REKENKAMERONDERZOEK:

SPEELVELD EN INSTRUMENTEN WONINGAANBOD

R&F, 9 september 2025



gemeente Krimpenerwaard Rekenkamer

Woningaanbod leeft

het Kontakt
Krimpenerwaard



Foto: stockfoto

Budget Starterslening gemeente Krimpenerwaard volledig benut

ma 11 aug 2025, 12:56 Nieuws 1.539 keer gelezen

Krimpenerwaard - Starters op de woningmarkt in de gemeente Krimpenerwaard kunnen voorlopig geen Starterslening meer aanvragen. Het budget van 3,5 miljoen euro, dat de gemeenteraad in het voorjaar van 2024 beschikbaar stelde, is inmiddels benut.

het Kontakt
Krimpenerwaard



Foto: nl.123rf.com

Krimpenerwaard: geen woningen in plaats van winkels zonder vergunning

wo 6 aug 2025, 15:36 Nieuws 2.418 keer gelezen

Krimpenerwaard - De gemeente Krimpenerwaard wil voorkomen dat winkels in de centra van kernen verdwijnen. Daarom geldt sinds kort een verbod op het zonder vergunning omzetten van winkelpanden naar woningen of andere functies. Het college heeft hiervoor een voorbereidingsbesluit vastgesteld dat direct van kracht is en anderhalf jaar duurt.

AD



▲ In je eentje een huis kopen is er niet makkelijker op geworden. © NESimages/Michael Bulder

Jan en Janneke Modaal kunnen in de Krimpenerwaard uit meer woningen kiezen dan jaar geleden

Een tweeverdienersstel met een modaal inkomen heeft in de Krimpenerwaard 69 huizen binnen hun financiële bereik, blijkt uit nieuw onderzoek van adviesketen De Hypotheker. Dat zijn er verhoudingsgewijs meer dan een jaar geleden.

Martijn Klerks 20-08-25, 18:32

AD



▲ In Nederland is overbieden nog altijd aan de orde van de dag. © ANP / ANP

Vaker overboden op huizen in de Krimpenerwaard dan in vergelijkbare gemeenten

Het aantal woningen dat in de eerste helft van dit jaar voor meer dan de vraagprijs werd verkocht, lag in de Krimpenerwaard hoger dan in vergelijkbare gemeenten. Dat blijkt uit cijfers van Huispedia.

Max van der Heijden 07-08-25, 16:52 Laatste update: 07-08-25, 16:55

gemeente Krimpenerwaard
Rekenkamer

Inleiding

- Aanleiding onderzoek: fracties
- Start met onderzoek naar woningaanbod
- Accent op: 1) speelveld en 2) instrumenten
- Focus op: Wat kan wél
- Methoden: Documentstudie, vragenlijst gemeente, interviews
- Technische vragen-ronde

Centrale onderzoeksvraag:

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

gemeente Krimpenerwaard Rekenkamer

Woningaanbod Krimpenerwaard

	Krimpenerwaard	Buurgemeenten*
Aantal woningen	2015 → 2024 23.265 → 24.661 *Groei 6%*	2015 → 2024 *Groei 9%*
Leegstand 2015-2024	1,9%	1,6%

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

→ Minder groei dan in de buurgemeenten

Conclusie 1

gemeente Krimpenerwaard Rekenkamer

Rollen van de spelers

1. Het Rijk: Wet- en regelgeving
2. De Provincie: Ruimtelijke kaders
3. Regio Groene Hart en Midden-Holland: Regionale woningmarktafspraken
4. De gemeente: Vaststellen beleid
5. Woningcorporaties: Met name sociale huur
6. Overig: projectontwikkelaars, zorginstellingen, e.d.



→ Ingewikkeld speelveld: veel spelers, soms tegenstrijdige belangen

Conclusie 2

gemeente Krimpenerwaard Rekenkamer

Inzet van de instrumenten

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	Verstrekking 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 bouwkavels 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	Verstrekking 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

→ De gemeente zet zich actief in om het woningaanbod te beïnvloeden

→ Er is ruimte voor uitbreiding regionale samenwerking

gemeente Krimpenerwaard Rekenkamer

Conclusie 3 en 4

Aanbevelingen in het kort

Aan de gemeenteraad:

1. Bespreek onderling welke instrumenten u wilt inzetten en op welke wijze
2. Bespreek onderling welke informatie over woningaanbod u nodig heeft

Aan het college:

3. Bekijk het instrumentarium voor binnenstedelijke ontwikkeling
4. Onderzoek verdere regionale samenwerking



Het is nooit af…

1. Wet Versterking regie volkshuisvesting

Doel: Meer regie voor gemeenten, provincies en Rijk

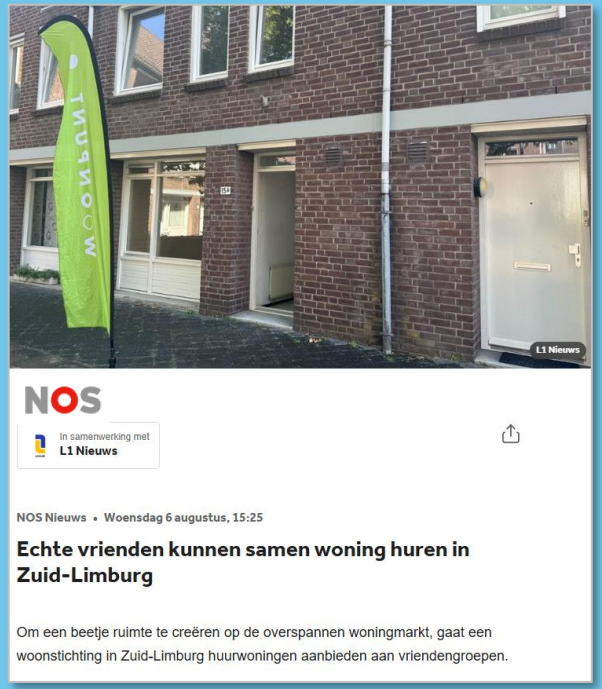
- *3 juli 2025: Tweede Kamer akkoord (incl. amendementen)*
- *9 september 2025: Behandeling Eerste Kamercommissie*

2. Wijziging Leegstandwet

Doel: Meer slagkracht voor gemeenten om leegstand aan te pakken

- *Wetsvoorstel 'Wet aanpak leegstand'*
- *Internetconsultatie 15 juli 2025 t/m 9 september 2025*

3. Update Woonvisie



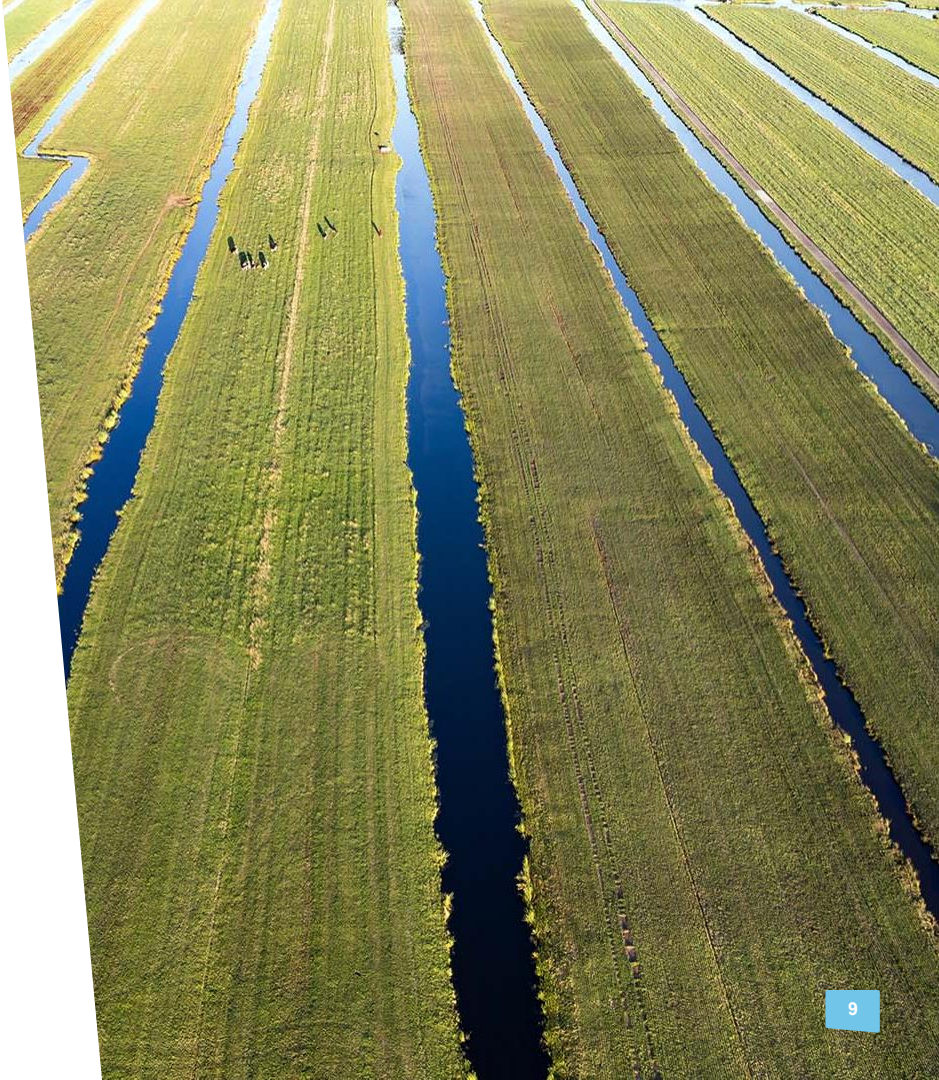
gemeente Krimpenerwaard Rekenkamer

De Rekenkamer

Wij staan open voor uw opmerkingen en suggesties!

Wij zijn te bereiken via:
- *Telefoon*
14 0182 / 06-57096899
- *E-mail*
Rekenkamer@krimpenerwaard.nl

Website:
www.krimpenerwaard.nl/Rekenkamer



gemeente Krimpenerwaard Rekenkamer