



**Aanvullende vragen CDA-Oudewater n.a.v. de beantwoording vragen "Jaarbrief wonen 2023".**

In het laatste forum ruimte is de behandeling van de Jaarbrief wonen 2023 doorgeschoven naar het volgende forum. Helaas was de beantwoording van de tevoren gestelde vragen te laat ontvangen om een goede bestudering mogelijk te maken. De beantwoording (waarvoor dank) roept een aantal nadere vragen op. In het onderstaande document (waar de oorspronkelijke vragen en de beantwoording daarvan is opgenomen) zijn deze nadere vragen opgenomen in [CDA-groen](#). Graag ontvangen wij de beantwoording tijdig voor de forumvergadering.

Beantwoording *cursief en paars*

## Vragen.

De fractie van CDA-Oudewater heeft op voorhand de volgende vragen, waarbij wij er van uitgaan dat deze voor de forumbehandeling worden beantwoord.

### 1. In 2023 is in de volgende categorieën gebouwd:

	woonvisie	Bouwproductie 2023
Aantal		64 (de bijgeleverde bijlage geeft echter 60 aan, waar zit het verschil?)
Sociale huur/koop <sup>1</sup>	30%	30% (20 stuks)
Middenhuur	10%	--
Betaalbare koop	30%	--
Dure koop/huur	30%	70% (44 stuks)

Is bovenstaande verdeling over de categorieën juist en (zo ja) hoe is deze mismatch tot stand gekomen?

### Aantal woningen

Het betreft altijd een momentopname waardoor mutaties soms net anders uitvallen. In de bijlage staat daarom vermeld dat het overzicht indicatief is en hier geen rechten aan kunnen worden ontleend. Hieronder treft u de verklaring:

Oud totaal	64	Woningen	
Plus	+ 2	Biezenstraat 2a + 2b	Woningen zouden in 2024 gereed zijn, blijkt 2023 te zijn.
Min	- 6	Havenstraat	Woningen zouden in 2024 gereed te zijn, blijkt 2024 te worden. Het bleek te gaan om 5 woningen met als adresaanduiding Nieuwstraat 1 (Zo staat dit initiatief vermeld op de woningbouwplanning).
Nieuw totaal	60		

### Mismatch

In het project Oranje Bolwerck zitten 20 sociale huur/koopwoningen en 30 dure koopwoningen. Voor dit project betekent dat er minimaal 15 woningen (30%) in de sociale huur moeten zitten, er zitten er 20 in (40%).

Voor het koopsegment dure koop/huur zitten er 30 woningen (60%) in .

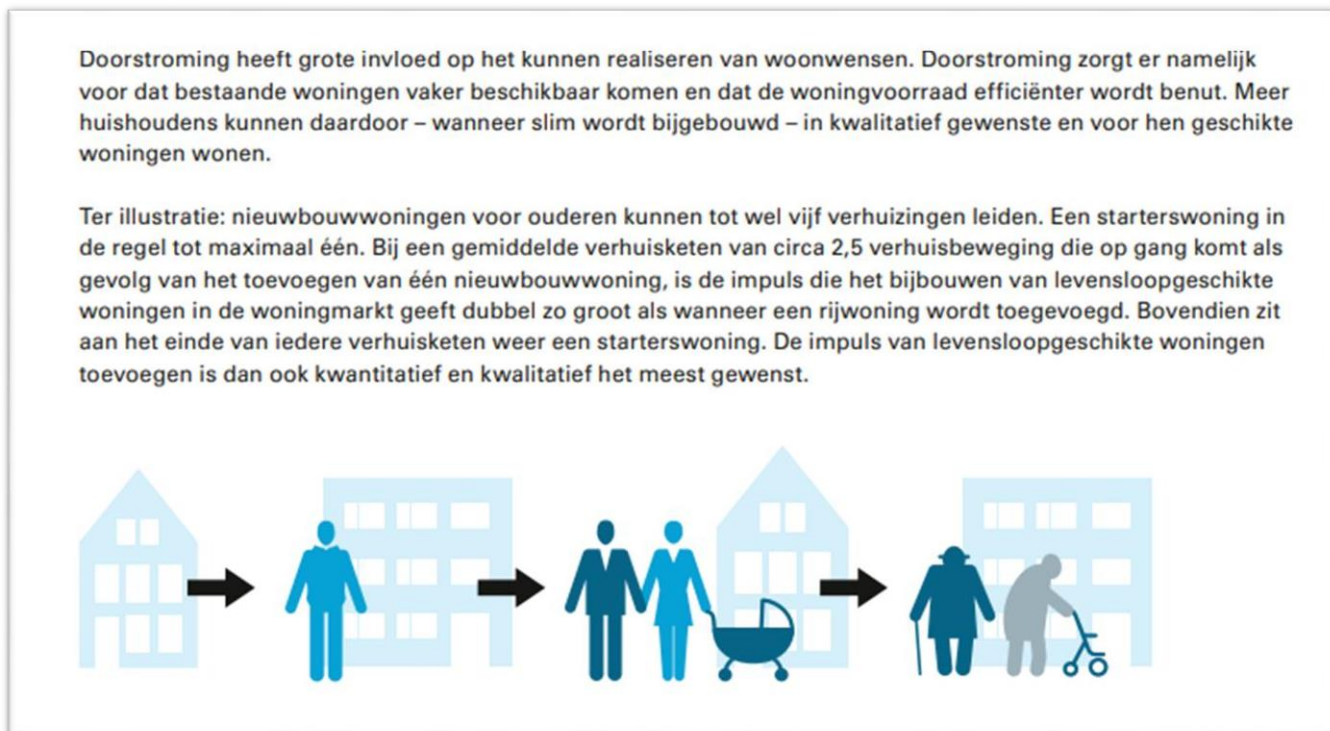
De overige 10 woningen betreffen kleine woningbouwinitiatieven waar geen afspraken over gemaakt zijn. Indien de gemeenteraad in de toekomst over alle woningbouwinitiatieven afspraken wilt maken, dient dit te worden opgenomen in de nieuw op te stellen woonvisie.

Vraag: heeft het college hier zelf een mening over? Op dit moment geeft de woonvisie aan dat b.v. het percentage sociale huurwoningen eerst aan de orde is bij bouwinitiatieven van meer dan 50 woningen. Waarom wordt dit percentage niet opgelegd bij elk bouwinitiatief? Blijkend uit de besluitenlijst van het college wordt onderzocht of een woonfonds (n.a.v. informatie uit Nieuwgein) een instrument zou kunnen zijn, iets waarvoor vanuit de raad al langer gepleit is. Op die manier kunnen bouwinitiatieven die weinig differentiatie in bouwcategorieën hebben ook bijdragen aan andere projecten die die differentiatie wel kennen. Er zijn dan middelen beschikbaar die differentiatie te stimuleren.

Bij woningbouwprojecten sluit het college aan bij de huidige woonvisie. Als een afwijking plaatsvindt wordt dit voorgelegd aan de gemeenteraad. Voor meer grip op kleinere projecten zou een vereveningsfonds een goede mogelijkheid zijn, zodat op een andere locatie een aantal sociale huurwoningen kan realiseren. Dit sturingsinstrument zal worden meegenomen in het traject van de nieuwe woonvisie in 2025. Voor dit traject worden na het zomerreces de eerste voorbereidingen opgestart.

2. In 2023 is het project Oranje Bolwerck opgeleverd met daarnaast 14 andere woningen. Een van de uitgangspunten van het woonbeleid is bouwen voor doorstroming. Kan het college de doorstromingsketens van deze bouwprojecten in beeld brengen, tot de laatste verhuizing in de keten van de toegevoegde woning?

Helaas lukt dat niet. Hiervoor zijn er niet genoeg gegevens bekend. De aannemelijke verhuisketen ziet er als volgt uit:



Bron: [Stec-Groep-whitepaper-Doorstroming-van-ouderen-op-de-woningmarkt.pdf](#)

Vraag: het is de CDA-fractie bekend hoe doorstroming werkt. Het is echter voor de raad van belang om te kunnen beoordelen of de beleidskeuze qua woningdifferentiatie in de woningproductie ook daadwerkelijk voor deze doorstromingseffecten heeft gezorgd. Daarvoor is concrete informatie nodig over de concrete verhuisketens. Er wordt niet gevraagd naar gepersonificeerde informatie, maar naar abstracte informatie over de doorstromingseffecten.

Eerder is het uw college wel gelukt deze informatie aan de raad te verstrekken. Ik verwijs u naar de vragen hieromtrent van het CDA-Oudewater d.d. 24 juni 2022 (doorstroming Wijngaardstraat) en uw beantwoording onder kenmerk Z/22/050000/D/22/069657. Een dergelijk overzicht heeft de raad nodig om zijn kaderstellende rol te kunnen invullen.

*Bij het project 'De Wijngaardstraat' is in samenspraak met De Woningraat gebruik gemaakt van de experimentregeling. Bij deze regeling is monitoring verplicht. Vanwege het feit dat het gaat over sociale huurwoningen, valt dit binnen het woonruimteverdelingssysteem. Bij private initiatieven monitoren wij bij projecten groter dan 50 woningen. Bij het project Oranje Bolwerck zijn kopersprofielen opgevraagd voor de 30 dure koopwoningen om een beeld te krijgen welke doelgroep op dit segment afkomt (Zie bijlage 1). De opgehaalde gegevens zijn op de laatste pagina van het document toegevoegd.*

In de woonbrief wordt een doorkijkje gegeven naar de opleveringen in 2024.

Gemist worden de appartementen IJsselvere 17-19. In bijlage D01.2 staan deze wel in 2024 genoemd, maar deze zijn niet in de jaarbrief opgenomen. Is deze oplevering in 2024 en zijn deze nog steeds in het middenhuursegment, zoals bij de behandeling van de plannen werd aangegeven? Ook staan de 5 gerealiseerde woningen Nieuwstraat 1, die voor 2024 in bijlage D01.2 genoemd worden niet in de woonbrief. In welke categorieën moeten deze woningen geplaatst worden?

Op pagina 4 van het woningbouwoverzicht staan de nog op te leveren initiatieven en de onderverdeling van prijscategorieën.

#### **IJsselvere 17-19**

Het bestemmingsplan voor IJsselvere 17-19 is op 1 juni 2021 unaniem aangenomen door de gemeenteraad. Bij deze behandeling heeft voormalig wethouder Duindam toegelicht dat het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Woonvisie 2016-2020.

Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan is niet aangegeven dat de woningen in het midden huursegment komen, wel dat de woningen een oppervlakte krijgen van 70-90m<sup>2</sup>.

Wel worden in de woonbrief de projecten voor 2024 de projecten Schuylenburcht en het project Westerwal opgenomen. Deze laatste zijn niet in de tijd weggezet. Voor de Schuylenburcht zijn 25 zorgwoningen aangegeven, die heel belangrijk zijn als toevoeging aan de woningvoorraad, maar die niet beschikbaar zijn voor de reguliere woningmarkt en woningzoekende. Deze worden in onderstaande tabel dan ook buiten beschouwing gelaten. Beide opleveringen zijn in onderstaande tabel gemakshalve samengevoegd in 2024.

	woonvisie	Bouwproductie 2023	Bouwproductie 2024
<i>Aantal</i>		64	142 (Volgens de bijlage 130???)
Sociale huur/koop	30%	30% (20 stuks)	45% (57 stuks)
Middenhuur	10%	--	3% (4 stuks)
Betaalbare koop	30%	--	--
Dure koop/huur	30%	70% (44 stuks)	57% (81 stuks)

*In de bovenstaande tabel staat het project Westerwal volledig opgenomen. De opleveringen van Westerwal vinden gefaseerd plaats, waardoor een deel van de opleveringen naar verwachting in 2025 zal plaatsvinden. Op pagina 1 van de bijlage 'woningbouwoverzicht' staat dit aangegeven. Het woningbouwoverzicht blijft een indicatie.*

Ook in 2024 moet de conclusie zijn dat de categorieverdeling uit de woonvisie niet bereikt wordt. Los van een evt. discussie dat er meer sociale koop wordt gebouwd ten koste van b.v. de betaalbare koop moet de conclusie zijn dat een overmaat in het dure koopsegment gerealiseerd wordt (57% tegenover 30% gewenst) en een mager resultaat behaald wordt in het goedkopere segment (48% i.p.v. 70%). Deelt het college deze conclusie en welke actie zet het college in om deze mismatch te herstellen, c.q. in te halen? Graag concreet!

Het college ziet in dat met de huidige opleveringen de 70% betaalbare woningen uit de Woonvisie niet wordt behaald. Dit is het gevolg van besluiten die in het verleden zijn gemaakt. Het college ziet in dat het belangrijk is in lopende projecten waarvan de plannen nog niet zijn vastgesteld meer betaalbare woningen te realiseren.

Vraag: welke actie gaat het college ondernemen om dit daadwerkelijk te gaan realiseren? Gaat het college bij alle aankomende voorstellen rondom woningontwikkeling dit tot speerpunt van beleid maken? Gaat dit ook voor de besluiten rondom de verbouw van panden tot woonruimte een plek krijgen?

*Bij alle nieuwbouwprojecten, waarbij er nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, zullen de geldende percentages uit de woonvisie worden gehanteerd.*

#### **Mogelijke acties**

Om meer woningen in het midden huursegment op te leveren kan meer ruimte worden gegeven aan de Woningraat om in toekomstige woningbouwprojecten woningen in het midden huursegment te realiseren.

Vraag: hoe gaat het college dit concreet aanpakken? Het woord "kan" in de beantwoording is nietszeggend.

*In de huidige woonvisie staat dat bij projecten met meer dan 50 woningen, het verplicht is om sociale huurwoningen te realiseren. Hierbij bestaat dan de mogelijkheid om De Woningraat ook te vragen of ze willen en financiële ruimte hebben om te investeren in de midden-huurwoningen. Een voorbeeld hiervan zijn de 4 midden huurwoningen bij de Schuylenburcht.*

Om meer betaalbare woningen te realiseren kan gekozen worden om de potentie voor het ontwikkelen van betaalbare woningen een grotere rol te laten spelen bij het oppakken van een nieuw woningbouwproject.

Vraag: wat wordt hier bedoeld? Betekent dit dat het college een herijking voorstelt van de woningbouwinitiatieven die op dit moment geselecteerd zijn?

*Er worden criteria opgesteld voor de prioritering. De wereld van vandaag ziet er anders uit dan een jaar geleden. Dit geeft aanleiding om na te gaan of de huidige prioritering nog steeds logisch is.*

De gemeenteraad besluit bij de behandeling van stedenbouwkundige visies, beeldkwaliteitsplannen en bestemmingsplannen over de voorziene woningbouwontwikkeling.

**3.** Cumulatief levert dit het volgende beeld op:

	woonvisie	Bouwproductie 2023	Bouwproductie 2024	Cumulatief 23/24
<i>Aantal</i>		64	142	206
Sociale huur/koop	30%	30% (20 stuks)	45% (57 stuks)	37% (77 stuks)
Middenhuur	10%	--	3% (4 stuks)	2% (4 stuks)
Betaalbare koop	30%	--	--	--
Dure koop	30%	70% (44 stuks)	57% (81 stuks)	61% (125 stuks)

Geconstateerd moet worden dat in de jaren die in de woonbrief worden genoemd twee maal meer dure woningen zijn gebouwd dan in het woonbeleid is aangegeven en nog geen 60% van het aantal woningen dat bereikbaar wordt geacht voor lagere- en middeninkomens bereikbare segment. De fractie van CDA-Oudewater heeft hier zorgen over. Deelt het college deze zorgen en zo ja, wat gaat het college daar concreet aan doen?

Het college deelt deze zorgen. Zie verder de beantwoording van vraag 3.

**4.** Hoeveel sociale huurwoningen zijn er door de Woningraat verkocht in 2023 en in welke categorie zijn deze woningen terecht gekomen? Hoe is dit opgenomen in de overzichten? En hoeveel verspreide woningen (b.v. via verbouw van winkels naar wooneenheden, maar ook anderszins) moeten nog een plek vinden in de overzichten?

#### **Verkochte woningen Woningraat**

De Woningraat geeft aan dat zij soms een woning verkoopt als deze leeg komt na verhuizing, die minder past bij de portefeuille strategie (Vaak versnipperd in een blok). Aan de andere kant koopt de Woningraat af en toe een woning terug om weer een geheel woonblok in de verhuur te krijgen. Met koopwoningen biedt de Woningraat starters de kans op de koopmarkt een woning te kopen. De Woningraat biedt de woning met voorrang aan, aan huurders en daarna aan overige inwoners van Oudewater.

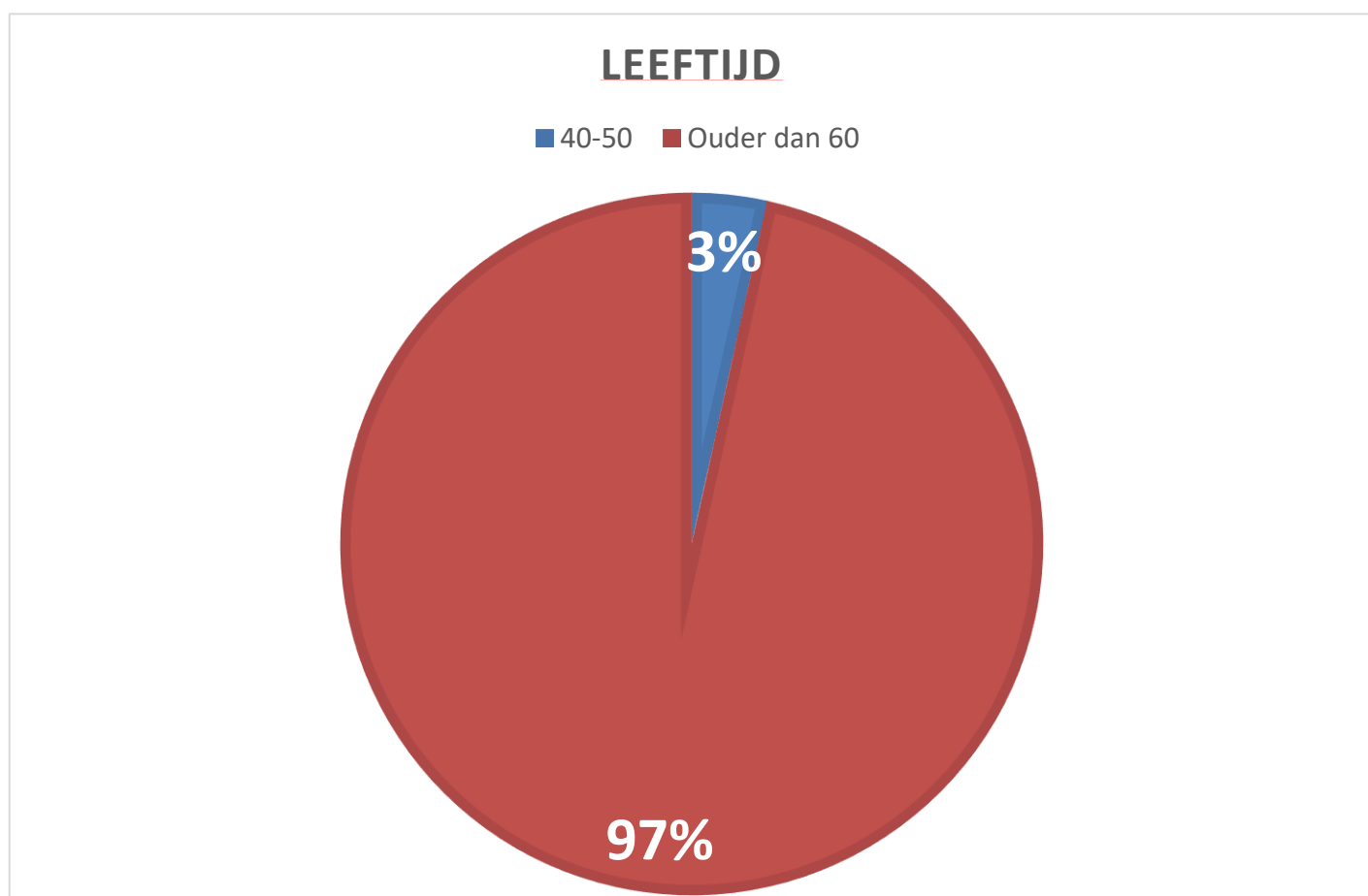
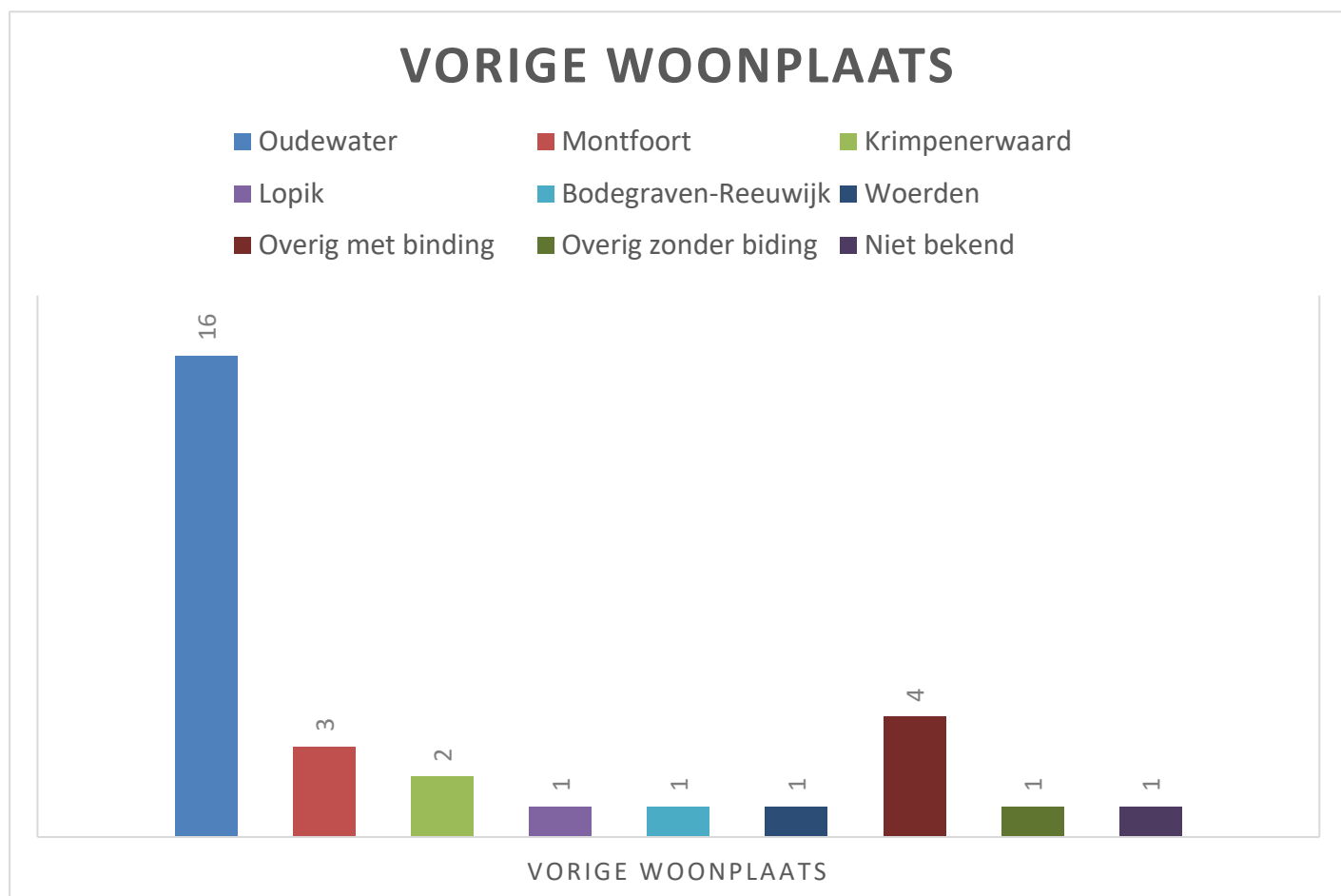
Vraag: kunt u een overzicht verstrekken hoe dit uitpakkt is in 2023 (en wellicht de verwachting voor 2024)?

*Dit publiceert De Woningraat jaarlijks in haar jaarverslag en geeft hier ook toelichting bij. Het jaarverslag 2023 zal naar verwachting eind juni worden gepubliceerd en aan de raad worden verstrekt.*

#### **Kleine woningbouwinitiatieven**

De gemeenteraad besluit bij kleine woningbouwinitiatieven bij het aannemen van bestemmingsplanwijzigingen. Op het overzicht zijn alleen vergunde initiatieven opgenomen zodat er alleen initiatieven op de planning staan die met redelijke zekerheid worden gebouwd.

Bijlage 1: Kopersprofielen Oranje Bolwerck (30 dure koopwoningen)



## TYPE HUISHOUDEN

■ Eenpersoons ■ Meerpersoons

