

Onderwerp Jaarbrief Wonen 2022 & Strategische Woningbouwplanning 2023
Datum 23 mei 2023
Toelichting Vragen portefeuillehouder wonen
Door Fractie Progressief Oudewater

Geacht college,

Naar aanleiding van agendapunt 4 op de vergadering van Forum Ruimte van 23 mei de volgende vragen.

- 1. Criteria en prioriteiten.** Welke criteria en prioriteiten zijn gebruik bij het samenstellen van de lijst en de volgorde daarin? En in hoeverre dragen deze bij aan de maatschappelijke prioriteiten in het volkshuisvestingsbeleid (namelijk: betaalbaar wonen)?

Antwoord: Deze criteria en prioriteiten kunt u terugvinden onder de [Strategische Woningbouwplanning 2023 \(D/23/088389\)](#).

- 2. Aandeel sociale huur.** In de kolom Sociale huurwoningen (bijlage 1) worden aantallen te realiseren sociale huurwoningen genoemd. Ook in bijlage 2 staan deze aantallen. Is aan te geven wat de netto toename is voor de sociale woningvoorraad in Oudewater? En hoeveel sociale huurwoningen verdwijnen of verdwenen zijn, door bijvoorbeeld verkoop of vervanging? Zijn er mogelijkheden de woningcorporaties grond aan te bieden, om het lage aandeel sociale woningbouw te vergroten?

Antwoord: De gevraagde cijfers over het aanbod sociale huurwoningen over 2022 wordt in 2023 gemaakt door de RWU.

De woningbouwprogramma's worden gebaseerd op de uitgangspunten die in de Woonvisie staan beschreven. Dit houdt in dat in totaal 30% sociale woningen moeten worden gerealiseerd binnen alle projecten. Bij nieuwbouwlocaties waar meer dan 50 woningen worden gerealiseerd, hanteren wij de volgende uitgangspunten:

30%	sociaal
10%	middeldure huur
30%	betaalbaar (tot ongeveer € 300.000, -)

Bron: De woonvisie Oudewater 2020-2025: hoofdstuk 4

- 3. Doelgroepen.** De volkshuisvesting voor een aantal specifieke – vaak kwetsbare - doelgroepen vraagt extra aandacht. Denk hierbij aan starters, jongeren, ouderen die zorg behoeven, vluchtelingen, arbeidsmigranten en inwoners met lage inkomens. In hoeverre is in de prioritering rekening gehouden met deze specifieke doelgroepen?

Antwoord: In woningbouwprojecten zal door middel van het woningbouwprogramma rekening moeten worden gehouden met deze – vaak kwetsbare - groepen.

- 4. Prioritering Kerkwetering.** Is het wenselijk de ontwikkeling van Kerkwetering hoger op de prioriteitenlijst te zetten dan Statenland. Dit om te voorkomen dat ontwikkeling stagneert door externe factoren in samenhang met de ontwikkeling van het zwembad.

Antwoord: Bij de lopende projecten is er geen sprake van prioritering.

- 5. Bestemming Touwfabriek.** Is het wenselijk de restauratie van de Oude Touwfabriek te bekostigen door middel van (waarschijnlijk dure) woningbouw? Gaat er nog besluitvorming plaatsvinden over de

vraag of woningbouw hier überhaupt passend en wenselijk is? De touwfabriek zou (bijvoorbeeld) ook een mooie locatie zijn voor kleinschalige culturele of commerciële voorzieningen, al dan niet in combinatie met kleinschalige bewoning voor starters. We vragen ons af of de nu gekozen richting – nog meer dure woningen - voldoet aan de wensen voor goede volkshuisvesting.

Antwoord: Het woningbouwprogramma van de Touwfabriek worden gelijktijdig met het beeldkwaliteitsplan aan u als Raad ter besluitvorming aangeboden.

- 6. Participatie Hekendorp.** De wenselijkheid van woningbouw in Hekendorp hangt sterk samen met het voorzieningenniveau in de kern en de ontsluiting voor verkeer. Het voorzieningenniveau is erg laag sinds de sluiting van de school. Inwoners hebben vorig jaar in een bijeenkomst twijfels geuit, maar deze zijn niet terug vinden in bijlage 1. Waarom niet? Wat is er met de input uit participatie gedaan? Is aan te geven wanneer nieuwe gesprekken plaatsvinden met bewoners?

Antwoord: In 2023 zullen we met de inwoners van Hekendorp in gesprek gaan om de behoefte te inventariseren. Op basis daarvan wordt in 2025 een visie over de ontwikkeling in Hekendorp voorgelegd aan de gemeenteraad.

- 7. Sturen Westerwal.** De woningen die in Westerwal worden gerealiseerd zijn veelal duur. Dit terwijl Oudewater al leegstand kent in het dure segment. Bouwen voor leegstand is geen goede volkshuisvesting. Ziet het college mogelijkheden om bij Westerwal in de volgende fasen bij te sturen? Bijvoorbeeld via de invoering van bewoningsplicht bij leegstand.

Antwoord: Op dit moment is er nog geen aanleiding om het vastgelegde woningbouwprogramma aan te passen.

- 8. Toegang tot wonen.** De motie van CDA en De Onafhankelijken van 11 november 2021 roept het college op om bij koopwoningen een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht in de koopcontracten op te nemen. Is dit in de woningbouwprojecten die in bijlage 1 staan geregeld?

Antwoord: De zelfbewoningsplicht en antispeculatie zijn opgenomen in de Woonvisie en wordt gehanteerd bij nieuwbouw op eigen grond.

Deze afspraak wordt ook gemaakt op particuliere grond wanneer we met de ontwikkelaar tot overeenstemming kunnen komen. Deze afspraak worden vervolgens opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Voor de lopende projecten is dit afgesproken. Voor alle initiatieven, die nog als projecten moeten worden gestart, worden hierover afspraken gemaakt.

- 9. Opkoopbescherming.** De motie van CDA en De Onafhankelijken van 11 november 2021 roept het college op de invoering van opkoopbescherming voor te bereiden in afwachting van landelijke regelgeving. Die landelijke regelgeving (Wet Opkoopbescherming) is sinds 1 januari 2022 van kracht en in veel gemeenten is opkoopbescherming in verschillende vormen van kracht. Heeft het college de invoering voorbereid?

Antwoord: Door middel van de raadsinformatiebrief (D/22/052983) ben u geïnformeerd over de opkoopbescherming. We willen inzetten op de gezamenlijke inzet met de U16 gemeenten voor de realisatie van de opkoopbescherming. Afgelopen jaar hebben een aantal U16 gemeenten de conclusie moeten trekken dat men de opkoopbescherming niet kan invoeren. In samenwerking met de U16 gemeenten is voor alle gemeenten data opgevraagd bij het kadaster. Deze wordt op dit moment geïnventariseerd.

- 10. Nieuwe kansen.** Ziet het college nieuwe kansen voor de ontwikkeling in de nabije toekomst. Bijvoorbeeld rond de rotonde aan de Goudsestraatweg of aan de Lijnbaan? Ook de landbouwtransitie schept kansen in de vorm van kleinschalige erfbebouwing in de linten. Daarnaast kan grond worden aangeboden aan woningcorporaties.

Antwoord: Mochten er nieuwe initiatieven zijn die nog niet op de lijst staan dan worden deze door middel van een principeverzoek beoordeeld.

- 11. Participatie.** Goede participatie en het creëren van draagvlak kan de realisatie van woningbouw enorm versnellen. Wat gaat het college doen om hier vorm aan te geven?

Antwoord: Bij ieder project zal er een participatie plaats vinden.

Progressief Oudewater

Annemarie van 't Veen & Erik Honkoop