

**Vragen VVD Oudewater in relatie tot
Vereveningsfonds Sociale Huurwoningen in gemeente Oudewater**

Vraag

1. In het stuk wordt sociale huur en sociale koop soms opgeteld tot “sociale woningen” en soms apart. Soms wordt zelfs “niet sociaal” naast “sociale huur” gezet (pagina 15). Waarom is dit niet eenduidig?

Antwoord

Op pagina 9 wordt de term ‘sociale woningen’ toegelicht. Dit zijn sociale huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie (toegelaten instelling), of sociale huurwoningen in eigendom van een particulier. Deze woningen hebben een sociale huurprijs met een maximum van 1184,82 euro (liberalisatiegrens). Naast huurwoningen vallen koopwoningen ook onder sociaal, wanneer zij een maximale koopprijs hebben van 305.000,- (Dit is voor Oudewater vastgesteld in de grondprijnsbrief). Dit kunnen koopwoningen zijn van een corporatie, maar ook van een particulier. De term sociaal is een afbakening van een maximale huur dan wel koopprijs.

Het is bij de toepassing van het vereveningsfonds een politieke afweging om sociale koop mee te tellen als ‘sociaal’, of om alleen de focus te leggen op de sociale huurvoorraad.

Vraag 2: Worden de opgedane feiten en cijfers over de Oudewaterse behoefte ook meegenomen in de (momenteel) hoofdstukken 2 en 3 van de nieuwe woonvisie?

Antwoord:

Ja, dit wordt meegenomen. Het bureau Companen maakt bij het cijfermatig in kaart brengen van de woonbehoefte gebruik van het ABF woningbehoefteonderzoek uit 2024 (Primos) en van CBS data. Ook worden de gegevens van de huidige plancapaciteit gebruikt, en uit de Jaarbrieven van de afgelopen vijf jaar.

Vraag 3: Welke conclusies trekt het college over de Oudewaterse woonbehoefte in relatie tot het benodigde woningbouwprogramma?

Antwoord:

Voor het nieuw op te stellen Woonprogramma (Volkshuisvestingsprogramma) wordt op dit moment door het bureau Companen een uitgebreider woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Naast het cijfermatig in kaart brengen van de woonbehoefte is inmiddels een participatietraject gestart, om bij stakeholders en bewoners kwalitatieve data op te halen over de woonbehoefte.

Vraag 4: Is de conclusie juist dat zonder vereveningsfonds Oudewater 30% sociale huur realiseert en dat een dergelijk fonds enkel meerwaarde heeft als de ambitie is om meer dan 30% te realiseren?

Antwoord:

Ja, op dit moment wijst de woningbouwplanning erop dat Oudewater voldoet aan de doelstelling van 30% sociaal in de nieuwbouw tot 2020-2040.

Het vereveningsfonds heeft vooral een meerwaarde als de woningbouwambitie wordt verhoogd (>760), als het gewenste aandeel sociale huurwoningen hoger wordt vastgesteld dan 40%, of als projecten in de pijnlijn uitvallen.

Ook kan het vereveningsfonds bijdragen aan het sneller realiseren van het percentage 30% sociale huur omdat dan ook bij kleinere woningbouwontwikkelingen (kleiner dan 50) sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd of het project financieel zal moeten bijdragen aan het vereveningsfonds.

Vraag 5: De grafieken op pagina 5 laten andere cijfers zien dan de tekst onder “sterke toename in de laatste jaren (2022-2024)”, namelijk netto toevoeging 66 (2022), 74 (2023) en 127 (2024) versus respectievelijk 66, 72 en 110 in de tekst. Wat zijn de juiste cijfers of wat is de juiste lezing van de grafiek?

Antwoord

De cijfers die voor de grafiek gebruikt zijn zijn kloppend.

Vraag 6: Op pagina 6 staat een tabel waarin de consument gerichte bouw staat worst afgezet tegen de plancapaciteit. Daarover de volgende vragen:

- a. Wat veroorzaakt het verschil tussen consument gericht 2024-2030 en 2030-2040?

De percentages in het consumentgerichte bouwprogramma worden berekend op basis van vraag en aanbod op de Oudewaterse woningmarkt voor de verschillende woning categorieën. (zie de uitleg op blz. 6). In de loop van de jaren zal de woonbehoefte van de betreffende categorieën wat gaan veranderen. Om te kunnen zien waar we nog extra op moeten inzetten wordt de plancapaciteit dus het verwachte aantal woningen afgezet tegen de verwachte woonbehoefte.

- b. Hoe is de 36% blinde vlek over de verschillende type woningen verdeeld in de plancapaciteit?

Dat is op dit moment nog niet te zeggen, omdat de betreffende projecten nog ‘zachte projecten’ zijn. Uitgangspunt is om de landelijke betaalbaarheidsgrens enz als uitgangspunt te stellen, dus 67% betaalbare woningen.

- c. Moeten we het percentage van 19% bij sociale huurwoningen zo lezen dat puur gebaseerd op de Oudewaterse behoefte (vraag) 19% sociale huur voldoende is?

Het getal van 19% sociale huurwoningen is gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek dat door ABF Research is uitgevoerd voor de U10 gemeenten in 2024. Het berekende consumentgerichte woningbouwprogramma is in theorie voldoende voor Oudewater als aan een aantal theoretische voorwaarden is voldaan: de bevolkingsgroei komt overeen met de Primos prognoses voor Oudewater, de economische ontwikkeling komt overeen met de verwachtingen en alle benodigde woningen in alle segmenten kunnen worden gebouwd. Als die laatste voorwaarde niet kan worden ingevuld, dan kan de woningbehoefte verschuiven naar andere segmenten.

- d. Betekent dat realisatie van woningtypen boven de consumentgerichte behoefte, niet meer voor de Oudewaterse behoefte wordt gebouwd maar voor de behoefte van buiten Oudewater?

Een groter of kleiner aandeel sociaal in de nieuwbouw kan leiden tot: kortere of langere wachttijden, een kleinere of grotere bijdrage aan de regionale woningbehoefte, meer of minder keuzevrijheid voor Oudewaterse

huishoudens die op een sociale huurwoning zijn aangewezen. Bijvoorbeeld voor ouderen om naar een geschikte woning te verhuizen. In de huidige situatie met lange wachttijden is er in feite sprake van een tekort, waardoor een extra sociale huurwoning vooral bijdraagt aan het inlopen van het tekort, en niet zozeer aan het aantrekken van huishoudens van buiten.

- e. Wordt de brondata van deze tabel ook meegenomen in de nieuwe woonvisie om de Oudewaterse behoefte te onderbouwen?
Ja, dit wordt meegenomen in de brondata, tezamen met aanvullende data die voorhanden is om de woonbehoefte voor verschillende categorieën woonruimten goed te kunnen berekenen.

Vraag 7: Op pagina 8 staat een tabel met de gerealiseerde sociale (huur)woningen. Betreft dit zowel sociale huur als koop?

Pagina 8 geeft een overzicht van sociale (huur)woningen. Dit zijn sociale koopwoningen en sociale huurwoningen samen, onder de noemer van 'sociaal'. Het doel van deze pagina is om in beeld te brengen dat Oudewater op koers ligt om de eigen doelstellingen in het woonbeleid te realiseren.

- f. Het aantal van 20 sociale koopwoningen voor Oranje Bolwerk klopt volgens ons niet.
Er zijn in Oranje Bolwerk 10 sociale huurwoningen en 10 sociale koopwoningen gerealiseerd.
- g. Op Westerwal zijn volgens de definitie van de doelgroepenverordening ook sociale koopwoningen gerealiseerd, maar deze ontbreken in de tabel.
Het klopt dat er 17 goedkope koopwoningen zijn gerealiseerd in Westerwal. Bijlage 1 geeft het totaal aan van sociale huurwoningen, daarvan zijn er in Westerwal geen gerealiseerd. Pagina 8 geeft een totaal overzicht van het aantal sociale woningen (dus inclusief sociale koopwoningen) hier hadden de 17 woningen aan moeten worden toegevoegd waardoor er netto in plaats van 252 woningen 269 woningen sociaal gebouwd zijn. De strekking dat Oudewater dus op koers ligt om de eigen woningbouw opgave te realiseren klopt.
- h. In de tabel staat niets over het project in Hekendorp terwijl dat project met 50 woningen (buiten rode contour) in lijn met de huidige woonvisie, wel in aanmerking komt voor 30% sociale huur.
Hekendorp is als project nog niet opgenomen in de Woningbouw programmering van de Provincie. Er wordt eerst nagedacht over de visie op Hekendorp. Vandaar dat dit indicatieve aantal woningen nog niet is opgenomen in de tabel.
- i. In de tabel in bijlage 1 wordt enkel gesproken over sociale huur terwijl P8 spreekt over sociale woningen. Vanwaar dit verschil?
Oudewater heeft de doelstelling vastgelegd om 30% sociale woningen te realiseren. Onder deze 30% vallen sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. In de praktijk wordt die doelstelling volledig of bijna volledig behaald door het realiseren van sociale huurwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen wordt dan ook gemonitord in de

woningbouwprognose. De term 'sociale woningen' wordt gehanteerd in de rapportage omdat het afhangt van de politieke keuze van gemeenteraad om een afweging te maken of sociale koop ook meetelt als een sociale woning.

j. Het verzoek is de tabel te actualiseren indien deze niet klopt.
Het onderzoeksbureau Rebel heeft bevestigd dat de inhoud van de tabel kloppend is.

k. Betekent deze eventuele aanpassing ook iets voor de tabel op pagina 6? Indien dat het geval is, is tevens het verzoek deze aan te passen.
N.v.t

Vraag 8: Op pagina 9 staat dat 15 woningen de minimale maat is voor de woningcorporatie, terwijl de Woningraat zo ver bekend stelt dat 50 woningen de minimale maat is.
De Woningraat heeft aangegeven dat 15 woningen de minimale ondergrens is om woningen op te nemen in hun portefeuillestrategie. Dus bij een woningbouwproject van 50 woningen is er sprake van 30% sociale huur, dus 15 woningen.

Vraag 9: Wat is de onderbouwing van het advies van Rebel om in te zetten op het scenario "sociale huurwoningen in eigendom van een corporatie" en dus niet op een mix van sociale huur en sociale koop?
Op pagina 10 kunt u in de eerste bullit lezen dat het vraagt om een politieke afweging. Beide scenario's kunnen extra woningen opleveren die als sociaal kunnen worden geclassificeert.

Vraag 10: Is een mix (sociale koop en huur) bij enkel een toegelaten instelling geen mogelijkheid?
Op dit moment heeft Woningraat geen sociale koopwoningen in beheer of in de programmering staan. We gaan onderzoeken of Woningraat positief tegenover sociale koopwoningen staat.

Vraag 11: Op pagina 12 worden enkele voor- en nadelen van het vereveningsfonds opgenomen.
h. Wat is naar verwachting het prijsopdrijvende effect van een project onder de 50 woningen, wanneer een vereveningsfonds wordt ingesteld?
Het is mogelijk dat er een prijsopdrijvend effect is. Desalniettemin stelt de nieuwe Wet Regie kaders voor de toevoeging van sociale huur in de aankomende woningbouw projecten. Ook onder de 50 woningen zal er 30% sociale huur moeten worden gebouwd. Het is niet mogelijk om iets te zeggen over het effect wat dit gaat hebben op de vrije sector omdat dit geen gereguleerde markt is.

i. Klopt de aanname dat zo'n financieel effect wordt gedragen door de kopers/huurder van de niet-sociale woningen?
Dit is een aanname, het is mogelijk dat de prijs hoger wordt. In de vrije sector bepaald de markt uiteindelijk zelf de prijs die wordt betaald voor een woning.

j. Zo ja, aan welk percentage moet gedacht worden?
Dit is nu nog niet aan de orde.

- k. Dit prijsopdrijvende effect van een vereveningsfonds wordt niet benoemd in het rapport. Waarom is dat?

Zie de reactie onder 11.B

- l. Hoe beïnvloedt een vereveningsfonds de waarschijnlijkheid dat een woningbouwproject daadwerkelijk wordt gerealiseerd?

Dat is op dit moment niet te zeggen want dit hangt altijd af van meerdere factoren zoals bouwkosten, netcongestie, arbeidsmarkt, ect.

- m. Een reden voor het instellen van een vereveningsfonds kan zijn dat projecten uitvallen (P.8). Maar kan het instellen van een vereveningsfonds niet ook juist oorzaak zijn van het uitvallen van projecten?

Een vereveningsfonds kan worden ingesteld met als doel dat elk woningbouwproject een bijdrage levert aan de maatschappelijke opgave van het realiseren van sociale woningbouw. Hierdoor leveren dus niet alleen grotere woningbouwprojecten sociale huurwoningen op, maar juist ook de kleine projecten kunnen een bijdrage leveren.

2. Op pagina 15 wordt een grafiek gepresenteerd. Wat is het percentage sociale woningen over het totaal in deze periode?

In 2023 zijn er 60 woningen toegevoegd →	0 sociaal	→ 0%
In 2024 zijn er 134 woningen toegevoegd →	65 sociaal	→ 48,5%
In 2025 zijn er 69 woningen toegevoegd →	0 sociaal	→ 0%

Totaal	263	65 sociaal	→ 24,7%
--------	-----	------------	---------

3. (p.16) Welke meerwaarde heeft een beleidsregel van 30% sociaal nog, wanneer 52% van de gebouwde woningen tussen 2020 en 2024 sociaal waren?

De meerwaarde zou kunnen zijn dat er in de toekomst sociale huur kan blijven worden gebouwd gezien de onverminderde vraag. Het is goed om sommige uitgangspunten te verankeren in beleid. Het is een politieke keuze geweest om die afweging te maken, en vanuit de nieuwe Wet Versterking Regie Volkshuisvesting wordt 30% sociale huur in nieuwbouw projecten een wettelijk vereiste. Feitelijk is de inschrijfduur bij sociale huurwoningen in die jaren niet gedaald maar gestegen namelijk tot 12 jaar en is het aantal reacties op sociale huurwoningen ook gestegen naar 160 reacties per jaar. De vraag naar een sociale huurwoning blijft groot.

4. Het standpunt van de Woningraat (p.18) met betrekking tot grotere locaties met volledig sociaal botst met het streven naar heterogene wijken waar diverse doelgroepen samen komen. Hoe kijkt het college hiernaar?

Hierbij gaat het om de grotere woningbouwlocaties, zodat er efficiënt en effectief bezit en onderhoud uitgevoerd kan worden door de Woningraat. Daarnaast moet elke woonwijk veerkrachtig zijn, en is een natuurlijke mix van jong en oud, en sociale huurwoningen en koopwoningen wenselijk. Deze mix in de wijk wordt altijd voor ogen gehouden.

5. Kan dit standpunt ertoe leiden dat een vereveningsfonds pas wordt gebruikt wanneer de Woningraat een bepaald volume kan bouwen (zoals 50)? Zo ja, dan moeten we vaststellen dat deze grenswaarde meer is dan wat een vereveningsfonds aan extra woningen zou kunnen opleveren, namelijk 27 tot 31 woningen. Welke conclusie trekt het college hieruit?

De gedachtengang van een vereveningsfonds is dat het bijdraagt aan het realiseren van “extra” sociale huurwoningen op woningbouwlocaties, daar waar ze op andere, meestal kleinere woningbouwlocaties niet gebouwd zijn.

6. Diverse malen geeft het rapport een positief advies voor het instellen van een vereveningsfonds, maar klopt het dat dit advies alleen opgaat wanneer de ambitie wordt verhoogd of projecten uitvallen?

Ja dat klopt, het doel van een verevingsfonds is dat alle woningbouwprojecten naar ratio een bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgave van het realiseren van sociale huurwoningen. Het is een politieke afweging om te maken als gemeenteraad om de ambitie te verhogen om te zorgen dat er wordt voldaan de landelijke grens van 30% sociale huurwoningen.

Fractie VVD Oudewater