



gemeente **Oosterhout**

Fractie GroenLinks Oosterhout

Datum	Uw kenmerk	Zaaknummer	In behandeling bij
20 februari 2023		1034368	Team buiten beleid tel. 14 0162

Onderwerp

Beantwoording art. 39 vragen over woningbouw

Beste heer Louwerens,

Op 4 december 2023 hebt u op grond van art. 39 van het Reglement van Orde van de Oosterhoutse gemeenteraad schriftelijke vragen gesteld over woningbouw. Graag beantwoorden wij uw vragen als volgt.

Allereerst excuses voor de verlate beantwoording. Vanwege een aantal zaken die we nader moesten uitzoeken, heeft de beantwoording langer geduurd. Voordat wij in gaan op de specifieke vragen over de 30-40-30 regeling, willen wij toelichten wat deze regeling inhoudt in algemene zin.

Algemeen

Op 9 maart 2023 is de Woondeal SRBT gesloten tussen door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Noord-Brabant, de gemeenten en corporaties binnen het gebied van de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT). De woondeal omvat o.a. afspraken over:

- het (blijven) aanjagen van (nieuwe) woningbouwprojecten;
- het versnellen van lopende woningbouwprojecten;
- de kwaliteit van nieuwe woningen voor zover het de prijsklassen differentiatie betreft (zogenaamde 30-40-30 afspraak).

Het is de gezamenlijke (regionale) opgave dat er een duidelijke beweging in gang wordt gezet naar een groter aandeel sociale huurwoningen in de lokale voorraad van gemeenten, waar het aandeel sociale huur kleiner is dan 30%. Gemeenten, die meer sociale huurwoningen in hun bestaande woonvoorraad hebben dan 30%, houden dit aandeel tenminste vast. Oosterhout heeft als een van de weinige gemeenten in de regio op dit moment een totaal van ongeveer 32% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad. Dit betekent dat er geen sprake is van een 'inhaalslag' voor deze categorie, maar wel een inspanningsverplichting om het percentage niet te laten dalen. Dit mede gelet op de grote druk vanuit de woningmarkt voor de huisvesting van alle aandachtsgroepen van beleid.

Binnen een bestaande wijk of buurt kan het – mede vanuit leefbaarheid en sterke wijken – nuttig en wenselijk zijn om bij nieuwbouw een differentiatie aan te brengen anders dan de basisafspraken 30-40-30. In die gevallen zullen wij dit bij de start van een RO-procedure ook aan u melden / motiveren.

Voor wat betreft de nieuwbouw (toevoeging) in de komende jaren geldt dat:

- alle harde woningbouwplannen (bestemmingsplan vastgesteld of onherroepelijk) op het moment van vaststelling van de woondeal (9 maart 2023) in het lokale (meerjaren) woningbouwprogramma zijn opgenomen er geen aanpassing aan de 30-40-30 regel plaatsvindt. Deze plannen moeten onverkort zo spoedig mogelijk gerealiseerd worden;
- de zachte woningbouwplannen (alle voorziene initiatieven en bestemmingsplannen die nog niet vastgesteld of onherroepelijk zijn), die al wel zijn opgenomen in het vastgestelde lokale woningbouwprogramma de gemeente beziet of aanpassing aan de afspraak 30-40-30 zinvol en wenselijk is. Dit met die restrictie dat aanpassing niet tot (grote) vertraging van de realisatie gaat leiden. De gemeente onderbouwt de eventuele wel/niet aanpassing bij het in (RO) procedure brengen van het project.
- Alle nieuwbouwplannen die na het ondertekenen van de woondeal aan het lokale programma worden toegevoegd, in beginsel moeten voldoen aan de 30-40-30 afspraak. Het begrip 'in beginsel' betekent dat er sprake moet zijn van een reëel en haalbaar uitgangspunt van de afspraak binnen het project dat nieuw wordt toegevoegd. Niet iedere nieuwe locatie leent zich namelijk voor strikte invulling volgens de vastgestelde verdelingsafspraken.

Het gemeentelijk (meerjaren) woningbouwprogramma 2023 is in januari 2023 door ons college vastgesteld (brief aan uw raad 23 januari 2023, kenmerk 1002376). In relatie tot de woondeal betekent dit dat daar waar het lokale woonprogramma harde plannen betrof deze plannen conform de afgesproken differentiatie gerealiseerd worden. Bij zachte plannen hebben wij bij de raadsvoorstellen aan u tot het vaststellen van de bestemmingsplannen telkens uitgelegd of aanpassing aan de 30-40-30 regel heeft plaatsgevonden en zo nee, waarom niet.

Overigens omvat het (meerjaren) woningbouwprogramma 2023 in de basis al iets meer dan 30% sociale huur en ruim 30% overig betaalbaar. De hoofdlijn van de woondeal afspraak 30-40-30 is daarmee voor een belangrijk deel al 'geland' in het lokale woningbouwprogramma.

Het vastgestelde lokale (meer jaren) programma geeft ook het inzicht in de voorgenomen realisatie van de woningdifferentiatie per project (bijlage bijgevoegd) in de komende jaren, maar nog niet uitgesplitst per jaar en ook nog niet uitgesplitst naar feitelijke realisatie/oplevering per jaar. Dit gewenste en noodzakelijke inzicht in het kader van de voortgang van woningbouwprojecten woningbouwstrategie krijgt vorm en inhoud in het in te richten en normaliter dit jaar open te stellen 'dashboard wonen'. Over de werking van dit dashboard bent u in 2023 geïnformeerd.

1. In hoeverre voldoen de afgeronde bouwprojecten van meer dan 20 woningen in de afgelopen 5 jaar aan dit principe? Wat zijn de percentages sociaal, middelduur en duur?

Zoals hierboven uitgelegd worden feitelijk alle nieuwe plannen die na het sluiten van de woondeal worden opgepakt, getoetst aan de 30-40-30 afspraak. In het huidige meer jaren woningbouwprogramma is de betreffende regionale afspraak overall redelijk goed geland en per project inzichtelijk gemaakt.

De woningdifferentiatie van de feitelijk gerealiseerde woningen van de afgelopen 5 jaar is niet uitgesplitst bekend aangezien dit niet werd bijgehouden. Met het inrichten van het 'dashboard wonen' krijgen we dit inzicht voor de komende jaren wel. De differentiatie van opgeleverde woningen 2022 is grosso modo als volgt: ruim 440 woningen opgeleverd, waarvan: 102 sociale huurwoningen, 29 dure huur, 7 goedkope koop, 147 middeldure koop en 162 dure koop. Hiervan zijn 262 woningen grondgebonden en 185 appartementen. Voor 2023 zijn we nog bezig met de verwerking van de betreffende gegevens.

2. *Als het gaat om de categorie middelduur (>20 woningen): hoe is hierin de verhouding tussen “goedkope” middeldure woningen en “dure” middeldure woningen?*

Bij de woningdifferentiatie wordt momenteel geen onderscheid gemaakt tussen ‘goedkope’ en ‘dure’ middeldure woningen. Ons college zal bij de vaststelling van de prijsgrenzen 2024 bezien of een dergelijk onderscheid wenselijk is.

3. *In hoeverre voldoen de bouwprojecten (>20 woningen) die nog niet helemaal zijn afgerond aan dit principe? Wat zijn de percentages sociaal, middelduur en duur?*

Zie hiervoor de uitleg onder ‘Algemeen’ en het overzicht ‘woningbouwprogramma 2023’.

4. *Als het gaat om de categorie middelduur bij projecten van 20 woningen of meer die nog niet zijn afgerond: hoe is hierin de verhouding tussen “goedkope” middeldure woningen en “dure” middeldure woningen?*

Bij de woningdifferentiatie wordt momenteel geen onderscheid gemaakt tussen ‘goedkope’ en ‘dure’ middeldure woningen.

5. *In hoeverre voldoen de projecten die op de planning staan om uitgevoerd te gaan worden aan het principe 30-40-30? Wat zijn hiervan de percentages?*

Zie hiervoor de uitleg onder ‘Algemeen’ en het overzicht ‘woningbouwprogramma 2023’.

6. *Als het gaat om de categorie middelduur bij projecten (>20 woningen) die op de planning staan: hoe is hierin de verhouding tussen “goedkope” middeldure woningen en “dure” middeldure woningen?*

Bij de woningdifferentiatie wordt momenteel geen onderscheid gemaakt tussen ‘goedkope’ en ‘dure’ middeldure woningen.

7. *Welke criteria worden gehanteerd als het gaat over de categorie “middelduur”?*

Voor de categorie middelduur wordt qua prijsklasse aangesloten bij de maximumhuur zoals landelijk door de minister vastgesteld. Dit was voor 2023: € 1.000,- en wordt naar alle waarschijnlijkheid voor 2024: € 1.123 (afgerond). Het bedrag is mede afhankelijk van het al dan niet invoeren in de loop van dit jaar van de ‘Wet betaalbare huur’.

Ons college zal overigens op korte termijn een besluit nemen over de lokaal te hanteren prijsklassen voor 2024 in de onderscheiden woning categorieën. Bij de vaststelling van de prijsgrenzen 2024 bezien we of een dergelijk onderscheid wenselijk is.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,
{Signer1}}

, secretaris.
{{Signer2}}