



Jaarbrief wonen 2024



Gemeente Oudewater

1. Inleiding

In deze brief wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de ontwikkelingen in het woonbeleid van het afgelopen jaar in Oudewater. Deze terugkoppeling vindt jaarlijks plaats en blikst terug op het jaar 2024. Thema's in de jaarbrief zijn het woonbeleid, woningbouwplanning, lokale woningmarkt, regionale en rijks ontwikkelingen, de prestatieafspraken en resultaten van de woonruimteverdeling.

Op dit moment wordt er gewerkt aan twee ontwikkelingen die cruciaal zijn voor de toekomst van het woonbeleid in Oudewater. De huidige woonvisie loopt af waardoor er een nieuw woonprogramma zal worden opgesteld die loopt van 2026 tot en met 2030. Ook zal de Gemeenteraad de keuze gaan maken over het wel of niet invoeren van een vereveningsfonds. Deze ontwikkelingen zijn bepalend in toekomstige woningbouwprojecten en de woonruimteverdeling.

De huidige 'Woonvisie Oudewater 2020-2025' bepaalt de kaders in het realiseren van nieuwbouw. Uitgangspunten van het woonbeleid zijn:

- Doorstroming op gang brengen
- Bouwen voor gemixte doelgroep waardoor verschillende type woningen, in verschillende prijsklassen nodig zijn.
- Bouwen voor afnemende grootte gemiddelde huishoudens, de focus ligt op een tot tweepersoonshuishoudens.

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

Sociaal	30%
Middel dure huur	10%
Betaalbare koop	30%

Figuur 1: Percentages nieuwbouw woonvisie

Focus op toenemende vergrijzing en starters

Er zal door de toenemende vergrijzing geprioriteerd moeten worden op het bouwen van levensloopbestendige en nul-tredenwoningen. Ook wordt er gekeken naar alternatieve woonvormen geschikt voor ouderen waardoor ouderen langer thuis kunnen wonen doordat bewoners naar elkaar omzien en samen activiteiten doen.

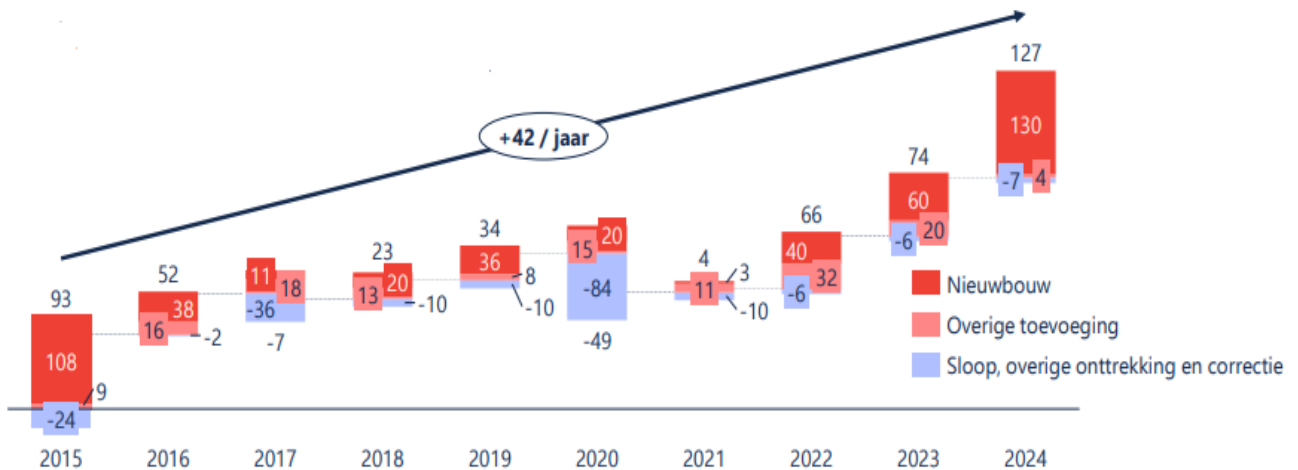
De toenemende krapte zorgt ook voor minder ruimte op de woningmarkt voor jongeren en starters. Hierdoor blijven jongeren noodgedwongen langer thuis wonen en is de gemiddelde inschrijfduur voor sociale huurwoningen gestegen tot bijna 11 jaar voor starters (Gebaseerd op cijfers uit 2023 bron: Woningnet 2024).



Gemeente **Oudewater**

2. Woningbouwplanning

2.1. Gerealiseerde woningen



Figuur 2; Concept onderzoek vereveningsfonds uitgevoerd door Rebel

In 2024 is er een uitzonderlijk aantal woningen opgeleverd namelijk 130, zie figuur 2. Dit komt voornamelijk door de oplevering van 69 woningen in de Schuylenburcht. Van dit sloop-nieuwbouwproject zijn 65 appartementen sociale huur en hiervan zijn 25 woningen zorgwoningen. Ook zijn er 33 woningen opgeleverd door het project Westerwal. Als we de afgelopen jaren bekijken zijn er gemiddeld genomen 42 woningen per jaar toegevoegd aan de woningvoorraad in Oudewater. Door de toevoeging van 127 woningen in 2024 behaalt de gemeente Oudewater de doelstellingen uit de woonvisie om 30 woningen per jaar te realiseren ruimschoots.

2.2 Woningbouw in voorbereiding

Er zijn vier woningbouwprojecten in voorbereiding namelijk Oranjepark 2, Kerkwetering, Statenland en de herontwikkeling van het stadskantoor in Oudewater. In Hekendorp worden mogelijkheden onderzocht voor woningbouwontwikkeling.

Statenland

Het project Statenland is vertraagd vanwege de beroepsprocedure op het bestemmingsplan waardoor de zaak ter voorligt bij de Raad van State. De woningbouwprogrammering van de projecten laat zien dat een realisatie van 100 tot 120 woningen verwacht wordt. In 2025 is de oplegnotitie over de ruimtelijke randvoorwaarden vastgesteld die de kaders bepalen voor de ontwikkeling.

Kerkwetering

De provincie heeft ingestemd met de locatie van het project Kerkwetering als uitbreidingslocatie waardoor er buiten de rode contouren kan worden gebouwd.

Als eerste stap in de planvorming is er een ruimtelijk kader opgesteld waarin de beleidsmatige en milieukundige randvoorwaarden zijn verkend. Er is een woningbouwprogramma, een stedenbouwkundige en een verkeerskundige opzet op hoofdlijnen opgesteld. Verder heeft er recentelijk (16 april 2025) een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden.

Na vaststelling van het ruimtelijk kader door de gemeenteraad van Oudewater wordt dit uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan. Op basis hiervan kan in een later stadium de planologische procedure worden doorlopen en de omgevingsvergunningen worden verleend.



Gemeente **Oudewater**

Het project Kerkwetering met een totaal van 500 woningen zal er naar verwachting voor zorgen dat er de komende jaren voldoende woningen kunnen worden bij gebouwd in Oudewater. Dit is in lijn met de doelstelling van het college uit het collegewerkprogramma om ten minste 30 woning op jaarbasis te kunnen toevoegen aan Oudewater.

Oranjepark 2

In juli 2024 zijn stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld door de gemeenteraad. De Woningraad stelt een beeldkwaliteitsplan op aan de hand van deze uitgangspunten. Het beeldkwaliteitsplan wordt ambtelijk getoetst en vervolgens aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling. De Woningraad verwacht voor de zomer van 2025 het beeldkwaliteitsplan te kunnen delen met de gemeente.

Herontwikkeling Stads kantoor

Woningbouwcoöperatie Habion trekt het plan voor de herontwikkeling van het Stads kantoor van Oudewater. Het plan bevat 18 sociale huurappartementen die zullen worden verhuurd door de Wulverhorst. De doelgroep voor deze woningen is dementerende ouderen. De verwachting is dat eind van 2025 de verbouwing kan starten waarna de oplevering van de woningen een jaar later is.

Hekendorp

In Hekendorp onderzoeken we de mogelijkheden voor woningbouw. Er is een kwartiermaker aangesteld. Eind van 2025 zal er een plan van aanpak worden opgesteld.

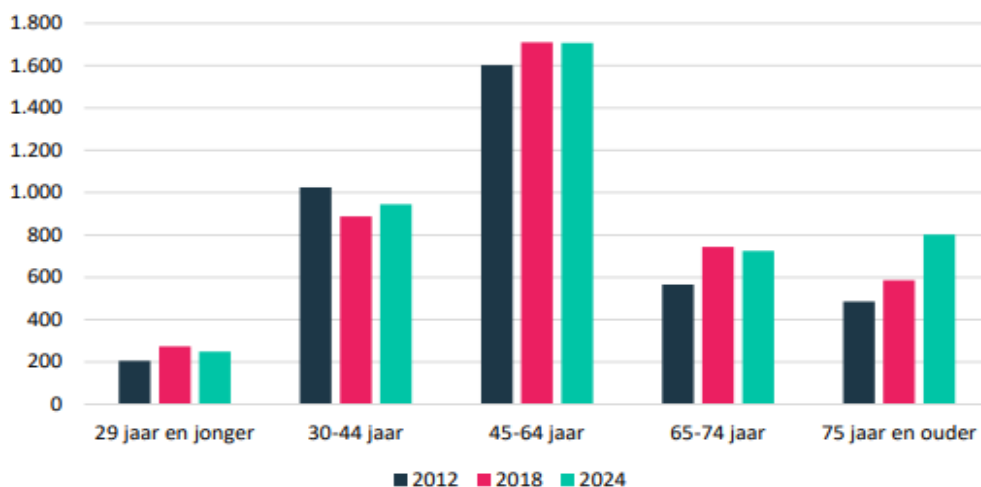
2.3 Woningbouw ambitie en doelstellingen voor het behalen van sociale huur

Het concept rapport (uitgevoerd door Rebel) over de invoering van een verveningsfonds in Oudewater laat zien dat als de gemeente doorgaat met de ontwikkelingen van de bovengenoemde projecten, de doelstelling wat betreft het bouwen van 30% sociale huur behaald wordt. Rebel wijst erop dat de grote woningbouwprojecten zorgen voor genoeg aanbod in het sociale huur segment, tenzij de gemeente haar doelstelling wil vergroten. Verder zorgen de woningbouwprojecten ook voor voldoende aanbod voor de totale woningvoorraad. Dit komt door de toevoeging van ten minste 30 woningen per jaar volgens de doelstelling uit de huidige woonvisie. In 2025 zal het rapport over het verveningsfonds aan de raad worden aangeboden.

3. Lokale woningmarkt

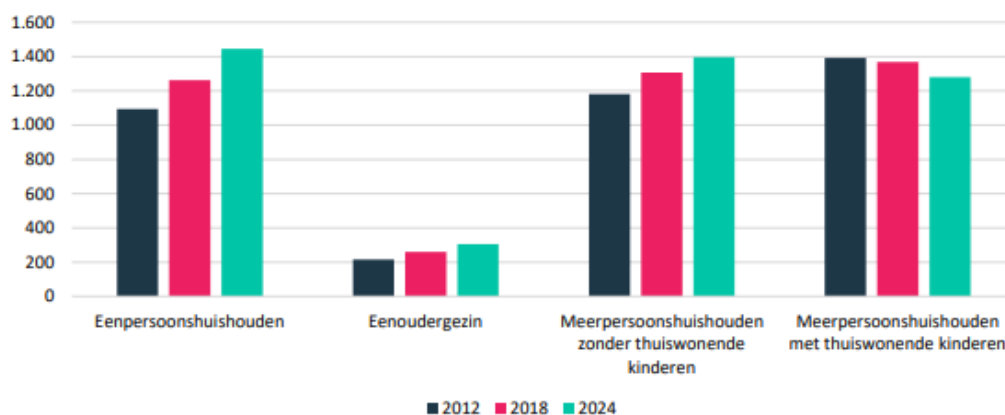
3.1 Woningvoorraad

Uit onderzoek van ABF research, in opdracht van de U10, blijkt dat in de periode 2012 tot 2024 het aantal huishoudens in Oudewater met 14% is toegenomen en het aantal inwoners met 4%. De regionale trend laat zien dat inwoners met 11% groeit en het aantal huishoudens met een ongeveer gelijk percentage van 13% toeneemt. Het onderzoek laat ook de toenemende vergrijzing zien, de leeftijdscategorie van 75 jaar en ouder stijgt het sterkst, namelijk met 65% sinds 2012.



Figuur 3: ABF Research: Huishoudens naar leeftijd 2012, 2018, 2024. Bron CB

Het onderzoek laat zien dat, in lijn met de landelijke trend, het aantal één tot tweepersoonshuishoudens groeit.



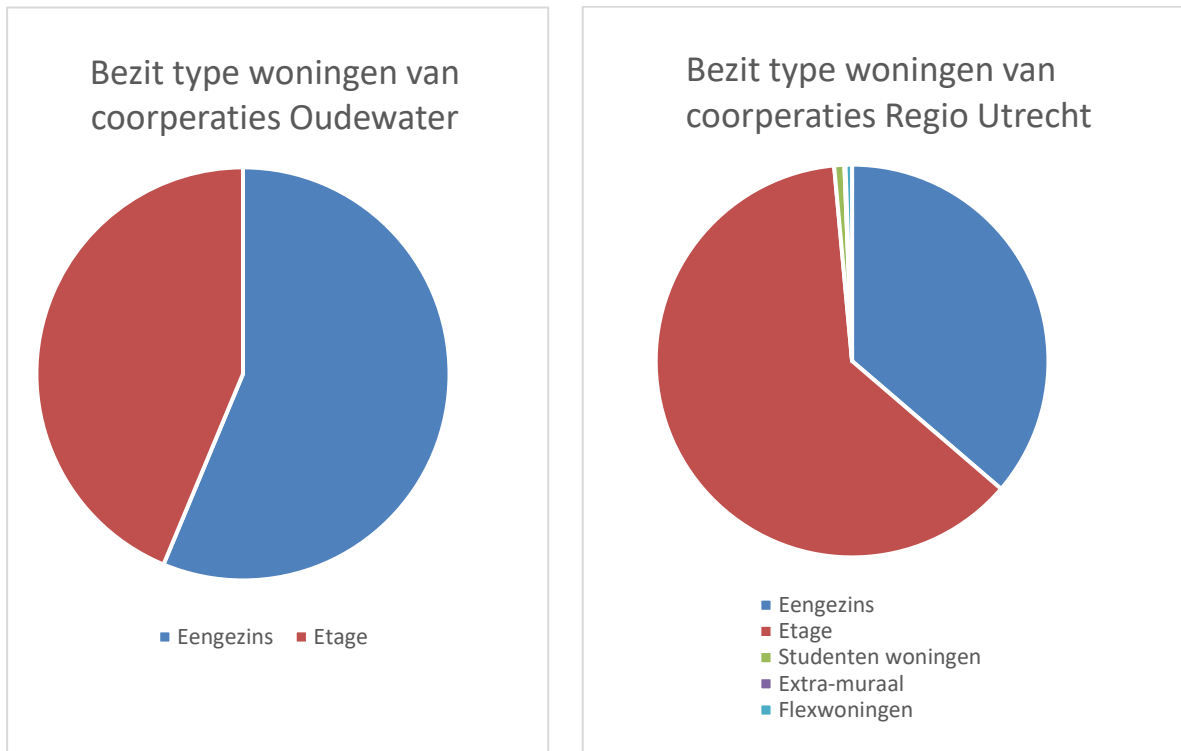
Figuur 4: ABF Research: Huishoudens naar samenstelling, 2012, 2018, en 2024. Bron CBS

Het figuur hieronder laat het bezit van de corporatie naar type woningen zien. Opvallend is dat Oudewater relatief veel eengezinswoningen bezit in vergelijking met de regio Utrecht. Het ABF onderzoek laat zien dat er behoefte is naar woningen voor de kleinere huishoudens. Het figuur laat een tekort zien in dat type sociale huurwoningen in Oudewater. Coöperaties bezitten namelijk 56%



Gemeente **Oudewater**

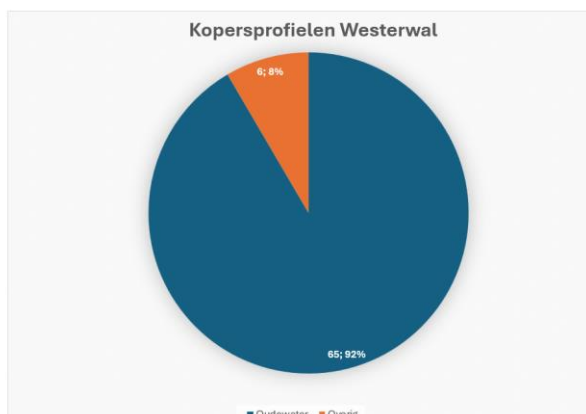
eengezinswoningen. Tevens is er groei te zien in de één tot tweepersoonshuishoudens. Ook is de grootte van de woningen opvallend, 70% van de woningen die Woningraat bezit is meer dan 75m².



Figuur 5: RWU Regionale corporatiemonitor 2024

3.2 Bouwen voor inwoners uit Oudewater en bevorderen doorstroming

Uit de opgevraagde profielen van kopers uit het woningbouwproject Westerwal blijkt dat 92% van de opgeleverde woningen werden gekocht door mensen uit de gemeente Oudewater. De overige 8% zijn verkocht aan mensen uit de regio namelijk uit de gemeenten; Bodegraven-Reeuwijk, Lopik, Utrecht, Leiden en Zuidplas. Dit zegt dat er veel interesse uit Oudewater voor deze woningen was en dat er tevens ook veel doorstroming vanuit de gemeente Oudewater heeft plaatsgevonden. Dit draagt bij aan het halen van de doelstelling om te bouwen voor inwoners uit Oudewater en het bevorderen van de doorstroming.



Figuur 6: Kopers profielen gegevens opgevraagd bij makelaars Oudewater

4. Prestatieafspraken

4.1 Woningraat

In 2024 zijn er nieuwe prestatieafspraken gemaakt met Woningraat en de Huurdersraat voor één jaar. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de gemaakte afspraken.

Beschikbaarheid

Door het toenemende aantal woningzoekenden ontstaat veel druk op de woningmarkt. De inschrijfduur is toegenomen. Uitgangspunten in de prestatieafspraken met Woningraat zijn bouwen voor de doelgroep en creëren van een divers aanbod voor verschillende doelgroepen. Ook moet er worden gebouwd voor het middeldure segment. Woningraat wordt betrokken bij de verschillende woningbouwprojecten die in ontwikkeling zijn. Verder worden alternatieve woonvormen onderzocht zoals woningdelen, splitsen en optoppen. Woningen in bezit van Woningraat worden zeer beperkt verkocht. Tevens worden signalen van leegstand actief doorgegeven.

Betaalbaarheid

Het is belangrijk om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren. De Woningraat voert het huurbeleid uit binnen de Nationale Prestatieafspraken. Met de Huurdersraat wordt gewerkt aan het betaalbaar houden van woningen. Door in een vroeg stadium betalingsproblemen te signaleren bij huurders op basis van het Convenant Vroegsignalering kunnen uithuiszettingen worden voorkomen. Bij deze aanpak wordt samengewerkt met het Stadsteam. Scheef wonen wordt tegengegaan door inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.

Duurzaamheid

Woningraat heeft de afgelopen jaren ingezet op het verduurzamen van haar bezit. Woningraat heeft als doelstelling om in 2028 enkel nog woningen vanaf energielabel C te bezitten. De Woningraat wordt betrokken bij het opstellen van het uitvoeringsplan voor Noort Syde. Ook wordt de pilot hemelwater afkoppelen uitgevoerd. Hiervan zal een evaluatie plaatsvinden in 2025. Woningraat en de gemeente werken samen om de mogelijkheden voor zonnepanelen te promoten.

Leefbaarheid

In verschillende projecten werkt de Woningraat samen met de gemeente aan verschillende leefbaarheidsthema's zoals het verbeteren van groenonderhoud en de uitstraling in de buurt. De fysieke leefomgeving blijft aantrekkelijk voor bewoners door de naleving van woon- en leefregels. De wijkbeheerder van de Woningraat komt langs om uitleg te geven over deze regels tijdens de sleuteloverdracht en nadien tijdens de standaard ronde. Verder heeft de leefbaarheid in de Brede Dijk de aandacht van zowel de gemeente, de Woningraat en andere partners zoals het Touwteam.

Conclusie

Er zijn veel inspanningen gedaan om aan de prestatieafspraken te voldoen. Toch is het tekort aan sociale huurwoningen nog altijd onverminderd hoog¹. Door het betrekken van Woningraat bij woningbouwprojecten in een vroeg stadium kan ervoor worden gezorgd dat de sociale huurvoorraad wordt vergroot doordat de woningen passend zijn bij het programma van eisen van de Woningraat.

4.2 Habion

Met Habion zijn in 2024 prestatieafspraken gemaakt en deze zijn gericht op de thema's: Transitievisie warmte, vroeg signalering, zorgwoningen stadskantoor en woningtoewijzing.

¹ ABF Research rapport woonbehoefte onderzoek gemeente Oudewater pag. 23



Gemeente **Oudewater**

5. Regionale en Rijksontwikkelingen

In 2024 heeft de rijksoverheid een aantal wijzigingen en nieuwe wet- en regelgeving ingevoerd die relevant zijn voor de ontwikkeling van het woonbeleid namelijk:

1. De Omgevingswet is ingegaan op 1 januari 2024.
2. De Wet kwaliteitsborging (WKB) is uitgesteld waardoor de toetsing van bouwtechnische eisen van een bouwwerk nog grotendeels bij de gemeente ligt;
3. Wijziging tarieven vermogensrendementsheffing van 32% naar 36%. Hierdoor worden huurinkomsten zwaarder belast;
4. Overdrachtsbelasting gewijzigd. Beleggers betalen 10,4%, reguliere kopers 2% en voor starters geldt een vrijstelling.
5. De borging van het WSW fonds (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) is verhoogd. Dit zorgt ervoor dat Woningbouwcoöperaties meer kunnen ruimte hebben om te kunnen investeren. lenen.
6. Wet betaalbare huur is ingegaan op 1 juli 2024

Wet Betaalbare Huur

De Wet Betaalbare Huur regelt prijzen voor de middenhuur via een uitbreiding van het puntensysteem. Hierdoor vallen er meer wooneenheden onder het puntensysteem. Het vragen van een huurprijs of een huurverhoging boven de maximale grens is verboden en is een uitbreiding van de Wet Goed Verhuurderschap. Hierdoor kunnen gemeenten handhaven op maximale huurprijzen, huurprijsverhogingen en is er een informatieplicht voor verhuurders.

Voorgenomen Wet Versterking Regie Volkshuisvesting

De belangrijkste verandering voor het woonbeleid die voortvloeit uit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting is de verplichting voor gemeenten om ten minste 30% sociale huur te realiseren en twee derde betaalbare woningen te realiseren. Er dient dan wel regionaal afgestemd te worden. De huidige woonvisie voldoet aan de doelstellingen van deze voorgenomen wet en in het toekomstige Woonprogramma zal ook op deze uitgangspunten worden gestuurd.

6. Woonbeleid Oudewater

Woonprogramma 2025-2029

De woonvisie van de gemeente Oudewater loopt dit jaar af (2020 – 2025). Ook is de problematiek rondom volkshuisvesting sindsdien veranderd. Hierdoor is het belangrijk voor de gemeente Oudewater om haar ambities vast te leggen in een nieuw Woonprogramma dat zal vallen onder de Omgevingsvisie.

Er zal in 2025 een participatieproces volgen over het woonbeleid in Oudewater waarbij de raad, interne, externe stakeholders en inwoners (inclusief woningzoekende) worden geraadpleegd. De resultaten van het participatieproces worden gepresenteerd aan de raad en worden meegenomen in het woonprogramma. Het woonprogramma zal dienen als een nieuwe leidraad in advisering in woningbouwprojecten en initiatieven.

Vereveningsfonds

In Oudewater is op 3 oktober 2024 een initiatiefvoorstel aangenomen door de gemeenteraad om onderzoek te doen naar de invoering van een vereveningsfonds in Oudewater. Rebel, een onderzoek en adviesbureau, heeft dit onderzoek uitgevoerd voor de gemeente. De resultaten worden gepresenteerd aan de raad op 10 juli 2025 waarna er een beslissing zal kunnen worden gemaakt over het invoeren van een vereveningsfonds. Er zullen verschillende keuzes en mogelijkheden worden voorgelegd aan de raad.



Gemeente **Oudewater**

Wijziging huisvestingsverordening

De huisvestingsverordening is op 1 januari van 2025 ingegaan in de gemeente Oudewater. De verordening regelt o.a. de voorrangsregels voor het toewijzen van sociale huurwoningen. De toewijzingsruimte voor lokale- en regionale binding worden samengevoegd. Hiermee wil de gemeente de toewijzingsruimte voor lokaal gebonden woningzoekenden optimaal benutten voor inwoners van de gemeente Oudewater.

De belangrijkste wijziging in de huisvestingsverordening is dat naast lokale binding ook economische binding wordt ingezet om actieve brandweervrijwilligers van huisvesting te voorzien.

Brandweervrijwilligers moeten gezien de korte oproeptijd dichtbij wonen om ingezet te kunnen worden. Deze vrijwilligers zijn belangrijk voor het waarborgen van de veiligheid binnen de gemeente.