

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?

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?

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?

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

¹ De woonvisie en de jaarbrief missen aansluiting bij de Doelgroepenverordening. In deze verordening is de categorie sociale koopwoning opgenomen met een max prijs van € 225.000. Daarnaast kent de verordening de categorieën betaalbare koop (€ 300.000) en middeldure koop (NHG-grens)

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!

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?

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?

Namens het CDA-Oudewater,
Dick Stapel

Oudewater, 240322