

Beantwoording Vragen VVD Oudewater

- I. verkoop sociale huurwoningen door Woningraat
- II. het omgaan met gevolgen veranderend duurzaamheidsbeleid
- III. m.b.t. de voortgang implementatie aangenomen motie “de Woningraat in de volgende versnelling van de warmtetransitie”.

I.

Het valt de fractie VVD Oudewater op dat de Woningraat sociale huurwoningen verkoopt. VVD Oudewater heeft hierover de volgende vragen:

1. Om welke reden verkoopt de Woningraat sociale huurwoningen?

Antwoord:

De Woningraat heeft in haar koers opgenomen om de samenstelling van haar woningvoorraad te transformeren. Van een woningbezit met in verhouding veel (grotere) eengezinswoningen gaat De Woningraat transformeren richting een groter aandeel appartementen/ kleinere woningen. Zo bereiden zij hun woningvoorraad voor op de veranderende vraag in de toekomst.

2. Hoeveel sociale huurwoningen zijn jaarlijks de afgelopen vijf jaar verkocht?

Antwoord:

In totaal zijn er tot nu toe in de jaren 2024 en 2025 7 woningen verkocht waarvan 6 aan huurders van De Woningraat. Dit is meer dan normaal vanwege de zeer grote doorstroming door het nieuwbouwproject Schuylenburcht. Woningraat verkoopt niet alleen uit bestaand bezit maar heeft ook een terugkoopverplichting van woningen die in het verleden onder een erfpachtconstructie zijn verkocht volgens Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE). De directeur bestuurder is benaderd over de verkoop van Lange Burchwal 16 te Oudewater. Dit betreft een MGE-woning die niet in het eigendom is van Woningraat maar waar wel een terugkoopverplichting op rust.

3. Welke afspraken zijn met de Woningraat gemaakt over de verkoop van sociale huurwoningen?

Antwoord:

De afspraak met Woningraat is dat zij sociale huurwoningen zeer beperkt verkoopt. Verder staat er in de prestatieafspraken dat Woningraat de gemeente informeert wanneer er een woning te koop wordt gezet. De verkoop van de sociale huurwoningen wordt geëvalueerd. Wanneer Woningraat een woning verkoopt,

wordt deze met voorrang aangeboden aan haar eigen huurders. Komend bestuurlijk overleg zullen we dit onderwerp agenderen.

4. Wordt bij de verkoop van sociale huurwoningen ook diversiteit van het woningaanbod in de wijk meegenomen?

Antwoord:

Om de transformatie verder vorm te geven zet Woningraat het instrument verkoop in. Woningraat heeft in hun eigen beleid opgenomen dat ze voor elke vier opgeleverde nieuwbouwwoningen één bestaande woning verkopen. Dit staat overigens niet in de prestatieafspraken.

Daarnaast kan de verkoop van woningen volgens de Woningraat bijdragen aan doorstroming. (huurders krijgen voorrang om een woning te kopen zij laten een huurwoning achter, het verminderen van ‘scheef’ wonen, huurders met een midden of hoger inkomen kunnen doorstromen naar een passende koopwoning, het verminderen van het versnipperd bezit, het huisvesten van starters (Koop) (jonge gezinnen) in de gemeenten en het genereren van inkomsten waarmee andere investeringen gedaan kunnen worden).

5. Wil het college met de Woningraat in overleg gaan om in wijken die baat hebben bij een meer divers woningaanbod, zoals de Brede Dijk, de verkoop van woningen te overwegen?

Antwoord:

Nee, wij zijn geen voorstander om extra verkoop van woningen sociale huurwoningen te stimuleren. Het aanbod van sociale huurwoningen is te laag en de verkoop van sociale huurwoningen verkleint de kansen van mensen met een laag inkomen om een woning te vinden.

II.

Het duurzaamheidsbeleid verandert en huurders van sociale huurwoningen hebben nagenoeg geen invloed op de gevolgen daarvan. Voorbeelden die directe impact hebben op de kosten van huurders met zonnepanelen zijn de extra kosten op terug leveren van energie en het per 1 januari 2027 wegvallen van de salderingsregeling. VVD Oudewater heeft hierover de volgende vragen:

1. De Woningraat promoot zonnepanelen op sociale huurwoningen. Hoe houdt de Woningraat daarbij rekening met veranderende regels hieromtrent die direct invloed hebben op de energierekening van huurders?

Antwoord:

In de prestatieafspraken van 2025 is opgenomen dat de gemeente in samenwerking met Woningraat in 2025 gaat onderzoeken wat de gevolgen zijn van het aanpassen en of afschaffen van de salderingsregeling. Hier moet nog uitvoering aan worden gegeven.

2. Welke maatregelen overweegt de Woningraat om de negatieve invloed van deze regels op te vangen? Voorbeelden zijn het herpositioneren van zonnepanelen (Oost-west opstellen ipv zuid-opstelling, eigen gebruik stimuleren met bijvoorbeeld een thuisbatterij of warmteboiler of aanpassingen zodat zonnepanelen automatisch uitschakelen wanneer dit nadelig uitpakt.

Antwoord:

De Woningraat geeft aan dat zij nauwlettende de wijzigingen in kabinetsbeleid bijhouden en daarnaast de technische ontwikkelingen. Vanaf 2027 stopt salderen. De Woningraat wacht af de nationale ontwikkelingen af.

III.

Als laatste wil VVD Oudewater weten wat de voortgang is om de aangenomen motie “de Woningraat in de volgende versnelling van de warmtetransitie” op te nemen in de afspraken met de Woningraat.

Antwoord:

De motie over de versnelling van de warmtetransitie wordt besproken in het traject voor de komende prestatieafspraken. Het college zal op deze motie sturen naar aanleiding van het eerstvolgende bod van Woningraat in de prestatieafspraken voor het jaar 2026. Dit bod wordt in juli van dit jaar verwacht. Het college zal erop toezien dat deze motie hierin wordt verwerkt.