

Raadsvoorstel

Opsteller

Vliet, Maarten van

Vergadering van

28 oktober 2025

Kenmerk

Z/25/090287 / D/25/200410

Portefeuillehouder

Bernadette Schomaker

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Onderwerp

Afwijking woonbeleid Noord IJsselkade 17

Inleiding

De ontwikkeling van de Noord IJsselkade heeft enige tijd stilgelegen, maar sinds enige tijd zit er voortgang op de ontwikkeling. Op dit moment ligt er een plan dat ruimtelijk - op enkele kleine punten na - haalbaar is. Verder zitten 9 appartementen in het plan variërend van 42 t/m 72 vierkante meter. Hiermee zijn deze relatief betaalbare appartementen (op basis van oppervlakte) een mooie toevoeging aan de woningvoorraad van Oudewater. Echter, er heeft zich een breekpunt voorgedaan in deze ontwikkeling. Vanuit de meegegeven kaders uit de Woonvisie en de aangenomen motie volkshuisvestingsbeleid (aangenomen in de raadsvergadering van 11 november 2021) zijn voorwaarden meegegeven over het toepassen zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding op betaalbare koopwoningen en een instandhoudingstermijn van 15 jaar voor betaalbare huurwoningen. Dit is voor de ontwikkelaar onacceptabel. Vanwege o.a. bodemsanering en de verouderde staat van het pand zijn de plankosten hoog opgelopen. De ontwikkelaar wil geen van deze voorwaarden op de woningen, omdat dit nadelig is voor de verkoop en beheer van het vastgoed.

Omdat het voorstel afwijkt van bepaalde aspecten van de Woonvisie Oudewater 2020-2025 en de aangenomen motie 'volkshuisvestingsbeleid' wordt deze afweging aan u voorgelegd.

De raad besluit

1. In afwijking van de Woonvisie Oudewater 2020-2025 en de Doelgroepenverordening Oudewater 2023 een instandhoudingstermijn van 10 jaar toe te passen voor midden huurwoningen bij de ontwikkeling Noord-IJsselkade (Oude Stomerij).
2. Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding toe te passen op de ontwikkeling Noord-IJsselkade (Oude Stomerij) voor een periode van 2 jaar na bewoning, waarbij eventuele afdracht van het anti-speculatiebeding voor 50% ten goede komt aan de ontwikkelaar en 50% aan de gemeente.

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

Artikel 147 gemeentewet.

Beoogd effect

Het realiseren van passende en betaalbare woningen bij de ontwikkeling van de oude stomerij aan de Noord IJsselkade (Oude Stomerij).

Argumenten

1. Er wordt betaalbare woningbouw gerealiseerd waar veel behoefte aan is.

De Woonvisie Oudewater 2020-2025 stelt geen betaalbaarheidseisen aan kleine (particuliere) ontwikkelingen. Echter, de gemeenteraad heeft in eerdere raadsbehandelingen aangegeven dat zij betaalbare woningen in kleinere ontwikkelingen belangrijk vindt. In eerdere plannen van de Noord IJsselkade zaten woningen in het dure segment. Vanuit woonbeleid is aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar een groter aandeel betaalbare woningen en meer differentiatie aan woningen op basis van oppervlakte. Hier heeft de ontwikkelaar gehoor aan gegeven door appartementen van verschillende oppervlaktes op te nemen in het plan. Kijkend naar de oppervlakten van de woningen valt het merendeel van de woningen in de categorie betaalbaar. De meeste woningen worden waarschijnlijk verkocht. Dit wordt niet vastgelegd, omdat het een particuliere ontwikkeling betreft. Met de realisatie van het voorliggende plan worden woningen gerealiseerd met het volgende programma:

Het programma bestaat uit de volgende 9 woningen:

- - Één woning van 41-43m²
 - Vier woningen van 47-51m²
 - Één woning van 54-56m²
 - Één woning van 66-68m²
 - Één woning van 59-61m²
 - Één woning van 70-72m²

2. Het aanzicht/leefbaarheid van de binnenstad verbeterd en het plan wordt financieel beter haalbaar.

De Oude Stomerij staat al enige tijd leeg en het pand is niet in goede staat. Door herontwikkeling verbeterd het aanzicht en de leefbaarheid van de binnenstad.

Het plan staat financieel onder druk vanwege o.a. de slechte staat van het pand en bodemsanering.

3. De ontwikkelaar wil de woningen eerst lokaal aanbieden.

De ontwikkelaar biedt de woningen eerst lokaal aan. Over duur van het aanbieden moeten nog afspraken worden gemaakt (bijvoorbeeld dat de woningen eerst 3 maanden lokaal moeten worden aangeboden).

Kanttelingen

1. Er wordt afgeweken van de wens van de gemeenteraad (Woonvisie en Doelgroepenverordening).

In de Woonvisie Oudewater 2020-2025 is bepaald dat bij ontwikkelingen op gemeentegrond zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding wordt toegepast. Echter, bij punt 5 van de aangenomen motie volkshuisvestingsbeleid in de raadsvergadering van 11 november 2021 is het college opgedragen zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding af te spreken in anterieure overeenkomsten voor koopwoningen in particuliere projecten. Met de huidige toepassing ontvangt de gemeente het boetebedrag. Een vaak terugkerend discussiepunt bij overeenkomsten is dat de gemeente geen (financieel) risico aandeel heeft bij ontwikkelingen op particuliere grond en dat het daarom onterecht is dat het volledige bedrag naar de gemeente gaat als er sprake is van een overtreding. De ontwikkelaar heeft aangegeven dit onacceptabel is. In het beslispunt is voorgesteld om de zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor koopwoningen 2 jaar na sleuteloverdracht toe te passen. Hierbij gaat 50% van eventuele afdracht op basis van het anti-speculatiebeding naar de gemeente en 50% naar de ontwikkelaar. Het helemaal niet toepassen van deze bedingen vanuit de gemeente is niet wenselijk, omdat de gemeente bij verkoop graag ziet dat koper zelf in de woning gaat wonen.

Daarnaast is in de Woonvisie Oudewater 2020-2025 en de Doelgroepenverordening Oudewater 2023 bepaald dat midden huurwoningen een instandhoudingstermijn hebben van 15 jaar. Vanwege het lastig financieel haalbaar krijgen van deze ontwikkeling wil de ontwikkelaar van dit particuliere initiatief zich niet binden aan een instandhoudingstermijn, maar de mogelijkheid houden om de woning eerder te verkopen. De ontwikkelaar wil geen instandhoudingstermijn op midden huurwoningen. Het voorstel is een instandhoudingstermijn van 10 jaar, in lijn met de minimale instandhoudingstermijn uit het besluit ruimtelijke ordening (Bro).

2. Er is een risico dat de ontwikkelaar terugvalt op een planontwikkeling met duurdere woningen, omdat voor woningen in deze prijscategorie de zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding niet gelden.

Bij woningen in een duurder segment (binnen kleine particuliere initiatieven) is het niet gebruikelijk dat zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding wordt toegepast, aangezien dit 'vrije sector' woningen zijn. De ontwikkelaar geeft daarom aan dat hij wil terugvallen op een planuitwerking met duurdere woningen in het geval de gemeente vasthoudt aan het toepassen de instandhoudingstermijn, zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.

Financiën

n.v.t.

Uitvoering

Na het nemen van het raadsbesluit wordt op basis van de uitkomst toegewerkt naar de afronding van het haalbaarheidstraject van de Noord IJsselkade (Oude Stomerij).

Communicatie

n.v.t.

Samenhang met eerdere besluitvorming

n.v.t.

Bijlagen

Bijlage 1: Tekeningen en plattegronden Noord IJsselkade (D/25/202151)

Bijlage 2: Woonvisie Oudewater 2020-2025 (D/25/202153)

Bijlage 3: Motie volkshuisvestingsbeleid (D/25/202153)

Bijlage 4: Doelgroepenverordening (D/25/202184)

Bijlage 5: Raadsbesluit Afwijking woonbeleid Noord IJsselkade (D/25/202586)