



Oplegnotitie t.b.v. forumbehandeling “Jaarbrief wonen 2023”.

Via de jaarlijkse jaarbrief wonen wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de uitvoering van het woonbeleid in Oudewater. Via de jaarbrief wordt de koppeling gemaakt tussen het woonbeleid, neergelegd in de woonvisie, en de effecten in de woningmarkt van onze gemeente. De effecten van het woonbeleid kunnen met deze informatie getoetst worden op hun effectiviteit voor de Oudewaterse woningmarkt en voor degenen die actief zijn in deze markt. Voor de raad moet dit aanleiding zijn in een openbaar debat deze effecten met elkaar te bespreken.

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
<i>Aantal</i>		64 (de bijgeleverde bijlage geeft echter 60 aan, waar zit het verschil?)
Sociale huur/koop ¹	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 .

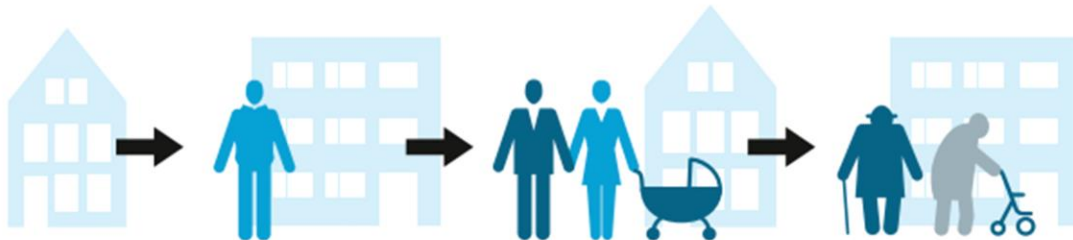
De overige 10 woningen betreffen kleine woningbouwinitiatieven waar geen afspraken over gemaakt zijn. Indien de gemeenteraad in de toekomst over alle woningbouwinitiatieven afspraken wilt maken, dient dit te worden opgenomen in de nieuw op te stellen woonvisie.

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:

Doorstroming heeft grote invloed op het kunnen realiseren van woonwensen. Doorstroming zorgt er namelijk voor dat bestaande woningen vaker beschikbaar komen en dat de woningvoorraad efficiënter wordt benut. Meer huishoudens kunnen daardoor – wanneer slim wordt bijgebouwd – in kwalitatief gewenste en voor hen geschikte woningen wonen.

Ter illustratie: nieuwbouwwoningen voor ouderen kunnen tot wel vijf verhuizingen leiden. Een starterswoning in de regel tot maximaal één. Bij een gemiddelde verhuisketen van circa 2,5 verhuisbeweging die op gang komt als gevolg van het toevoegen van één nieuwbouwwoning, is de impuls die het bijbouwen van levensloopgeschikte woningen in de woningmarkt geeft dubbel zo groot als wanneer een rijwoning wordt toegevoegd. Bovendien zit aan het einde van iedere verhuisketen weer een starterswoning. De impuls van levensloopgeschikte woningen toevoegen is dan ook kwantitatief en kwalitatief het meest gewenst.



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

3. 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 70-90m².

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)

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.

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.

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.

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

4. 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.

5. 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.

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.