



INITIATIEFVOORSTEL

Indieners: CDA Oudewater en Progressief Oudewater
Datum: 12 maart 2025
Portefeuillehouder: Wethouder B.M. Schomaker
Portefeuille: Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting
Contactpersoon: L.J. Oosterom en K.H. Honkoop

Onderwerp: Initiatiefvoorstel 'Voortzetting gemeentelijke woningbouwprojecten'

De raad besluit:

1. de inzet voor gemeentelijke woonprojecten primair te richten op initiatieven die bekend zijn, door de initiatiefnemer voorbereid zijn en die liggen te wachten op uitwerking;
2. als woningbouwprogrammering minimaal 30% van de woningen als sociale huurwoning, 10% als middenhuur, 30% als goedkope en betaalbare koopwoningen uit te laten voeren, het restant is vrij invulbaar;
3. de anno 2025 noodzakelijke dichtheids-, duurzaamheids-, circulaire-, klimaatadaptieve- en energetische eisen te betrekken bij de uitwerking van de initiatieven;
4. de raad via een zienswijzenprocedure te betrekken bij de af te sluiten anterieure overeenkomsten.

Inleiding:

Woningbouw in onze gemeente komt niet op gang en gaat moeizaam. Ondanks dat buiten de contouren medewerking van de provincie verkregen kan worden voor woningbouw, lukt het de gemeente niet tot woningbouwontwikkeling te komen. Door het ontbreken van eigendom heeft de gemeente een slechte onderhandelingspositie tegenover ontwikkelaars en kan niet tot optimale sturing gekomen worden van onderwerpen als woningbouwprogrammering, doelgroepen en snelheid.

De ambtelijke capaciteit om woningbouwprojecten te begeleiden is klein, volgens het college. Daarom moet zorgvuldig afgewogen worden waar deze capaciteit ingezet wordt om een maximaal rendement voor de Ouderwaterse woningzoekenden te bereiken.

Dit voorstel beoogt een scope-wijziging aan te brengen in de gemeentelijke inzet voor woningbouwprojecten en om de beschikbare capaciteit in te zetten voor kansrijke projecten

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

Artikel 147a, eerste lid, van de Gemeentewet, geeft een raadslid het recht een voorstel voor een verordening of een ander voorstel ter behandeling in de raad in te dienen. In artikel 29 van het Reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Oudewater 2021 is dit initiatiefrecht verder uitgewerkt.

Beoogd effect:

Komen tot bouwproductie in Oudewater met een aanbod dat kansen biedt aan alle Oudewaterse woningzoekenden: starters, senioren, doorstromers t.b.v. gezinsvorming, alleengaanden met een smalle beurs. Er wordt meer aandacht gegeven aan kansrijke projecten, waar voldoende zicht is op ontwikkeling en waar onvoorwaardelijk de gemeentelijke randvoorwaarden worden ingevuld.

Argumenten:

1.1 nu herijken gemeentelijke inzet

Elk bouwproject moet bijdragen aan het vergroten van de beschikbare woningvoorraad, conform de beleidsdoelstellingen die de gemeenteraad heeft geformuleerd. De huidige woonvisie geeft aan dat starters en mensen met een middeninkomen het moeilijk hebben in Oudewater. Er komen te weinig woningen vrij die voor mensen met een middeninkomen betaalbaar zijn. Ook “betaalbare woningen” (conform de landelijk gehanteerde normen) zijn voor grote groepen mensen met een “normale” baan (zeker alleengaanden) niet bereikbaar. Voor mensen met een laag inkomen geldt dit nog nadrukkelijker. Weliswaar wordt deze woonvisie herzien, maar op dit moment is het noodzakelijk de gemeentelijke inzet te herijken.

1.2 bestaande initiatieven

Er zijn veel initiatieven aan de gemeente voorgelegd. In de “strategische woningbouwplanning”, die door de raad behandeld is in de raadsvergadering van 8 juni 2023, agendapunt 19 is een heel aantal initiatieven opgenomen. Stuk voor stuk betreffen dit kansrijke, particuliere, kleinschalige initiatieven. Zonder andere tekort te doen kunnen genoemd worden het Tiny Houses initiatief, de Archipel, Hekendorp of Willeskop 180. Na matching met de gemeentelijke uitgangspunten, w.o. de categorisering en behoud in die categorie, maar ook te formuleren uitgangspunten qua ruimtegebruik, duurzaamheid en andere uitgangspunten, kan hier op een directere wijze tot ontwikkeling gekomen worden.

1.3 woningnood versus winstmaximalisatie

Het is niet goed mogelijk gemeentelijke beleidsuitgangspunten in grootschalige ontwikkelingen, waar ontwikkelaars aan het roer zitten, in te bouwen. Veelal moeten dan concessies gedaan worden aan deze uitgangspunten, omdat er sprake is van een ongelijk speelveld. Ontwikkelaars hebben tijd, de gemeente niet. De inwoners zitten met grote smart op een woning te wachten: hun leven staat stil als zij niet als starter de woningmarkt kunnen betreden. Hun leeftijd gaat verder en op enig moment is het momentum om zelf een leven op te bouwen voorbij. Deze zorg staat centraal bij de gemeente, dat is een andere centrale doelstelling dan de winstmaximalisatie van veel ontwikkelaars.

1.4 bouwontwikkeling nu

Koerswijziging is nodig. Er dreigt weer stilstand van vele jaren, waar de gemeente afhankelijk is van nieuwe initiatieven. Het is nu de tijd om met de aangemelde initiatieven aan de gang te gaan om tot bouwontwikkeling te komen.

2.1 helder kader in woonvisie

De woonvisie noemt als doelen 30% sociale huur, 10% middenhuur, 30% goedkope en betaalbare koopwoningen ¹, het restant is vrij invulbaar.

Dit geeft een helder (toetsings)kader voor ontwikkelingen en voor het overleg met initiatiefnemers.

3.1 meenemen noodzakelijke eisen

Bouwprojecten dienen te voldoen aan alle huidige daaraan te stellen eisen. De noodzakelijke dichtheids-, duurzaamheids-, circulaire-, klimaatadaptieve- en energetische eisen moeten daarom meegenomen worden bij de uitwerking van de initiatieven.

4.1 zienswijzen raad op anterieure overeenkomsten

In de anterieure overeenkomsten worden belangrijke afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemers vastgelegd. Wanneer de raad vooraf in staat wordt gesteld daar met een zienswijzeprocedure invloed op uit te oefenen zal dit effectief kunnen leiden tot vastlegging van door de raad gewenste ontwikkelingen.

Kanttekeningen:

Financiën:

Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties.

Communicatie:

Niet van toepassing

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Bijlagen:

De indieners:

L.J. Oosterom,
CDA Oudewater

K.H. Honkoop,
Progressief Oudewater

¹ De woonvisie noemt hier het woord "huurwoningen". In de totaliteit van de visie is dit geen logische woordkeuze. Er wordt vanuit gegaan dat het woord "koopwoningen" bedoeld is.