



## Bijlage: Jaarbrief Wonen 2022

Team Ruimtelijke Beleid en Projecten: afdeling Wonen  
Februari 2023

### 1. Inleiding

Via de Jaarbrief Wonen 2022 wordt de gemeenteraad vanaf nu jaarlijks geïnformeerd over de stand van zaken op het gebied van Wonen in Oudewater. Het gaat hierbij om terugblik op het jaar 2022. We kijken terug op het nieuw beleid, de prestatieafspraken, de resultaten van de woonruimteverdeling en de gerealiseerde en geplande woningbouwproductie. Er wordt kort ingegaan op de nieuwe bovenlokale ontwikkelingen die er spelen. Daarnaast zijn we benieuwd wat bij u speelt rondom het thema wonen. We willen met u het gesprek hierover voeren en de belangrijkste punten daarin meenemen in de volgende Jaarbrief Wonen. Bij deze Jaarbrief zijn diverse bijlagen gevoegd.

### 2. De Woningbouwplanning 2022

In september 2020 heeft de gemeenteraad de woonvisie vastgesteld. In nieuwbouwprojecten moet voldoende aandacht zijn voor differentiatie in prijsklassen en variatie in woningtypen. Zoals kleinere woningen voor éénpersoonshuishoudens, woningen die zorgen voor de doorstroom op de woningmarkt en (gemengde) woonconcepten op het gebied van wonen met zorg.

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

#### *Gerealiseerde woningen*

In 2022 zijn in totaal 47 woningen opgeleverd. Met name in de binnenstad, op de Kapellestraat (dure huurwoningen) en de Wijngaardstraat (sociale huurwoningen) zijn woningen toegevoegd. Naast de opleveringen van woningen zijn er in Oudewater op Statenland ook 42 opvangplekken gerealiseerd voor de ontheemden uit Oekraïne.

#### *Geplande woningbouwproductie*

In 2022 zijn voor meerdere projecten de schop in de grond gegaan. Het gaat om 3 grote woningbouwprojecten namelijk de Schuylenburcht (sociale huurwoningen + woonzorg woningen), St Janstraat (dure koop + sociale koop) en Westerwal (dure koop + sociale koop).

Op dit moment zijn ook 3 grote woningbouwprojecten in voorbereiding namelijk Statenland (waar de nadruk ligt op duurzame koopwoningen voor starters en middeninkomens), Kerkwetering (waar de woonvisie leidend is voor het woningbouwprogramma) en Oranjepark 2 (sociale huurwoningen).

Concluderend zien we dat de ambitie van 30 woningen per jaar tot en met 2026 ruimschoots gerealiseerd lijkt te worden, met een gemiddelde van 80 woningen per jaar. De piek van woningbouwoplevering is in 2024 en 2025.

### 3. Bovenlokale ontwikkelingen in de woningbouw

De gemeente Oudewater is onderdeel van de samenwerkingsregio U10, waar 16 Utrechtse gemeenten deel vanuit maken. In het afgelopen jaar is binnen dit verband gewerkt aan de nieuwe woondeal, welke tussen de regio, provincie, RWU en het rijk wordt gesloten. Dit vervangt de huidige woondeal, welke in 2019 is getekend. De nieuwe woondeal wordt naar verwachting in maart 2023 getekend. De woondeal heeft geen directe consequenties voor Oudewater. In aanloop naar de woondeal zijn er tussen de provincie en het rijk in 2022 afspraken gemaakt over de woningbouwproductie (D/22/074196). Naast deze ontwikkelingen binnen het programma woningbouw heeft het ministerie van BZK nog 5 andere programma's gelanceerd. Hierin zijn een aantal wetswijzigingen aangekondigd welke we verwachten in 2023 en 2024. Hierbij gaat het onder andere om de aanpassing van de huisvestingswet, de verplichte woonzorgvisie in 2024 en de nieuwe wet 'Wet regie op de volkshuisvesting'.

## 4. Resultaat Woonruimteverdeling sociale huurwoningen

De woningbouwcorporatie maakt jaarlijks een [jaaroverzicht](#) (2021) van de verhuurde woningen. Deze eisen, die beschreven staan in de huisvestingsverordening staan, borgen de match voor een passende sociale huurwoning.

### Huisvesting bijzondere doelgroepen

In de onderstaande tabel is de verhuur van sociale woningen door de Woningraat inzichtelijk gemaakt. In 2021 zijn 57 woningen verhuurd, waarvan 18% aan bijzondere doelgroepen. Twee woningen van de Woningraat zijn verkocht. De Woningraat heeft als beleidskader om voor iedere 4 nieuwbouw huurwoning 1 bestaande huurwoning te verkopen. Deze woning wordt als eerst aangeboden aan hun eigen huurders. Op deze manier bevorderen ze de doorstroom op de woningmarkt.

Jaar	Verhuur gegevens	Statushouders	Mantelzorg-urgentie	Medische urgentie	Hardheids-clausule	Beheers-belang vanwege sloop /overlast	Woningruil	Verkocht	Nieuwbouw
2022	De verhuurgegevens over 2022 (gemaakt door de Woningraat) zullen in de zomer 2023 gereed zijn.								21*
2021	57*	6*	1*	1*				2*	
2020	47*	4*			2*	1*			
2019	87*	6*				1*	2*		30*
2018	51*	5*							

\* Aantal woningen

### Inschrijfduur en zoektijden voor starters en doorstromers

Voor de gegevens over de inschrijfduur en zoektijd wordt gebruik gemaakt van de [Regionale Corporatiemonitor 2022](#) van de RWU (Regionale Woningcorporaties Utrecht). In dit rapport staan de cijfers t/m 2021. Uit dit rapport blijkt dat de druk in de hele U-16 regio op de sociale huurwoningmarkt blijvend hoog is.

De zoektijden zijn in Oudewater lager dan in de regio waar gemiddeld 5.5 jaar en voor starters en 5.3 jaar voor doorstromers geldt. Zowel de zoektijd als de inschrijfduur zijn in de Gemeente Oudewater toegenomen.

Jaar	Inschrijfduur starters	Zoektijd starters	Inschrijfduur doorstromers	Zoektijd doorstromers
2022	De inschrijfduur en zoektijd over 2022 (gemaakt door de RVU) zullen rond de jaarwisseling van 2023 - 2024 gereed zijn.			
2021	10.1*	3.1*	9.9*	4.6*
2020	9.2*	2.3*	8.9*	4.1*
2019	6.3*	2.7*	7.9*	2.6*
2018	8.9*	4.1*	12.8*	3.1*

\* in jaren

De zoektijd betreft de periode tussen de eerste reactie van de woningzoekende en de verhuur en is doorgaans korter dan de inschrijfduur. De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan voordat ze een woning vinden. Maar lang niet alle geregistreerde woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning. Men schrijft zich vast in om 'rechten' op te bouwen. De inschrijfduur is wel een goede indicator voor de schaarste: aan de hand van fluctuaties in de gemiddelde inschrijfduur kunnen we uitspraken doen over schaarste van sociale huurwoningen. Hoe groter de schaarste, des te verder de gemiddelde inschrijfduur oploopt. Door versneld bij te bouwen verwachten we komende jaren een afname van de zoektijd.

De verwachting is dat de druk op de woningmarkt onverminderd hoog blijft. Te denken valt aan de verdubbeling van de taakstelling voor statushouders en de toegenomen vraag – vanuit het zorgdomein – naar woonruimte. Deze verhoogde druk zal een negatief effect blijven hebben op de inschrijfduur en zoektijd.

## 5. Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken staan de wederzijdse inspanningen van gemeente, huurdersvereniging en corporatie voor goed en betaalbaar wonen in Oudewater. Ook is vastgelegd welke vraagstukken op dit gebied samen aangepakt worden. Voor het jaar 2023 en 2024 zijn nieuwe meerjarige afspraken (D/22/076358) vastgelegd.

De prestatieafspraken 2023-2024 zijn gerangschikt onder vier hoofdthema's: betaalbaar wonen, beschikbaarheid, duurzaamheid, en leefbaarheid. Daarnaast hebben we gezamenlijk de wens de komende periode ons in te zetten door extra aandacht te hebben voor de volgende punten:

- Er is een tekort aan sociale huurwoningen. We zetten daarom samen in op het vergroten van het aanbod.
- We zetten in op doorstroming bij het project Schuylenburcht.
- Het woningbezit wordt versneld verduurzaamd. De Woningraat start met het opstellen van een plan van aanpak om ook woningen met een energielabel D te verbeteren.
- We hebben de ambitie om samen op te trekken op gebied van klimaat adaptatie.

## 6. Nieuw woonbeleid

### *Doelgroepenverordening*

De doelgroepenverordening (D/22/048955) is in januari 2022 in werking getreden. De doelgroepenverordening vormt de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen.

Door het definiëren van maximale huur en koopprijsgrenzen, met maximale inkomensgrenzen en een instandhoudingstermijn, wordt gezorgd dat de woningen betaalbaar zijn, blijven en daadwerkelijk terecht komen bij de huishoudens die daar behoefte aan hebben. Bij het opstellen van het eerstvolgende bestemmingsplan voor een nieuwbouwproject wordt de afweging gemaakt om de doelgroepenverordening op te nemen.

### *Paraplubestemmingsplan definitie 'Wonen'*

Het ontwerp parapluplan wordt 31 januari 2023 gepubliceerd en ligt van 1 februari t/m 14 maart 2023 ter inzage. In het paraplubestemmingsplan wordt definitie 'wonen' in alle bestemmingsplannen aangepast. Door het opnemen de begrippen 'wonen' en 'huishouden', wordt onder andere kamerverhuur tegengegaan en handhaving mogelijk gemaakt.

### *Woonzorgvisie*

Inwoners met een zorgvraag blijven steeds langer zelfstandig wonen of kunnen eerder terug naar huis. Dit zorgt ervoor dat de vraag naar passende woonruimte in een passende woonomgeving steeds meer toeneemt. Het gaat daarbij om diverse doelgroepen: ouderen, inwoners met een lichamelijke of verstandelijke beperking maar ook om inwoners met een psychische aandoening en jongvolwassenen met een woonzorgbehoefte. Voor al deze doelgroepen geldt dat er een passend woon-, ondersteunings- en zorgaanbod nodig is, welke wordt vastgelegd in de verplicht op te stellen Woonzorgvisie. In 2022 is een belangrijke bouwsteen gelegd voor de opstelling van een Woonzorgvisie.

### *Huisvestingsverordening en beleidsregels*

In 2021 is de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 geëvalueerd. Dit heeft geleid tot een aantal inhoudelijke en technische - waaronder juridische - wijzigingsvoorstellen voor de verordening van dit jaar. De zestien samenwerkende Utrechtse gemeenten hebben qua tekst een bijna identieke verordening voor hun eigen gemeente. Op basis van deze aangepaste verordening zijn de 'Beleidsregels voor de woonruimteverdeling' in 2022 aangepast.

Gelet op het te lopen (wets)traject voor de Huisvestingswet, is de conclusie getrokken dat het niet meer haalbaar is om in 2023 de Huisvestingsverordening aan te passen op de nieuwe Huisvestingswet. Dit komt erop neer dat in 2023 technische aanpassingen worden gedaan op de huidige Huisvestingsverordeningen. Zodra de Huisvestingswet in werking treedt zal er een nieuwe planning worden gemaakt om de verordening daarop aan te passen.

## BIJLAGEN

Bijlage 1: Strategische woningbouwplanning 2023 Oudewater (D/23/088389)

Bijlage 2: Oplevering woningtype in 2022 en toekomst (D/23/088391)

Bijlage 3: De prestatieafspraken 2023-2024 – Oudewater (D/23/088388)

Bijlage 4: Motie M-066: volkshuisvestingsbeleid (D/23/088392)

Bijlage 5: Beantwoording motie M-066 en Toezegging T-763 (D/23/088393)