

## Jaarbrief wonen 2023



## Gemeente Oudewater

De gemeenteraad wordt jaarlijks geïnformeerd over de uitvoering van het woonbeleid in Oudewater. Deze jaarbrief blikt terug op het jaar 2023. Thema's in de jaarbrief zijn het woonbeleid, woningbouwplanning, bovenlokale ontwikkelingen, lokale woningmarkt, prestatieafspraken en resultaten van de woonruimteverdeling. Dit jaar is de prioritering van grote ruimtelijke projecten losgekoppeld van de jaarbrief en woningbouwplanning, omdat er meer tijd nodig is om een goede afweging te maken. De wereld ziet er vandaag anders uit. We hebben te maken met capaciteitsproblemen en netcongestie wat prioriteren nodig, maar ook complex maakt.

Door het loskoppelen van de prioritering van de jaarbrief ontstaat de mogelijkheid om het woonbeleid en de prioritering van grote ruimtelijke projecten los van elkaar te bespreken. Over de prioritering wordt de gemeenteraad op een ander moment geïnformeerd.



## 1. Woningbouwplanning

De 'Woonvisie Oudewater 2020-2025' is het beleidskader voor het realiseren van nieuwbouw. De uitgangspunten van het woonbeleid zijn:

- Bouwen voor doorstroming;
- Een mix van type woningen, prijsklassen en huishoudens (natuurlijke opbouw van de wijk);
- Het bouwen van woningen voor 1- en 2 persoons huishoudens.

Voor de nieuwbouwopgave worden de volgende categorieën uit de woonvisie gehanteerd:

Sociaal	30%
Middeldure huur	10%
Betaalbare koop	30%

Figuur 1: Percentages nieuwbouw woonvisie

Daarnaast worden nieuwbouwwoningen levensloopbestendig gebouwd en worden opties verkend voor gemengd wonen met zorgdoelgroepen. In deze jaarbrief worden de type woningen en bijbehorende prijscategorieën uit de bijbehorende woonvisie gehanteerd.

### Gerealiseerde woningen

Afgelopen jaar zijn 64 woningen opgeleverd. Hiervan zijn er 50 gerealiseerd in het nieuwbouwproject Oranje Bolwerck, inclusief 10 goedkope koopwoningen en 10 sociale huurwoningen. Voor de goedkope koopwoningen is gebruik gemaakt van de KoopGarant-regeling. Alle woningen zijn verkocht. De overige woningen zijn opgeleverd bij 6 woningen aan de Havenstraat, 6 woningen aan de Goudestraatweg, 2 woningen aan Kerkwetering).

### Planning Woningbouwproductie

De Nieuwe Schuylenburcht wordt naar verwachting in de zomer van 2024 opgeleverd. Dit nieuwbouwproject van de Woningraat bestaat uit de volgende type woningen:

Aantal woningen	Categorie
25	Zorgwoningen
40	Sociale huurwoningen
4	Middenhuur
69	Totaal

Figuur 2: Woningaantallen Schuylenburcht

Het nieuwbouwproject Westerwal bestaat uit vier fases. Het totale project bestaat uit 98 Woningen. Fase één bestaat uit 35 woningen, waarvan er 34 zijn verkocht. Fase twee bestaat uit 24 woningen. Het project bevat in totaal 17 goedkope koopwoningen (€225.000-). De overige woningen zijn koopwoningen in het duurdere segment (meer dan €350.000-).

Door de inzet van de KoopStart-regeling zijn tien goedkope koopwoningen gerealiseerd, de andere zeven goedkope koopwoningen zijn zonder regeling verkocht.

Aantal woningen	Categorie
17	Goedkope koop
81	Dure koop
98	Totaal

Figuur 3: Woningaantallen Westerwal



### ***Woningbouw in voorbereiding***

Op dit moment zijn er drie woningbouwplannen in voorbereiding: Oranjepark 2, Kerkwetering en Statenland. Het project Statenland is vertraagd, omdat het bestemmingsplan voor Tappersheul 3 bij de Raad van State ligt. In juli 2022 is een motie vreemd aan de orde van dag aangenomen door de gemeenteraad waarin een oproep om kaders te bespreken voor nieuwbouw. Met de Woningraat wordt samengewerkt aan het verder vormgeven van het project.

Met opleveringen van de projecten Westerwal en Schuylenburcht, heeft de gemeente Oudewater een goed jaar in het vooruitzicht. In 2025 wordt een lichte dip verwacht vanwege vertraagde woningbouwprojecten, al geeft de ontwikkelaar van Westerwal aan de ambitie te hebben om eind 2025 fase 3 van het project op te willen leveren. Statenland en Oranjepark 2 zorgen voor voldoende opleveringen in 2026 en 2027. De gebiedsontwikkeling Kerkwetering heeft de potentie om de gemeente Oudewater in de toekomst voldoende woningen op te leveren. De doelstelling uit het collegewerkprogramma om 30 woningen per jaar op te leveren, wordt de komende jaren naar verwachting behaald.

De projecten Westerwal en Oranje Bolwerck bestaan voor het grootste deel uit woningen in het duurdere segment. Om meer betaalbare woningen op te leveren zijn evenwichtige woningbouwprogramma's nodig voor de projecten Statenland en Kerkwetering.

### ***Woningbouw in de dorpskernen***

In Q1 van 2024 wordt een gesprek gevoerd met Hekendorp om op te halen wat de mogelijkheden zijn voor woningbouw.

### ***Wonen en zorg***

In 2022 heeft de gemeenteraad de visie wonen en zorg vastgesteld. Hierin staat o.a. de behoefte aan verpleeghuisplaatsen en woningen voor mensen met een verstandelijke beperking. Deze visie vindt zijn doorwerking in nieuwbouwprojecten. Een voorbeeld hiervan is het project Schuylenburcht. Ook in toekomstige nieuwbouwprojecten wordt gekeken naar behoefte- en mogelijkheden voor wonen en zorg. De herontwikkeling van het stadskantoor draagt in belangrijke mate bij aan de uitvoering van de visie voor wonen en zorg.

### ***Transformatie panden binnenstad***

In de binnenstad van Oudewater zijn mogelijkheden voor het transformeren van panden. Een terugkerend probleem bij het transformeren van panden in de binnenstad is de hoge parkeerdruk. Als de parkeerdruk te hoog is, wordt het transformeren van panden lastig omdat niet kan worden voldaan aan de parkeernorm. In 2024 werken we aan een integraal plan voor de binnenstad.



## 2. Bovenlokale ontwikkelingen

### *Wijziging huisvestingswet*

De gewijzigde huisvestingswet 2014 is op 12 december 2023 aangenomen. De wijzigingen in de wet zijn aanleiding om de regionaal afgestemde huisvestingsverordening aan te passen. De gewijzigde huisvestingswet is vanaf 1 januari 2024 van kracht. Het proces binnen de woningmarktregio om tot een nieuwe huisvestingsverordening te komen, is in gang gezet. In deze regionale huisvestingsverordening komt voor een aantal bepalingen ruimte voor gemeenten om zelf invulling te geven. Deze nieuwe huisvestingsverordening zal naar verwachting in het najaar van 2024 aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. Voorafgaand wordt een afwegingsnotitie opgesteld die aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

### *Wet goed verhuurderschap*

Op 1 juli 2023 is de wet goed verhuurderschap ingegaan. Deze wet stelt landelijk verplichte regels waar de gemeente op moet handhaven;

- *discriminatie;*
- *informatieplicht;*
- *intimidatie;*
- *begrenzing in rekening te brengen servicekosten;*
- *begrenzing waarborgsom;*
- *verbod dubbele bemiddelingskosten bemiddelaars;*
- *schriftelijkheidsvereiste.*

De wet stelt de gemeente verplicht om een meldpunt in te stellen voor het melden van het overtreden van de hierboven genoemde regels. Dit meldpunt is per 1 januari 2024 operationeel.

### *Wet Versterking Regie Volkshuisvesting*

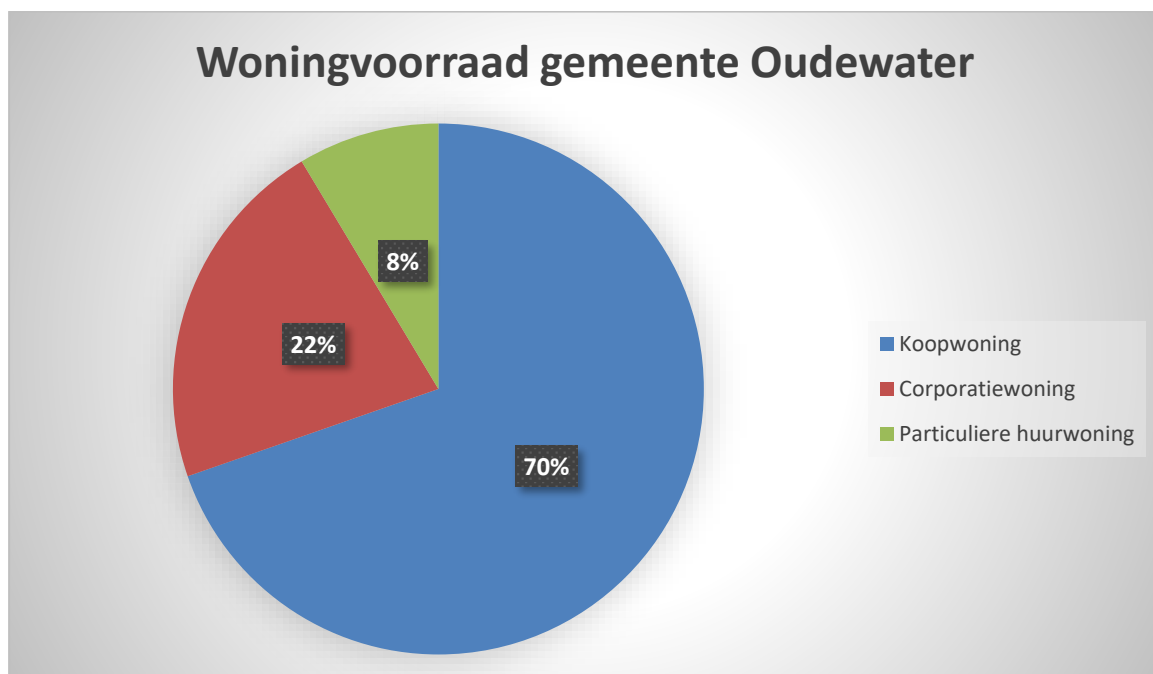
De voorziene wet Regie Volkshuisvesting stelt gemeenten verplicht een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Dit wordt de nieuwe benaming van de woonvisie en is een verlengstuk van de omgevingsvisie. Een belangrijk onderdeel van de wet is de verplichting om in de totale nieuwbouwopgave 30% sociale huur en in totaal 67% betaalbare woningen op te nemen. Het beleid van de gemeente Oudewater voldoet aan dit onderdeel van de wet (Zie figuur 1).

### 3. Lokale woningmarkt

#### Woningvoorraad

De relatieve hoeveelheid sociale huurwoningen is vanaf 2021 nagenoeg gelijk gebleven. In 2020 was er een daling vanwege de sloop van het woonzorg centrum Schuylenburcht. Na de oplevering van de nieuwbouw Schuylenburcht komt de relatieve hoeveelheid sociale huurwoningen weer terug op het niveau van 2020, namelijk 23%. Deze daling is dus tijdelijk.

Het woningbouwprogramma (Zie bijlage) toont aan dat de gemeente Oudewater met de huidige planning meer dan 30% sociale huurwoningen oplevert. Hiermee voldoet zij aan eigen beleid, de afspraken in de Woondeal en de voorziene wet Regie op de Volkshuisvesting waar het uitgangspunt is dat 30% van de totale nieuwbouwpoging moet bestaan uit sociale huurwoningen als een gemeente onder het landelijk gemiddelde van 28,5% zit (CBS, 20 november 2023).



Figuur 4: Woningvoorraad gemeente Oudewater 2023 (Bron: CBS)

	Totaal aantal woningen		Koopwoningen		Corporatie woning		Particuliere huurwoningen	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
2020	4.372	100%	3.005	69%	1.011	23%	350	8%
2021	4.323	100%	3.020	70%	937	22%	363	8%
2022	4.327	100%	3.028	70%	937	22%	359	8%
2023	4.393	100%	3.059	70%	955	22%	378	9%

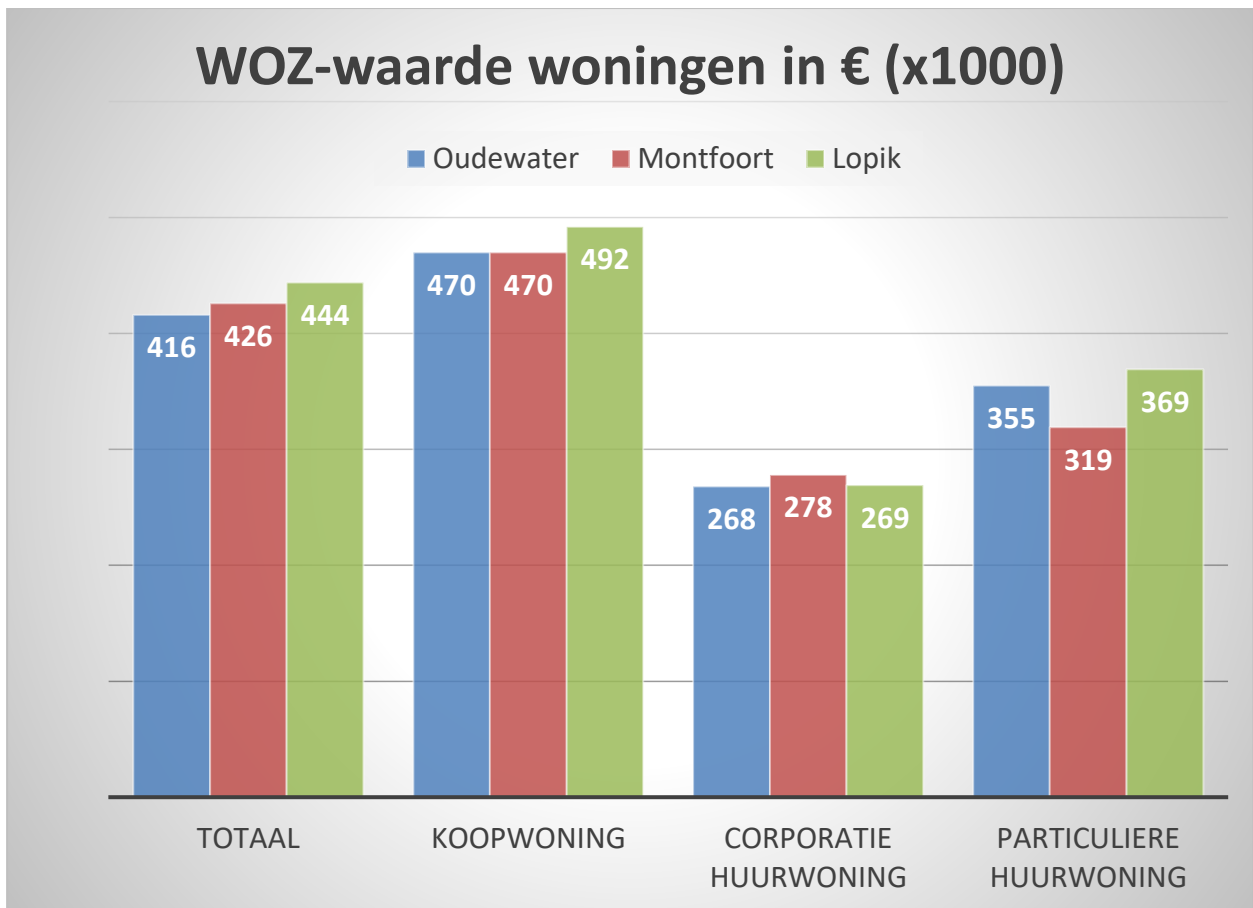
Figuur 5: Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Oudewater 2020-2023 (Bron: CBS)



Gemeente **Oudewater**

### Woningwaarde

De WOZ-waarde van woningen in Oudewater is in 2023 van €368.000 (2022) gestegen naar €416.000 (2023) en ligt iets lager dan buurgemeenten Montfoort (€426.000) en Lopik (€444.000) (Zie figuur 6).

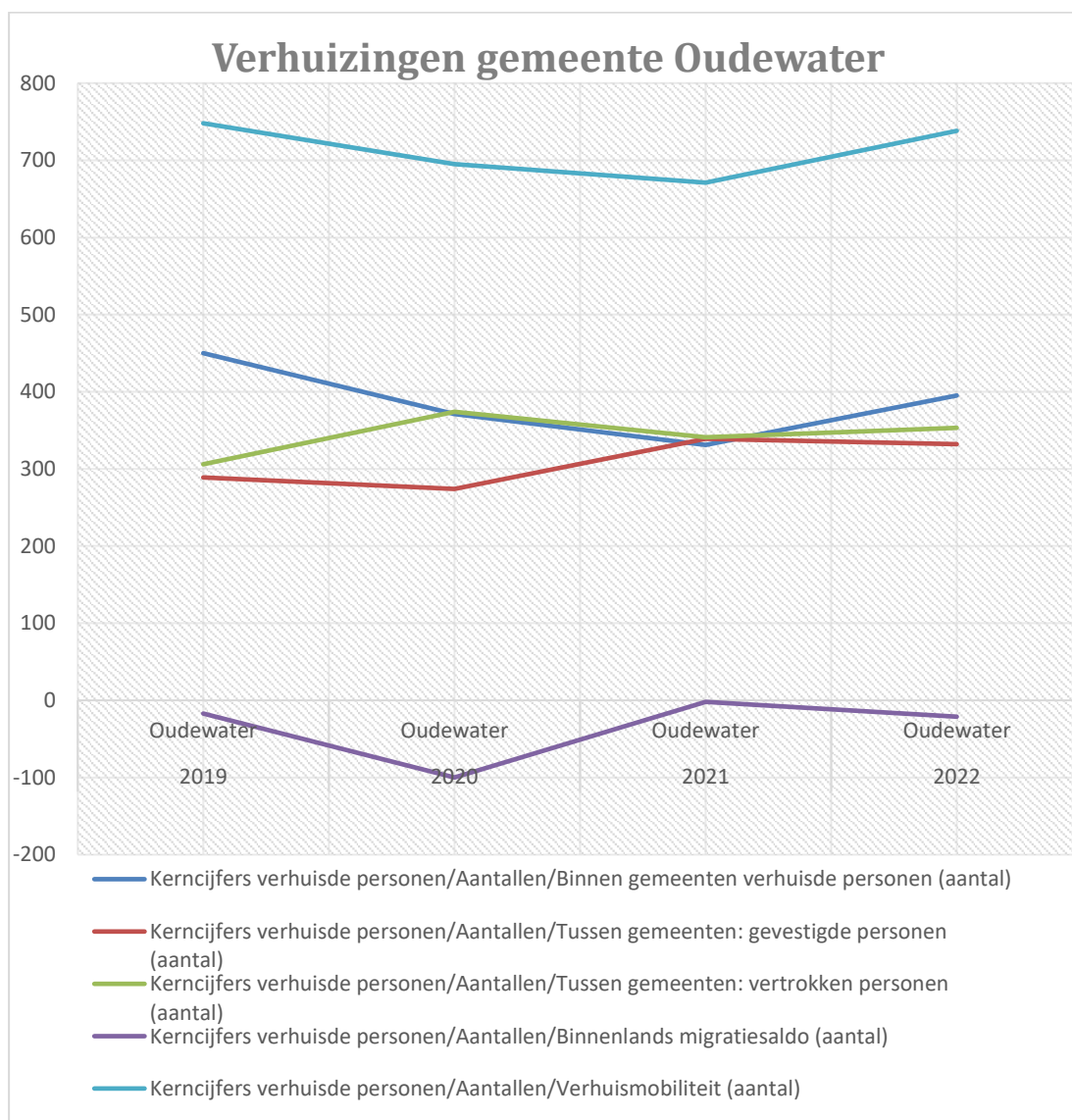


Figuur 6: WOZ-waarde woningen 2020-2023, gemeente Oudewater – Montfoort – Lopik (Bron: CBS)



### Verhuizingen

Het aantal verhuisde personen van-, naar- en binnen de gemeente Oudewater kende in de jaren 2019-2021 een daling. In 2022 is het aantal verhuisde personen van-, naar- en binnen de gemeente toegenomen. De toename in 2022 komt vrijwel volledig ten goede aan personen die binnen de gemeente Oudewater zijn verhuisd. Belangrijkste oorzaak hiervan is dat er 21 woningen zijn toegevoegd bij het project Wijngaardstraat en de bijbehorende verhuisbewegingen in de woonketen. Voor de toewijzing van de appartementen aan de Wijngaardstraat is gebruik gemaakt van een experimentregeling.



Figuur 7: Verhuisbewegingen aantal personen gemeente Oudewater 2019-2022 (Bron: CBS)



#### **4. Prestatieafspraken**

##### **Woningraat**

De prestatieafspraken tussen De Woningraat, De Huurdersraat en de gemeente lopen tot en met 2024. In 2024 worden nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor 2 jaar met de kanttekening dat er een tussentijdse herijking plaatsvindt als de vernieuwde woonvisie hier aanleiding voor geeft. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de stand van zaken per onderwerp van de prestatieafspraken 2023-2024.

##### **Beschikbaarheid**

Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten, is lokaal maatwerk geleverd door het aannemen van de experimentregeling Schuylenburcht. Via deze regeling worden woningen met voorrang toegewezen aan senioren uit de gemeente Oudewater. Daarnaast heeft de Woningraat persberichten verstuurd en bijeenkomsten georganiseerd om de doorstroming te stimuleren bij het opleveren van de Schuylenburcht.

##### **Betaalbaarheid**

Om woningen betaalbaar te houden worden de nationale prestatieafspraken in uitgevoerd. Voor isolatiemaatregelen worden geen huurverhogingen doorgevoerd. Huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum in duurdere woningen krijgen een huurverlaging naar € 550,- (Prijspeil 2020). Dit heeft in 2023 geresulteerd in huurverlaging voor 270 huishoudens.

##### **Duurzaamheid**

Samen met De Woningraat en andere samenwerkingspartners zijn we bezig met het opstellen van de Transitievisie Warmte. Hierover is de raad eerder geïnformeerd. De Woningraat werkt momenteel aan het verbeteren van de laatste 27 woningen met een E, F of G energielabel. Met de huurdersvereniging 'De Huurdersraat' heeft De Woningraat de plannen afgestemd om vanaf 2024 woningen met energielabel D versneld te isoleren. Hiermee lopen zij voor op de doelstelling in de nationale prestatieafspraken. Momenteel heeft 35% van de woningen zonnepanelen. Daarmee is de doelstelling uit de prestatieafspraken behaald. De nieuwe doelstelling wordt dit jaar bij het maken van nieuwe prestatieafspraken vastgesteld.

##### **Leefbaarheid**

De Woningraat zet in op onderhoud van de groenvoorzieningen. Naast structureel onderhoud is bij een aantal wooncomplexen extra onderhoud uitgevoerd zoals snoeien en beplanten. De Woningraat heeft een woonconsulent en een sociaal wijkbeheerder die leefbaarheidsproblemen signaleren en oplossen in samenwerking met ketenpartners.

##### **Conclusie**

In het afgelopen jaar zijn veel inspanningen gedaan om aan de prestatieafspraken te voldoen. De voortgang van nieuwbouwwontwikkelingen is cruciaal om de beschikbaarheid van woningen te verhogen. In de prestatieafspraken staat dat een convenant wordt opgesteld en er werkafspraken worden gemaakt. Hiervoor worden mogelijkheden onderzocht, waaronder het aansluiten bij het landelijk convenant vroeg signalering.

##### **Habion**

Met Habion zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Deze zijn vastgesteld door het college en zijn bekrachtigd met een officieel tekenmoment op 12 februari 2024. De afspraken met Habion zijn gericht op commitment op Transitievisie Warmte, vroeg signalering, zorgwoningen stadskantoor en woningtoewijzing.



## 5. Resultaat woonruimteverdeling

De cijfers in deze paragraaf komen uit de publicaties van de regionale corporatiemonitor van het RWU (Regioplatform woningcorporaties Utrecht (2020-2023)).

Het rapport beschrijft dat de druk op de sociale woningmarkt in de gehele woningmarktregio U16 onveranderd is gebleven. Het RWU schrijft hier het volgende over:

Er lijkt nog steeds geen verandering te komen in de enorme spanning van de woningmarkt in de Utrechtse regio. In alle segmenten van de markt blijft sprake van tekorten: zowel in de sociale huur, als in de middeldure huur en de koop. Die tekorten zijn in 2022 wederom verder opgelopen, in alle segmenten is opnieuw veel te weinig bijgebouwd om de groei van de huishoudens en hun specifiek vraag te kunnen opvangen. Er is dus wederom sprake van nog langere wachttijden in de sociale huursector, veel te weinig beschikbaarheid van middeldure huurwoningen tussen de sociale huurgrens (€ 808) en € 1.000 en sterke prijsstijgingen in de koopsector, gepaard gaand met een afnemend aanbod. Door de aanhoudende stagnatie van de nieuwbouw is het voor starters op de woningmarkt weer een tandje moeilijker geworden om een passende en betaalbare woning te vinden.

Hieronder staan de verhuurgegevens van de Woningraat van de jaren 2019 tot en met 2022. De verhuurgegevens van 2023 zijn nog niet bekend en worden later dit jaar door de Woningraat opgenomen in het jaarverslag.

Jaar	Verhuur gegevens	Verhuringen aan statushouders	Hardheid	Verkocht	Nieuw bouw	Sociale huurwoningen naar eigen inwoners (aantal)
						<i>Excl. Midden huurwoningen van corporatie</i>
2022	70*	2*	1*	3*	21*	39* (57%)
2021	57*	6*		2*		36* (65%)
2020	47*	4*	2*			27* (61%)
2019	87*	6*			30*	61* (72%)

\*Aantal woningen

Figuur 8: Resultaat woonruimteverdeling (Bron: RWU)

### Verhuringen aan eigen inwoners

Het grootste deel van de sociale huurwoningen gaat naar inwoners uit de eigen gemeente (Zie figuur 8). Daarnaast is in de corporatiemonitor te zien dat bijna iedereen die een sociale huurwoning in Oudewater verlaat binnen de gemeentegrenzen blijft wonen (in de afgelopen 4 jaar was dit altijd boven de 90%). Hiermee scoort Oudewater aanzienlijk hoger dan andere gemeenten.

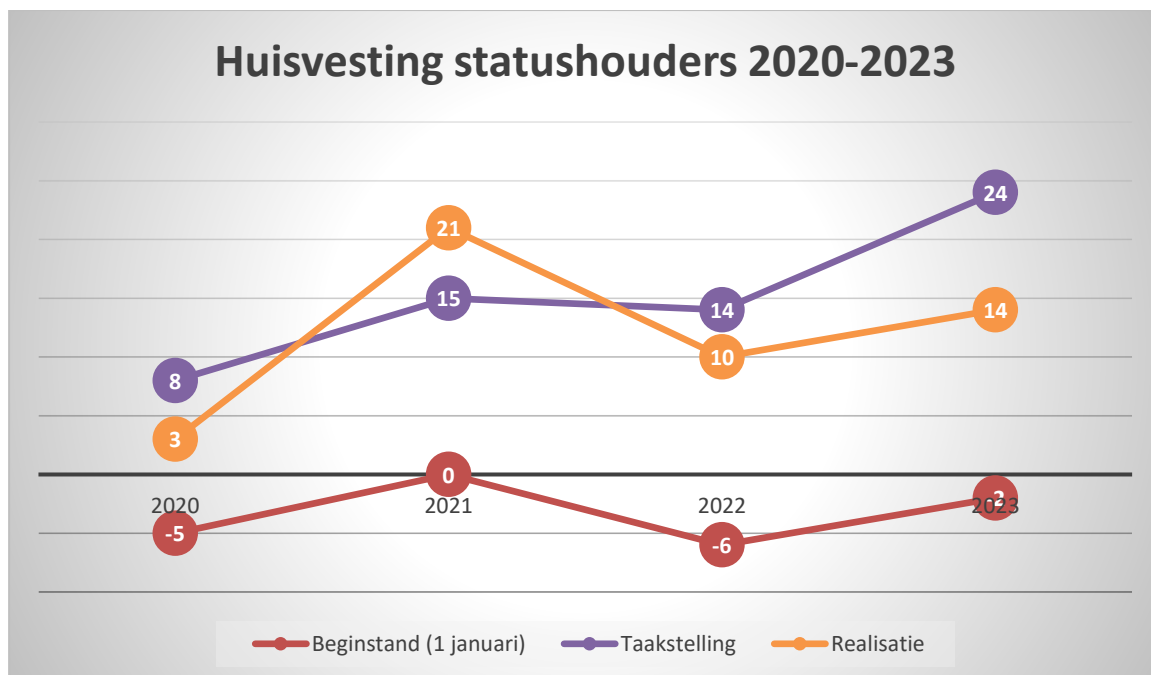
*“Inwoners van Oudewater waren wederom het meest honkvast. Maar liefst 93% van de verhuizers bleef binnen de gemeentegrenzen”*

### Verhuringen aan statushouders

Het aantal verhuringen aan statushouders was in 2022 lager dan in andere jaren. Door het huisvesten van twee grote huishoudens is aan de taakstelling van 2022 voldaan. De taakstelling gaat over het aantal statushouders en niet over het aantal verhuringen. De verwachting is dat het aantal verhuringen in 2023 is toegenomen in verband met de hogere taakstelling (Zie figuur 8).

In de figuur hieronder wordt de taakstelling en de realisatie van de taakstelling van de periode van 2020-2023 weergegeven. De beginstand is ook opgenomen in de grafiek. Gemeenten nemen een voorsprong of achterstand namelijk mee naar het nieuwe jaar.

In de periode 2020-2022 heeft de gemeente Oudewater de taakstelling gerealiseerd. In 2023 zijn 8 statushouders te weinig gehuisvest. Hierdoor is een achterstand ontstaan. Door nieuwbouwopleveringen is de verwachting dat het aantal verhuringen van de Woninggraat in 2024 aanzienlijk hoger ligt. Een stijging van het aantal verhuringen zorgt ervoor dat de Woninggraat meer mogelijkheden heeft om aan de taakstelling te voldoen, maar ook om andere doelgroepen van huisvesting te voorzien.



Figuur 8: Huisvesting statushouders 2020-2023 (Bron: COA).

#### Verhuringen aan bijzondere doelgroepen

Naast statushouders werd in de vorige jaarbrief verwezen naar de verhuringen aan bijzondere doelgroepen zoals mantelzorgurgentie, medische urgentie, woningruil, verhuizing vanwege sloop/overlast en woningruil. In 2022 waren onder deze doelgroepen geen verhuringen. Daarom zijn deze niet meegenomen in de figuur.

#### Zoektijden en inschrijfduur

Oudewater	Inschrijfjaren doorstromers	Zoektijd in jaren doorstromers	Inschrijfjaren starters	Zoektijd in jaren starters
2021	11,0	4,6	10,1	3,1
2022	9,9	4,6	10,1	5,0

Figuur 9: Zoektijd en inschrijfduur, doorstromers en starters, Oudewater en regio 2022 (Bron: RWU)

De zoektijden en inschrijfjaren in Oudewater zijn iets lager in vergelijking tot het gemiddelde van de regio, maar zijn ten opzichte van 2021 toegenomen. De cijfers van 2023 worden in de corporatiemonitor van volgend jaar bekend gemaakt.



## 6. Woonbeleid

Eerder in de jaarbrief is de 'Wet goed verhuurderschap' behandeld. Zie punt 2.

### *Aanpassing doelgroepenverordening*

In 2023 is de doelgroepenverordening aangepast, zodat deze voldoet aan de wet- en regelgeving. Met de aanpassing is de instandhoudingstermijn voor koopwoningen aangepast van maximaal 25 jaar naar maximaal 10 jaar.

### *Paraplubestemmingsplan*

Op 8 juni 2023 is een paraplubestemmingsplan vastgesteld. In het paraplubestemmingsplan wordt definitie 'wonen' in alle bestemmingsplannen aangepast. Door het opnemen van de begrippen 'wonen' en 'huishouden', wordt onder andere kamerverhuur tegengegaan.

### *Huisvestingsverordening en beleidsregels*

In 2023 is de experimentregeling vastgesteld, hiermee wordt bij het project Schuylenburcht ingezet op doorstroming van senioren uit Oudewater.

Om een gemengd woonconcept op de locatie Schuylenburcht mogelijk te maken zijn de beleidsregels woonruimteverdeling aangepast. Met de aanpassing zijn 25 adressen aangewezen als woongroep, aangezien het complex een gemeenschappelijke ruimte heeft. Door deze aanpassing wordt het mogelijk dat Woningraat direct afspraken kan maken met De Wulverhorst over woningtoewijzing.

### *KoopGarant*

Door de inzet van de KoopGarant-regeling zijn in de projecten Westerwal en Oranje Bolwerck goedkope koopwoningen opgeleverd en worden woningen voor een lange periode behouden voor de doelgroep. De gemeente Oudewater is de eerste gemeente die de KoopGarant-regeling toepast.

Met het inzetten van instrumenten als de KoopGarant- en KoopStart-regeling lukt het om, op gemeentelijk niveau, goedkope koopwoningen te realiseren. Voor ontwikkelende partijen betekent dit soms dat ze woningen voor een lagere prijs dan de stichtingskosten verkopen. Dit wordt gecompenseerd door de duurdere woningen in het project. Daarom is het belangrijk om per project te bekijken wat de inzet van regelingen als KoopGarant en KoopStart doet met het totale woningbouwprogramma om te voorkomen dat doelstellingen als 'Bouwen voor de doorstroming' en 'Een mix van type woningen, prijsklassen en huishoudens' in het geding komen.