ De bestuursovereenkomst van NOVEX Groene Hart is in mei 2022 ondertekend. Het uitgangspunt bij het NOVEX-gebied is dat alle ruimtelijke functies (wonen, werken, recreëren, energieopwekking) ontwikkeld kunnen worden, mits dit passend is bij het bodem- en watersysteem van het Groene Hart en deze de herkenbaarheid van het Groene Hart versterken.

De gemeente Krimpenewaard is via de regio Midden-Holland vertegenwoordigd in de NOVEX Groene Hart en wil als partner meewerken aan de kernopgaven in het Groene Hart.

Midden-Holland

De Provincie Zuid-Holland bestaat uit vijf woonregio's. De gemeente Krimpenewaard valt samen met Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas onder de Woonregio Midden-Holland. Zoals hierboven beschreven bij de rol van de provincie zijn er drie onderwerpen waarover gemeenten regionaal met elkaar afspraken maken:

- regionale woonzorgvisie;
- regionaal woningbouwprogramma;
- regionale realisatieagenda.

Daarnaast heeft de regio Midden-Holland in 2019 de Regionale Agenda Wonen vastgesteld (de vorige versie stamde uit 2013). Hierna worden deze vier documenten (chronologisch) toegelicht.

²³ Bestuurlijk Platform Groene Hart, via

<https://www.bestuurlijkplatformgroenehart.nl/documenten/bestuursovereenkomst-groene-hart>

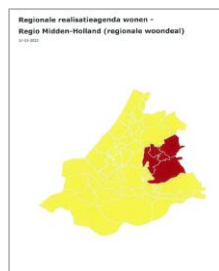
Mei 2019: Regionale Agenda Wonen



In de Regionale Agenda Wonen staat beschreven hoe de vijf gemeenten in Midden-Holland samenwerken op het gebied van wonen, wat de woonambities zijn en welke opgaven er zijn. Dit gebeurt aan de hand van vijf thema's:²⁴

1. gevarieerd woon- en leefklimaat;
2. duurzaamheid;
3. wonen en zorg;
4. betaalbaarheid/ toegankelijkheid;
5. beschikbaarheid.

Maart 2023: Regionale realisatieagenda (de 'woondeal')



De regionale realisatieagenda is opgesteld door:

- de vijf gemeenten in Midden-Holland;
- provincie Zuid-Holland;
- ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;
- bestuurders van woningcorporaties;
- externe partijen.

De woondeal benoemt een aantal 'kritische succesfactoren' voor het behalen van de woningbouwdoelstellingen uit het regionale woningbouwprogramma. De woondeal bevat tevens een inventarisatie van de mogelijke oplossingen.

Jaarlijks: Regionaal woningbouwprogramma (Projectenlijst Woningbouw)

De regionale projectenlijst woningbouw Midden-Holland (RPW MH) bevat het regionale woningbouwprogramma en wordt jaarlijks geactualiseerd door de vijf gemeenten in Midden-Holland en de provincie Zuid-Holland. Er wordt uitgegaan van het toevoegen van 19.800 nieuwbouwwoningen in de periode 2022 tot en met 2030.

De gemeente Krimpenerwaard maakt jaarlijks een overzicht van de lokale plannen, die input vormen voor de regionale projectenlijst woningbouw.²⁵

Verwacht: Regionale woonzorgvisie

De startnotitie Woonzorgvisie Midden-Holland is in december 2023 door de wethouders Wonen en Sociaal Domein van een positief advies voorzien. De bestuurlijke oplevering van de regionale woonzorgvisie was voorzien eind 2024, maar is ten tijde van dit onderzoek nog niet beschikbaar.

²⁴ Regio Midden-Holland, via

<https://www.regiomiddenholland.nl/onze+ambities/Ruimte+en+Wonen/Regionale+Agenda+Wonen/default.aspx> (april 2025)

²⁵ Figuur (2024) overgenomen van: <https://krimpenerwaard.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/1599df75-ce3b-4cbf-8a66-7c5b6aed7ef6?documentId=8b5dc2c7-3b5d-44ff-b30f-a852ad3920c3&agendatemplId=9f22f059-b95c-4ae4-aa3b-4a7c3da54606>

4.4 De gemeente

De rol van een gemeente in het algemeen

De gemeente kan een sturende rol vervullen op het gebied van wonen, waarbij zij op de volgende manieren invloed kan uitoefenen:²⁶

1. het vastleggen van bouwlocaties in het ruimtelijk beleid;
2. via het grondbeleid de ontwikkeling van nieuwe woningen (mede)bepalen;
3. een woon(zorg)visie vaststellen;
4. via de Huisvestingswet bepalen wie voorrang krijgt bij woningen en hoe een woning mag worden gebruikt;
5. handhaven van de landelijke regels voor goed verhuurderschap en gebieden aanwijzen waar verhuurders een vergunning nodig hebben.

Onderstaand worden de eerste drie punten toegelicht voor de gemeente Krimpenerwaard. De laatste twee punten betreffen wetten die reeds zijn behandeld in Hoofdstuk 2.

Ruimtelijk beleid in de gemeente Krimpenerwaard

Zoals aangegeven in Hoofdstuk 2 biedt de Omgevingswet zes kerninstrumenten. Vier hiervan kan de gemeente inzetten om te sturen op het woningaanbod: De Omgevingsvisie, het Omgevingsplan, Omgevingsprogramma's en Omgevingsvergunningen.

De gemeenteraad stelt de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan vast, terwijl het college verantwoordelijk is voor Omgevingsprogramma's en het verlenen van Omgevingsvergunningen. Zie onderstaande figuur ter verduidelijking.



Figuur 4.2: Verdeling bevoegdheden gemeenteraad en college bij instrumenten Omgevingswet²⁷

²⁶ VNG, via <https://vng.nl/rubrieken/onderwerpen/woonbeleid> (april 2025), bullets toegevoegd door Rekenkamer.

²⁷ Gemeente Krimpenerwaard (2024), Presentatie aan de gemeenteraad van Krimpenerwaard over Omgevingsplan, d.d. 13 november 2024.

De gemeenteraad van Krimpenerwaard heeft in juli 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld. De gemeente werkt aan het omzetten van het tijdelijke Omgevingsplan naar een nieuw Omgevingsplan (de deadline hiervoor is 2032). In november 2024 heeft hierover een informatiebijeenkomst voor de gemeenteraad plaatsgevonden.

Grondbeleid in de gemeente Krimpenerwaard

“Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te verwezenlijken, en is dus niet leidend maar volgend op deze ruimtelijke doelstellingen.”

- VNG (2018), “Grondbeleid voor raadsleden”

Er zijn drie vormen van grondbeleid:

- Actief grondbeleid: De gemeente koopt grond aan. De gemeente zorgt ervoor dat de grond geschikt wordt gemaakt voor de nieuwbouw en kan voorwaarden stellen aan de nieuwbouw.
- Faciliterend (passief) grondbeleid: De gemeente is geen eigenaar van de gronden. Externe partijen zoals ontwikkelaars of particulieren zijn grondeigenaar en zorgen voor de ontwikkeling terwijl de gemeente faciliteert.
- Publiek-private samenwerking (PPS): De gemeente richt samen met andere partijen een gezamenlijke onderneming op om de bouwlocatie te ontwikkelen.

De gemeente kan in het beleid ervoor kiezen om altijd dezelfde rol aan te nemen in het grondbeleid, bijvoorbeeld de actieve rol. De gemeente kan ook kiezen voor *situationeel grondbeleid*. Dit betekent dat zij haar rol aanpast aan de situatie en een mix toepast van actief grondbeleid, faciliterend grondbeleid en PPS.

In april 2024 heeft de gemeenteraad van Krimpenerwaard de geactualiseerde Nota Grondbeleid vastgesteld. De gemeente kiest hierbij voor maatwerk, ofwel situationeel grondbeleid.

Woon(zorg)visie van de gemeente Krimpenerwaard

Gemeenten zijn sinds 2022 verplicht om een woonvisie op te stellen (zie hoofdstuk 2). In een woonvisie werkt een gemeente uit wat zij voor ogen heeft met de lokale woningmarkt. De woonvisie wordt voor maximaal 5 jaar vooruit gemaakt.

In mei 2023 heeft de gemeenteraad van Krimpenerwaard het Toekomstperspectief Vitaal Krimpenerwaard vastgesteld. In dit toekomstperspectief staat beschreven dat het woningaanbod moet zorgen voor een goede balans in de samenstelling van de bevolking. De uitwerking van de woningbouwopgave wordt in het toekomstperspectief omschreven als “urgent”. Vervolgens is de Woonvisie 2023-2028 in juli 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin staat aangegeven wat de inzet van de gemeente is voor de woningmarkt de komende jaren. De Woonvisie geeft richting aan het woningbouwprogramma tot 2040 en dient als input voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Zo geeft de Woonvisie aan dat de gemeente Krimpenerwaard tot 2040 4.000 woningen wil bouwen en dat de gemeente de woningcorporaties wil stimuleren om meer middenhuurwoningen te realiseren. De woonvisie besteedt aandacht aan zorg en de gemeente ziet de woonvisie daarom tegelijkertijd als woonzorgvisie.

Ook werken gemeenten vanaf 2023 aan het opstellen van een (regionale) woonzorgvisie, met aandacht voor woningzoekenden die behoefte hebben aan zorg.

4.5 Woningcorporaties

De belangrijkste taak van woningcorporaties is zorgdragen voor huurwoningen voor mensen met lagere inkomens.²⁸ Woningcorporaties moeten 80% van hun betaalbare woningen toewijzen aan huishoudens onder een bepaalde inkomensgrens.

Een woningcorporatie is onder de Woningwet verplicht om jaarlijks voor 1 april een overleg aan te vragen met het college van B&W van de gemeente waarin ze werkzaam is en met de huurderorganisaties. In dat overleg worden afspraken gemaakt over de uitvoering van de Woonvisie in tenminste het daaropvolgende kalenderjaar, de zogeheten 'prestatieafspraken'.

De woningcorporatie moet ervoor zorgen dat zij jaarlijks op 1 juli (of een andere met de gemeente en huurdersorganisaties overeengekomen datum) een overzicht aanlevert van haar voornemens met betrekking tot:²⁹

- de woningvoorraad (o.a. bouwen, kopen, verkopen of slopen);
- het bijdragen aan de leefbaarheid rondom haar woongelegenheden;
- de samenstelling van haar woningvoorraad, waaronder huurprijzen en huurcategorieën;
- de kwaliteit en duurzaamheid van haar woningvoorraad;
- de betaalbaarheid van woningen en de bereikbaarheid van haar woongelegenheden voor personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting;
- de huisvesting van studenten, ouderen, gehandicapten en andere personen die zorg of begeleiding nodig hebben of voor wie huisvesting dringend noodzakelijk is.

Bovenop de gemeentelijke prestatieafspraken worden er ook nationale prestatieafspraken gemaakt. De meest recente afspraken zijn in december 2024 ondertekend door Aedes (de branchevereniging van woningcorporaties), de VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hierin zijn extra maatregelen afgesproken om te zorgen dat vanaf 2029 structureel 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar worden gebouwd in Nederland.

Woningcorporaties in de gemeente Krimpenerwaard

In de gemeente Krimpenerwaard zijn er vijf woningcorporaties actief: QuaWonen, Groen Wonen Vlist, Mozaïek Wonen, HefWonen en Woonzorg Nederland. Daarvan zijn QuaWonen, Groen Wonen Vlist en Mozaïek lokale organisaties die samen de 'Federatie van woningbouwcorporaties in de Krimpenerwaard' vormen.

Uit de interviews blijkt dat de woningcorporaties in de gemeente Krimpenerwaard gezien worden als een belangrijke samenwerkingspartner bij de Woonvisie. De woningcorporaties kijken naar welke woningen er momenteel zijn in de gemeente Krimpenerwaard en wat de gewenste toekomstige situatie is qua aantallen en typen woningen. De woningcorporaties stellen op basis hiervan hun portefeuilleplan op. De woningcorporaties vertalen daarbij de Woonvisie door naar de individuele kernen in de gemeente Krimpenerwaard (de Woonvisie bevat geen aantallen per kern).

In de interviews wordt aangegeven dat de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente Krimpenerwaard het benodigde sociale gedeelte van het woningbouwprogramma kunnen realiseren. Op korte termijn is er voldoende investeringscapaciteit daarvoor. Dit is anders dan bij diverse andere gemeenten, waarbij de investeringscapaciteit van de lokale woningcorporatie over het algemeen te laag is om in de toekomst voldoende woningen toe te voegen. Wel wordt verwacht dat ook bij de woningcorporaties in de gemeente Krimpenerwaard de investeringscapaciteit op de lange termijn een

²⁸ Rijksoverheid, via <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/woningwet-regels-voor-woningcorporaties> (april 2025)

²⁹ Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, art. 39.

probleem kan vormen, omdat forse investeringen gepaard gaan met leningen afsluiten. Daarnaast is het gebrek aan geschikte bouwlocaties een belemmerende factor voor de woningcorporaties. De woningcorporaties geven aan dat ze vooral behoefte hebben aan locaties waar appartementen gebouwd kunnen worden. Naast de bouwhoogte vormen de parkeernormen daar vaak een belemmerende factor.

De woningcorporaties in de gemeente Krimpenerwaard proberen via een lobby (zowel lokaal in Midden-Holland als nationaal via koepelorganisatie Aedes) ervoor te zorgen dat belemmerende factoren ten aanzien van bouwlocaties en financiën weggenomen worden. Daarnaast is er maandelijks overleg tussen de drie woningcorporaties en de gemeente Krimpenerwaard.

4.6 Samenvattend

Onderstaande tabel geeft verkort weer wat de rol is van de besproken spelers op het gebied van het woningaanbod en welke kaders voor het woningaanbod voortvloeien uit de rol van elke speler.

Tabel 4.2 Samenvattend de rol van spelers bij het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard

Speler	Rol	Kaders voor het woningaanbod
Het Rijk	Zorgen dat er genoeg woningen zijn	Wetgeving
De provincie	Bovengemeentelijke afstemming, een efficiënte ruimtelijke ordening en behoud van de open ruimte	Omgevingsbeleid
Regio Groene Hart	Regionale afstemming	Regionale afspraken
Regio Midden-Holland	Regionale afstemming	Regionale Agenda Wonen Woondeal
De gemeente	Sturen op het woningaanbod door lokaal beleid	Woon(zorg)visie Grondbeleid Omgevingsplan Verordeningen
Woningcorporaties	Zorgen voor huurwoningen voor mensen met lagere inkomens	Prestatieafspraken

5. Beschikbare instrumenten voor een gemeente

Zoals gedefinieerd in Hoofdstuk 1 ziet de Rekenkamer een instrument als ‘een middel dat de gemeente kan inzetten om haar doelstellingen ten aanzien van het woningaanbod te bereiken’. Dit hoofdstuk geeft een opsomming van dergelijke instrumenten. Om in Monopoly-termen te blijven: hoe kan de gemeente zich over het speelbord bewegen om het woningaanbod te beïnvloeden? Dit hoofdstuk gaat daarmee in op de volgende onderzoeksvraag:

3. Welke instrumenten hebben de gemeenteraad en het college ter beschikking om het woningaanbod te beïnvloeden?

Een deel van de instrumenten vloeit voort uit wetgeving, (zie Hoofdstuk 2). Dit vijfde hoofdstuk dient als inleiding op de Hoofdstukken 6,7 en 8. Die hoofdstukken geven een beschrijving van de instrumenten die ingezet kunnen worden door gemeente Krimpenerwaard om doelstellingen rondom woningaanbod te bereiken. Ook wordt in die hoofdstukken aangegeven of een instrument wordt toegepast in gemeente Krimpenerwaard.

De Rekenkamer heeft een lijst met instrumenten opgesteld die het woningaanbod kunnen beïnvloeden. De lijst met instrumenten is grotendeels gebaseerd op het onderzoek van de Rekenkamer Amsterdam (2017) naar een evenwichtig woningaanbod.³⁰ De Rekenkamer Krimpenerwaard heeft de lijst op een aantal plaatsen anders gestructureerd, instrumenten aangepast en de lijst geactualiseerd op basis van recente wet- en regelgeving (zoals de Omgevingswet). De ontstane lijst met instrumenten is besproken met een externe expert en de ambtelijke organisatie om te kijken of de lijst compleet en kloppend was.

Bij de instrumenten maakt de Rekenkamer Krimpenerwaard onderscheid in drie typen instrumenten. Deze zijn door middel van drie blokken weergegeven in Figuur 5.1, met het bijbehorende hoofdstuk.



Figuur 5.1 Indeling van beleidsinstrumenten voor het woningaanbod

De figuur op de volgende pagina laat zien welke instrumenten vallen binnen elk van de drie blokken.

³⁰ Rekenkamer Metropool Amsterdam (2017), zie <https://www.rekenkamer.amsterdam.nl/onderzoek/evenwichtig-woningaanbod-2/>

Algemene instrumenten	
Wet- en regelgeving	
H	Prestatieafspraken
H	Verhuurverordening
K	Opkoopbescherming
HK	Huisvestingsverordening
HK	Doelgroepenverordening
HK	Wijziging Omgevingsplan
HK	Differentiatie in parkeernormen
Financieel	
K	Starterslening
K	Lening voor middeninkomens
K	Lening voor zelfbouw
K	Koopgarant
K	Huurkoop
HK	Differentiatie in grondprijzen
HK	Bestemmingsreserve sociale woningbouw (en eventueel middenhuur)
HK	Fonds toevoegen woonruimte
Dialogo	
H	Lobby bij het Rijk over de huursystematiek
H	Overleg met woningcorporaties
HK	Lobby bij de provincie
HK	Extra regionale afspraken
HK	Overleg met marktpartijen
Gemeentelijk woningbedrijf	
HK	Gemeentelijk woningbedrijf
Instrumenten voor specifieke nieuwbouw-initiatieven	
Ruimtelijke plannen	
HK	Herziening bestemmingsplan (ter inzage gelegd voor 2024)
HK	Wijziging Omgevingsplan (vanaf 2024)
HK	Verstreking Omgevingsvergunning voor afwijkende plannen
HK	Stedenbouwkundig plan
Vanuit grondbeleid	
HK	Actief grondbeleid: Minnelijke verwerving
HK	Actief grondbeleid: Voorkeursrecht
HK	Actief grondbeleid: Grondruil
HK	Actief grondbeleid: Onteigening
HK	Faciliterend grondbeleid: Anterieure overeenkomst
HK	Faciliterend grondbeleid: Exploitatieplan (voor 2024)
HK	Faciliterend grondbeleid: Posterieure overeenkomst
HK	Faciliterend grondbeleid: Grondruil stimuleren
HK	Publiek-private samenwerking (PPS)
Invulling van locaties	
K	Aanbieden locaties voor zelfbouw
HK	Wooncoöperatieven stimuleren
HK	Tenders
HK	Erfpachtcontracten opstellen
HK	Afwijkende parkeernormen
Financieel	
H	Woonfonds
HK	Afwijkende grondprijzen
Instrumenten voor specifieke initiatieven bestaande bouw*	
Ruimtelijke plannen	
	Herziening bestemmingsplan (pre-Omgevingswet)
	Wijziging Omgevingsplan (Omgevingswet)
	Verstreking Omgevingsvergunning voor afwijkende plannen
Invulling van locaties	
	Erfpachtcontracten herzien
	Leegstandverordening

H	Instrument voor huurwoningen
K	Instrument voor koopwoningen
HK	Instrument voor zowel huur- als koopwoningen

H	Instrument voor huurwoningen
K	Instrument voor koopwoningen
HK	Instrument voor zowel huur- als koopwoningen

* Deze instrumenten hebben allemaal betrekking op zowel huur- als koop

Figuur 5.2 Lijst met instrumenten

De instrumenten (Figuur 5.2) zijn via een vragenlijst voorgelegd aan de ambtelijke organisatie van gemeente Krimpenerwaard. Bij elk instrument is een omschrijving gegeven op welke wijze de gemeente het woningaanbod kan beïnvloeden. Aan de ambtelijke organisatie is gevraagd of dit instrument de afgelopen 5 jaar (2020 tot en met 2024) is ingezet in de gemeente Krimpenerwaard. Tevens is gevraagd om een toelichting te geven, bijvoorbeeld de aantallen wanneer een instrument wel is ingezet of de reden dat een instrument niet is ingezet.

De opsomming van instrumenten impliceert niet dat de gemeente alle instrumenten uit de lijst zou moeten of kunnen gebruiken.

6. Algemene instrumenten

Dit hoofdstuk gaat in op de eerste categorie instrumenten: Algemene instrumenten. Algemene instrumenten zijn instrumenten die niet gerelateerd zijn aan een specifiek initiatief of locatie, maar die sturing geven aan het gehele woningaanbod in de gemeente (zowel nieuwbouw als bestaande bouw, zowel huur- als koopwoningen). Het is mogelijk dat in specifieke gevallen wordt afgeweken van de regels zoals geformuleerd in een algemeen instrument, bijvoorbeeld door op een specifieke locatie af te wijken van een eerder vastgesteld bestemmingsplan.



Grofweg kunnen de algemene instrumenten ingedeeld worden in:

1. wet- en regelgeving;
2. financiële incentives vanuit de gemeente;
3. dialogen voeren met externe samenwerkingspartners;
4. gemeentelijk woningbedrijf.

De paragrafen in dit hoofdstuk beschrijven deze verschillende categorieën en de instrumenten die binnen elke categorie vallen. Bij elk instrument wordt een beschrijving gegeven wat het instrument kan doen voor het woningaanbod, wie het bevoegd gezag is (gemeenteraad of college) en of de gemeente Krimpenerwaard dit instrument de afgelopen vijf jaar (2020 tot en met 2024) heeft ingezet. Daarmee beantwoordt dit hoofdstuk voor de algemene instrumenten de volgende onderzoeksvragen:

4. *Op welke wijze zijn deze instrumenten opgenomen in gemeentelijk beleid?*
5. *Welke instrumenten heeft de gemeente Krimpenerwaard de afgelopen vijf jaar wel of niet ingezet om het woningaanbod te beïnvloeden?*

6.1 Wet- en regelgeving

De gemeente kan wet- en regelgeving gebruiken om te sturen op het woningaanbod in de gemeente. Tabel 6.1 geeft weer welke algemene instrumenten een gemeente hierbij tot haar beschikking heeft.

Tabel 6.1 Algemene instrumenten vanuit wet- en regelgeving

Instrument	Wijze van beïnvloeding	Door raad of college?	Inzet 2020-2024
Prestatieafspraken (tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties)	1. <i>Afspraken maken over de woningvoorraad:</i>		
	a) Minimale omvang van de sociale huurvoorraad	C	Ja
	b) Het aantal te verkopen of te liberaliseren corporatiewoningen	C	Deels
	2. <i>Afspraken maken over woningsegmenten:</i> Creëren van meer ruimte voor corporaties om middensegment huurwoningen te realiseren	C	Nee
	3. <i>Afspraken maken over huurprijzen:</i>		
	a) Toepassen van gedifferentieerd huurprijsbeleid, waarbij huurprijzen en huurverhogingen verschillen per gebied in de gemeente	C	Nee
	b) Mogelijkheid vastleggen voor huurcontracten met een flexibele huurprijs, waarbij het mogelijk is dat de huurprijs daalt als het inkomen daalt	C	Nee

	c) Mogelijkheid vastleggen om huishoudens met een minimuminkomen korting te geven op de huurprijs	C	Nee
	d) Afspraken vastleggen over de wijze van invulling van de inkomensafhankelijke huurstijgingen, bijvoorbeeld niet alleen voor sociale huurwoningen, maar ook voor middenhuur	C	Ja
	e) Hoe doorstroming met behoud van huurprijs te stimuleren	C	Nee
	f) Toepassen van de mogelijkheid voor tijdelijke huurcontracten voor bepaalde groepen	C	Nee
	4. Afspraken maken over het toewijzen van woningen:		
	a) Op welke manier de woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (vrije sector woningen) worden toegewezen aan bijvoorbeeld huishoudens met een middeninkomen	C	Nee
	b) Het passend toewijzen van vrijkomende woningen, breder dan de landelijke regels voor passend toewijzen, bijvoorbeeld door duurdere huurwoningen een lagere huurprijs toe te kennen	C	Ja
Verhuurverordening	Het invoeren van een vergunningplicht voor verhuurders	R + C	Nee
Opkoopbescherming	Voorkomen dat woningen worden opgekocht voor de verhuur	R	Nee
Huisvestingsverordening	Bepalen welke woningen onder de huisvestingsverordening vallen op basis van schaarste	R	Ja
	Bepalen welke woningzoekenden voorrang krijgen	R	Ja
	Bepalen welke categorieën woningzoekenden urgent zijn	R	Ja
	Vaststellen van regels voor het splitsen van woningen	R	Nee
	Vaststellen van regels voor het onttrekken en samenvoegen van woningen	R	Nee
	Stimuleren van woningdelen	R	Nee
	Beschermen van de woningvoorraad voor eigen inwoners	R	Ja
	Inkomensgrens bepalen voor het particuliere deel (niet-corporatiewoningen) van de gereguleerde huurwoningen	R	Nee
	Woningzoekenden op de wachtlijst toegang geven tot een sociale huurwoning in een nabijgelegen gemeente	R	Nee
	Regelen dat woningen ook daadwerkelijk bewoond worden door mensen die tot de doelgroep behoren door het afgeven van huisvestingsvergunningen	C	Ja
Doelgroepenverordening	Bepalen welk percentage sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en sociale koopwoningen er moeten komen binnen een plangebied en ervoor zorgen dat deze woningen na de bouw beschikbaar blijven in het betaalbare segment	R + C	Nee
Wijziging Omgevingsplan	Het opstellen van nieuwe algemene regels (niet-initiatiefgebonden) voor de fysieke leefomgeving, waaronder criteria over woningen (nieuw en bestaand)	R	Nee
Differentiatie in parkeernormen	Stimuleren van bepaalde segmenten woningen door verschillende normen voor het aantal parkeerplaatsen per type woning te hanteren (meestal vastgelegd in een Nota Parkeren)	R	Ja

	Instrument voor huurwoningen
	Instrument voor koopwoningen
	Instrument voor zowel huur- als koopwoningen

6.1.1 Prestatieafspraken

Omschrijving

Uit de Woningwet (zie Hoofdstuk 2) vloeit voort dat de gemeente jaarlijks prestatieafspraken maakt met de woningcorporaties die actief zijn binnen de gemeente en hun huurdersorganisaties. Zoals tabel 6.1 aangeeft in de tweede kolom geven de prestatieafspraken de gemeente op diverse manieren de mogelijkheid om het woningaanbod te beïnvloeden, namelijk op het gebied van:

- 1) woningvoorraad;
- 2) woningsegmenten;
- 3) huurprijzen;
- 4) het toewijzen van woningen.

In de volgende paragrafen wordt aangegeven welke afspraken er gemaakt zijn in de gemeente Krimpenerwaard op deze vier punten. In maart 2024 heeft de gemeente Krimpenerwaard de prestatieafspraken 2024 getekend met QuaWonen, Groen Wonen Vlist, Mozaïek Wonen, HefWonen, Woon Zorg Nederland en huurdersorganisaties.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard: afspraken over 1) de woningvoorraad en 2) woningsegmenten

De gemeente Krimpenerwaard heeft in de prestatieafspraken afspraken gemaakt over het aantal woningen en de woningsegmenten: *“Om onze kernen leefbaar, vitaal en toekomstbestendig te houden, kiest de gemeente Krimpenerwaard voor het inzetten op de realisatie van 4.000 woningen in de periode 2023-2040. Een deel van de 4.000 woningen zijn al gepland en zijn niet meer beïnvloedbaar. Het gaat netto om ongeveer 800 woningen. Een klein deel hiervan bestaat uit sociale huurwoningen. Bij nieuwe initiatieven die nog wel beïnvloedbaar zijn sturen we op betaalbaarheid volgens de uitgangspunten van de woonvisie: 30% sociale huur, 20% middenhuur en 25% betaalbare koopwoningen. Concreet betekent dit een toevoeging van ongeveer 960 sociale huurwoningen tot 2040. Als op een locatie geen sociale huur kan worden gerealiseerd, willen we dat op een andere locatie compenseren. Met de woningbouwsegmentering werken we toe naar een woningvoorraad die voor 30% bestaat uit sociale huurwoningen. Het is een ingroeimodel. Op basis van het beoogde bouwprogramma en het aandeel sociale huur zal dit aandeel daarentegen nog niet in 2040 bereikt zijn.”*³¹

De gemeente Krimpenerwaard heeft geen afspraken gemaakt over het aantal te verkopen of te liberaliseren corporatiewoningen, maar de gemeente geeft wel aan dat ze afspraken heeft gemaakt met woningcorporaties over inzicht in het aantal verkochte woningen.

De gemeente geeft aan dat ze graag zou zien dat de woningcorporaties middenhuurwoningen toevoegen. Het is echter voor de woningcorporatie niet mogelijk dit te doen volgens de gemeente, omdat het bij middenhuurwoningen moeilijker is om kapitaal aan te trekken dan bij sociale huurwoningen. Middenhuurwoningen worden namelijk niet gezien als een kerntaak voor een woningcorporatie en er gelden daarom andere regels voor de financiering, zoals bijvoorbeeld het verschaffen van een onderpand.³² De gemeente geeft aan dat eventuele aanpassingen in de regelgeving een verantwoordelijkheid is van het Ministerie van BZK.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard: 3) afspraken over huurprijzen

De gemeente Krimpenerwaard heeft geen afspraken gemaakt over het toepassen van een gedifferentieerd huurprijsbeleid waarbij huurprijzen en huurverhogingen verschillen per gebied in de gemeente. De gemeente heeft er naar eigen zeggen vertrouwen in dat woningcorporaties een voldoende gedifferentieerd aanbod creëren. De gemeente zegt hierover gesprekken te voeren met de woningcorporaties en harde afspraken niet nodig te vinden.

In het verleden hebben een aantal gemeenten geëxperimenteerd met flexibele (inkomensafhankelijke) huurprijzen onder andere bij vrije sector corporatiewoningen.³³ De gemeente Krimpenerwaard heeft geen afspraken gemaakt over dergelijke huurcontracten met een flexibele huurprijs. De gemeente geeft daarbij aan dat in de huisvestingsverordening is geregeld dat als iemand om niet eigen verwijtbare redenen te maken krijgt met inkomensdaling waardoor iemand de woonlasten niet meer kan betalen,

³¹ Gemeente Krimpenerwaard, Prestatieafspraken 2025.

³² Voor meer informatie zie AEDES (2022), Handreiking financiering niet-DAEB.

<https://aedes.nl/media/document/handreiking-financiering-niet-daeb-maart-2022>

³³ Zie bijvoorbeeld de gemeente Amsterdam: <https://www.nul20.nl/dossiers/eindelijk-flexibele-huren>

diegene mogelijk in aanmerking komt voor woontoeslag met verhuisverplichting. Men krijgt dan urgentie om naar een goedkopere woning te gaan. Vaak woont iemand dan niet in een sociale huurwoning van een woningcorporatie.

In de gemeente Krimpenerwaard is er op basis van de prestatieafspraken geen mogelijkheid om huishoudens met een minimuminkomen korting te geven op de huurprijs.

De 'Wet tijdelijke huurkorting' (in werking getreden in april 2021) maakt het in ieder geval mogelijk voor de woningcorporatie om de huurprijs tijdelijk te verlagen. De woningcorporatie maakt dan afspraken met de huurder over de voorwaarden.

De gemeente geeft daarnaast aan dat er passend toewijzen geldt en dat de maximale huurprijs van woningen wordt bepaald door de woningwaarderingssysteem, waar op basis van de kenmerken van de woning de maximale huurprijs wordt bepaald.

De gemeente Krimpenerwaard heeft afspraken gemaakt over de wijze van invulling van de inkomensafhankelijke huurstijgingen. De gemeente geeft hierbij aan dat een woningcorporatie alleen gebruik mag maken van een inkomensafhankelijke huurverhoging als dit is vastgelegd in de prestatieafspraken. De gemeente geeft aan dat twee woningcorporaties hier op dit moment gebruik van maken en dat een andere woningcorporatie met de huurdersorganisaties onderzoekt of zij hier volgend jaar gebruik van willen maken.

De gemeente Krimpenerwaard heeft in de prestatieafspraken geen afspraken gemaakt over hoe huurders kunnen doorstromen met behoud van huurprijs. De gemeente geeft aan dat er wel regelmatig gesprekken zijn met de woningcorporaties hierover. De gemeente Krimpenerwaard heeft in de Woonvisie als doel gesteld om doorstroming te bevorderen. In de prestatieafspraken 2024 is afgesproken om gezamenlijk met de corporaties een plan van aanpak uit te werken. De gemeente geeft aan dat in het voorjaar van 2025 gesprekken hierover starten. Daarnaast lopen er volgens de gemeente twee experimenten vanuit de huisvestingsverordening waarbij nieuwbouwwoningen met voorrang worden verhuurd aan inwoners uit de Krimpenerwaard die een huurwoning achterlaten.

De gemeente Krimpenerwaard geeft aan een experiment te hebben gedaan met het toepassen van de mogelijkheid voor tijdelijke huurcontracten voor bepaalde groepen. Hierbij werden woningen die zouden worden gesloopt en waarbij de oude bewoners reeds verhuisd waren, tijdelijk verhuurd. In de prestatieafspraken zijn er geen specifieke afspraken gemaakt over de permanente inzet van dit instrument.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard: 4) afspraken over het toewijzen van woningen

De gemeente Krimpenerwaard heeft in de prestatieafspraken niet vastgelegd hoe woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (vrije sector woningen) worden toegewezen aan bijvoorbeeld huishoudens met een middeninkomen. De gemeente geeft daarbij aan dat de woningcorporaties niet beschikken over middenhuurwoningen. Er is wel een "Verordening middenhuurwoningen Krimpenerwaard" die voorschrijft aan wie middenhuurwoningen zouden moeten worden toegewezen.³⁴

De gemeente Krimpenerwaard heeft afspraken gemaakt over het passend toewijzen van vrijkomende woningen, breder dan de landelijke regels voor passend toewijzen. De gemeente licht toe dat deze afspraken zijn gemaakt voor statushouders die wachten op gezinshereniging. Hierbij kan het voorkomen dat een woningcorporatie een statushouder van wie de gezinsleden op korte termijn worden verwacht een (eengezins)woning verhuurt voor een tijdelijk lagere huurprijs totdat de gezinshereniging plaatsvindt.

³⁴ Verordening middenhuurwoningen Krimpenerwaard (2020). Zie <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR644624/1>

De gemeente geeft daarnaast aan dat er wordt gewerkt met streefhuren. Dit betekent dat woningcorporaties bij een nieuw te verhuren woning slechts een bepaald percentage van de maximale huurprijs mag vragen aan de nieuwe huurder.

6.1.2 Verhuurverordening

Omschrijving

Hoofdstuk 2 beschrijft dat de gemeenteraad op basis van de 'Wet goed verhuurderschap' een Verhuurverordening kan vaststellen, met een vergunningplicht voor verhuurders.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente Krimpenerwaard heeft geen Verhuurverordening vastgesteld. De gemeente geeft als toelichting dat de 'Wet goed verhuurderschap' waarbij deze verordening is aangekondigd pas sinds 1 juli 2023 van kracht is.

6.1.3 Opkoopbescherming

Omschrijving

Gemeentes kunnen er sinds 1 januari 2022 voor kiezen een stelsel van opkoopbescherming in te voeren via de Huisvestingsverordening (zie Hoofdstuk 2). Opkoopbescherming zorgt ervoor dat woningen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

In de gemeente Krimpenerwaard is op 13 juli 2021 een motie om opkoopbescherming te onderzoeken niet aangenomen door de gemeenteraad.³⁵ De gemeenteraad heeft in december 2024 een nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld voor de periode 2025-2028. Ook daarin is opkoopbescherming niet opgenomen.

6.1.4 Huisvestingsverordening

Omschrijving

Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 kan een gemeente ervoor kiezen een Huisvestingsverordening op te stellen die regels beschrijft voor de verdeling en het aanbod van woonruimte. De gemeenteraad stelt een Huisvestingsverordening vast. Het college kan een huisvestingsvergunning afgeven voor woningzoekenden die voldoen aan de criteria uit de Huisvestingswet en de criteria genoemd in de huisvestingsverordening. Met de vergunning wordt geregeld dat woningen daadwerkelijk bewoond worden door mensen die tot de doelgroep behoren zoals beschreven in de huisvestingsverordening.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeenteraad heeft in december 2024 een nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld voor de periode 2025-2028. In deze verordening geeft de gemeente aan dat alle woonruimte (van toegelaten en niet-toegelaten instellingen en particuliere verhuurders) met een huurprijs beneden de huurprijsgrens alleen voor bewoning van een huishouden in gebruik mag worden gegeven of genomen als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend. De gemeente geeft aan dat de woningcorporaties zijn gemandateerd om huisvestingsvergunningen te verstrekken. Er is geen inzicht in het exacte aantal

³⁵ Gemeente Krimpenerwaard (2021), Motie M21-070, Opkoopverbod van woningen door beleggers. Zie: <https://krimpenerwaard.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/0f8315f9-e575-43e1-ad35-750b5610a728>

huisvestingsvergunningen dat is verstrekt, maar de gemeente geeft aan dat dit “aantal vergelijkbaar zal zijn met het aantal verhuurde woningen.”

De Huisvestingsverordening geeft een aantal urgentiegronden aan op basis waarvan woningen met voorrang kunnen worden toegekend aan woningzoekenden. Daarnaast benoemt de Huisvestingsverordening enkele groepen woningzoekenden die voorrang krijgen. De gemeente beschermt de woningvoorraad voor eigen inwoners door op te nemen dat 40% van de gepubliceerde woningen per jaar met voorrang toegewezen mag worden aan woningzoekenden die maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan een kern in de gemeente Krimpenerwaard.

De Huisvestingsverordening bevat geen regels voor woningsplitsing, het onttrekken of samenvoegen van woningen. De gemeente geeft hierbij als reden dat het aanvragen van een vergunning in het kader van de huisvestingsverordening dubbelop is, omdat in de meeste gevallen mensen die een woning willen splitsen (kadastraal of bouwkundig), onttrekken of samenvoegen, het plan moeten laten toetsen in het kader van het bouwbesluit of brandveiligheid. De gemeente voegt hieraan toe dat regels over splitsen, samenvoegen of onttrekken vaak toegevoegd worden aan een huisvestingsverordening, als een gemeente beperkingen wil opleggen ten aanzien van splitsen, samenvoegen of onttrekken. Het wordt daarmee vaak ontmoedigd volgens de gemeente en dat doel heeft de gemeente Krimpenerwaard niet.

Het stimuleren van woningdelen is eveneens niet opgenomen in de huisvestingsverordening van de gemeente Krimpenerwaard. De gemeente geeft hiervoor eenzelfde reden als bij woningsplitsing, onttrekking of samenvoeging: zij ziet dat de huisvestingsverordening wordt ingezet om categorieën woningen aan te wijzen die niet of onder voorwaarden gedeeld mogen worden, bijvoorbeeld het uitsluiten van bepaalde wijken voor woningdelen. De gemeente geeft aan dat als je woningdelen wilt stimuleren het juist niet opgenomen moet worden in de huisvestingsverordening, maar bijvoorbeeld het Omgevingsplan.

Er is in de huisvestingsverordening van de gemeente Krimpenerwaard geen inkomensgrens bepaald voor het particuliere deel (niet-corporatiewoningen) van de gereguleerde huurwoningen. De gemeente geeft hierbij aan dat er bij het aanvragen van een huisvestingsvergunning wel naar het inkomen wordt gevraagd, maar dat niet in de huisvestingsverordening is vastgelegd wat het inkomen maximaal mag zijn.

Volgens de gemeente zijn er geen bepalingen opgenomen dat woningzoekenden toegang kunnen krijgen tot een sociale huurwoning in een nabijgelegen gemeente. De gemeente geeft hierbij aan dat woningzoekenden van buiten de gemeente Krimpenerwaard zichzelf kunnen inschrijven bij het woonruimte-verdeelsysteem van de gemeente Krimpenerwaard en andersom dat inwoners van de gemeente Krimpenerwaard zich kunnen inschrijven bij het woonruimteverdeelsysteem van nabijgelegen gemeenten. De gemeente licht verder toe dat het vanuit de historie in de regio zo is gegroeid dat de huisvestingsverordeningen en ook de urgentiegronden op gemeentelijk niveau zijn verdeeld en niet regionaal. De gemeente geeft aan wel regionale afspraken te hebben over de uitstroom vanuit instellingen en dat die per jaar over de gemeenten worden geregeld, maar dat dit niet het geval is voor andere urgentiegronden. Waarbij de gemeente aangeeft dat dit ook is om de reguliere woningzoekenden te beschermen. De gemeente voegt toe dat het mogelijk in de nabije toekomst anders wordt met de ingang van de ‘Wet Versterking regie volkshuisvesting’ (zie hoofdstuk 9), die vraagt de urgentiegronden regionaal te regelen en eerlijk over de regio te verdelen.

6.1.5 Doelgroepenverordening

Omschrijving

Onder de oude ‘Wet ruimtelijke ordening’ was het mogelijk voor gemeenten om in een bestemmingsplan te bepalen welk percentage sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, sociale koopwoningen en

vrije kavels er moeten komen binnen een plangebied. Voorwaarde hiervoor was dat een gemeente een aparte verordening opstelde: de doelgroepenverordening. De doelgroepenverordening moet bevatten:³⁶

- Voor sociale huur een omschrijving van de doelgroep (gebaseerd op inkomen) en een instandhoudingstermijn (ten minste 10 jaar);
- Voor sociale koop: een instandhoudingstermijn van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname;
- Voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur een maximale aanvangshuurprijs en een instandhoudingstermijn (ten minste 10 jaar, met daarbij een motivatie waarom instandhouding van een bepaald percentage middenhuurwoningen noodzakelijk is voor het functioneren van de woningmarkt).

Voor vrije kavels zijn er geen bijzondere beperkingen voor het opnemen in een bestemmingsplan en er hoeven geen aanvullende regels voor te worden gesteld in een doelgroepenverordening.

Met de komst van de Omgevingswet is er nog steeds de mogelijkheid om regels op te nemen over de hierboven genoemde categorieën woningen en de hierboven opgesomde omschrijvingen van de doelgroep, huurprijs en instandhoudingstermijn. Deze regels en omschrijvingen hoeven niet geregeld te worden in een separate verordening, maar kunnen rechtstreeks worden opgenomen in het Omgevingsplan. Nieuw is dat nu ook voor de categorie middenhuur de doelgroep omschreven moet worden.³⁷

Een reeds bestaande doelgroepenverordening (vastgesteld voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet) in een gemeente is niet komen te vervallen, maar blijft na 1 januari 2024 van kracht. De doelgroepenverordening kan echter niet meer gewijzigd worden. Mocht een gemeente regels willen wijzigen dan moet dit via het Omgevingsplan. Uiteindelijk moet de doelgroepenverordening verwerkt zijn in het definitieve Omgevingsplan.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente Krimpenerwaard heeft geen doelgroepenverordening. De beoogde percentages woningsegmenten zijn vastgelegd in de Woonvisie en er worden volgens de gemeente in anterieure overeenkomsten³⁸ afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over de percentages woningsegmenten. De gemeente geeft hierbij aan dat het wel een van de actiepunten uit de Woonvisie is om een doelgroepenverordening op te stellen, maar dat het door de Omgevingswet nu niet meer mogelijk is een doelgroepenverordening op te stellen.

De gemeente wilde najaar 2024 starten met het opnemen van regels in het Omgevingsplan ten aanzien van beoogde woningsegmenten. De gemeente geeft aan dat ze hier nog niet aan is toegekomen.

6.1.6 Wijziging Omgevingsplan

Omschrijving

Met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen in een gemeente van rechtswege opgegaan in een Omgevingsplan. Dit omgevingsplan bevat een tijdelijk deel (regels die zijn overgegaan uit de oude wetten). Een gemeente heeft tot 2032 de tijd om een definitief Omgevingsplan vast te stellen. Hierin kan zij nieuwe regels opstellen die gelden voor het hele grondgebied van de gemeente, bijvoorbeeld de hierboven genoemde doelgroepenverordening.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

³⁶ VNG (2022), Notitie “Hoe verder met de woningbouwcategorieën en doelgroepenverordening?” en art. 1.1.1. Besluit Ruimtelijke Ordening.

³⁷ VNG (2022), Notitie “Hoe verder met de woningbouwcategorieën en doelgroepenverordening?”

³⁸ Zie paragraaf 7.2.5 voor een beschrijving van een anterieure overeenkomst.

Het Omgevingsplan is 1 januari 2024 in werking getreden en er heeft nog geen wijziging plaatsgevonden.

6.1.7 Differentiatie in parkeernormen

Omschrijving

Parkeernormen kunnen gebruikt worden om te sturen op het aantal te realiseren woningen. Een parkeernorm geeft aan hoeveel parkeerplaatsen er moeten zijn bij een woning, bijvoorbeeld 1,4 parkeerplaatsen. De norm kan variëren, afhankelijk van het gebied en/of het type te bouwen woning. Bij nieuwbouw bepaalt de oppervlakte aan beschikbare grond voor zowel woningen als parkeerplaatsen hoeveel woningen er gerealiseerd kunnen worden. Bij transformatie van een bestaand gebouw bepaalt het aantal parkeerplaatsen hoeveel woningen er gerealiseerd kunnen worden.

Een te hoge parkeernorm kan leiden tot knelpunten, omdat er dan te weinig ruimte is voor de benodigde parkeerplaatsen bij het gewenste aantal woningen. Minder woningen bouwen kan ertoe leiden dat het project financieel niet haalbaar is. Een te lage parkeernorm kan in de toekomst leiden tot een te hoge parkeerdruk.

Parkeerbeleid was onder de 'Wet ruimtelijke ordening' al belangrijk vanwege goede ruimtelijke ordening, maar wint aan relevantie door de Omgevingswet, waarin de nadruk ligt op goede mobiliteit in de fysieke leefomgeving.

Een gemeente stelt zelf haar parkeernormen vast. Dit kan op twee manieren geregeld worden:

1. De parkeernormen rechtstreeks opnemen in het bestemmingsplan (pre-Omgevingswet) of het Omgevingsplan;
2. In het bestemmingsplan (pre-Omgevingswet) of het Omgevingsplan een verwijzing opnemen naar een beleidsdocument waarin parkeernormen voor de gemeente zijn opgenomen (bijvoorbeeld een 'Nota parkeernormen' of pre-Omgevingswet een paraplubestemmingsplan met gemeentedeekkende parkeernormen). Hierbij hoeft de gemeente niet alle plannen te herzien mocht er een wijziging komen in de parkeernormen.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeenteraad van Krimpenerwaard heeft in januari 2019 een Parapluplan Parkeren vastgesteld. Daarin worden de CROW-normen³⁹ gehanteerd, die verschillende parkeernormen hebben voor verschillende typen woningen.

6.2 Financiële incentives vanuit de gemeente

Een gemeente kan financiële prikkels geven om te sturen op het gewenste woningaanbod in de gemeente en ervoor te zorgen dat woningen betaalbaar blijven voor bepaalde segmenten. Tabel 6.2 geeft weer welke algemene instrumenten een gemeente daarvoor tot haar beschikking heeft.

³⁹ CROW staat voor Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek. Het CROW geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de constructie en veiligheid van openbare wegen.

Tabel 6.2 Algemene instrumenten: Financiële incentives

Instrument	Wijze van beïnvloeding	Door raad of college?	Inzet 2020-2024
Starterslening	Creëren van financiële ondersteuning voor koopstarters op de woningmarkt	R	Ja
Lening voor middeninkomens	Creëren van financiële ondersteuning bij de aankoop van een woning voor huishoudens met een middeninkomen	R	Nee
Lening voor zelfbouw	Een financieringsfaciliteit bieden om zelfbouw haalbaar te maken	R	Nee
Koopgarant	Het vergroten van de betaalbaarheid van koopwoningen door deze tegen een lagere prijs aan te bieden en deze woningen weer terug te kopen na afloop	R	Nee
Huurkoop	Koopwoningen bereikbaar maken voor woningzoekenden die niet genoeg verdienen om een hypotheek af te sluiten	R	Nee
Differentiatie in grondprijzen	Stimuleren van bepaalde segmenten woningen door verschillende grondprijzen per segment te hanteren (meestal vastgelegd in een Nota Grondprijzen)	C + R	Ja
Bestemmingsreserve sociale woningbouw (en eventueel middenhuur)	Een reserve instellen voor de financiële ondersteuning en stimulering van initiatieven voor sociale woningbouw en eventueel middenhuur	R	Nee
Fonds toevoegen woonruimte	Een financiële stimulans geven aan initiatieven die woonruimte toevoegen (bijv. door niet-woonruimte om te zetten naar woonruimte)	R	Nee

	Instrument voor huurwoningen
	Instrument voor koopwoningen
	Instrument voor zowel huur- als koopwoningen

6.2.1 Starterslening

Omschrijving

Een gemeente kan een lening verstrekken om een bepaald type woningzoekende financieel te ondersteunen bij de aankoop van een woning. De bekendste vorm daarvan is de starterslening, die woningzoekenden financieel kan ondersteunen bij de aankoop van de eerste koopwoning.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente Krimpenerwaard heeft een starterslening. In onderstaande tabel wordt aangegeven hoeveel startersleningen zijn verstrekt de afgelopen vijf jaar (cijfers aangeleverd door de gemeente).

Tabel 6.2 Aantal verstrekte startersleningen de gemeente Krimpenerwaard

Jaar	Aantal verstrekte startersleningen
2018	32
2019	33
2020	15
2021	16
2022	22
2023	56
2024	59 ⁴⁰

In 2022 is de prijsgrens voor de starterslening verhoogd als gevolg van de stijgende woningprijzen. De starterslening is nu beschikbaar voor koopwoningen met een koopprijs tot de NHG-grens. Hierdoor is het aantal verstrekte startersleningen vanaf 2023 toegenomen.

6.2.2 Lening voor middeninkomens

Omschrijving

Naast de hierboven genoemde starterslening is het ook mogelijk andere woningzoekenden financieel te ondersteunen. Zo was er bijvoorbeeld in Amsterdam de “middensegment hypotheek” die Amsterdamse huishoudens met een middeninkomen in staat stelde een vrijwel renteloze lening te krijgen bij de aankoop van een nieuwbouwwoning.⁴¹

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente Krimpenerwaard heeft geen specifieke lening voor middeninkomens. De gemeente geeft wel aan dat de starterslening ook gebruikt kan worden voor huishoudens met een middeninkomen. Dit geldt alleen als het de eerste aankoop van een koopwoning betreft.

6.2.3 Lening voor zelfbouw

Omschrijving

Voor particulieren die (alleen of in groepsverband) woningen willen realiseren kan de gemeente een lening aanbieden om dit financieel haalbaar te maken.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente Krimpenerwaard heeft geen lening voor zelfbouw en geeft aan hier geen specifieke reden voor te hebben.

⁴⁰ Dit betreft het aantal aanvragen. Het is bij de gemeente niet bekend of alle aanvragers daadwerkelijk de starterslening toegekend hebben gekregen.

⁴¹ De regeling is na 2006 niet meer gecontinueerd (er is geen geld meer voor beschikbaar gesteld). De verordening is nog wel actief: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR73082/1>.

6.2.4 Koopgarant

Omschrijving

Koopgarant betekent dat een woningzoekende een woning kan kopen voor een prijs die lager ligt dan de marktwaarde. Als de woning later verkocht wordt, wordt de woning binnen drie maanden weer teruggekocht door de oorspronkelijke verkoper, waarbij het prijsvoordeel bij aankoop verrekend wordt. Dit instrument zorgt ervoor dat woningen binnen het betaalbare segment blijven. Oorspronkelijk werd Koopgarant aangeboden door woningcorporaties of projectontwikkelaars, maar tegenwoordig zijn er ook gemeenten die dit instrument aanbieden, zoals gemeente Oudewater en gemeente Ede.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente heeft zelf geen Koopgarant. De gemeente licht toe in 2022 naar Koopgarant te hebben gekeken. Er werd geconstateerd dat je als gemeente voldoende budget beschikbaar moet houden om een woning terug te kopen en dat op dat moment de gemeente Ede de enige gemeente in Nederland was die dit net had ingevoerd. De gemeente voelde geen urgentie destijds om dit instrument in te voeren. De gemeente voegt toe dat Mozaïek Wonen wel een constructie heeft waarbij huurwoningen verkocht worden en bij verkoop weer teruggekocht worden. Daarnaast bieden volgens de gemeente sommige ontwikkelaars dit aan.

6.2.5 Huurkoop

Omschrijving

Huurkoop houdt in dat een woningzoekende een woning eerst huurt, voordat de woning wordt gekocht. Er wordt een huurkoopovereenkomst afgesloten waarbij er een koopprijs wordt overeengekomen. Het huurbedrag dat tijdens de huurperiode wordt betaald, wordt uiteindelijk in mindering gebracht op de afgesproken koopprijs als de woning definitief wordt gekocht. Dit geeft woningzoekenden de mogelijkheid om in de toekomst een woning te kopen, terwijl op dit moment hun inkomen niet hoog genoeg is om een hypotheek af te sluiten.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente geeft aan dat huurkoop niet in het beleid is opgenomen. Zij geeft aan in te zetten op andere instrumenten om deze doelgroep te helpen. Voor woningzoekenden die niet genoeg verdienen om een hypotheek af te sluiten, wil de gemeente meer middenhuurwoningen realiseren. De gemeente verwijst hierbij tevens naar de starterslening, die mogelijk zou kunnen helpen bij deze groep.

6.2.6 Differentiatie in grondprijzen

Omschrijving

Gemeenten zijn verplicht marktconform te handelen, om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Dit betekent dat een gemeente grond moet kopen of verkopen tegen de waarde die het op dat moment heeft. Er is daarbij een uitzondering: gemeenten mogen grond verkopen onder de marktwaarde aan externe partijen (bijvoorbeeld woningcorporaties) als er woningen op gebouwd gaan worden die vallen onder DAEB (diensten van algemeen economisch belang), ofwel sociale woningbouw. Lagere grondprijzen mogen ook gerekend worden voor middenhuur, onder de voorwaarde dat de woningen

voor een vastgelegde termijn met een bepaalde maximale huurprijs in het middenhuur-segment behouden blijven.

Door verschillende grondprijzen te hanteren voor verschillende typen woningen kan de gemeente sturen op het gewenste typen woningen. De meeste gemeenten leggen hun grondprijzen vast in een grondprijsnota. Het vaststellen van grondprijzen is een collegebevoegdheid. De gemeenteraad kan wel invloed uitoefenen op de vaststelling van de grondprijzen door het stellen van financiële kaders.⁴²

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

Volgens de gemeente Krimpenerwaard is in het verleden differentiatie toegepast in de grondprijzen, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen sociale woningbouw en overige woningbouw. In de begroting is gedurende een periode een bedrag van €25.000 per woning gehanteerd voor gronden die voor sociale huurwoningen zijn verkocht.

Er werd ten tijde van dit onderzoek gewerkt aan een grondprijzenbrief. Deze is 8 april 2025 via een raadsinformatiebrief gedeeld met de gemeenteraad.⁴³ De gemeente geeft aan deze grondprijzenbrief jaarlijks te actualiseren.

6.2.7 Instellen bestemmingsreserve sociale woningbouw (en eventueel middenhuur)

Omschrijving

Een gemeente kan besluiten tot het instellen van een bestemmingsreserve voor woningbouw van specifieke segmenten, meestal sociale woningbouw maar ook middenhuur. Het voeden van de reserve kan door initiatiefnemers een bedrag te laten betalen als hun plannen niet voldoen aan de norm van sociale woningbouw (die bijvoorbeeld is vastgelegd in de Woonvisie), waarbij het vereist is dat elders de beoogde sociale huur- of koopwoningen gerealiseerd kunnen worden en dat het op die andere locatie realiseren van de sociale huur- of koopwoningen ertoe leidt dat op die locatie een tekort ontstaat of een reeds bestaand tekort hoger uitvalt.⁴⁴

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

Volgens de gemeente is er in de jaren 2020-2024 geen bestemmingsreserve gevormd voor sociale woningbouw. De Woonvisie geeft wel aan dat de gemeente met een dergelijk vereveningsfonds gaat werken. De gemeente geeft aan ten tijde van dit onderzoek te bekijken of een Vereveningsfonds sociale woningbouw ingezet kan worden. Op 24 september 2024 heeft een beeldvormende bijeenkomst plaatsgevonden over het verhalen van kosten op initiatiefnemers, waarin dit onderwerp ter sprake is gekomen.

6.2.8 Fonds toevoegen woonruimte

Omschrijving

Een gemeente kan een fonds instellen dat bedragen uitkeert bij initiatieven die woonruimte toevoegen, bijvoorbeeld door het transformeren van niet-woningen naar woningen. Het voeden van dit fonds kan

⁴² VNG, via <https://vng.nl/vragen-en-antwoorden/wie-is-bevoegd-tot-het-vaststellen-van-grondprijzen-de-raad-of-het-college> (april 2025)

⁴³ Gemeente Krimpenerwaard (2025), Raadsinformatiebrief Grondprijzenbrief 2025

⁴⁴ Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden (2022), Besluit van 14 september 2022 tot wijziging van het Omgevingsbesluit vanwege het aanwijzen van categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald, blz. 23.

door anderen een bedrag te laten betalen als zij juist woningen onttrekken, samenvoegen of omzetten naar niet-woningen.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente Krimpenerwaard heeft geen fonds voor het toevoegen van woonruimte. De gemeente geeft in de vragenlijst aan te betwijfelen of dit opportuun is, omdat er ook veel behoefte is aan andere ruimte dan woonruimte.

6.3 Dialoog met externe samenwerkingspartners

Zoals beschreven in Hoofdstuk 4 opereert de gemeente bij het woningaanbod niet in een vacuüm: de gemeente werkt met verschillende partijen samen om het gewenste woningaanbod te bereiken. Dialoog met samenwerkingspartners is hierbij onmisbaar. Tabel 6.3 geeft weer welke manieren van beïnvloeding de gemeente kan proberen te bewerkstelligen via dialoog.

Tabel 6.3 Algemene instrumenten: Dialoog

Instrument	Wijze van beïnvloeding	Door raad of college?	Inzet 2020-2024
Lobby bij het Rijk over de huursystematiek	Proberen het woningwaarderingssysteem aan te passen dat de maximale huurprijs van een woning bepaalt, om zo huurprijzen te beïnvloeden	C	Nee
	Proberen de liberalisatiegrens (huurprijsgrens tussen sociale woningen en vrije sector woningen) aan te passen	C	Nee
	Proberen om de inkomensgrens voor sociale woningen te verlagen of te verhogen (afhankelijk van de krapte)	C	Nee
	Proberen om regionale verschillen in het huurbeleid toe te laten staan, zoals een liberalisatiegrens per regio	C	Nee
	Proberen het systeem voor huurtoeslag aan te passen, waardoor meer huishoudens in aanmerking komen voor huurtoeslag	C	Nee
	Inzetten voor een nieuwe vorm van huurbescherming, waarbij huishoudens recht hebben op een passende woning in plaats van een specifieke woning, waardoor ze moeten verhuizen als hun situatie verandert	C	Nee
Overleg met woningcorporaties	Inventariseren van kansen en waar mogelijk wegnemen van barrières	C	Ja
Lobby bij de provincie	Afstemming van woningbouw aantallen en nieuwbouwlocaties	C	Ja
Extra regionale afspraken	Coördineren en eventueel uitruilen van woningbouw met omliggende gemeenten	C	Nee
	Afspraken maken met nabijgelegen gemeenten over de sociale woningvoorraad	C	Ja
Overleg met marktpartijen	Inventariseren van kansen en waar mogelijk wegnemen van barrières voor projectontwikkelaars, investeerders en beleggers	C	Ja

	Instrument voor huurwoningen
	Instrument voor koopwoningen
	Instrument voor zowel huur- als koopwoningen

6.3.1 Lobby bij het Rijk over de huursystematiek

Omschrijving

Het Rijk is een belangrijke speler op het speelveld van het woningaanbod. Het Rijk bepaalt bijvoorbeeld of en hoeveel huurtoeslag iemand krijgt. Een hogere huurtoeslag kan bepalend zijn voor de passendheid van een woning. Een gemeente kan lobbyen bij het Rijk om de huurtoeslag-grenzen of de systematiek van toekenning te wijzigen.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

Er is geen lobby geweest bij het Rijk om veranderingen te bewerkstelligen in het systeem voor huurwoningen en huurtoeslag, volgens de gemeente. De gemeente geeft daarbij aan dat de nieuwe 'Wet betaalbare huur' afdoende is.

6.3.2 Overleg met woningcorporaties

Omschrijving

Naast de eerder besproken prestatieafspraken met de woningcorporaties kan het zinvol zijn het gesprek te voeren over kansen of mogelijke barrières die woningcorporaties zien op de lokale woningmarkt.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente geeft aan dat er minstens één keer in de maand overlegd wordt met de woningcorporaties van de Federatie (QuaWonen, Groen Wonen Vlist en Mozaïek Wonen). Met de andere woningcorporaties is minder frequent overleg.

6.3.3 Lobby bij de provincie

Omschrijving

Het Omgevingsbeleid van de provincie is van belang als het gaat om een efficiënte ruimtelijke ordening en het behoud van de open ruimte (zie ook Hoofdstuk 4). Daarnaast is de provincie betrokken als het gaat om de regionale woonzorgvisie, het regionale woningbouwprogramma en de regionale realisatieagenda (de 'woondeal'). Voor een goede sturing op het woningaanbod is daarom een effectieve dialoog met de provincie van belang.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

Uit de gesprekken blijkt dat de gemeente Krimpenerwaard een actieve rol inneemt richting de provincie. Er is frequent contact tussen de provincie en de gemeente, zowel mondeling als schriftelijk, over het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard. De wethouder Wonen heeft ook meermaals ingesproken bij de provincie in het kader van woningbouw.⁴⁵

⁴⁵ Bijvoorbeeld op 29 november 2023 bij de Statencommissie Ruimte en Milieu. Zie <https://pzh.notubiz.nl/vergadering/1129882>.

6.3.4 Extra regionale afspraken

Omschrijving

In de verplichte regionale afspraken die gemeenten met elkaar maken, kan specifiek gestuurd worden op het woningaanbod in een individuele gemeente door in regionaal verband woningbouw te coördineren en eventueel uit te ruilen met elkaar, om zo gezamenlijk aan de regionale opgave te voldoen. Er kunnen ook afspraken gemaakt worden over het aantal sociale woningen binnen elke gemeente.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente Krimpenerwaard heeft geen afspraken gemaakt om woningbouw met omliggende gemeenten te coördineren of uit te ruilen. Zoals de gemeente aangeeft: 'Alle woningbouwplannen in de regio passen binnen de woningbehoefte van de regio'. De gemeente geeft aan wel veel overleg te hebben met de regiogemeenten, ook over de sociale woningvoorraad. In de Regionale Agenda Wonen 2019 zijn in Midden-Holland afspraken gemaakt over de verdeling van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen over de vijf gemeenten.⁴⁶

6.3.5 Overleg met marktpartijen

Omschrijving

Net als bij woningcorporaties is het zinvol als een gemeente overlegt met marktpartijen als projectontwikkelaars, investeerders en beleggers. Dit kan een gemeente inzicht geven in kansen om bepaalde woningsegmenten te realiseren en biedt de mogelijkheid om barrières te inventariseren.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente geeft aan dat projectleiders vaak contact hebben met projectontwikkelaars van woningbouwinitiatieven in de gemeente Krimpenerwaard. Daarbij wordt volgens de gemeente gesproken over het woningbouwprogramma naar aanleiding van de kaders die in de Woonvisie zijn vastgesteld en ook gesproken over het wegnemen van barrières. In de regio wordt daar een 'versnellingstafel' voor georganiseerd. Dit is een nieuwe overlegvorm. Inmiddels hebben 4 versnellingstafels plaatsgevonden (19 juni 2024, 21 oktober 2024, 23 januari 2025, 16 april 2025).

6.4 Gemeentelijk woningbedrijf

Omschrijving

De functie van een gemeentelijk woningbedrijf is het bouwen, beheren en verhuren van woningen, met name betaalbare woningen. Dat zijn over het algemeen sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen en soms sociale koopwoningen.

⁴⁶ Regionale Agenda Wonen 2019 Midden-Holland, blz. 24.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente Krimpenerwaard heeft geen eigen woningbedrijf. Volgens de gemeente is het niet meer gebruikelijk tegenwoordig om als gemeente een eigen woningbedrijf te hebben; woningcorporaties hebben die rol overgenomen.

6.5 Samenvattend

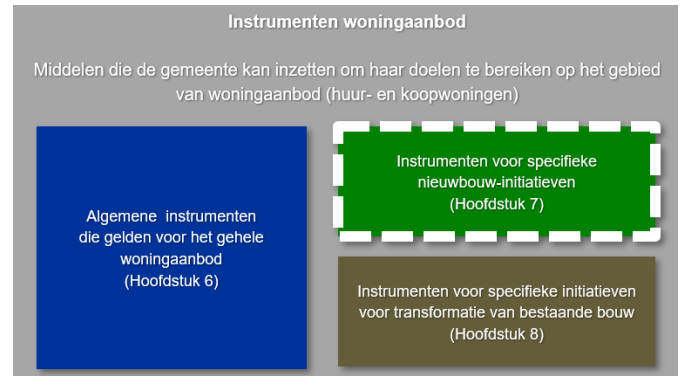
Bij de algemene instrumenten om het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard te beïnvloeden, is het mogelijk gebruik te maken van instrumenten op het gebied van wet- & regelgeving, financiële prikkels, dialoog en een gemeentelijk woningbedrijf.

De gemeente Krimpenerwaard heeft de afgelopen vijf jaar diverse instrumenten ingezet om te sturen op het woningaanbod, met name door instrumenten vanuit wet- en regelgeving en een lobby bij de provincie.

7. Instrumenten voor specifieke nieuwbouw-initiatieven

Dit hoofdstuk gaat in op de instrumenten ten behoeve van nieuwbouw. Om de bouw van een of meerdere nieuwe woningen op een bepaalde locatie mogelijk te maken kan de gemeenteraad of het college gebruikmaken van de volgende categorieën instrumenten:

1. Ruimtelijke plannen: Aangeven waar en hoe de woningbouw mogelijk is
2. Instrumenten vanuit het grondbeleid: Hoe gronden te verwerven of andere partijen te stimuleren gronden te ontwikkelen
3. Invulling locaties: Aangeven hoe de beoogde locatie van woningbouw ingevuld kan worden
4. Financiële instrumenten



De paragrafen in dit hoofdstuk beschrijven deze verschillende categorieën en de instrumenten die binnen elke categorie vallen. Bij elk instrument wordt een beschrijving gegeven wat het instrument kan doen voor het woningaanbod, wie het bevoegd gezag is (gemeenteraad of college). Ook wordt gekeken of de gemeente Krimpenerwaard dit instrument de afgelopen vijf jaar (2020 tot en met 2024) heeft ingezet. Dit hoofdstuk gaat daarmee voor de nieuwbouw-instrumenten in op de volgende onderzoeksvragen:

4. *Op welke wijze zijn deze instrumenten opgenomen in gemeentelijk beleid?*
5. *Welke instrumenten heeft de gemeente Krimpenerwaard de afgelopen vijf jaar wel of niet ingezet om het woningaanbod te beïnvloeden?*

7.1 Ruimtelijke plannen

Een gemeente kan via haar ruimtelijke plannen sturen op nieuwbouw in de gemeente. Tabel 7.1 geeft weer welke ruimtelijke instrumenten een gemeente hierbij tot haar beschikking heeft.

Tabel 7.1: Instrumenten voor nieuwbouw - Ruimtelijke plannen

Instrument	Wijze van beïnvloeding	Door raad of college?	Inzet 2020-2024
Herziening bestemmingsplan (ter inzage gelegd voor 2024)	Woonbestemming toekennen aan onbebouwde niet-woonbestemmingen of vice versa	R	Ja
	Mogelijk maken van verdichting (meer woningen)	R	Ja
	Sturen op gewenste woningsegmenten en bouwensen	R	Ja
Wijziging Omgevingsplan (vanaf 2024)	Woonfunctie toekennen aan niet-woonfunctie of vice versa	R + C	Nee
	Mogelijk maken van verdichting (meer woningen)	R + C	Nee
	Sturen op gewenste woningsegmenten en bouwensen	R + C	Nee
Verstreking Omgevingsvergunning voor afwijkende plannen	Mogelijk maken van plannen die strijdig zijn met het bestemmingsplan / Omgevingsplan	C + R	Ja

Stedenbouwkundig plan	Aangeven hoe de inrichting van een gebied eruit zal komen te zien	C + R	Ja
-----------------------	---	-------	----

	Instrument voor huurwoningen
	Instrument voor koopwoningen
	Instrument voor zowel huur- als koopwoningen

7.1.1 Herziening bestemmingsplan (pre-Omgevingswet)

Omschrijving

Met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen in een gemeente van rechtswege opgegaan in het Omgevingsplan. Aanvragen voor bestemmingswijzigingen die voor 1 januari 2024 ter inzage zijn gelegd kunnen nog wel leiden tot bestemmingsplan-herzieningen (deze worden nog vastgesteld onder de 'Wet ruimtelijke ordening'). Door middel van het herzien van een bestemmingsplan kan een gemeente nieuwbouw beïnvloeden door:

- Niet-woonbestemmingen om te zetten naar een woonbestemming. Hierdoor wordt het bijvoorbeeld mogelijk woningen te bouwen op een perceel dat eerst bestemd was voor agrarisch gebruik. Ook het omgekeerde kan voorkomen: dat een bouwvlak bestemd voor woningbouw wordt omgezet naar een niet-woonbestemming.
- Meer woningen toe te staan op woonbestemmingen (verdichting). Dit kan bijvoorbeeld door het toestaan van hoger bouwen.
- Te sturen op gewenste woningsegmenten en bouwweisen, door te bepalen welk percentage van de woningen in een bepaalde woningbouwcategorie moet vallen (sociale huur, middenhuur en sociale koop).

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente geeft aan dat het herzien van bestemmingsplannen veel voorkomt, zonder het exacte aantal in beeld te hebben. De gemeente geeft aan dat er geen doelgroepenverordening opgesteld is, maar wel een middenhuurverordening, waardoor de gemeente kan sturen op middenhuur-woningen in bestemmingsplannen.

De Rekenkamer constateert dat er volgens de website Ruimtelijkeplannen.nl in de gemeente Krimpenerwaard 71 bestemmingsplannen zijn vastgesteld in de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2024. Na bestudering blijken er bijna 50 bestemmingsplannen betrekking te hebben op het woningaanbod. In ongeveer 80% van de gevallen gaat het hierbij om een of meerdere nieuw te bouwen woningen.

7.1.2 Wijziging Omgevingsplan

Omschrijving

Door het wijzigen van een Omgevingsplan kan een gemeente hetzelfde bewerkstelligen als beschreven in voorgaande alinea ten aanzien van het herzien van een bestemmingsplan. Het wijzigen van een Omgevingsplan is echter veelomvattender, omdat er maar één Omgevingsplan is voor het gehele grondgebied van de gemeente. Recent heeft een aantal gemeenten gebruik gemaakt van een zogeheten 'veegplan' om verschillende individuele initiatieven tegelijkertijd te verwerken in het Omgevingsplan.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeenteraad heeft enkele bevoegdheden tot het wijzigen van het Omgevingsplan ten behoeve van nieuwbouw gedelegeerd aan het college (besluit 2 november 2023). Het Omgevingsplan is 1 januari 2024 in werking getreden en er heeft nog geen wijziging plaatsgevonden.

7.1.3 Verstrekking Omgevingsvergunning voor afwijkende plannen

Omschrijving

Als een initiatiefnemer een woning wil bouwen op een perceel waar dit niet is toegestaan, is er behalve het wijzigen van het bestemmingsplan danwel Omgevingsplan nog een andere route mogelijk: het aanvragen van een omgevingsvergunning voor afwijkende plannen. Dit was zowel mogelijk onder de oude wetgeving ten aanzien van bestemmingsplannen ('Wet algemene bepalingen omgevingsrecht') als mogelijk onder de Omgevingswet.

Er zijn twee mogelijke afwijkingen (met bijbehorende vergunning):

- Binnenplannen afwijken betekent dat er in de regels van het bestemmingsplan / Omgevingsplan beschreven staat dat er in bepaalde situaties afgeweken mag worden en het initiatief past binnen die beschreven uitzonderingen. Hierbij gaat het om beperkte afwijkingen, zoals het vergroten van een bouwvlak.
- Buitenplannen afwijken betekent dat het initiatief niet past binnen de regels en mogelijke uitzonderingen.

De komst van de Omgevingswet betekent dat er meer bouwactiviteiten zijn vrijgesteld van vergunningplicht dan onder de oude wetgeving. Daarnaast zijn de termijnen voor de procedures korter.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente geeft aan dat zij geen inzicht heeft in hoeveel omgevingsvergunningen er de afgelopen vijf jaar zijn verstrekt ten behoeve van het woningaanbod. Er is wel een overzicht van het aantal verleende omgevingsvergunningen in 2022 en 2023, voor woningen en appartementen in projecten onder de 10 woningen. Dit waren 61 vergunningen.

7.1.4 Stedenbouwkundig plan

Omschrijving

Een stedenbouwkundig plan laat grafisch zien hoe de inrichting van het te ontwikkelen gebied er uitziet. Het plan bevat tekeningen en beschrijvingen ten aanzien van de woningbouw (bijvoorbeeld hoogbouw versus laagbouw, sociale woningbouw) en de openbare ruimte (ontsluitingswegen, water, groen, parkeerplaatsen, e.d.). Er is geen wet die een stedenbouwkundig plan voorschrijft of eisen eraan stelt. Een stedenbouwkundig plan maakt meerdere fasen door, van een voorlopig ontwerp tot definitieve vaststelling. Aangezien een bestemmingsplan-procedure (onder de oude 'Wet ruimtelijke ordening') of Omgevingsplan-wijziging ook in fasen verloopt, kan het stedenbouwkundig plan parallel opgesteld worden. Het stedenbouwkundig plan wordt vervolgens voor of tegelijk met het definitieve bestemmingsplan of Omgevingsplan vastgesteld.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente geeft aan dat er bij bestemmingsplan-wijzigingen vaak stedenbouwkundige plannen worden toegevoegd. De gemeente voegt hieraan toe dat er bij een stedenbouwkundig plan ook vaak

een beeldkwaliteitsplan hoort. Het beeldkwaliteitsplan moet door de raad worden vastgesteld, omdat dit een aanvulling is op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (en het vaststellen van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is een raadsbevoegdheid).

7.2 Instrumenten vanuit grondbeleid

In Hoofdstuk 4 is toegelicht hoe een gemeente via het grondbeleid kan sturen op het woningaanbod in de gemeente. Tabel 7.2 geeft weer welke instrumenten een gemeente tot haar beschikking heeft vanuit het grondbeleid om nieuwbouw te stimuleren.

Tabel 7.2: Instrumenten voor nieuwbouw - Grondbeleid

Vanuit grondbeleid	Wijze van beïnvloeding	Door raad of college?	Inzet 2020-2024
Actief grondbeleid: Minnelijke verwerving	Gronden voor nieuwbouw verwerven van een grondeigenaar die vrijwillig verkoopt	C	Ja
Actief grondbeleid: Voorkeursrecht	Grondeigenaren verplichten bij verkoop hun grond eerst aan de gemeente aan te bieden	R + C	Ja
Actief grondbeleid: Grondruil	Percelen grond tegen elkaar uitruilen teneinde woningbouw mogelijk te maken	C	Ja
Actief grondbeleid: Onteigening	Gronden verwerven voor nieuwbouw door de huidige eigenaar te dwingen de grond te verkopen	R	Nee
Faciliterend grondbeleid: Anterieure overeenkomst	Vrijwillig afspraken vastleggen met initiatiefnemers over procedures, aantal woningen, woningsegmenten, woningkwaliteit, doorlooptijden, zelfbewoningsplicht en financiële vergoedingen aan de gemeente	C	Ja
Faciliterend grondbeleid: Exploitatieplan (voor 2024)	Afspraken vastleggen met initiatiefnemers over procedures, aantal woningen, woningsegmenten, woningkwaliteit, doorlooptijden en financiële vergoedingen aan de gemeente	R	Nee
Faciliterend grondbeleid: Posterieure overeenkomst	Aanvullende afspraken maken over kostenverhaal, financiële bijdragen en uitvoering van een woningbouwproject	C	Nee
Faciliterend grondbeleid: Grondruil stimuleren	Stimuleren dat grondeigenaren van grond ruilen om nieuwbouw mogelijk te maken	C	Nee
Publiek-private samenwerking (PPS)	Samen met een of meerdere projectontwikkelaars een bouwlocatie ontwikkelen, waarbij afspraken worden gemaakt over de verdeling van de kosten en de opbrengsten evenals over toekomstige grondprijzen	C	Nee

	Instrument voor huurwoningen
	Instrument voor koopwoningen
	Instrument voor zowel huur- als koopwoningen

7.2.1 Actief grondbeleid: Minnelijke verwerving

Omschrijving

De verkopende partij verkoopt grond vrijwillig aan de gemeente. Er wordt een koopovereenkomst gesloten. Het college is bevoegd dergelijke overeenkomsten te sluiten.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente geeft aan dat in de periode 2020 – 2024 er vijf panden op een minnelijke manier zijn verworven.

7.2.2 Actief grondbeleid: Voorkeursrecht

Omschrijving

Het vestigen van een voorkeursrecht door een gemeente betekent dat bij verkoop de verkopende partij de grond als eerste aan moet bieden aan te gemeente. Voorheen was dit geregeld met de ‘Wet voorkeursrecht gemeenten’, tegenwoordig met de Omgevingswet.⁴⁷ Een voorkeursrecht dat zijn grondslag heeft in het Omgevingsplan geldt 5 jaar (met een mogelijkheid tot eenmalige verlenging van 5 jaar). Voor de komst van de Omgevingswet was de geldingsduur van een voorkeursrecht met als grondslag een bestemmingsplan 10 jaar.

Er moet een duidelijke grondslag zijn voor het vestigen van het voorkeursrecht, bijvoorbeeld doordat een locatie een nieuwe functie is toebedacht in de Omgevingsvisie. De gemeenteraad kan een voorkeursrecht vestigen. Voorafgaand aan het moment waarop de gemeenteraad een voorkeursrecht vestigt, kan het college al een kortdurend voorlopig voorkeursrecht vestigen.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

Volgens de gemeente zijn er in de periode 2020 – 2024 drie voorkeursrechten beëindigd en zijn er nog twee actief.

7.2.3 Actief grondbeleid: Grondruil

Omschrijving

Grondruil wordt ook wel kavelruil of herverkaveling genoemd. De gemeente ruilt grond(en) in eigen bezit tegen een stuk grond van een verkopende partij (met verrekening van waardeverschillen). De Omgevingswet bevat een regeling voor zowel kavelruil in het landelijk als in het stedelijk gebied. Voorafgaand aan de Omgevingswet was er alleen de ‘Wet inrichting landelijk gebied’ en was stedelijke kavelruil niet gereguleerd. Het college is bevoegd tot het nemen van besluiten over grondruil.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente geeft aan dat er diverse initiatieven zijn waarin dit heeft plaatsgevonden.

7.2.4 Actief grondbeleid: Onteigening

Omschrijving

Als het niet lukt de gronden aan te kopen via een van hierboven beschreven instrumenten kan de gemeente besluiten over te gaan tot onteigening. De vroegere Onteigeningswet is grotendeels opgegaan in de Omgevingswet. Belangrijke verschillen zijn dat onteigeningscriteria met de komst van de Omgevingswet wettelijk zijn vastgelegd en dat het bestuursorgaan (de gemeenteraad) de

⁴⁷ Voor meer informatie, zie: Informatiepunt Leefomgeving. Belangrijkste veranderingen voorkeursrecht.
<https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/instrumenten-grondbeleid/voorkeursrecht-algemeen/belangrijkste-veranderingen-voorkeursrecht/>

onteigeningsbeschikking neemt in plaats van de Kroon.⁴⁸ Deze beschikking moet wel bekrachtigd worden door de bestuursrechter. Voorwaarden voor onteigening zijn het algemeen belang, noodzaak en urgentie.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

Volgens de gemeente is onteigening voor woningbouw niet ingezet de afgelopen vijf jaar, hoewel de mogelijkheid daartoe wel bestaat. De gemeente voegt hieraan toe dat de Nota Grondbeleid aangeeft waarop de gemeente inzet.

7.2.5 Faciliterend grondbeleid: Anterieure overeenkomst

Omschrijving

Als een gebied met nieuwe woningen ontwikkeld wordt, maakt een gemeente meestal kosten voor publieke voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van een ontsluitingsweg en riolering. Deze kosten kan de gemeente verhalen op de initiatiefnemer. Dit kan via het afsluiten van een (vrijwillige) privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer voordat de ontwikkeling van start gaat: de zogeheten anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst kunnen de gemeente en de initiatiefnemer niet alleen afspraken maken over kostenverhaal, maar ook bijvoorbeeld over procedures, aantal woningen, woningsegmenten, woningkwaliteit, doorlooptijden, zelfbewoningsplicht en eventuele overige financiële vergoedingen aan de gemeente. Het aangaan van anterieure overeenkomsten is een collegebevoegdheid.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente geeft aan dat er circa 50 anterieure overeenkomsten zijn gesloten de afgelopen vijf jaar.

7.2.6 Faciliterend grondbeleid: Exploitatieplan (pre-Omgevingswet)

Omschrijving

Mocht het niet lukken om de kosten voor een nieuwe ontwikkeling te verhalen via bovengenoemde anterieure overeenkomst dan was het via de oude 'Wet ruimtelijke ordening' verplicht de kosten voor de gemeente te verhalen via een publiekrechtelijk exploitatieplan. Ook hierin konden nadere afspraken gemaakt worden over bijvoorbeeld woningaantallen. Hierbij gelden echter strengere criteria dan bij de anterieure overeenkomst, bijvoorbeeld over het type kosten dat verhaald mag worden en de maximale hoogte van de kosten. De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van een exploitatieplan, maar dit kan gedelegeerd worden aan het college.

Met de komst van de Omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Als een gemeente geen anterieure overeenkomst sluit met een initiatiefnemer dienen de gemaakte kosten verhaald te worden door regels op te nemen in het besluit dat de gemeente neemt. Dit zijn vaak (omdat het grootschalige ontwikkelingen betreft) het Omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

Volgens de gemeente zijn er geen exploitatieplannen opgesteld de afgelopen vijf jaar. De gemeente heeft dit instrument niet hoeven inzetten.

⁴⁸ Voor meer informatie, zie: Informatiepunt Leefomgeving. Onteigening: wat is veranderd.

<https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/instrumenten-grondbeleid/onteigening/onteigening-veranderd/>

7.2.7 Faciliterend grondbeleid: Posterieure overeenkomst

Omschrijving

Het college kan een posterieure overeenkomst sluiten met een initiatiefnemer. Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet was dit mogelijk na het overeenkomen van een exploitatieplan. Onder de Omgevingswet is dit mogelijk nadat er regels over onder andere kostenverhaal zijn opgenomen in een Omgevingsplan, omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. In een posterieure overeenkomst is er minder vrijheid om zaken te regelen dan in een anterieure overeenkomst. De posterieure overeenkomst heeft als doel om aanvullende zaken te regelen over de uitvoering van het project (bijvoorbeeld de fasering) en mogelijk nog openstaande beleidsruimte duidelijker in te vullen. Daarnaast is het mogelijk in de posterieure overeenkomst specifieke bedragen op te nemen gebaseerd op het dan geldende Omgevingsplan.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente geeft aan dat er de afgelopen vijf jaar geen posterieure overeenkomsten zijn gesloten, omdat het niet nodig was.

7.2.8 Faciliterend grondbeleid: Grondruil stimuleren

Omschrijving

De gemeente kan andere partijen stimuleren om grond te ruilen als dat bevorderlijk is voor de totstandkoming van nieuwbouw. De gemeente faciliteert dit door partijen om de tafel te brengen.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente heeft naar eigen zeggen geen grondruil gestimuleerd ten behoeve van woningbouw in de afgelopen vijf jaar. De gemeente heeft dit instrument niet hoeven inzetten.

7.2.9 Publiek-private samenwerking (PPS)

Omschrijving

Naast het actieve of faciliterende grondbeleid kan een gemeente kiezen voor een publiek/privaat samenwerkingsmodel. Dit model kan gebruikt worden als een deel van de grond van de bouwlocatie in handen is van de gemeente en een deel in handen is van een of meerdere externe partijen (bijvoorbeeld projectontwikkelaars).

De gemeente richt samen met de andere partijen een gezamenlijke onderneming op om de bouwlocatie te ontwikkelen, waarbij afspraken worden gemaakt over de verdeling van de kosten en de opbrengsten evenals over toekomstige grondprijzen.

Mochten er grondeigenaren zijn die niet willen of kunnen meedoen in de PPS dan kan de gemeente bovenstaand beschreven instrumenten inzetten zoals grondruil, vestiging voorkeursrecht et cetera.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

Volgens de gemeente heeft er de afgelopen vijf jaar geen PPS plaatsgevonden, omdat dit niet nodig was.

7.3 Invulling van locaties

Een gemeente kan per nieuwbouwlocatie bekijken hoe deze locatie ingevuld kan worden. Tabel 7.3 geeft weer welke instrumenten een gemeente tot haar beschikking heeft voor de invulling van een locatie.

Tabel 7.3: Instrumenten voor nieuwbouw – Invulling locaties

Instrument	Wijze van beïnvloeding	Door raad of college?	Inzet 2020-2024
Aanbieden locaties voor zelfbouw	Particulieren de mogelijkheid geven zelf een kavel aan te kopen en deze te bebouwen	C	Nee
Wooncoöperatieven stimuleren	Het faciliteren van de ontwikkeling van wooncoöperatieven, waarbij bewoners collectief woningen beheren en/of exploiteren voor de leden	C	Nee
Tenders	Eisen stellen aan de ontwikkeling van een kavel in gemeentelijk bezit, door via een tender criteria op te stellen voor de nieuwbouw, waarna de marktpartij die het hoogst scoort op de criteria het recht krijgt de kavel te ontwikkelen	C	Ja
Erfpachtcontracten opstellen	Voorwaarden stellen over te bouwen woningsegmenten	R + C	Nee
	Voorwaarden stellen over de minimale of maximale woninggrootte	R + C	Nee
	Afspraken maken over de termijn waarin een woning beschikbaar blijft als huurwoning	R + C	Nee
	Afspraken maken over de maximale huurprijs gedurende een afgestemde periode	R + C	Nee
	Afspraken maken over mogelijke parkeerplaatsen	R + C	Nee
	Afspraken maken over een zelfbewoningsplicht	R + C	Nee
Afwijkende parkeernormen	Sturen op mogelijke woningaantallen door in een individueel geval af te wijken van eerder vastgestelde gemeentelijke parkeernormen	R + C	Ja

	Instrument voor huurwoningen
	Instrument voor koopwoningen
	Instrument voor zowel huur- als koopwoningen

7.3.1 Aanbieden locaties voor zelfbouw

Omschrijving

Als de gemeente grond in bezit heeft kan zij deze uitgeven als vrije kavels waarop particulieren (zelfstandig of in groepsverband) een of meerdere woningen kunnen bouwen. De gemeente kan criteria meegeven voor de te bouwen woning(en).

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente geeft aan dat er de afgelopen vijf jaar geen locaties zijn aangeboden voor zelfbouw, omdat de gemeente zelf geen bouw kavels in bezit had.

7.3.2 Wooncoöperatieven stimuleren

Omschrijving

De Woningwet omschrijft een wooncoöperatie als volgt: “Een wooncoöperatie is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving.” Er zijn twee mogelijkheden: 1) Een wooncoöperatie is eigenaar van alle woningen en de bewoners huren van de wooncoöperatie of 2) bewoners kopen de woningen niet, maar nemen wel het beheer van de woningen over van de woningcorporatie.

Bij minimaal vijf woongelegenheden die samen een eenheid vormen kan een wooncoöperatie opgericht worden. Een wooncoöperatie kan voorzien in de behoefte van een specifieke groep woningzoekenden. Een knelpunt bij wooncoöperatieven is vaak om de financiering rond te krijgen.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

Volgens de gemeente komt een wooncoöperatie in de praktijk niet veel voor. In de afgelopen vijf jaar heeft de gemeente geen acties ondernomen om wooncoöperaties te stimuleren. Hier is volgens de gemeente geen specifieke reden voor.

7.3.3 Tenders

Omschrijving

Een gemeente kan een tender uitschrijven om marktpartijen een bod te laten doen op een te ontwikkelen nieuwbouwlocatie (waarbij de grond in eigendom is van de gemeente). In de tender kan de gemeente criteria vastleggen waaraan het bod moet voldoen, zoals woningsegmenten en woningeisen (oppervlakte of hoogte).

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente geeft aan dat er in de afgelopen vijf jaar één keer een tender heeft plaatsgevonden ten behoeve van nieuwbouw.

7.3.4 Erfpachtcontracten opstellen

Omschrijving

Als een gemeente grond in bezit heeft kan zij besluiten dit niet te verkopen, maar in erfpacht uit te geven. De gemeente blijft dan eigenaar van de grond en een erfpachter mag de grond gebruiken tegen betaling van een erfpachtcanon. Er is hierbij sprake van contractvrijheid: de gemeente mag met de erfpachter de inhoud van de overeenkomst bepalen. Als het nog onbebouwde grond betreft kan de gemeente via een erfpachtcontract diverse zaken regelen:

- voorwaarden stellen over te bouwen type woning(en);
- voorwaarden stellen over de minimale of maximale woninggrootte;
- afspraken maken over de termijn waarin een woning beschikbaar blijft als huurwoning;
- afspraken maken over de maximale huurprijs gedurende een afgestemde periode;
- afspraken maken over mogelijke parkeerplaatsen;
- afspraken maken over een zelfbewoningsplicht.

De uitvoering van een erfpachtstelsel is een collegebevoegdheid. De uitvoering dient echter wel plaats te vinden binnen de kaders zoals deze door de gemeenteraad zijn gesteld.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente Krimpenerwaard geeft aan wel gebruik te maken van erfpacht, maar dit betreft oude overeenkomsten die of worden verlengd, of waarbij de gronden worden verkocht. In nieuwe situaties geeft de gemeente aan dat zij de voorkeur geeft aan de verhuur of verkoop van eigen grond, in plaats van erfpacht.

De gemeente licht hierbij toe dat zij in de verhuur- of verkoopovereenkomsten afspraken maakt over bijvoorbeeld de segmentering, termijn en zelfbewoningsplicht.

7.3.5 Afwijkende parkeernormen

Omschrijving

Het beleidsdocument met parkeernormen wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het is in individuele gevallen mogelijk om af te wijken van vooraf vastgestelde parkeernormen, hetzij door het college (indien de gemeenteraad dit heeft bepaald in het beleidsdocument) of door de gemeenteraad zelf.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

Volgens de gemeente komt het incidenteel voor dat er afgeweken wordt van de eerder vastgestelde parkeernormen (parapluplan parkeren en CROW-normen). De gemeente geeft aan dat ze momenteel in een aantal gebieden maatwerkoplossingen onderzoekt.

7.4 Financiële instrumenten

Een gemeente kan financiële instrumenten inzetten om bepaalde woningsegmenten te bevorderen bij nieuwbouw. Tabel 7.4 geeft weer welke instrumenten een gemeente hierbij tot haar beschikking heeft.

Tabel 7.4: Instrumenten voor nieuwbouw – Financieel

Instrument	Wijze van beïnvloeding	Door raad of college?	Inzet 2020-2024
Woonfonds	Samen met marktpartijen participeren in een beleggingsfonds om op een bepaalde locatie middenhuur-woningen te realiseren.	C + R	Nee
Afwijkende grondprijzen	Sturen op mogelijke woningsegmenten door in een individueel geval af te wijken van eerder vastgestelde grondprijzen	C	Nee

	Instrument voor huurwoningen
	Instrument voor koopwoningen
	Instrument voor zowel huur- als koopwoningen

7.4.1 Woonfonds

Omschrijving

Een woonfonds is een beleggingsfonds waarbij met de ingelegde middelen woningen worden gekocht. De deelnemers zijn normaliter particuliere of institutionele beleggers. Het college is (conform de Gemeentewet) bevoegd om te besluiten tot het deelnemen aan een woonfonds. Dit besluit mag echter pas genomen worden nadat de gemeenteraad in staat is gesteld om wensen en bedelingen kenbaar te maken.

De gemeente Rijswijk neemt als eerste gemeente deel in een woonfonds. Dit woonfonds koopt en exploiteert nieuwgebouwde middenhuurwoningen in de gemeente.⁴⁹ Het Woonfonds verhuurt de woningen aan de huurders, die moeten voldoen aan toewijzingscriteria zoals geformuleerd in het fondsbeleid. Het doel van de gemeente Rijswijk daarbij is om de woningen zoveel mogelijk toe te wijzen aan Rijswijkse ingezetenen en met name diegenen die doorstroomden vanuit sociale huurwoningen in de gemeente. Het woonfonds wordt, naast de inleg van de gemeente, gevoed door inleg vanuit een commerciële bank en andere marktpartijen. Het Woonfonds keert over een periode van minimaal 15 jaar rendement uit aan de participanten.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

Dit instrument is door de gemeente onderzocht (zie “Informatienota Verkenning instrumenten om starters op de woningmarkt te helpen”, 2022). De gemeente geeft aan dat zij veel risico's ziet bij het oprichten van een woonfonds.

7.4.2 Afwijkende grondprijzen

Omschrijving

De meeste gemeenten leggen hun grondprijzen vast in een grondprijsnota (zie ook hoofdstuk 5). Desondanks kan het voorkomen dat er in de praktijk afgeweken wordt van die grondprijzen. Uit een steekproef blijkt dat veel gemeenten in hun grondprijsnota een bepaling hebben staan dat er bij onderhandelingen afgeweken mag/kan worden van de vastgestelde prijzen 'als de eigenschappen van de locatie daar aanleiding toe geven'.⁵⁰

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De grondprijzenbrief was tot voor kort niet vastgesteld in de gemeente Krimpenerwaard, waardoor er nog geen overkoepelend instrument was waarvan zou kunnen worden afgeweken. De Grondprijzenbrief 2025 is 8 april 2025 via een raadsinformatiebrief gedeeld met de gemeenteraad.⁵¹ Daarvoor golden de in de begroting opgenomen grondprijzen.

⁴⁹ Gebiedsontwikkeling.nu (2022). Hoe Rijswijk betaalbare huurwoningen realiseert via een woonfonds. Zie: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/hoer-rijswijk-betalbare-huurwoningen-realiseert-via-een-woonfonds/>

⁵⁰ Stec Groep (2020) Wat is grond waard? Onderzoek naar gemeentelijk grondprijsbeleid., p31. In opdracht van VNG. Zie: https://vng.nl/sites/default/files/2020-08/19_430-stec-groep-wat-is-grond-waard.pdf

⁵¹ Gemeente Krimpenerwaard (2025), Raadsinformatiebrief Grondprijzenbrief 2025

7.5 Samenvattend

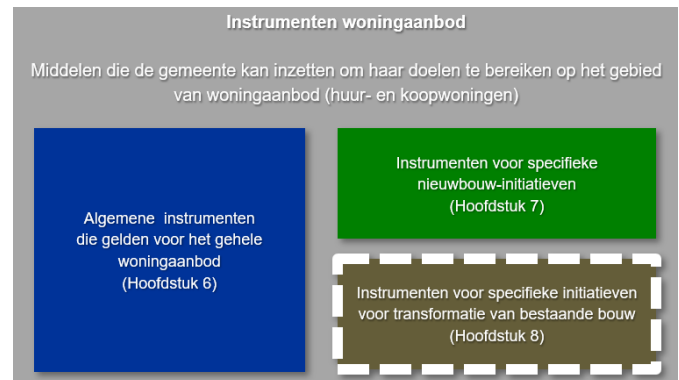
Om nieuwbouw te stimuleren, is het mogelijk de volgende soorten instrumenten in te zetten: ruimtelijke plannen, grondbeleid, invulling van locaties en financiële instrumenten. De gemeente Krimpenerwaard maakt gebruik van een mix aan instrumenten. Met name bestemmingsplannen en anterieure overeenkomsten worden vaak ingezet. De gemeente Krimpenerwaard maakt geen gebruik van de financiële instrumenten (een woonfonds of afwijken van eerder vastgestelde grondprijzen).

8. Instrumenten voor specifieke initiatieven bestaande bouw

Dit hoofdstuk beschrijft de instrumenten die de gemeenteraad of het college kan inzetten voor *specifieke initiatieven om bestaande bouw te transformeren*. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. ruimtelijke instrumenten;
2. invulling van locaties.

In alle gevallen gaat het om instrumenten voor zowel huur als koop.



De paragrafen in dit hoofdstuk beschrijven deze verschillende categorieën en de instrumenten die binnen elke categorie vallen. Bij elk instrument wordt een beschrijving gegeven wat het instrument kan doen voor het woningaanbod, wie het bevoegd gezag is (gemeenteraad of college) en wordt gekeken of de gemeente Krimpenerwaard dit instrument de afgelopen vijf jaar (2020 tot en met 2024) heeft ingezet. Dit hoofdstuk gaat voor de instrumenten voor de transformatie van bestaande bouw in op de volgende onderzoeksvragen:

4. *Op welke wijze zijn deze instrumenten opgenomen in gemeentelijk beleid?*
5. *Welke instrumenten heeft de gemeente Krimpenerwaard de afgelopen vijf jaar wel of niet ingezet om het woningaanbod te beïnvloeden?*

8.1 Ruimtelijke plannen

Een gemeente kan ruimtelijke plannen inzetten om het transformeren van bestaande gebouwen te stimuleren. Tabel 8.1 geeft weer welke instrumenten een gemeente hierbij tot haar beschikking heeft.

Tabel 8.1: Instrumenten bij bestaande bouw – Ruimtelijke plannen

Instrument	Wijze van beïnvloeding	Door raad of college?	Inzet 2020-2024
Herziening bestemmingsplan (pre-Omgevingswet)	De niet-woonbestemming van een gebouw omzetten naar een woonbestemming of vice versa	R	Ja
	Uitbreiden of inkrimpen van woningen	R	Nee
Wijziging Omgevingsplan (Omgevingswet)	De niet-woonfunctie van een gebouw omzetten naar een woonfunctie of vice versa	R + C	Nee
	Uitbreiden of inkrimpen van woningen	R + C	Nee
Verstreking Omgevingsvergunning voor afwijkende plannen	Mogelijk maken van plannen die strijdig zijn met het bestemmingsplan / Omgevingsplan	C	Ja

8.1.1 Herziening bestemmingsplan (pre-Omgevingswet)

Omschrijving

Zoals eerder beschreven zijn per 1 januari 2024 alle bestemmingsplannen opgegaan in het (tijdelijk) Omgevingsplan. Voor initiatieven die voor 1 januari 2024 ter inzage zijn gelegd, kunnen er nog herzieningen van het bestemmingsplan plaatsvinden. In het geval van transformatie van bestaande bouw kan dit bijvoorbeeld gaan om het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning of het

omzetten van een winkel naar een woonhuis. Ook de omgekeerde situatie is mogelijk: dat er woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad door ze anders te bestemmen.

Bij een reeds bestaande woning kan via een herziening van het bestemmingsplan extra woonoppervlakte worden toegevoegd, door het mogelijk maken van uitbouwen of optoppingen (een extra woonlaag op de reeds bestaande woning).

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

Zoals beschreven in Hoofdstuk 7 heeft de gemeente geen inzicht in het exacte aantal bestemmingsplan-herzieningen en heeft de Rekenkamer geconstateerd dat de gemeenteraad van Krimpenerwaard in de periode 2020 tot en met 2024 bijna 50 bestemmingsplannen heeft vastgesteld die betrekking hadden op het woningaanbod. In iets minder dan 10 gevallen ging het daarbij om transformatie van bestaande bouw, waarbij het voorkwam dat een niet-woonbestemming werd omgezet naar woonbestemming of omgekeerd.

8.1.2 Wijziging Omgevingsplan

Omschrijving

Door het wijzigen van het Omgevingsplan kunnen dezelfde transformaties worden bereikt zoals beschreven bij bovenstaande herziening van het bestemmingsplan.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeenteraad heeft enkele bevoegdheden tot het wijzigen van het Omgevingsplan ten behoeve van functiewijziging gedelegeerd aan het college (besluit 2 november 2023). Het Omgevingsplan is tot dusver nog niet gewijzigd in de gemeente Krimpenerwaard.

8.1.3 Verstrekking Omgevingsvergunning voor afwijkende plannen

Omschrijving

In plaats van de langere route van wijziging bestemmingsplan/Omgevingsplan is er net als bij nieuwbouw ook bij bestaande bouw de optie om een Omgevingsvergunning aan te vragen voor afwijkende plannen. Bijvoorbeeld het splitsen van een woning kan op deze wijze aangevraagd worden.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

Zoals aangegeven in Hoofdstuk 7 heeft de gemeente geen inzicht in hoeveel omgevingsvergunningen er de afgelopen vijf jaar zijn verstrekt ten behoeve van het woningaanbod. Er zijn daarom geen aantallen beschikbaar in hoeverre deze betrekking hebben op de transformatie van bestaande bouw.

8.2 Invulling van locaties

Een gemeente kan per locatie bekijken hoe deze locatie het best getransformeerd kan worden. Tabel 8.2 geeft weer welke instrumenten een gemeente tot haar beschikking heeft voor de invulling van een bestaande locatie.

Tabel 8.2: Instrumenten bij bestaande bouw – Invulling van locaties

Invulling van locaties	Wijze van beïnvloeding	Door raad of college?	Inzet 2020-2024
Erfpachtcontracten herzien	Het wijzigen van bestaande afspraken om verandering in woningsegmenten te bereiken (bijvoorbeeld meer sociale woningen)	C + R	Nee
	Het verlengen van de uitpondtermijn (de termijn waarop de woning als huurwoning tegen een maximale huurprijs wordt aangeboden)	C + R	Nee
Leegstandverordening	Het mogelijk maken van bewoning van leegstaande (delen van) gebouwen	R + C	Nee

8.2.1 Erfpachtcontracten herzien

Omschrijving

Als een erfpachtcontract een bepaalde looptijd bevat en die termijn loopt af dan zal gemeente de erfpachter een nieuwe aanbieding doen (tenzij bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen ervoor zorgen dat de gemeente de grond niet opnieuw in erfpacht uitgeeft). De grond zal getaxeerd worden. Net als bij het opstellen van een erfpachtcontract geldt ook voor een herziening dat partijen zelf mogen bepalen wat ze overeenkomen. Het voorstel voor het nieuwe erfpachtcontract kan naast het nieuwe bedrag voor de erfpachtcanon ook bepalingen bevatten over veranderingen in woningsegmenten (bijvoorbeeld meer sociale woningen) of het verlengen van de uitpondtermijn (de termijn waarop een woning als huurwoning tegen een maximale huurprijs wordt aangeboden).

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

Zoals aangegeven in Hoofdstuk 7 heeft de gemeente Krimpenerwaard nog enkele erfpachtconstructies lopen, die in het verleden zijn afgesloten. Per locatie wordt zodra de erfpacht afloopt, onderzocht of de erfpacht wordt verlengd, de grond wordt verkocht of de grond weer in eigen gebruik wordt genomen.

8.2.2 Leegstandverordening

Omschrijving

Op basis van de Leegstandwet (zie Hoofdstuk 2) kan de gemeenteraad een Leegstandverordening opstellen. Het college kan in een leegstandsbeschikking vaststellen of een (deel van een) leegstaand gebouw geschikt is voor gebruik en vervolgens een gebruiker voordragen.

Inzet in de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente Krimpenerwaard heeft geen Leegstandverordening, omdat er volgens de gemeente tot nu toe nog geen noodzaak was voor het toepassen van een Leegstandsverordening. De gemeente voegt hieraan toe dat er onder de Leegstandwet wel leegstandsvergunningen worden verleend, bijvoorbeeld bij te koop staande particuliere woningen die lang leeg staan om die tijdelijk te verhuren, of bij de sloop/nieuwbouw van corporatiewoningen om de woningen na uitverhuizing bewoners tijdelijk te laten bewonen om de buurt leefbaar te houden.

8.3 Samenvattend

Om de transformatie van bestaande bouw te stimuleren kan gebruikt worden gemaakt van instrumenten vanuit ruimtelijke plannen en invulling gegeven worden aan specifieke locaties. In de gemeente Krimpenerwaard zijn instrumenten uit deze laatste categorie (erfpachtcontracten herzien voor transformatie van bestaande bouw en een leegstandverordening) in de periode 2020 tot en met 2024 niet gebruikt (er zijn wel erfpachtconstructies, maar er wordt per locatie gekeken wat daarmee gebeurt als die aflopen). Ruimtelijke plannen worden wel gebruikt voor de transformatie van bestaande bouw.

9. De woningmarkt in een veranderend speelveld

De woningmarkt is constant aan het veranderen. In dit onderzoek hebben we gekeken naar relevante wetgeving (Hoofdstuk 2), het huidige woningaanbod (Hoofdstuk 3), spelers (Hoofdstuk 4) en instrumenten (Hoofdstuk 5 tot en met 8). Tijdens dit onderzoek zijn we een aantal ontwikkelingen tegengekomen die de komende jaren zullen zorgen voor een verandering in de beschreven onderwerpen en daarmee invloed hebben op het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard. In dit hoofdstuk sommen we een aantal daarvan op. We volgen daarbij de indeling van de eerste hoofdstukken van dit onderzoek:

- Relevante wetgeving;
- Het woningaanbod in de gemeente Krimpenerwaard (met de focus op nieuwbouw);
- De rollen van spelers.

Dit hoofdstuk licht deze veranderingen toe. Er is niet onderzocht hoe de gemeente Krimpenerwaard omgaat met de beschreven veranderingen.

9.1 Veranderingen in relevante wetgeving

Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting

Op dit moment is een nieuwe wet in de maak: de wet 'Versterking regie volkshuisvesting'. De nieuwe wet heeft als doel dat overheden beter en sneller kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie gebouwd gaat worden. Het wetsvoorstel moet nog behandeld worden door de Tweede Kamer.

In het wetsvoorstel *Versterking regie volkshuisvesting* is opgenomen dat in de Omgevingswet een verplichting komt voor het Rijk, provincies en gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. De woonvisie uit de Woningwet zou daarmee onder de Omgevingswet komen te vallen. De woonvisie wordt daarbij onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma. Het volkshuisvestingsprogramma wordt uitgewerkt vanuit de Omgevingsvisie en wordt vastgesteld door het College van B&W.

Met de komst van de wet zou een huisvestingsverordening verplicht kunnen worden. Volgens het huidige wetsvoorstel kunnen gemeenten verplicht worden om een urgentieregeling op te stellen met daarin een aantal verplichte urgentie-categorieën, in de vorm van een huisvestingsverordening.

Wijziging leegstandwet

In december 2024 heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) aangekondigd de leegstandwet aan te passen om deze effectiever te maken.⁵² Het doel is om leegstand zoveel mogelijk te voorkomen en de periode van leegstand te beperken. Van gemeenten wordt verwacht dat zij proactief beleid gaan ontwikkelen ten aanzien van leegstand.

9.2 Toekomstige nieuwbouw in de gemeente Krimpenerwaard

Gekeken naar het aantal woningen in de gemeente Krimpenerwaard kwamen ten tijde van dit onderzoek twee factoren naar voren die invloed hebben op het aantal woningen in de toekomst:

1. risico's vanuit water en bodem

⁵² Rijksoverheid (2024). Aanscherping Leegstandwet na positief experiment in Utrecht en Amsterdam. Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/12/20/aanscherping-leegstandwet-na-positief-experiment-in-utrecht-en-amsterdam>

2. geplande nieuwbouw in de gemeente Krimpenerwaard
Deze paragraaf beschrijft beide factoren.

Risico's vanuit water en bodem

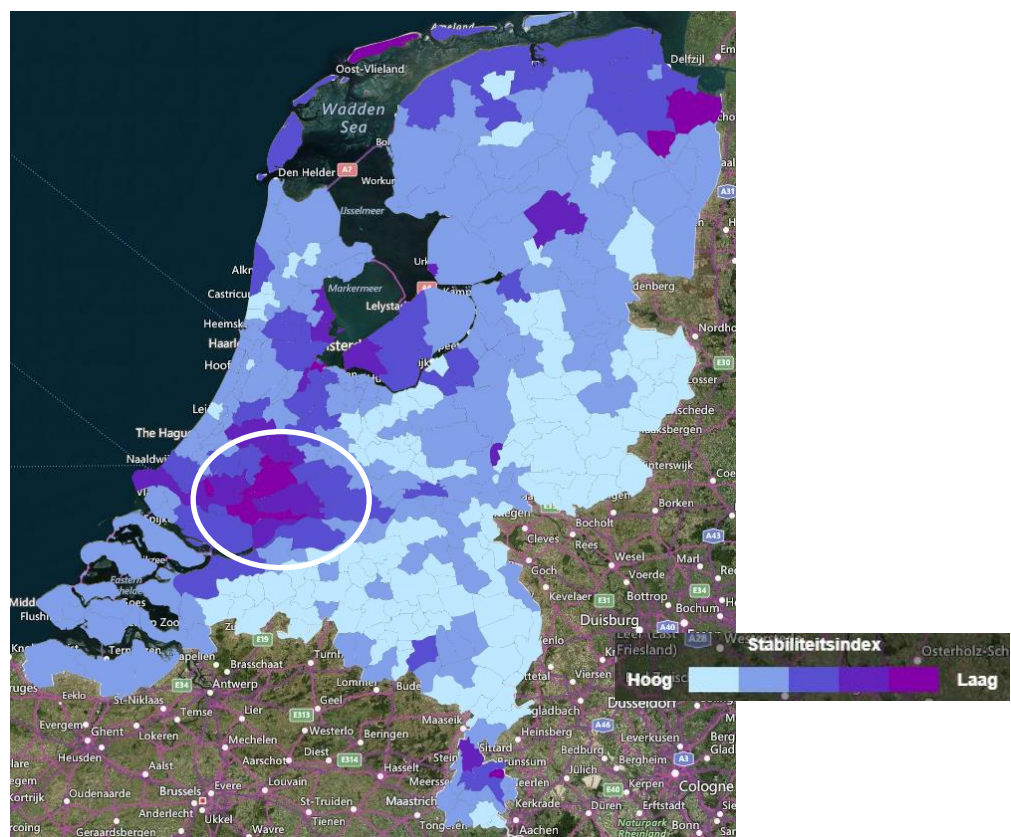
Bij het bouwen van nieuwe woningen moet er een afweging worden gemaakt op welke locatie deze moeten komen. Dit is niet alleen een politieke keuze; de mogelijkheden worden mede beïnvloed door omgevingsfactoren zoals water en bodem. Het 'Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving' geeft inzicht in waar en hoe er ergens op een toekomstbestendige manier ontwikkeld kan worden.⁵³ In het ruimtelijk afwegingskader wordt gekeken naar de volgende risico's:

- overstromingen en wateroverlast;
- bodemdaling;
- drinkwaterbeschikbaarheid.

Overstroming is volgens het ruimtelijk afwegingskader geen groot risico in de gemeente Krimpenerwaard. Bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid spelen wel een rol in de gemeente Krimpenerwaard. Beide factoren worden hieronder toegelicht.

Bodemdaling

Bodemdaling betekent letterlijk dat de bodem daalt: de ondergrond klinkt in. Op de bodemdalingskaart van Nederland is duidelijk te zien dat bodemdaling een prominent probleem is in de gemeente Krimpenerwaard.

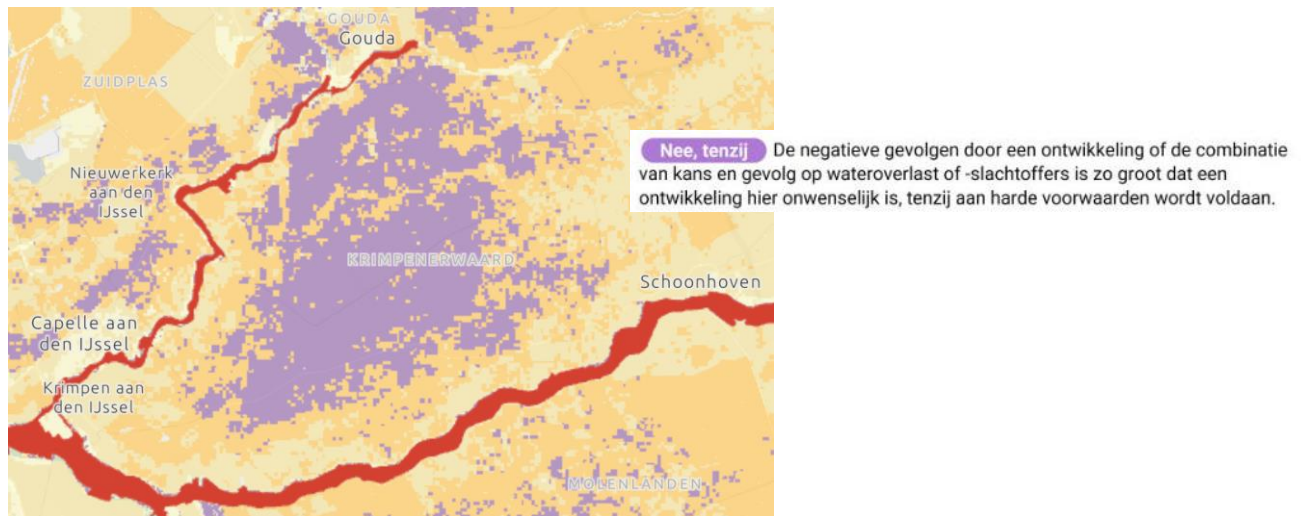


Figuur 9.1: Kaart bodemdaling Nederland⁵⁴

⁵³ Ministeries van IenW en BZK (2023), Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving. Zie <https://open.overheid.nl/documenten/dpc-70aea1415d93774841338e28ce7d6ab1c6051be9/pdf>

⁵⁴ NCG en SkyGeo Bodemdalingskaart 2.0. Zie: <https://bodemdalingskaart.portal.skygeo.com/portal/bodemdalingskaart/u2/viewers/basic/>

In het ruimtelijk afwegingskader is de gemeente Krimpenerwaard als gevolg van deze bodemdaling grotendeels als paars weergegeven, hetgeen betekent dat die delen vallen in de risicoklasse “Nee, tenzij”. Zie onderstaande figuur.



Figuur 9.2: Uitsnede kaart bij het ruimtelijk afwegingskader⁵⁵

Volgens het ruimtelijk afwegingskader betekent dit voor de gemeente Krimpenerwaard dat:

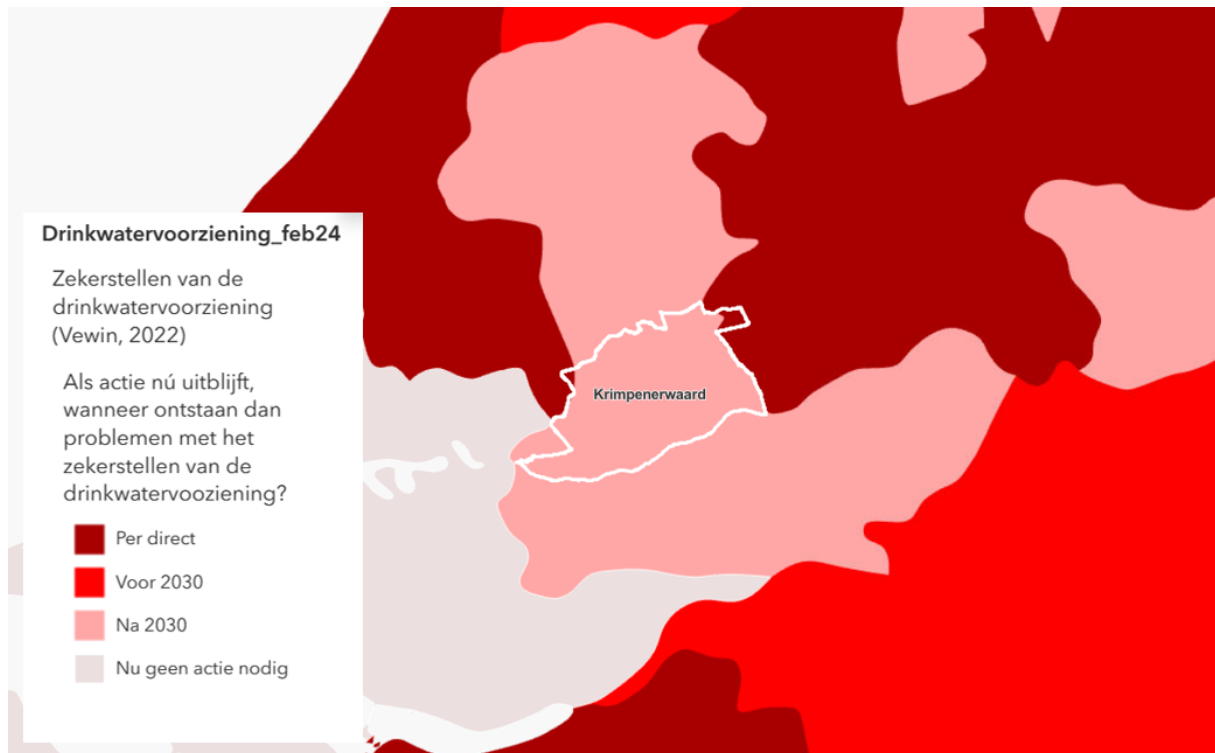
“...het niet mogelijk is om op een standaard manier te ontwikkelen, omdat de risico's groot zijn. Het is belangrijk om de locatiekeuze te heroverwegen, omdat nieuwbouwprojecten hier grote negatieve gevolgen hebben door de risico's vanuit het water- en bodemsysteem. Het risico is groot dat er wordt afgewenteld op toekomstige generaties of naar andere gebieden. Hier kan dus beter niet gebouwd worden, tenzij je deze zorgen en risico's kunt wegnemen. In de praktijk zal dit om aanvullende maatregelen en extra kosten vragen.”

Drinkwatervoorziening

In het ruimtelijk afwegingskader is ook aandacht voor de drinkwatervoorziening. Drinkwaterbronnen staan onder druk door toenemende droogte en door competitie met andere sectoren om het beschikbare (grond)water.

De gemeente Krimpenerwaard wordt in het ruimtelijk afwegingskader gezien als een gebied waar na 2030 problemen kunnen ontstaan met de beschikbaarheid van drinkwater als er nu geen actie wordt ondernomen (zie Figuur 9.3).

⁵⁵ Ministerie van IenW en BZK (2023). Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving. Zie: <https://storymaps.arcgis.com/stories/e14fe0614cc1440496b90ae03e7a2ce0>



Figuur 9.3: Beschikbaarheid drinkwater⁵⁶

Voor deze gebieden geeft het ruimtelijk afwegingskader aan dat het belangrijk is om contact op te nemen met de drinkwaterbedrijven bij grote extra aanvragen van drinkwater (bijvoorbeeld een nieuwe woonwijk).

Geplande nieuwbouw in de gemeente Krimpenerwaard

Een andere factor die het toekomstige aantal woningen in de gemeente Krimpenerwaard beïnvloedt, is de geplande nieuwbouw. Binnenstedelijk is er sprake van schaarse bouwgronden, waardoor in 2024 de gemeente Krimpenerwaard gestart is met het verkennen van zeven mogelijke woningbouwlocaties aan de randen van de kernen. De gemeente geeft aan dat hiervoor in januari 2024 intentieovereenkomsten met ontwikkelaars zijn gesloten. Deze woningbouwlocaties zijn aangedragen bij de provincie Zuid-Holland. Zoals reeds aangegeven in Hoofdstuk 4 is de provincie terughoudend met het toestaan van grotere (meer dan 3 hectare) locaties buiten de bebouwde kom. Dat vormt mogelijk een risico op het aantal woningen dat in de toekomst toegevoegd kan worden in de gemeente Krimpenerwaard. Onderstaande tabel geeft aan om welke aantallen woningen het zou gaan en wat de status is van elke locatie.⁵⁷

⁵⁶ Ministerie van IenW en BZK (2023). Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving Zie: <https://storymaps.arcgis.com/stories/e14fe0614cc1440496b90ae03e7a2ce0> (sturingskaart drinkwater, gemeentegrenzen ingevoegd).

⁵⁷ Naast deze locaties zijn er nog andere woningbouwinitiatieven, zoals weergegeven op de Projectenlijst Woningbouw (zie Hoofdstuk 4).

Tabel 9.1 Woningbouwprojecten aan de randen van de kernen in de gemeente Krimpenerwaard

Woningbouw-project	Aantal	Status
Bergambacht Oost	500	December 2024 en maart 2025 besluit de provincie dat de locatie in strijd is met het provinciaal Omgevingsbeleid, omdat het meer dan 3 hectare betreft buiten de bebouwde kom. De provincie ziet wel mogelijkheden op deze locatie, zoals een 'straatje erbij' of een eventuele ruil met een andere 3-hectare locatie. De gemeenteraad heeft 17 december 2024 akkoord gegeven voor verdere uitwerking van het plan.
Berkenwoude Oosteinde	100	Maart 2024 besluit de provincie dat de locatie in strijd is met het provinciaal Omgevingsbeleid en niet zal worden opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. Toelichting vanuit de provincie: "ca 9ha + ligging in Kroonjuweel cultureel erfgoed". ⁵⁸ Daarnaast is uit een verkenning vanuit de gemeente naar voren gekomen dat een woningbouwontwikkeling op de locatie niet wenselijk is, omdat het projectgebied zeer kort nabij een aardgastransportleiding en gedeeltelijk zelfs over deze buisleiding ligt. ⁵⁹
Haastrecht Zuid (Eilandenrijk)	100-130	December 2024 besluit de provincie de locatie op te nemen in het regionale woningbouwprogramma.* De provincie stelt daarbij wel de voorwaarde van minimaal 67% betaalbare woningen en minimaal 34% sociale huurwoningen. ⁶⁰ Planconcept verwacht begin 2025. ⁶¹
Krimpen aan de Lek (Het Polderland)	120-150	December 2024 besluit de provincie de locatie op te nemen in het regionale woningbouwprogramma.* De provincie stelt daarbij wel de voorwaarde van minimaal 67% betaalbare woningen en minimaal 34% sociale huurwoningen. ⁶² Het schetsplan wordt ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd met een go/no-go besluit. Dit gebeurt waarschijnlijk in het vierde kwartaal van 2025. ⁶³
Schoonhoven Hofland	270	December 2024 besluit de provincie dat de locatie in strijd is met het provinciaal Omgevingsbeleid, omdat het meer dan 3 hectare betreft buiten de bebouwde kom. De provincie ziet wel mogelijkheden op deze locatie, zoals een 'straatje erbij' of een eventuele ruil met een andere 3-hectare locatie. Het schetsplan wordt voor een Go/No go besluit aan de gemeenteraad voorgelegd. Dit gebeurt waarschijnlijk in de tweede helft van 2025. ⁶⁴
Schoonhoven Nieuw West	630	Maart 2024 besluit de provincie dat de locatie in strijd is met het provinciaal Omgevingsbeleid en niet zal worden opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. Toelichting vanuit de provincie: "ca 20 ha + belangrijk weidevogelgebied". ⁶⁵
Stolwijk (Noordse Weide)	90	Maart 2024 besluit de provincie de locatie op te nemen in het regionale woningbouwprogramma, met aandachtspunten de verkeersontsluiting en de slechte bodem. De stedenbouwkundige visie en de nota van uitgangspunten worden waarschijnlijk aan het einde van het derde of begin van het vierde kwartaal 2025 besproken door de gemeenteraad. ⁶⁶

* De provincie geeft aan: "De formele beoordeling van een plan wordt altijd pas gedaan op het moment dat het ontwerp omgevingsplan/Bopa aan de provincie wordt voorgelegd. Er wordt dan getoetst aan het dan geldende provinciale Omgevingsbeleid."⁶⁷

⁵⁸ Provincie Zuid-Holland, (2024). "Besluit Regionaal Woningbouwprogramma regio Midden-Holland 2023"

⁵⁹ Gemeente Krimpenerwaard (2025). Raadsinformatiebrief "Woningbouwlocatie Berkenwoude Oost" d.d. 11 februari 2025.

⁶⁰ Provincie Zuid-Holland (2025). Brief "Regionaal Woningbouwprogramma Midden-Holland 2023" d.d. 8 januari 2025.

⁶¹ Planning overgenomen van <https://eilandenrijk.nl/> (benaderd april 2025).

⁶² Provincie Zuid-Holland (2025). Brief "Regionaal Woningbouwprogramma Midden-Holland 2023" d.d. 8 januari 2025.

⁶³ Gemeente Krimpenerwaard, via <https://www.krimpenerwaard.nl/woningbouw-het-polderland> (benaderd april 2025)

⁶⁴ Gemeente Krimpenerwaard, via <https://www.krimpenerwaard.nl/schoonhoven-hofland>

⁶⁵ Provincie Zuid-Holland, (2024). "Besluit Regionaal Woningbouwprogramma regio Midden-Holland 2023"

⁶⁶ Gemeente Krimpenerwaard, via <https://www.krimpenerwaard.nl/ontwikkeling-noordse-weide> (benaderd april 2025)

⁶⁷ Provincie Zuid-Holland, (2025). "Regionaal Woningbouwprogramma Midden-Holland 2023"

De gemeente geeft aan dat het wenselijk is om een aantal zaken bij deze woningbouwprojecten “overkoepelend” aan te pakken om de gewenste versnelling van woningbouw te bereiken:⁶⁸

1. RO-procedure en coördinatie ruimtelijke onderzoeken;
2. onderzoek voorzieningen;
3. afspraken hoogheemraadschappen;
4. woonprogramma;
5. subsidies;
6. aanpassing nota kostenverhaal en vertaling naar Nota van Uitgangspunten;
7. parkeernormen en verkeersonderzoek;
8. ambtelijke capaciteit;
9. water en bodemsturend uitwerken voor Nota van Uitgangspunten.

De resultaten hiervan worden volgens de gemeente verwacht in Q3 2025 en opgenomen in het Omgevingsprogramma Woningbouw.

9.3 Veranderingen in de rollen van spelers

Het ministerie van VRO, gemeenten, provincies, woningcorporaties, marktpartijen en consumentenorganisaties hebben in december 2024 afspraken gemaakt over hoe de woningnood op te lossen.

Er zijn afspraken gemaakt over:⁶⁹

- de norm van 30% sociale huur en tweederde betaalbare koop (voor lage en middeninkomens) bij nieuwbouw;
- locaties, programmering, eenduidige monitoring om doel gedaan te krijgen;
- versnelling in procedures door belemmerende regels weg te nemen en vergunningverlening te versnellen;
- inzet op parallel plannen, digitalisering, opschalen fabrieksmatige bouw: versnellen en goed samenwerken;
- capaciteit vergroten.

Er is hierbij aandacht voor zowel nieuwbouw als het beter benutten van bestaande gebouwen.

Voor gemeenten is er nog wel een randvoorwaarde: het kunnen nakomen van de afspraken is mede afhankelijk van de uitkomst van de gesprekken die de VNG met het Kabinet voert over het verbeteren van de bredere financiële positie van gemeenten, met het oog op het ravijnjaar 2026. Met het kabinet is afgesproken dat daar rondom de Voorjaarsnota duidelijkheid over is (uiterlijk 1 juni 2025).

⁶⁸ Gemeente Krimpenerwaard, “Raadsinformatiebrief Omgevingsprogramma Woningbouw”, 17 december 2024. Zie: <https://krimpenerwaard.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/cc1cc8be-1534-4e6d-8be2-520ea90108ac>.

⁶⁹ VNG (2024). Gemeenten gaan maximaal inzetten op versnelling woningbouw. Zie: <https://vng.nl/nieuws/gemeenten-gaan-maximaal-inzetten-op-versnelling-woningbouw>

Bijlage: Feiten en cijfers over het woningaanbod

Deze bijlage bevat de detailcijfers van de bevindingen gepresenteerd in Hoofdstuk 3. Dit zijn de meest recent beschikbare cijfers ten tijde van het onderzoek. Conform de afbakening van het onderzoek gaan de cijfers in op:

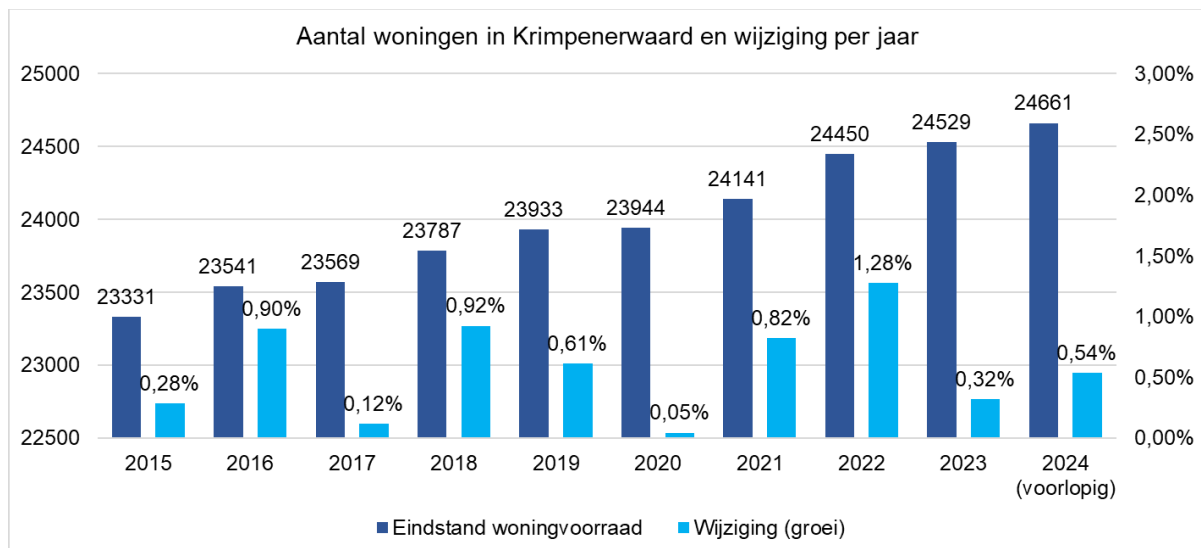
- Hoeveel woningen zijn er in de gemeente Krimpenerwaard?
- Wat voor soort woningen zijn dit?
- Welke prijsklasse hebben de woningen?
- Hoe verhoudt het aanbod in de gemeente Krimpenerwaard zich tot de vraag?

Ervan uitgaande dat woningzoekers hun zoektocht concentreren in een bepaalde regio wordt waar relevant een vergelijking gemaakt tussen de gemeente Krimpenerwaard en de buurgemeenten (Bodegraven-Reeuwijk, Capelle aan den IJssel, Gouda, Krimpen aan den IJssel, Lopik, Molenlanden, Oudewater, Ridderkerk en Zuidplas).

B.1 Hoeveel woningen zijn er?

Aantal woningen in de gemeente Krimpenerwaard 2015-2023

Een woning wordt door het CBS gedefinieerd als: “Verblijfsobject met minimaal een woonfunctie en eventueel één of meer andere gebruiksfuncties.” Dit betekent dat verblijfsobjecten waar bijvoorbeeld gewoond én gewerkt wordt onder de noemer woning vallen. De database van het CBS vermeldt het aantal woningen in de gemeente Krimpenerwaard in de periode 2015 tot en met 2024 (waarbij de cijfers van 2024 voorlopige cijfers zijn).⁷⁰ Zie onderstaande grafiek.



Figuur B1: Groei van het aantal woningen in de gemeente Krimpenerwaard

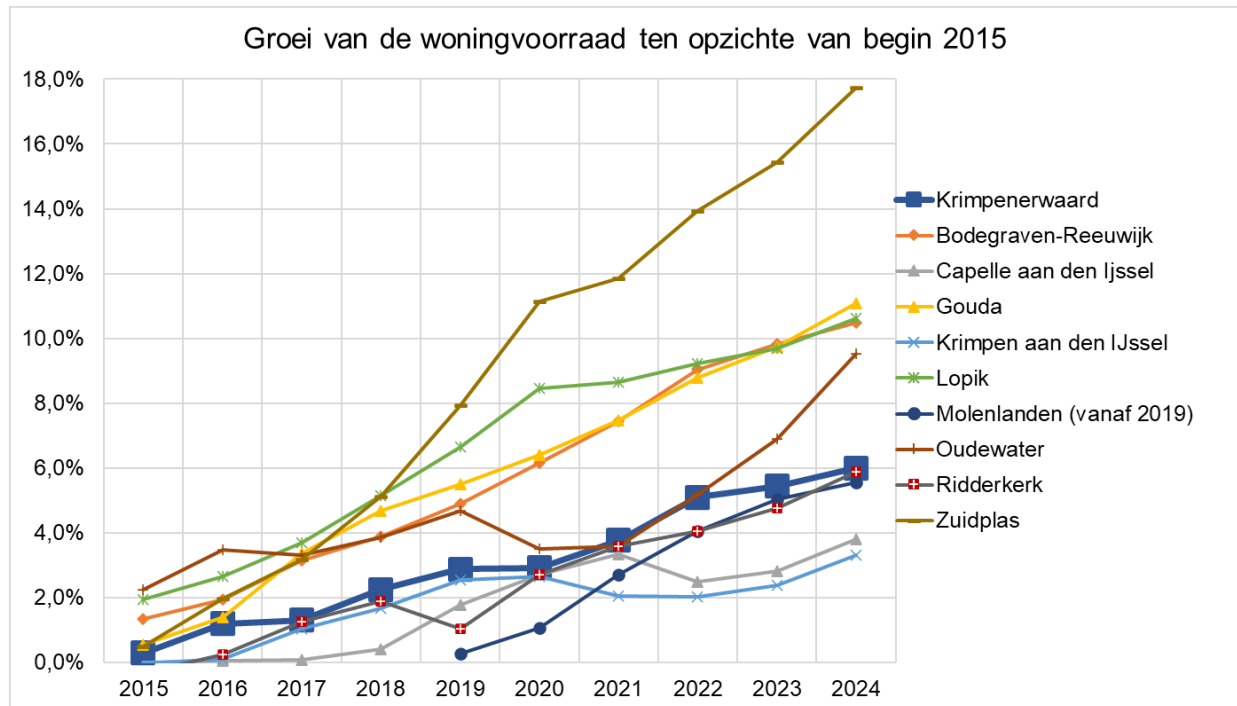
Het aantal woningen in de gemeente Krimpenerwaard groeide volgens het CBS van 23.265 woningen (begin 2015) naar 24.661 woningen (eind 2024). Er kwamen 1.396 woningen bij in 10 jaar tijd. Dit komt neer op gemiddeld 140 woningen per jaar. Gemiddeld nam het aantal woningen met 0,6% per jaar toe.

⁷⁰CBS, <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table?dl=A146A>

De groei van het aantal woningen is niet gelijk aan het aantal nieuwbouw-woningen. Er kunnen namelijk ook woningen toegevoegd worden door bijvoorbeeld woningsplitsing. Daarnaast verdwijnen er woningen als gevolg van bijvoorbeeld sloop.

Groei aantal woningen in de gemeente Krimpenerwaard vergeleken met buurgemeenten

Figuur B2 laat zien wat de groei van het aantal woningen is in de gemeente Krimpenerwaard tezamen met de ontwikkelingen in de buurgemeenten.



Figuur B2: Groei woningvoorraad per gemeente per jaar (* 2024 betreft voorlopige cijfers)⁷¹

In de gemeente Krimpenerwaard groeide de woningvoorraad met 6% in de periode van 2015 tot en met 2024. De gemiddelde groei in de buurgemeenten (exclusief Molenlanden, dat pas per 2019 is ontstaan) was de afgelopen 10 jaar bijna 10%. De gemeenten Ridderkerk en Molenlanden hebben net als de gemeente Krimpenerwaard een groei van rond de 6%. In Molenlanden is dit echter bereikt in een periode van 6 jaar (sinds het ontstaan van die gemeente per 1 januari 2019) en niet in een periode van 10 jaar zoals in de gemeente Krimpenerwaard.

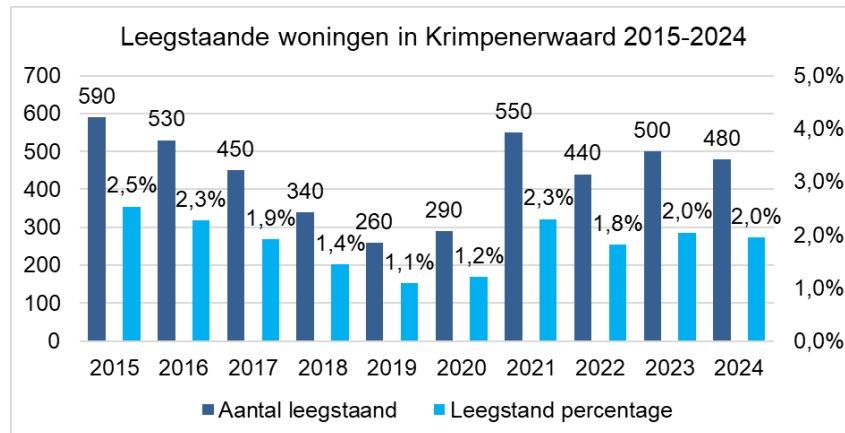
De gemeente Zuidplas vertoont de meeste groei in de woningvoorraad. In de periode 2015 – 2024 groeide de woningvoorraad daar met bijna 18%. In Krimpen aan den IJssel groeide het woningaanbod het minst: iets meer dan 3%.

Sommige gemeenten kenden de afgelopen jaren weleens een negatieve groei, waarbij de woningvoorraad afnam in plaats van toenam (er werden meer woningen onttrokken aan de woningvoorraad dan er gebouwd werden).

⁷¹ Gebaseerd op CBS, <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table?dl=BD72F>

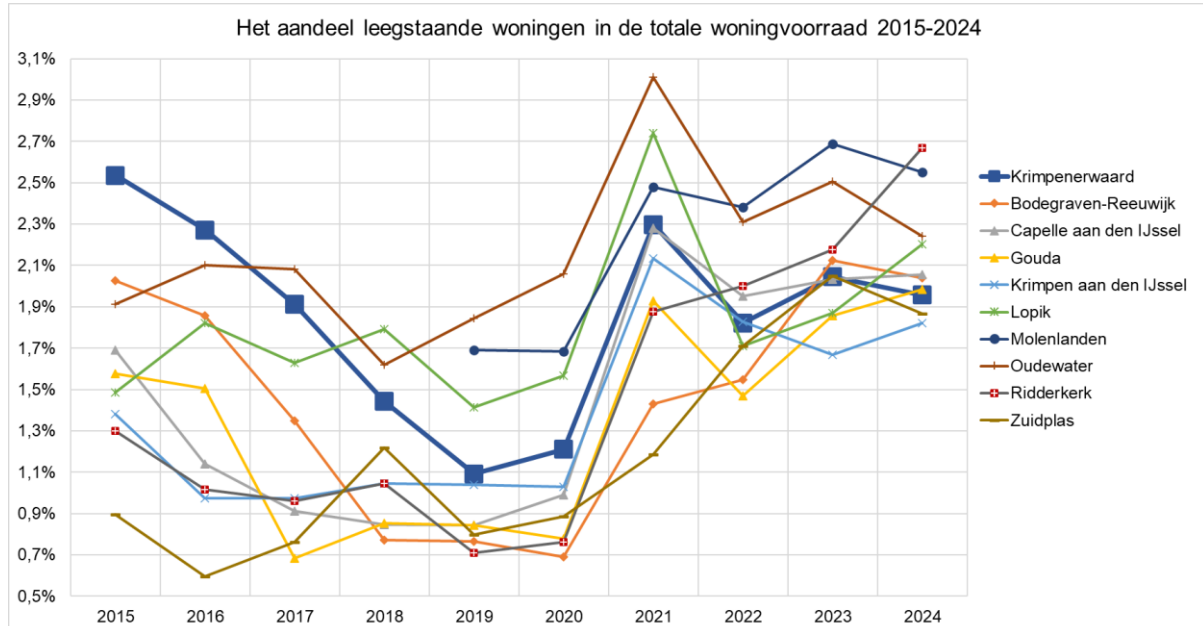
Leegstand woningen

Een deel van de totale woningvoorraad wordt niet benut als gevolg van leegstand. Onderstaand het aantal leegstaande woningen in de gemeente Krimpenerwaard volgens het CBS.⁷²



Figuur B3: Leegstaande woningen de gemeente Krimpenerwaard (gebaseerd op de Landelijke Monitor Leegstand van het CBS)⁷³

In 2024 stonden er 480 woningen leeg in de gemeente Krimpenerwaard (volgens het CBS). Gemiddeld stond 1,9% van de woningen leeg in de gemeente Krimpenerwaard de afgelopen jaren. De leegstand was het hoogst in 2015 (590 woningen). Tot 2020 volgt een daling tot onder de 300 woningen. In 2021 ontstaat er wederom een piek in de leegstand: ruim 500 woningen staan dan leeg. Figuur B4 toont het verloop van de leegstand, inclusief de buurgemeenten.



Figuur B4: Gemiddelde leegstand 2015-2024 (gebaseerd op de Landelijke Monitor Leegstand van het CBS)⁷⁴

⁷² Leegstand wordt door het CBS als volgt gedefinieerd: "Er is sprake van administratieve leegstand van verblijfsobjecten uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) als er op 1 januari geen bewoning is volgens de Basisregistratie Personen (BRP), er geen bedrijvigheid is volgens het Algemeen Bedrijven Register (ABR) en er geen (fiscaal) gebruik is volgens de Registratie Waardering Onroerende Zaken (WOZ)."

⁷³ CBS (2024), via <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/48/landelijke-monitor-leegstand-2024>

⁷⁴ CBS (2024), via <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/48/landelijke-monitor-leegstand-2024>

Vergeleken met buurgemeenten staat gemeente Krimpenerwaard qua leegstand met een gemiddelde van 1,9% op een derde plaats, na Molenlanden en Oudewater (beiden gemiddeld 2,2% leegstand). In Zuidplas is er relatief het minste leegstand (gemiddeld 1,2%).

Bij veel buurgemeenten is er net als in de gemeente Krimpenerwaard een stijging in de leegstand vanaf 2021.

B.2 Wat voor soort woningen zijn er?

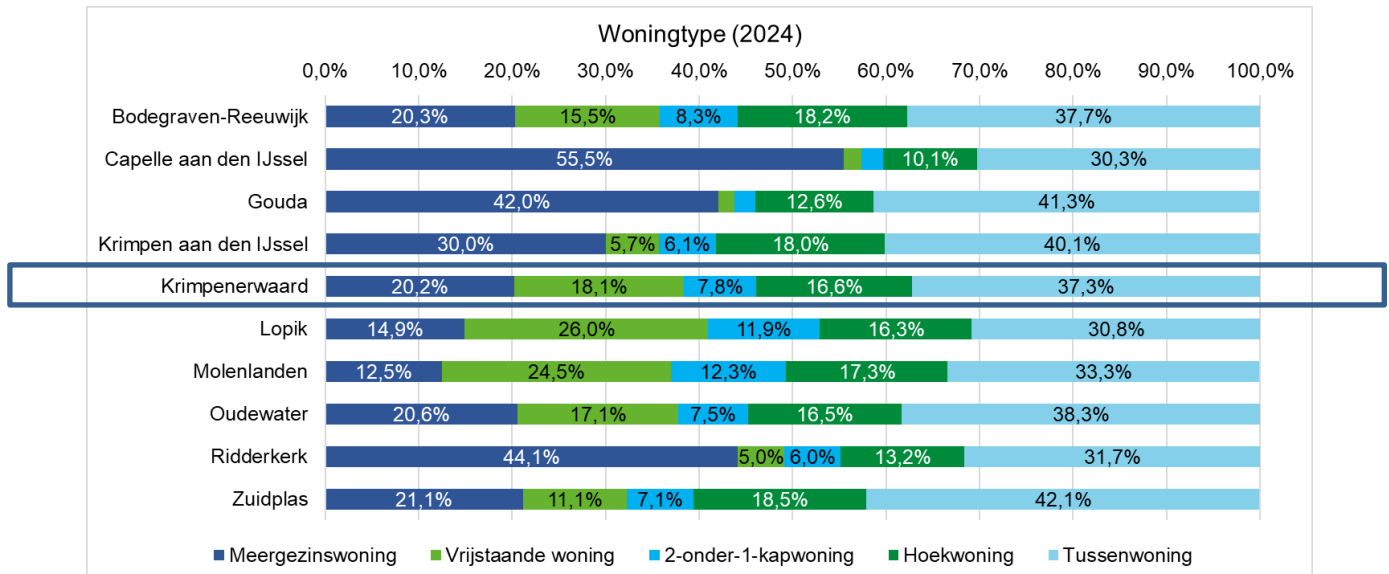
Deze paragraaf kijkt naar diverse eigenschappen van woningen binnen het totale woningaanbod, namelijk woningtype, de eigendomssituatie en de prijsklassen van woningen.

Woningtype

Bij woningen kan een onderscheid worden gemaakt in eengezinswoningen versus meergezinswoningen:

- Woningen eengezins: tussenwoningen, hoekwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen.
- Woningen meergezins: flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

De volgende grafiek geeft aan welke type woningen er voorkomen in de gemeente Krimpenerwaard en in de buurgemeenten.



Figuur B5: Type woningen in 2024⁷⁵

In de gemeente Krimpenerwaard bestond vorig jaar 80% van de woningvoorraad uit eengezinswoningen, waarbinnen tussenwoningen het meest zijn vertegenwoordigd. 20% van de woningen was een meergezinswoning.

⁷⁵ Gebaseerd op CBS, <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85035NED/table?dl=BD739>. Voor de leesbaarheid zijn labels met een waarde van minder dan 5% weggelaten.

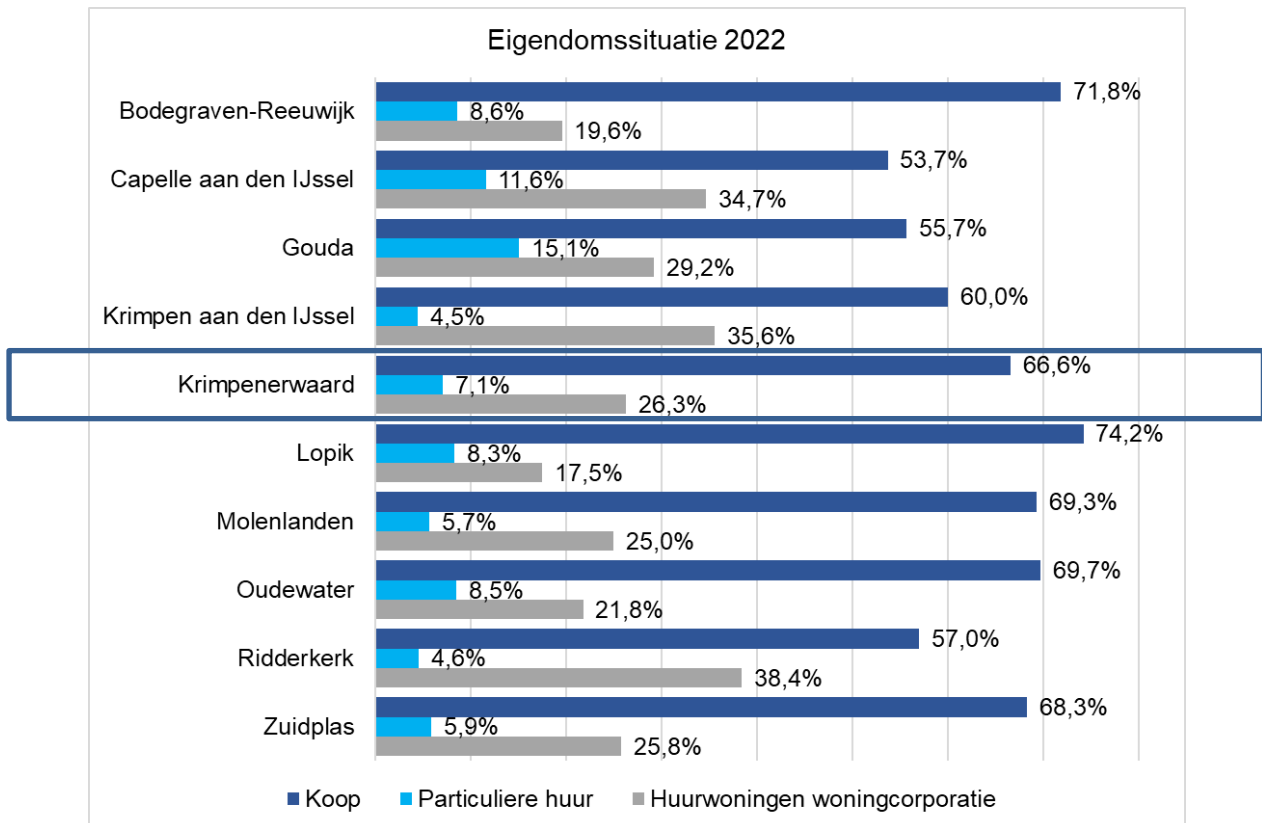
Net als in de gemeente Krimpenerwaard is in de meeste buurgemeenten de tussenwoning het meest aanwezig als woningtype. Alleen bij Capelle aan den IJssel, Ridderkerk en Gouda is het aandeel meergezinswoningen groter dan het aantal tussenwoningen.

De gemeente Krimpenerwaard heeft ten opzichte van de omringende gemeenten geen woningtype dat meer of minder vertegenwoordigd is in het woningaanbod.

Eigendomssituatie

Woningen kunnen ingedeeld worden naar koopwoningen en huurwoningen, waarbij er in de laatste categorie nog een splitsing te maken is naar woningen van een woningcorporatie of overige huur (huurwoningen in eigendom van onder andere bedrijven, particulieren of institutionele beleggers).

Twee derde van de woningen in de gemeente Krimpenerwaard is een koopwoning, terwijl 26% in handen is van een woningcorporatie (zie volgende grafiek). 7% van het woningaanbod is eigendom van andere verhuurders. Ridderkerk, Krimpen aan den IJssel en Capelle aan den IJssel hebben relatief veel corporatiewoningen (meer dan een derde van het woningaanbod).



Figuur B6: Eigenaren van woningen in 2022⁷⁶

⁷⁶ ABF, Primos Woningvoorraad (Syswov) via <https://www.waarstaatjegemeente.nl/mosaic/dashboard/lokale-monitor-wonen>

B.3 Welke prijsklasse hebben de woningen?

Prijsklasse huurwoningen corporaties

Bij de huurwoningen in eigendom van een *woningcorporatie* kan onderscheid gemaakt worden in huurprijzen gebaseerd op de mate waarin huurtoeslag wordt ontvangen. Onderstaande tabel licht dit toe.

Tabel B1: Prijsklassen huurwoningen van woningcorporaties

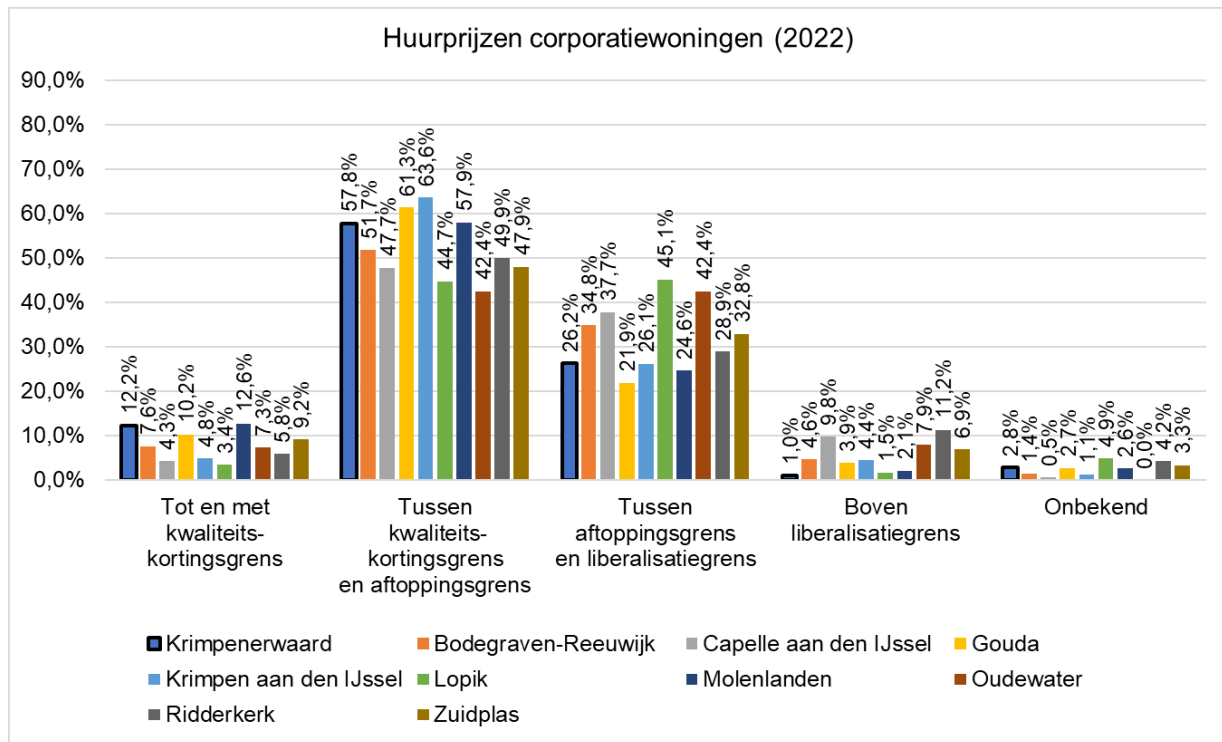
Huurprijs	Toelichting ⁷⁷	Maximum bedrag 2025
Tot en met kwaliteitskortingsgrens	Huurders betalen een deel van de huur altijd zelf. Dat is de basishuur. ⁷⁸ De huurprijs tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens is het bedrag tot waar de overheid de huurprijs voor 100% compenseert aan huurtoeslagontvangers.	€ 477,20
Tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de grens waarboven de huurtoeslag wordt verlaagd. Er zijn twee aftoppingsgrenzen: laag (voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens) en hoog (voor huishoudens van drie of meer personen). Het deel van de huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt voor 65% vergoed door huurtoeslag.	Laag: € 682,96 Hoog: € 731,93
Tussen aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	De huurprijs boven de aftoppingsgrens en onder de huurtoeslaggrens wordt bij 1 persoons-, mindervalide meerpersoons- en oudere meerpersoonshuishoudens voor 40% vergoed door huurtoeslag en bij overige meerpersoonshuishoudens voor 0%.	€ 900,07
Middenhuur (vanaf de huurtoeslaggrens tot aan de liberalisatiegrens)	Dit is een nieuwe grens per 1 juli 2024 als gevolg van de 'Wet betaalbare huur'. Middenhuurwoningen zijn woningen met een aanvangshuurprijs vanaf de huurtoeslaggrens tot en met het bedrag dat hoort bij 186 VWS punten. ⁷⁹	€ 1.184,82
Boven de liberalisatiegrens	De liberalisatiegrens is de grens tussen de gereguleerde en de vrije huursector.	Meer dan € 1.184,82

De eerste drie huurprijscategorieën vormen samen de voorraad van sociale huurwoningen. Figuur B7 toont de bovenstaande indeling voor huurwoningen van woningcorporaties in de gemeente Krimpenerwaard en de buurgemeenten voor het jaar 2022 (het meest recent beschikbare jaar – in dat jaar was er nog geen sprake van een middenhuurgrens).

⁷⁷ Rijksoverheid, via <https://begrippenlijst.datawonen.nl/mosaic/dashboard/begrippenlijst> (april 2025)

⁷⁸ De basishuurprijzen worden elk jaar opnieuw vastgesteld door de overheid. Voor 2025 zijn deze bedragen € 199,05 voor een eenpersoonshuishouden en € 197,24 voor een meerpersoonshuishouden.

⁷⁹ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, via <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betalbare-huur> (april 2025)



Figuur B7: Huurprijzen van woningen van woningcorporaties⁸⁰

In de gemeente Krimpenerwaard heeft het grootste gedeelte (bijna 58%) van de corporatiewoningen een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens. Met andere woorden, huurwoningen waar de huurprijs boven de basishuur voor 65% vergoed kan worden door huurtoeslag. In de buurgemeenten is dit ook de grootste categorie huurprijs, maar het aandeel loopt wel uiteen: zo valt in Krimpen aan den IJssel ruim 63% van de corporatiewoningen in deze prijsklasse, terwijl dit in Oudewater 42% van de corporatiewoningen betreft.

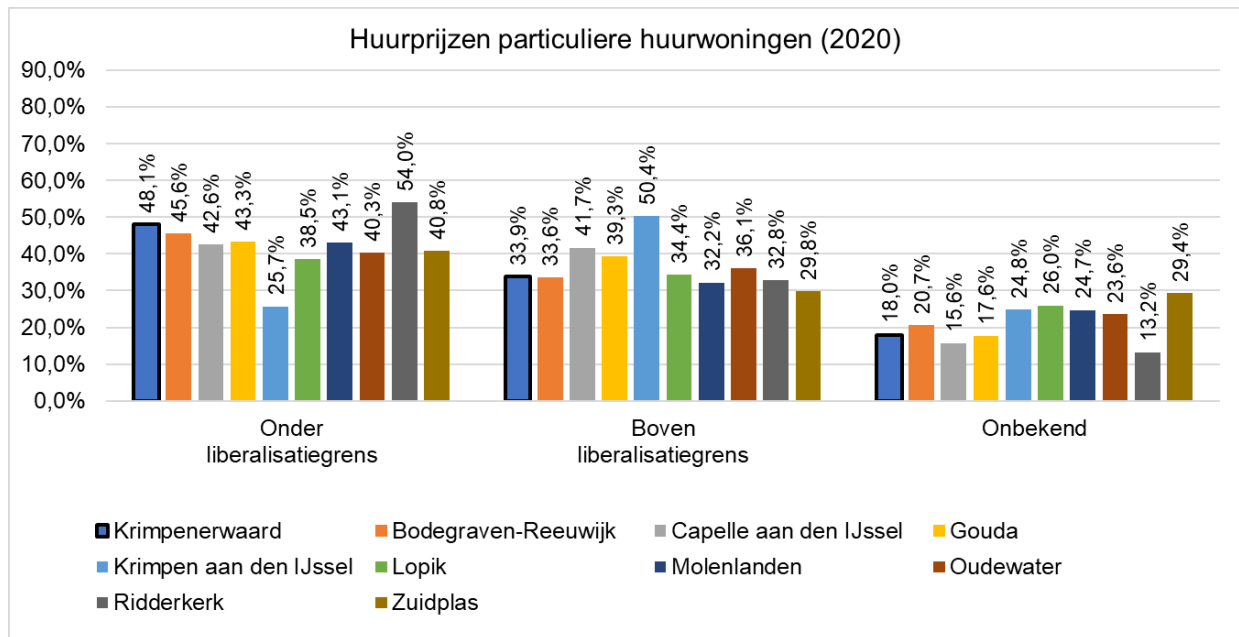
De gemeente Krimpenerwaard heeft ten opzichte van de buurgemeenten een relatief groot gedeelte corporatiewoningen met een huurprijs tot en met de kwaliteitskortingsgrens (waar 100% van de huurprijs boven de basishuur gecompenseerd kan worden door huurtoeslag), namelijk 12,2%. Alleen in Molenlanden is dit aandeel licht hoger, namelijk 12,6%.

In de gemeente Krimpenerwaard heeft 1% van de corporatiewoningen een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Dit is het laagste aandeel in vergelijking met de buurgemeenten; het betreft hier echter kleine aantallen (minder dan 100 woningen in de gemeente Krimpenerwaard), waardoor de percentages meer variëren.

Prijsklasse huurwoningen particuliere verhuurders

Bij de huurwoningen in eigendom van een *particuliere verhuurder* kan onderscheid worden gemaakt in een huurprijs onder versus boven de liberalisatiegrens. Onderstaande grafiek toont de gegevens.

⁸⁰ Gebaseerd op: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen, via <https://www.waarstaatjegemeente.nl/mosaic/dashboard/lokale-monitor-wonen>



Figuur B8: Huurprijzen van particuliere huurwoningen⁸¹

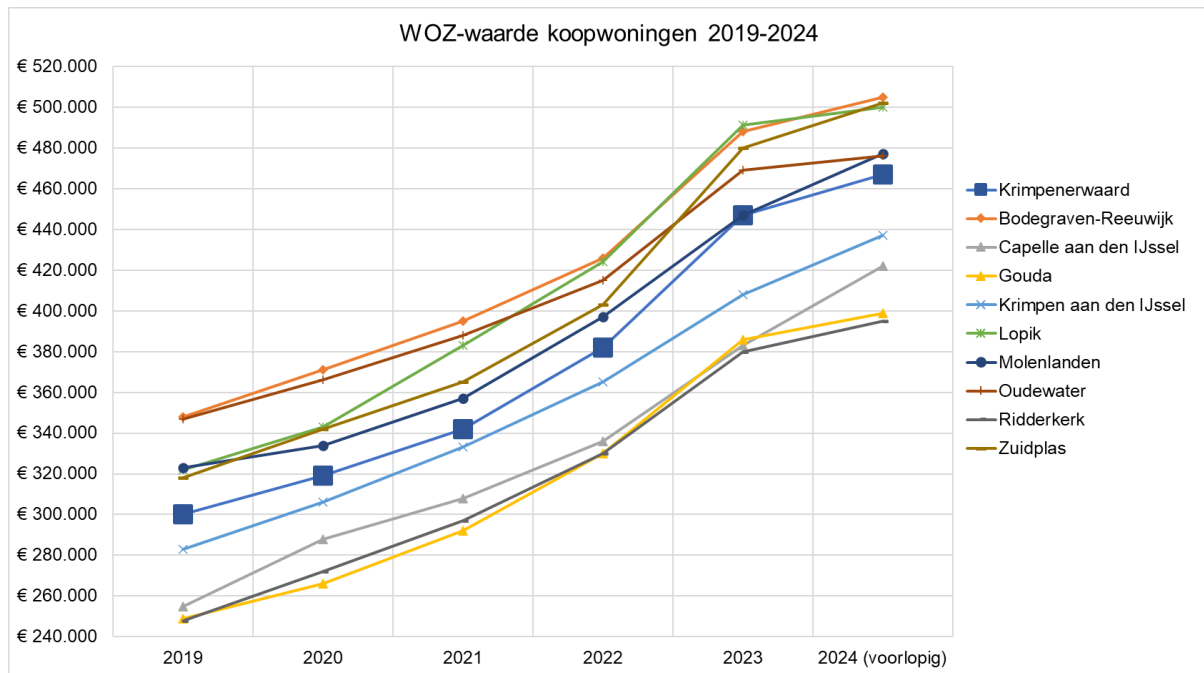
Bijna de helft van de particuliere huurwoningen in de gemeente Krimpenerwaard heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Een derde van deze woningen heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens en van 18% is niet bekend wat de huurprijs is.

De buurgemeenten vertonen redelijk dezelfde verdeling als de gemeente Krimpenerwaard, met uitzondering van Krimpen aan den IJssel en Ridderkerk.

Prijsklasse koopwoningen (WOZ-waarde)

Onderstaande grafiek toont de WOZ-waarde van koopwoningen in de periode 2019 tot en met 2024.

⁸¹ Gebaseerd op: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen, via https://www.waarstaatjegemeente.nl/viewer/report?id=rap_lokmonwon_kcph&input_geo=gemeente_1931



Figuur B9: WOZ-waarde koopwoningen⁸²

De gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning in de gemeente Krimpenerwaard bedroeg in 2019 € 300.000. In 2024 (voorlopige cijfers) is dit opgelopen naar € 467.000.

De buurgemeenten vertonen eenzelfde trend in de stijging van de WOZ-waarde. Koopwoningen in Ridderkerk en Gouda hebben consistent de laagste WOZ-waarde (onder de € 400.000 in 2024). Bodegraven-Reeuwijk heeft de hoogste WOZ-waarden; in de periode 2019 tot en met 2021 samen met Oudewater, vanaf 2022 samen met Lopik. De WOZ-waarden in Zuidplas zijn de afgelopen jaren sterk gestegen, waardoor Zuidplas in 2024 ook in de kopgroep van WOZ-waarden zit. In 2024 hebben koopwoningen in Bodegraven-Reeuwijk, Zuidplas en Lopik een gemiddelde WOZ-waarde boven de 500.000 euro.

B.4 Hoe verhoudt het aanbod zich tot de vraag?

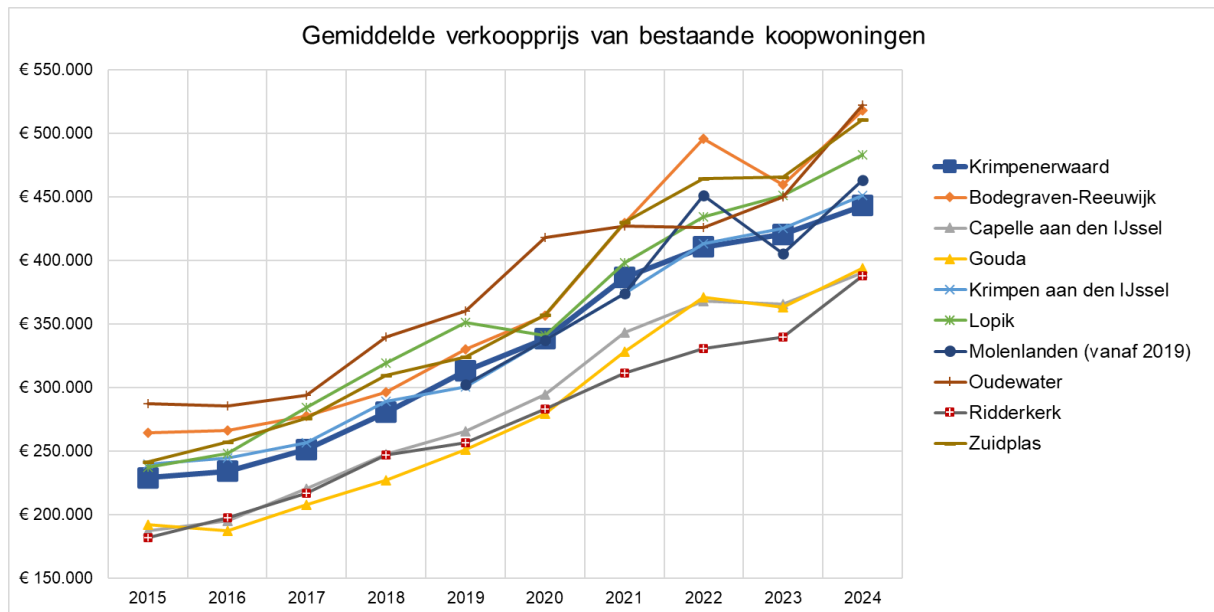
Cijfers over het woningaanbod kunnen pas in context gezien worden als bekend is wat de vraag is naar woningen. Deze paragraaf beschrijft de krapte op de woningmarkt aan de hand van twee indicatoren:

1. De ontwikkeling van de verkoopprijzen van koopwoningen
2. De woonruimteverdeling van sociale huurwoningen

De ontwikkeling van verkoopprijzen van koopwoningen

Een indicator voor de krapte op de woningmarkt is de verkoopprijs van een woning. Immers bij een krappe woningmarkt gaan sommige mensen hoger bieden dan de vraagprijs van een woning. Onderstaande grafiek toont de gemiddelde verkoopprijs van woningen in de periode 2015 tot en met 2024.

⁸² Gebaseerd op CBS, <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85036NED/table?dl=BD75C>



Figuur B10: Gemiddelde verkoopprijs bestaande koopwoningen⁸³

De gemiddelde verkoopprijs van een woning in de gemeente Krimpenerwaard was in 2015 circa € 229.000. In 2024 is dit opgelopen naar circa € 443.000 (zie onderstaande grafiek). Dit is een stijging van ongeveer 94%.

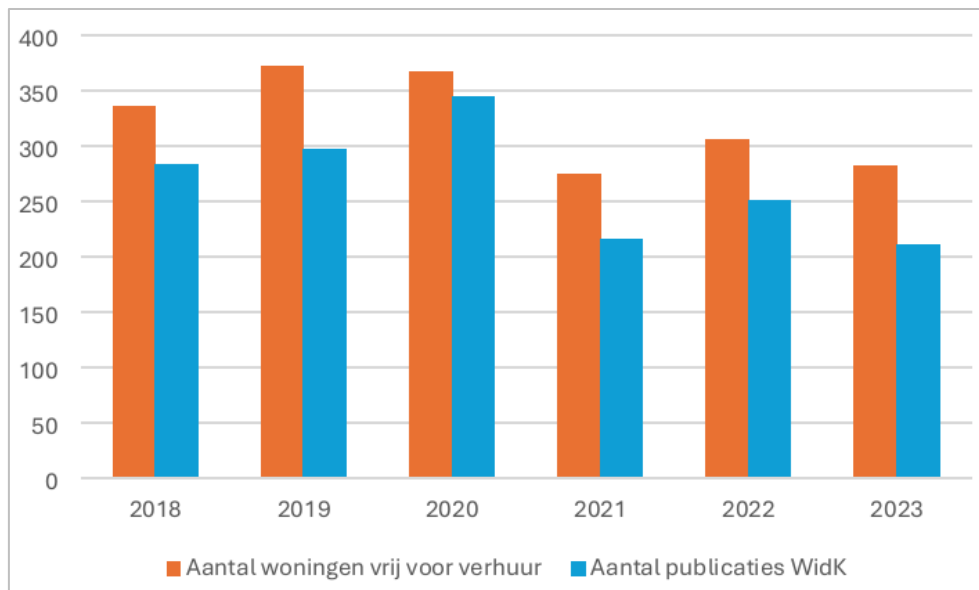
Ook in de buurgemeenten zijn de verkoopprijzen gestegen. In Ridderkerk, Zuidplas, Capelle aan den IJssel, Gouda en Lopik betaalde een koper in 2024 meer dan het dubbele voor een bestaande koopwoning dan in 2015.

In Oudewater zijn de verkoopprijzen relatief het minst hard gestegen: de woningen werden daar ongeveer 82% duurder in 10 jaar tijd.

De woonruimteverdeling van sociale huurwoningen

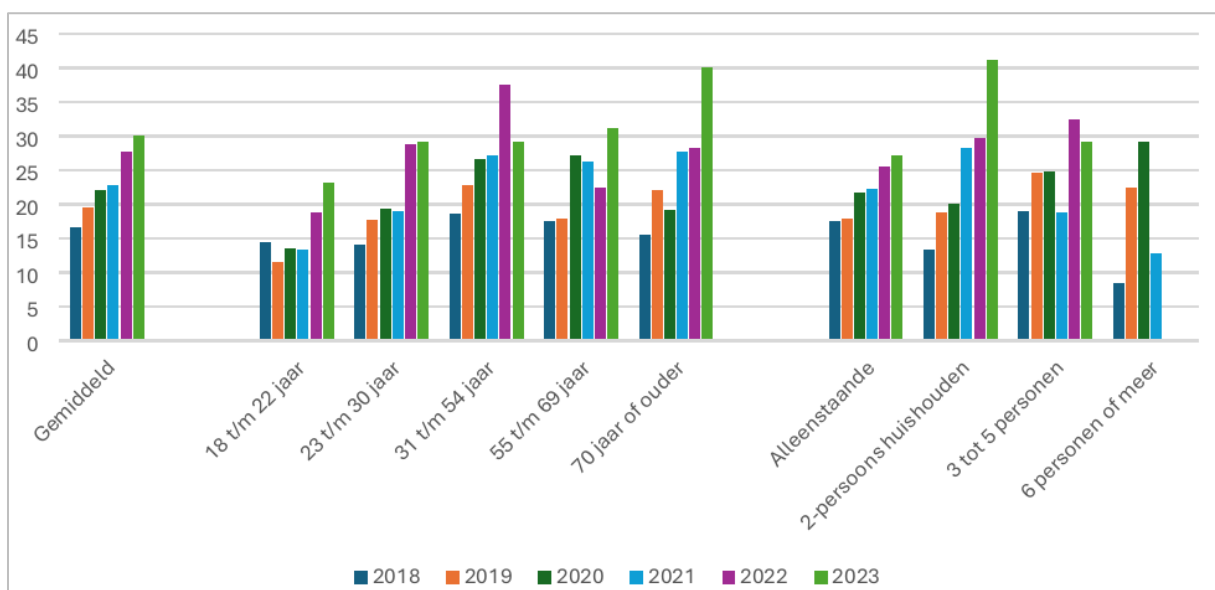
Uit de 'Notitie woonruimteverdeling 2018-2023' van de gemeente Krimpenerwaard blijkt dat sinds 2021 het aantal vrijkomende woningen voor verhuur lager is geworden, net als het aantal gepubliceerde woningen op de website 'Wonen in de Krimpenerwaard'. Onderstaande figuur uit de notitie laat dit zien.

⁸³ Gebaseerd op CBS, <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83625NED/table?dl=B7704>



Figuur B11: Aantal woningen vrij voor verhuur en aantal publicaties 'Wonen in de Krimpenerwaard'⁸⁴

De 'Notitie woonruimteverdeling 2018-2023' laat tegelijkertijd zien dat er een toename is in de gemiddelde zoektijd naar een woning (gemeten in maanden) van 2018 tot en met 2023. De gemiddelde zoekduur is hoe lang actief woningzoekenden hebben moeten reageren op woningen totdat ze een woning toegewezen hebben gekregen. Zie onderstaande figuur.



Figuur B12: Gemiddelde zoekduur in maanden⁸⁵

De gemiddelde zoekduur is opgelopen tot 30 maanden (2,5 jaar) in 2023. Dit duidt erop dat de druk op de sociale woningmarkt is toegenomen in de gemeente Krimpenerwaard.

⁸⁴ Figuur is overgenomen uit Notitie woonruimteverdeling 2018-2023, gemeente Krimpenerwaard, maart 2025.

⁸⁵ Figuur is overgenomen uit Notitie woonruimteverdeling 2018-2023, gemeente Krimpenerwaard, maart 2025.