

Gemeente Nieuwkoop
T.a.v. gemeenteraad
Postbus 1
2460 AA TER AAR

beantwoording schriftelijke vragen

onderwerp	Schriftelijke vragen 2023-08 van de SGP-ChristenUnie over realisatie van woningen
Vragen gesteld door	G. (Gerrit) Splinter
Datum vraag	13 april 2023
portefeuillehouder	I. de Ridder
opgesteld door	Lex Niekel
Zaaknummer	259476
Datum beantwoording	9 mei 2023

Inleiding

In december heeft ons college schriftelijke vragen met soortgelijke strekking beantwoord, gesteld door J. (Jop) van der Pijl. De beantwoording is gedateerd 20 december 2022, Djuma nummer 210702. Bij de beantwoording van deze vragen was ook een bijlage gevoegd met een overzicht van onze woningbouwplannen. Dit overzicht is nog actueel. In de onderstaande beantwoording van de vragen van de heer G. (Gerrit) Splinter wordt regelmatig naar dit overzicht verwezen.

Dit overzicht wordt volledigheidshalve ook bij de beantwoording van deze vragen gevoegd. Het college legt een geheimhoudingsplicht op dit overzicht 'bijlage met het overzicht van onze woningplannen' op grond van artikel 87 Gemeentewet jo artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid. In het belang van de economische en financiële positie van de gemeente (bijvoorbeeld eventuele benodigde grondaankopen, overeenkomsten die nog moeten worden gesloten etc.). Daarnaast is een aantal plannen nog in de planverkenning of initiatieffase en soms nog niet eerder in gemeentelijke (beleids)documenten teruggekomen en is participatie nog niet opgestart.

1. Vraag: Hoeveel woningen zijn er inmiddels gerealiseerd (ongeveer)?

Antwoord:

In het reeds aangehaalde overzicht staat aangegeven dat per 31.12.2021 er 391 woningen zijn opgeleverd gerekend vanaf 1.1.2019.

In 2022 is slechts een beperkt aantal woningen opgeleverd; het betreft de 16 sociale huurwoningen op de locatie van de voormalige Vossenschans in Ter Aar en de oplevering van een aantal woningen gerealiseerd op kavels in de Verwondering.

Per 31.12.2022 betreft het aantal gerealiseerde woningen daarmee ongeveer 400 stuks. Het betreft nog een voorlopig cijfer omdat de door particulieren opgeleverde woningen nog niet aan dit totaal zijn toegevoegd.

Tegenover dit beperkt aantal opgeleverde woningen in 2022 staat dat er een groot aantal woningbouwplannen in voorbereiding zijn. In de jaarrekening 2022 wordt hierover concreet gerapporteerd.

2. Vraag: Stagneert de voortgang van het bouwen op dit moment als gevolg van milieumaatregelen?

Antwoord:

Indien wordt bedoeld op de stikstof problematiek: In het aangehaalde overzicht is een kolom opgenomen 'sluitende Aerius (stikstof) berekening'. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Tot op heden worden er voornamelijk geen woningbouwplannen die door ons in voorbereiding zijn genomen gefrustreerd door de stikstofproblematiek.

3. Vraag: Welke gevolgen voorziet het college nu de woningmarkt gekanteld is?

Antwoord:

De ontwikkelingen met betrekking tot de woningbouwopgave in Nederland blijven elkaar opvolgen. De afkoelende economie en stijgende hypotheekrentes maakt dat kopers de vraagprijzen van woningen niet meer kunnen opbrengen met als gevolg dat de huizenprijzen in met name het duurdere segment dalen. Als de verkoop van het duurdere woningsegment daalt, betekent dat ook slecht nieuws voor het goedkope segment. Immers, de dure woningen 'financierden' doorgaans de goedkope woningen binnen een ontwikkeling.

Daarbij komt dat in de beleggingsmarkt op dit moment grote onzekerheid is over de wijzigende wet- en regelgeving van huurregulering van middendure huurwoningen. Een van de voornemens in deze wetswijziging is het oppervlak en de kwaliteit van de woningen omhoog te brengen. Voor de huurder een gunstige ontwikkeling maar voor de belegger als financierder van deze woningen minder gunstig met als mogelijk gevolg dat er veel minder aanbod wordt gerealiseerd in de middenhuur.

Bovengenoemde ontwikkelingen komen bovenop de stijging van grondstoffen en bouwmaterialen, de zeer fluctuerende prijzen voor energie, het gebrek aan arbeidskrachten en het feit dat er veel meer woningbouwplannen zijn dan ontwikkelaars.

Dit alles maakt het doen van een voorspelling voor de toekomst uiterst riskant. Om toch onze versnellingsopgave te kunnen realiseren zijn we alert op ontwikkelingen in de markt. Dit vraagt de bereidheid om, als dat nodig is, het beleid aan te passen en nieuwe instrumenten in te zetten. Het is een markt die wij als Nieuwkoop niet kunnen veranderen; we kunnen ons er alleen zo goed mogelijk op aanpassen.

- 4. Vraag: Landelijk wordt er getwijfeld aan de haalbaarheid van het geschetste aantal (900.000) woningen. Deelt nieuwoorkoop mee in deze trend? Zo ja, heeft het college nog een plan B?**

Antwoord:

Niet alleen lokaal maar ook landelijk heeft versnelling van de woningbouw veel aandacht. Met Woondeals en uitvoeringsagenda's maakte het Rijk, Provincies en de sector (woningbouwcorporaties, bouwers), afspraken over het versnellen van de woningbouwproductie. Deze afspraken zijn in de tweede helft van 2022 vertaald naar regionale afspraken waarin ook onze gemeente een rol heeft en die van belang zijn voor het realiseren van de beoogde 1900 woningen in onze gemeente.

Als Nieuwoorkoop willen we graag bijdragen aan het halen van de afspraken en doelstellingen en proberen (letterlijk) de ruimte te krijgen om dat te doen. We proberen voor onze 'zachte' woningbouwplannen een harde status te krijgen. Dit doen we bijvoorbeeld bij de jaarlijkse actualisatie van de provinciale planlijst, door onze belangen te verdedigen in Holland Rijnland en middels regulier overleg op projectniveau met de provincie. Vooralsnog gaan we er vanuit dat we onze doelstelling gaan realiseren en daarvoor geen plan B nodig hebben. Maar dat vraagt van ons dat we alert zijn en daar waar mogelijk en noodzakelijk anticiperen op de ontwikkelingen op de woningmarkt die zich keer op keer moeilijk laten voorspellen. Ook zullen we actief deelnemen aan de zogenaamde versnellingstafel met als doel knelpunten in een zo vroeg mogelijk stadium te elimineren.

- 5. Vraag: Is er een lijst waarop per project het aantal te bouwen woningen staat met de realisatie datum? En zo ja, waar kunnen we deze vinden.**

Antwoord:

Voor de projecten en de woningaantallen wordt verwezen naar de bijlage. Voor de meest actuele ontwikkeling van onze lopende projecten verwijzen wij u ook naar de bouw-app.

burgemeester en wethouders van Nieuwoorkoop

Nicolette Caspers
secretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

