

Inleiding

Al jaren is het woningbouwbeleid een “Hot item” in Wijk bij Duurstede. Dan weer zit de economie tegen of is er een hoge instroom van statushouders. Ook de verschillende coalitieakkoorden geven de ‘speelruimte’ aan op de woningmarkt. Aan de gemeente werd gevraagd welke documenten er voor de realisatie van woningbouw werden gebruikt.

Door alle getallen (tabel 1) uit de verschillende (door de gemeente aangeleverde) documenten in een tabel te zetten blijkt dat het aantal opgeleverde woningen wisselt per versie en soort document. Om te kunnen begrijpen hoe de vork in de steel zit werden onderstaande vragen aan de gemeente gesteld.

- “Het woningbouwprogramma is geen vastgesteld programma, maar een ambtelijk monitoringsinstrument” was het antwoord op een vraag. Bijlage II van de [structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020](#) (p74) is “Woningbouwprogramma (In ontwikkeling en potentieel). Hoe verhoudt zich tot het antwoord: “Niet openbaar (ambtelijk werkdocument)”?

Antwoord:

De structuurvisie is vastgesteld door college en gemeenteraad in 2010 en dus openbaar. Het woningbouwprogramma is in de jaren daarna niet elk jaar opnieuw vastgesteld door het college en is dus alleen een intern ambtelijk document en daarmee niet openbaar.

- In de Woonvisie gemeente Wijk bij Duurstede 2016 - 2021 is te lezen dat er wordt ingezet op 125 nieuwbouwwoningen per jaar. Wordt dit gehaald?

Antwoord:

Nee, dat is de laatste jaren door uiteenlopende factoren niet gehaald. Bovendien droogt het aantal binnenstedelijke locaties hard op.

- Hoeveel woningen waren dit in de jaren 2016 t/m 2019?

Antwoord:

Volgens het woningbouwprogramma: 278 nieuw opgeleverd; 42 gesloopt, dus netto toevoeging: 236 woningen.

- In de kadernota 2020-2023 is te lezen dat er ‘blijvende inzet op het bouwen van 100 extra woningen per jaar’ is. Het streven van de gemeente is om met de in de Woonvisie en Kadernota genoemde aantallen 225 nieuwbouwwoningen per jaar te realiseren? Correct?

Antwoord:

Nee, die aantallen moeten niet worden opgeteld. Met “extra” worden nieuwbouwwoningen bedoeld (toevoeging, dus nieuwbouw minus sloop). Feitelijk houdt het college in de begroting dus rekening met een lager aantal (100), dan de ambitie uit de Woonvisie (125).

- Wanneer de jaren 2021 en 2022 in de programmabegroting (PB) 2019 en meerjarenbegroting (MB) 2020-2022 optelt geeft dat een aantal van 239 (11 minder dan cfm Woonvisie) op te leveren woningen. Wanneer de jaren 2021 en 2022 in de programmabegroting 2020 en meerjarenbegroting 2021-2023 optelt geeft dat een aantal van 290 (40 meer dan cfm Woonvisie) op te leveren woningen. Waar komt het verschil van 51 woningen vandaan?

Tabel 1

Onderwerp	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Document
Planning Woonvisie te bouwen		125	125	125	125	125	Woonvisie gemeente Wijk bij Duurstede 2016 - 2021
Extra te bouwen			100	100	100	100	Kadernota 2020-2023 (p3)
Opgeleverd volgens VNG		136					Website "waarstaatjegemeente"
Opgeleverde woningen volgens gemeente 2019	44	149	163	147	92		Programmabegroting 2019 en meerjarenbegroting 2020-2022 (p111)
Opgeleverde woningen volgens gemeente 2020	44	128	98	91	199	75	Programmabegroting 2020 en meerjarenbegroting 2021-2023 (p92)
Gemiddelde WOZ waarde	€ 245.000,00	€ 251.000,00	€ 251.000,00	€ 251.000,00	€ 251.000,00	€ 251.000,00	

Antwoord:

De gegevens voor de programma- en meerjarenbegroting (PB/MB) v.w.b. de geprognostiseerde woningbouw aantallen dateren van medio het jaar voorafgaand van betreffend document. Dus de PB/MB 2019-2022 dateert van medio 2018 en die van de PB/MB 2020-2023 van medio 2019. Het geprognostiseerde woningaantal voor de jaren 2021 en 2022 is de som van de afzonderlijke plannings van woningbouwlocaties. Binnen die plannings schuiven projecten soms door, om uiteenlopende redenen (bijvoorbeeld het bestemmingsplan of verkoop duurt langer dan eerder voorzien). Gevraagd wordt naar een verklaring voor het verschil van 51 geprognostiseerde woningen in beide documenten, over de jaren 2021 en 2022. Middels onderstaande tabel wordt dat inzichtelijk gemaakt.

	PB/MB 2019-2022	PB/MB 2020-2023	Δ	#	Toelichting
2021	147	91	- 56	- 87 + 27 <u>+ 4</u>	De Heul (Lidl) schuift op De Opstap schuift op (oplevering was 2020) De Kamp oplevering enkele woningen later

				- 56	
2022	92	199	+ 107	+ 58 + 81 <u>- 32</u> + 107	Postkantoor schuift op (was voorzien 2020) De Heul (Lidl) wijzigt/schuift op (was 2021) De Heul (Lidl) schuift op naar 2023

- In de [Raadsmemo van 31 mrt](#) wordt aangegeven dat de WOZ waarmee dit jaar gerekend gaat worden 251K is. In de PB 2020 en MB 2121 -2023 staat op pag. 40 (5.06) 260K? Wat is juist?

Antwoord:

Beide bedragen worden genoemd in een andere context. Als beleidsindicator is de gemiddelde WOZ-waarde van bestaande woningen opgenomen in Wijk bij Duurstede in de PB/MB 2020-2023, overeenkomend met € 260K. In de raadsmemo van 31 maart jl. is aangegeven dat een gemiddelde WOZ waarde van € 251K wordt aangehouden voor de nog op te leveren woningen die zijn gepland in het woningbouwprogramma. Er wordt dus conservatief (voorzichtig) begroot.

- De jaarlijkse groei in woningen zoals aangegeven door de gemeente komt niet overeen met de gegevens van het CBS, hoe komt dat?

Antwoord:

Het klopt dat de cijfers over het aantal opgeleverde woningen per jaar in de BAG en het gemeentelijk woningbouwprogramma niet overeen komen.

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is in 2010 opgezet als monitoringsinstrument van de Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020.

Daarmee heeft het woningbouwprogramma ca. 80-90 procent van het aantal gerealiseerde woningen per jaar in beeld, ook voor de komende jaren.

De BAG zal dus altijd een hoger gerealiseerd woningaantal aangeven dan het woningbouwprogramma.

- Zijn in de getallen de woningen meegenomen (2023 oplevering) van het plan in de Heul (Lidl)?

Antwoord:

Ja die zijn meegenomen

Sociale woningbouw

- Wordt de voorziene 35% sociale woningbouw jaarlijks gehaald?

Antwoord:

Nee, dat is onmogelijk en moet altijd over langere perioden worden bekeken.

- Hoeveel sociale huurwoningen zijn er opgeleverd in 2016- 2017-2018-2019?

Antwoord:

In deze periode zijn er 4 sociale huurwoningen opgeleverd (in 2018, door Woningbouwstichting Cothen; Woningstichting Viveste heeft in deze periode geen nieuwe sociale huurwoningen gebouwd).

- In 2016 werd door de verantwoordelijk wethouder samen met de burgemeester aangegeven dat er 40 woningen nodig waren om de wachtlijsten, sociale huurwoningen, niet te laten stijgen i.v.m. opname van extra statushouders. Zijn deze woningen gerealiseerd?

Antwoord

Nee, dit aantal is niet gerealiseerd. Het aantal sociale huurwoningen is in de periode 2016 en 2019 met 4 woningen afgenomen. Zie:

(<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb>).

Dit is de resultante van nieuwbouw, sloop en verkoop. Het verkoopprogramma van Viveste heeft in deze periode bestaan uit dure en grote woningen. Het aantal te huisvesten statushouders werd echter ook minder dan in 2016 werd aangenomen. In 2017 waren dit er jaarlijks 36; in 2020 zijn dit 17 (een halvering dus).

- In 2016 werden plannen gelanceerd om zgn “tiny houses” in Langbroek, Cothen en Wijk te realiseren. Wat is hiervan gerealiseerd?

Antwoord:

Het begrip “Tiny Houses” wordt verschillend geïnterpreteerd; er zijn tientallen kleine woningen toegevoegd (vloeropp. kleiner dan 50 m²)

- In 2016 was twee miljoen euro beschikbaar voor de bouw van de woningen van extra op te nemen statushouders. Deze financiële middelen kwamen uit een meevaller in het sociale domein. Wat is er met dit geld gebeurt?

Antwoord:

Van betreffend krediet zijn voor een bedrag van ca. € 1 mln. 5 woningen aangekocht en door Viveste in beheer genomen. Daarmee werd voldaan aan de doelstelling. Het restant van het krediet is teruggevloeid naar de algemene rekening en aangewend voor andere beleidsdoelen.

- In 2016 was de gemiddelde wachttijd op een sociale huurwoning 5,9 jaar. Hoelang moeten woningzoekenden nu wachten?

Antwoord:

Voor de wachttijd geldt onderstaande:

<i>Gemeente Wijk bij Duurstede</i>	<i>Gem. zoektijd in jaren</i>	<i>Gem. inschrijftijd in jaren</i>
<i>2019</i>	<i>5,0</i>	<i>8,3</i>
<i>2020</i>	<i>3,8</i>	<i>9,1</i>

Zoektijd is de periode dat mensen daadwerkelijk op aangeboden woningen reageren en de inschrijftijd is hetzelfde als de wachttijd. Bijzonder is wel dat de zoektijd terugloopt en de inschrijfduur oploopt. Dit duidt er op dat meer mensen die al langer ingeschreven staan actief gaan reageren.

- Wat is de status m.b.t. de bouw, (motie 20190326 5 M2) van 10 - 15 “tiny houses”?

Antwoord:

‘Tiny houses’ definiëren we als kleine betaalbare woningen voor 1 á 2 huishoudens (huur/koop). Er zijn inmiddels al een aanzienlijk aantal kleine betaalbare woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast lopen er nog diverse trajecten met ontwikkelaars/particulieren.

- Hoeveel woningen zouden er moeten worden opgeleverd om de huidige wachtlijst te laten krimpen en de wachttijd terug te brengen?

Antwoord:

De laatste jaren is het moeilijk gebleken om sociale huurwoningen te realiseren. Oorzaak hiervan is het gebrek aan geschikte bouwlocaties. Het realiseren van woningen gaat het snelst in uitbreidingslocaties. Die waren er de afgelopen jaren niet. De komende jaren worden op een aantal inbreidingslocaties sociale huurwoningen gerealiseerd:

- 1. Winkelcentrum De Heul: ca. 35-39 sociale huurwoningen;*
- 2. de Wijkhuislocatie: hier worden ongeveer 45 appartementen gerealiseerd voor senioren en jongeren door Viveste;*
- 3. Huidige kantoor Viveste en oude bibliotheek (aantal nog onbekend).*

Op basis van landelijke cijfers en regionaal marktonderzoek blijkt dat een steeds grotere groep mensen is aangewezen op de sociale huursector en dat het aantal zal naar verwachting blijven stijgen. Door inkomensdaling, kleinere huishoudsamenstelling, maar ook door de toename van kwetsbare doelgroepen als vergunninghouders, ouderen en mensen met een zorgvraag die zelfstandig blijven wonen. Om de doorstroming uit sociale huurwoningen op gang te brengen, zijn er ook meer betaalbare huurwoningen nodig voor de middeninkomens. Dit is niet alleen een lokaal vraagstuk dat door individuele gemeenten opgelost kan worden, maar vooral ook een regionale huisvestingsopgave. Door binnen Wijk bij Duurstede sociale huurwoningen bij te bouwen kan er een aanzuigende werking ontstaan op regionale woningzoekenden.

Belangrijk is dat er grote(re) in- of uitbreidingslocaties voor woningbouw beschikbaar komen (buiten de rode contouren). Wanneer de provincie eenmaal toestaat om deze uitbreidingslocaties te ontwikkelen (bijv. De Geer III, maar ook andere locaties) dan wordt het mogelijk sneller en grotere aantallen sociale huurwoningen te bouwen zoals die in de Woonvisie zijn opgenomen.