

Ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma Oudewater

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oudewater.

Gelezen de tekstinhoud van het "Volkshuisvestingsprogramma" d.d. 14 juli 2026

Gelet op artikel 3.4 van de Omgevingswet;

Besluit:

Artikel I

Het "Volkshuisvestingsprogramma" zoals opgenomen in Bijlage A als ontwerp ter inzage te leggen.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennisgegeven in het Gemeentebblad op overheid.nl.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oudewater op 14 juli 2026.

Gemeentesecretaris

drs. S.G.M van Eck

Burgemeester

drs. A.M. Jongerius

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Volkshuisvestingsprogramma

1 Inleiding

Met het Volkshuisvestingsprogramma geven we richting aan de toekomst: we zorgen voor een evenwichtige groei, behouden de leefbaarheid van onze stad en kernen en creëren woningen die passen bij de identiteit van onze landelijke gemeente. De huidige woonvisie in Oudewater loopt af waardoor het tijd wordt om deze visie te herzien. We lopen hiermee vooruit op de aankomende Wet versterking Regie volkshuisvesting. Een vertaling hiervan zit in de vernieuwde en integrale aanpak: het Volkshuisvestingsprogramma. Het volkshuisvestingsprogramma is een praktische uitwerking met concrete doelen, opgaven en maatregelen. Het is een verdere concretisering van de Omgevingsvisie Oudewater 2022-2040. Het vertaalt de brede ruimtelijke en maatschappelijke ambities uit de Omgevingsvisie naar gerichte acties en keuzes. Hierbij volgen we de kaders uit de Omgevingsvisie.

Oudewater is een stad met een eigen karakter. Al eeuwenlang vormt zij een herkenbare vestingstad in het Groene Hart. Het motto van Oudewater sluit hier naadloos bij aan: **“Natuurlijk, Historisch en Kleurrijk”** — de magie van de stad die het groene karakter, rijke historie en levendigheid benadrukt. Met ruim 10.000 inwoners kennen we elkaar, ontmoeten we elkaar en dragen we gezamenlijk zorg voor onze leefomgeving.

Ook in Oudewater **groeit de druk op de woningmarkt**. Steeds meer mensen zoeken hier een thuis: jongeren die willen blijven, gezinnen die zich willen vestigen en ouderen die graag in hun vertrouwde stad oud willen worden. Tegelijkertijd willen we het open, landelijke karakter en de menselijke maat behouden die Oudewater zo aantrekkelijk maakt.

De woonopgave van vandaag vraagt daarom om **scherpe keuzes**. We staan voor de uitdaging om ruimte te bieden aan groei, zonder de essentie van de stad te verliezen. Duurzaamheid, betaalbaarheid en diversiteit in woonvormen zijn geen losse ambities, maar onlosmakelijk verbonden met de toekomstbestendigheid van Oudewater.

Dit beleidsstuk beschrijft hoe wij die **balans** willen vinden. Het laat zien hoe wij, samen met inwoners en partners, bouwen aan de toekomst van Oudewater als vitale vestingstad: een stad waar het niet alleen goed wonen is, maar ook goed samenleven. **Wonen in Oudewater** gaat verder dan gebouwen en straten; het gaat over **verbondenheid, ontmoeting en een gedeelde toekomst**.



1.1 Lokale kaders

1.1.1 Omgevingsvisie Oudewater 2022-2040

“De kernambitie is om een vitale, duurzame, sociale en inclusieve (gezonde) en veilige woon-, werk- en leefomgeving te borgen en te ontwikkelen. Ankerpunten hierin zijn haar eigen identiteit (onze waarden) in het landschap. Met deze kernambitie bevorderen we een toekomstbestendige samenleving en leefomgeving in Oudewater.”

De visie op hoofdlijnen in de Omgevingsvisie Oudewater wordt verwoord in verschillende verhaallijnen. Een aantal verhaallijnen zijn relevant voor het woonbeleid:

- 1 Kleinschalige groei omwille van onze vitaliteit
- 2 Innige band met het landschap
- 3 Vitale, gezonde, veilige en sociale wijken en kernen

1.1.2 Invloed Omgevingsvisie

De huidige Omgevingsvisie bevat diverse keuzes en ambities die directe invloed hebben op het volkshuisvestingsprogramma:

- **Nadruk op bouwen voor jongeren, ouderen en levensloopbestendige woningen: ook in de gemeente Oudewater is er een grote druk op de woningmarkt door een tekort aan woningen:** Er is een tekort aan woningen voor alle doelgroepen, met name voor jongeren en starters. Ook het aantal passende woningen voor senioren is te beperkt. De nadruk ligt dan ook op bouwen voor jongeren, ouderen en levensloopbestendige woningen. Zo ontstaat er doorstroming.
- **Landschap en cultuur:** in stedenbouwkundig opzicht wil Oudewater aansluiten bij de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en lokale identiteiten van de kernen. We werken aan nieuw VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) en willen in de toekomst meer ruimte bieden aan kleinschalige initiatieven.
- **Woningbehoefte:** voor Oudewater is de woningbehoefte berekend op 320 woningen tot en met 2030 en 530 woningen tot 2040 (uitgaande van 30% planuitstel wordt er gepland voor 760 woningen).
- **Bouwen in stedelijk gebied en passende uitbreiding:** de woningbouw richt zich vooral op de kern Oudewater, met prioriteit voor bouwen binnen het bestaande stedelijke gebied. Omdat daar niet altijd voldoende ruimte is om aan de woningvraag te voldoen, wordt waar nodig ook uitgebreid buiten de rode contour.
- **Plancapaciteit:** Geschikte uitbreidingslocaties zijn: Het wassende water en Statenland waarvoor de provincie al groen licht heeft gegeven. Samen bieden zij een plancapaciteit van circa 760 woningen, ruim voldoende om de behoefte van 530 (richting 2040) woningen te dekken.
- **Kernrandzones:** het beleid voor kernrandzones richt zich op aantrekkelijke overgangen tussen bebouwing en landschap.
- **Aandacht voor cultuur, verandering, groen en beweging:** de bestaande en nieuwe woonbuurten dienen voortdurend aangepast te worden aan transitie die spelen in de samenleving.

1.2 Regionale kader: Regionale Woondeal

De landelijke kaders uit het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting zijn regionaal uitgewerkt in de Woondeal Regio U10. De gemeente Oudewater heeft zich in de Woondeal Regio U10 gecommitteerd aan een gezamenlijke woningbouwopgave. Afgesproken is dat de U10 gemeenten en provincie voor de korte termijn (2030) sturen op 30 procent over-programmering voor de realisatie van de woningbouwopgave in de regio. Er zijn recent belangrijke woningbouwlocaties uit de Regionale Woondeal opgeleverd, zoals Oranje Bolwerck. Een andere belangrijke locatie, namelijk Westerwal, is op dit moment in aanbouw.

1.3 Landelijke kaders

1.3.1 Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting

Na jaren van beperkte sturing is er steeds meer behoefte aan overheidsregie, ook op het gebied van wonen. Via de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting geeft de overheid kaders waarbinnen het gemeentelijk beleid zich moet bewegen. Met dit volkshuisvestingsprogramma lopen we vooruit op de Wet Versterking Regie, die naar verwachting in 2026 wordt ingevoerd. Verschillende elementen uit deze wet zijn voor het Oudewaterse woonbeleid relevant:

1.3.2 Strengere regels voor meer betaalbare woningbouw

Er is vooral behoefte aan betaalbare woningen. Daarom gelden er strengere regels voor nieuwbouw: in gemeenten waar het aandeel sociale huur onder het landelijk gemiddelde zit, zoals Oudewater, moet minimaal 30 procent van het nieuwbouwprogramma uit sociale huur bestaan (sociale huurwoningen met een huur tot €900). Dit sluit aan bij de huidige woonvisie van Oudewater. Nieuw is dat er ook expliciete regels komen over de midden-categorie. In iedere gemeente moet minimaal twee derde deel van het woningbouwprogramma uit betaalbare woningen bestaan. Naast sociale huur betekent dat minimaal 37 procent gebouwd moet worden voor middeninkomens: midden huurwoningen met een huur tussen €900 en €1.185 en betaalbare koop met een vrij op naamprijs tot maximaal €405.000).

1.3.3 Huisvesting voor aandachtsgroepen en urgenten

Bij de verdeling van sociale huurwoningen krijgen de meest kwetsbare groepen voldoende kans op woonruimte. De wet wijst daarom urgente groepen aan. Gemeenten geven in hun woonzorgvisie aandacht aan de huisvestingsopgave voor de aandachtsgroepen. Als aandachtsgroepen noemt de wet naast ouderen (65 jaar en ouder):

- (Dreigend) dakloze mensen
- Uitreders uit intramurale (zorg)instellingen

- Sociale urgenten
- Medisch urgenten
- Statushouders
- Arbeidsmigranten
- Studenten
- Woonwagengebwoners

De huidige woonzorgvisie wordt met de komst van de nieuwe wet vervangen door het volkshuisvestingsprogramma. Hierin nemen we de belangrijkste woonzorgopgaven zoals geformuleerd in de woonzorgvisie mee. Daarnaast heeft de gemeente Oudewater een Huisvestingsverordening opgesteld die bij de toekomstige herziening meer zal worden toegespitst op aandachtsgroepen.

1.3.4 Gelijkmatische spreiding van kwetsbare doelgroepen

Daarnaast stuurt het Rijsbeleid op een meer gelijkmatische spreiding van kwetsbare groepen, om concentratie in bepaalde wijken te voorkomen, wat de veerkracht en leefbaarheid ten goede komt. Gemeenten en corporaties leveren daarom hun evenredige bijdrage ('fair share') aan een gelijkmatische spreiding over het land. Naast passende huisvesting gaat het ook om bijbehorende hulp en zorg. Dat is in het belang van zowel de kwetsbare inwoner zelf als hun woonomgeving/buren en de maatschappij.

1.4 Relevantie trends in Oudewater

Met 10.355 inwoners vormt Oudewater een relatief kleine gemeente, waar het landelijke karakter duidelijk voelbaar is. Het aantal huishoudens is de afgelopen 5 jaar met ongeveer 5% gegroeid, terwijl het inwoneraantal vrijwel stabiel bleef. Dit wijst op een toenemende 'verdunding' van huishoudens. We zien dan ook een duidelijke groei van een- en tweepersoonshuishoudens, zowel onder starters als onder ouderen. In 2024 bestond de woningvoorraad voor 79% uit eengezinswoningen en voor 21% uit meergezinswoningen (appartementen). Onze huidige woningvoorraad sluit nog niet op aan op de verandering van de huishoudenssamenstelling. Dit vraagt om een aangepast aanbod van woningtypes.

Naast een veranderende huishoudenssamenstelling, hebben we ook te maken met een grote druk op de Oudewaterse woningmarkt, zowel in de koop- als huursector. Sinds 2018 is de gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in de gemeente Oudewater met 53% gestegen, en de gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning bedraagt inmiddels ruim 1013 jaar. (2024, RWU).

Ook hebben we te maken met vergrijzing. De vraag naar zowel nultreden- geclusterd-nul-treden, geclusterde en zorggeschikte woningen zal in de gemeente toenemen. Dit moeten we enerzijds realiseren in de bestaande en nieuwe voorraad, en anderzijds inbevorderen via betere doorstroomdoorstroming naar geschikte woningen voor ouderen.

Deze ontwikkelingen vragen om gerichte aanpassing van het woningaanbod, zowel in nieuwbouw als in het beter benutten van bestaande woningen. Zo zorgen we ervoor dat er voldoende, geschikte en betaalbare woningen zijn, en dat wonen in Oudewater prettig is én blijft, voor iedereen.

Op basis van bestaandebeschikbare cijfers en onderzoeken is voorafgaand aan het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma de opgave geformuleerd. Gecombineerd met de opgehaalde input inuit het participatietraject wordt deze opgave verder vertaald in dit programma naar concrete doelen en acties.

1.5 Participatie

1.5.1 Proces

De betrokkenheid van stakeholders en inwoners bij het opstellen van dit volkshuisvestingsprogramma is essentieel. In bijeenkomsten met inwoners, de raad en stakeholders (uit de marktsector, sociale huursector en het domein wonen, welzijn en zorg) is geïnventariseerd welke thema's spelen en welke belangrijke signalen er meegenomen moeten worden bij het opstellen van het programma. Daarnaast is er een gesprek gevoerd met Stichting 1575. Ook waren we als gemeente aanwezig op de weekmarkt in Oudewater om met inwoners te spreken over hun prioriteiten en wensen rondom het thema Wonen.

Door middel van een bewonersenquête is geïnventariseerd hoe inwoners het wonen in Oudewater ervaren, en hoe ze denken over thema's als duurzaamheid, wonen en zorg en betaalbaarheid. Via het burgerparticipatieplatform Denkmee Oudewater werden inwoners op de hoogte gehouden van de voortgang van het Volkshuisvestingsprogramma en kon men een terugkoppeling van de resultaten van de bewonersenquête inzien.

1.5.2 Resultaten

We hebben inwoners gevraagd te reageren op **de enquête** over wonen. **279 mensen uit de gemeente Oudewater hebben de enquête ingevuld.** De meeste respondenten waren afkomstig uit de kern Oudewater en behoorden tot de leeftijdscategorie 25 tot 54 jaar. Uit de enquête blijkt dat veel mensen zich zorgen maken over het tekort aan woningen en de betaalbaarheid. Uit de enquête kwam naar voren dat 77% van de respondenten vindt dat voor **starters** moet worden gebouwd. Ook blijkt dat het overgrote merendeel (90%) van de respondenten aangeeft dat **inwoners uit Oudewater voorrang moeten krijgen bij het verkrijgen van een woning**. 84 procent van de respondenten geeft aan dat vitale beroepsgroepen zoals werknemers in de zorg of het onderwijs juist geen voorrang zouden moeten krijgen op de toewijzing van een sociale huurwoning. Inwoners moeten juist evenveel kans hebben op het verkrijgen van een sociale huurwoning.

Uit de enquête blijkt ook dat veel mensen **duurzaamheid** een belangrijk aspect vinden in hun woonomgeving. 74% van de respondenten geeft aan liever in een duurder en verduurzaamd huis te wonen dan in een goedkoper maar minimaal verduurzaamd huis. Ook blijkt uit de enquête dat inwoners liever **de kern van Oudewater zien uitbreiden** zodat het aanbod van woningen kan worden vergroot, ook al gaat dat ten koste van het behouden van het landschap. Dit geeft aan dat veel inwoners de druk op de woningmarkt op dit moment zien toenemen en dat ze oplossingen buiten de kern ook onderzoeken.

1.5.3 Weekmarkt

Op **de weekmarkt in Oudewater** is met **27 mensen** gesproken. Een groot deel hiervan waren **jongeren tot 30 jaar en ouderen vanaf 70 jaar**. Uit deze gesprekken kwam naar voren dat veel starters op de woningmarkt liever meer woningen willen zien die kleiner zijn. Veel jongeren geven aan nog thuis te wonen en zien in een gedeelde woning geen oplossing. Door langer thuis te wonen kunnen jongeren sparen om op een later moment uit huis te kunnen gaan. Dit wordt bevestigd door de landelijke cijfers waarop te zien is dat de gemiddelde leeftijd om uit huis te gaan is gestegen naar 23,8 jaar (CBS, 2024).

Een ander onderwerp dat veel besproken werd, is de **doorstroming** en het **ontbreken van een passend aanbod voor ouderen in Oudewater**. Er is een grote behoefte aan aantrekkelijke woningen voor ouderen. Die woningen moeten over het algemeen wel voldoen aan een aantal voorwaarden zoals: minstens **twee slaapkamers**, een **ontmoetingsruimte** en het moet **financieel aantrekkelijk** zijn om te verhuizen. Veel mensen op de weekmarkt zien een oplossing in het woningdelen en splitsen of alternatieve woonvormen zoals 'knarrenhofjes' of hospitaverhuur.

1.5.4 Stakeholders

In de gesprekken met bewoners tijdens de **inloopavond** en tijdens de **bijeenkomst met betrokken stakeholders** kwam naar voren dat er een grote bereidheid is van stakeholders om bij te dragen aan het vinden van oplossingen voor de knelpunten in Oudewater op het gebied van wonen. Verder hebben stakeholders en betrokken inwoners de mogelijkheid gekregen om **te reageren op het 'Visiegedeelte'** van dit Volkshuisvestingsprogramma. De reacties zijn verwerkt in dit document.

De gemeenteraad heeft wensen en bedenkingen uitgesproken over het Volkshuisvestingsprogramma. Deze zijn te vinden in bijlage III.

2 Visie op Oudewater

Dit volkshuisvestingsprogramma neemt het volgende 'ideale streefbeeld' voor Oudewater als vertrekpunt. De komende jaren streeft Oudewater naar:

"Oudewater streeft ernaar dat inwoners in elke levensfase passende woonruimte kunnen vinden: of het nu gaat om meer ruimte of doorstroming. We willen jonge mensen de kans geven hier hun toekomst op te bouwen en zo de samenhang van onze gemeenschap te versterken. Ook willen we zorgen dat ouderen passend kunnen wonen. Wie in Oudewater is opgegroeid moet ook hier kunnen blijven wonen. We geven dit vorm door buurten gemengd in te richten met aandacht voor gemeenschapszin. In Oudewater hoort iedereen erbij, met oog voor ieders woonwensen en behoeften."

2.1 Werken vanuit richtinggevende principes

2.1.1 Kernprincipe

De gemeente ziet het als haar taak om richting te geven aan de Volkshuisvesting en zo een passende woningvoorraad te stimuleren. Hierbij gebruikt de gemeente een aantal richtinggevende principes, die

de focus leggen op mogelijkheden en niet op beperkingen. De kern van dit volkshuisvestingsprogramma bevat heldere uitgangspunten die het mogelijk maken om duidelijke keuzes te maken en focus aan te brengen in onze inzet, met het oog op effectiviteit en voldoende sturing. Onze gemeente is een kleine gemeente. Dat maakt dat we zorgvuldig moeten afwegen hoe wij onze ambtelijke capaciteit inzetten en welke acties en bijbehorende instrumenten daarbij horen. De richtinggevende principes sturen Oudewater richting het ideale streefbeeld, waarbij elke inwoner prettig woont en leeft, en helpen ons prioriteiten te stellen.

Boven de richtinggevende principes hangt het kernprincipe **'We richten ons op de mogelijkheden, niet op de beperkingen'**. Het woonvraagstuk is niet eenvoudig om op te lossen. Willen we hier meer voortgang in boeken en meer tempo bereiken, dan vraagt dit een houding die gericht is op het boeken van resultaat en het wegnemen van belemmeringen. Uitgaan van wat wél kan of anders zorgen dát het kan, zowel vanuit de interne organisatie als vanuit de samenleving.

2.1.2 Richtinggevende principes

2.1.2.1 Principe 1: We faciliteren de doorstroom op de woningmarkt

De woningmarkt in Oudewater zit op slot. Er is weinig doorstroming omdat er onvoldoende geschikt aanbod is. We zetten het woonbeleid zo in dat meer mensen een volgende stap kunnen zetten in hun wooncarrière. Dit past bij het principe uit de Omgevingsvisie om de doorstroming voor alle aandachtsgroepen te bevorderen. Dat kan betekenen dat inwoners groter gaan wonen of juist gestimuleerd worden om te verhuizen naar een (kleinere) passende woning. We richten het beleid hierop in: in de nieuwbouwprogrammering wordt rekening gehouden met de verschillende woonwensen. Daarnaast zetten we in op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

2.1.2.2 Principe 2: We vergroten de kansen voor de eerste stap op de lokale woningmarkt

Starters komen in Oudewater moeilijker aan een woning, omdat het vrijkomende aanbod vaak niet aansluit bij de financiële mogelijkheden. We willen de lokale starters graag behouden in Oudewater. We hechten waarde aan een hechte gemeenschap waarin men naar elkaar omkijkt, en behouden daarnaast onze starters graag op de lokale arbeidsmarkt. Een uitgangspunt uit de Omgevingsvisie is dat er met name gebouwd moet worden voor de lokale behoefte en dat er extra inspanning geleverd moet worden om te bouwen voor starters. Het op peil houden van het aanbod van betaalbare koopwoningen en voldoende huurwoningen is dan ook een belangrijk speerpunt binnen dit principe.

2.1.2.3 Principe 3: We geven gemeenschapszin ruimtelijk vorm door gemengd wonen te stimuleren

In Oudewater wonen we sámen. Het bouwen aan én behouden van de hechte gemeenschap geven we ook ruimtelijk vorm. Enerzijds door woningen in buurten meer op elkaar te oriënteren en anderzijds doen we dit met gemeenschappelijke binnentuinen, of door het toevoegen van geclusterde woonvormen. We investeren in ontmoetingsplekken, zowel binnen als in de openbare ruimte. Dit bevordert dat mensen elkaar ontmoeten en leren kennen; een belangrijke basis voor meer omzien naar elkaar. Daarnaast richten we ons op gemengd wonen. De Omgevingsvisie geeft aan dat het voorzieningenniveau passend bij de identiteit van Oudewater ook een belangrijke voorwaarde is om een aantrekkelijke woonomgeving te creëren. Door het bieden van divers woonaanbod creëren we een fysiek aantrekkelijke omgeving en stimuleren we een gemengde samenstelling van bewoners. We geven gemeenschapszin vorm door het stimuleren van bewonersinitiatieven.

2.1.2.4 Principe 4: We kijken naar de behoeftes van de kleinere kernen

De gemeente Oudewater bestaat naast de stad Oudewater ook uit de kernen: Hekendorp, Papekop en Snelrewaard. Uiteraard kennen deze kernen vanwege hun kleinere omvang minder voorzieningen dan de kern Oudewater. Dit heeft gevolgen voor inwoners wanneer zorg en de nabijheid van voorzieningen belangrijker worden. Desondanks kijken we vanuit het positieve naar wat wél kan in deze kernen. De Omgevingsvisie geeft aan dat om een aantrekkelijke en toekomstbestendige woningvoorraad te stimuleren, we in stedenbouwkundig opzicht moeten aan te sluiten bij onze landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de lokale identiteiten van iedere kern. De kernen vormen ten slotte een unieke en hechte gemeenschap. Om dat te behouden bouwen we in Hekendorp ook aan de randen van de kernen.

2.1.2.5 Principe 5: We hebben specifieke aandacht voor bepaalde groepen

In Oudewater hoort iedereen erbij en doet iedereen mee. We hebben oog voor de verschillende aandachtsgroepen en hun woonbehoefte. De Omgevingsvisie geeft aan dat er een tekort aan woningen voor alle aandachtsgroepen is en dat er moet worden bijgebouwd voor alle aandachtsgroepen. Voor ouderen spelen

we in op de ontwikkelingen van de toekomst en we bieden passende woonruimte aan groepen die een zorgbehoefte hebben. Ook statushouders en arbeidsmigranten verdienen een goede plek om te wonen in Oudewater. De huisvesting van arbeidsmigranten vraagt om meer regionale en landelijke regie. Regionaal om ervoor te zorgen dat Oudewater een passend en proportioneel aandeel in dit vraagstuk kan oppakken. Hiermee kunnen we lokaal de woonsituatie van arbeidsmigranten verbeteren. Dit helpt om ongewenste zaken en overlast verder te verminderen. Leefbaarheid en een evenwichtige woonomgeving voor de hele gemeenschap staan hierbij centraal.

2.1.2.6 Principe 6: We richten ons op betaalbare koopwoningen

In Oudewater is er veel behoefte aan betaalbare koopwoningen, met name voor starters en jonge gezinnen. Om die groep te kunnen behouden in Oudewater richten we ons op het betaalbare koopsegment. Dit past bij het principe uit de Omgevingsvisie om voldoende, betaalbare en geschikte woningen voor alle aandachtsgroepen te realiseren. Zowel het aanbod als de financieringsmogelijkheden voor het kopen van een eerste huis of een gezinswoning neemt steeds meer af. Ook behouden we onze inwoners met een vitale functie op de arbeidsmarkt graag in onze gemeente. Zij spelen een belangrijke rol in onze samenleving, en zijn doorgaans aangewezen op het betaalbare segment. Daarom is het belangrijk om als gemeente speciale aandacht te hebben voor deze groep woningzoekenden en willen we het aanbod van betaalbare koopwoningen vergroten.

2.2 Thema's volkshuisvestingsprogramma

We werken vanuit de richtinggevende principes aan het woonbeleid voor Oudewater. We sluiten aan bij de hoofdstukindeling zoals die passend is voor een Volkshuisvestingsprogramma. Dit leidt tot de volgende thema's:

Thema 1: Nieuwbouw kwantitatief

Thema 2: Nieuwbouw kwalitatief

Thema 3: Beter benutten bestaande woningvoorraad

Thema 4: Aandachtgroepen

Thema 5: Leefbaarheid en duurzaamheid

3 Nieuwbouw kwantitatief

Wat willen we bereiken?

Oudewater wil bijdragen aan de regionale woningbouwopgave door structureel in te zetten op voldoende en tijdige woningproductie. We streven naar een evenwichtige groei van onze woningvoorraad, waarbij we de kwantitatieve vraag in de regio vertalen naar realistische plannen en uitvoerbare projecten. Onze inzet is gericht op bouwen in de kern van Oudewater met passende uitbreiding naar behoefte. Inbreiding heeft de voorkeur, maar uitbreiding met aantrekkelijke kernrandzones borgt de kwaliteit van het overgangsbied tussen dorp of stad en het omliggende landschap in het buitengebied. Zo bouwen we stap voor stap aan voldoende woningen in de regio én behouden we een karakteristieke en aantrekkelijke woonomgeving in de gemeente Oudewater.

3.1 Vertrekpunt

3.1.1 Druk op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt in Oudewater neemt toe. Het huidige woningtekort in de regio (U16) ligt met 6,2% boven het gewenste niveau van 2% (bij een woningtekort van 2% spreekt men van een gezond evenwicht tussen het vinden van een passende woning en onnodig lange leegstand van woningen). Als gemeente staan we dus voor de opgave om het huidige tekort in te lopen.

3.1.2 Woningbehoefte

In de afgelopen 12 jaar is de ontwikkeling van de woningvoorraad kleinschalig geweest, passend bij de schaal van de gemeente. Gemiddeld worden er jaarlijks 62 nieuwe woningen toegevoegd aan het bestaande woningbestand en gaan er jaarlijks 17 woningen uit het totale woningbestand door sloop of andere ont-trekkingen. Volgens de meest actuele woningbehoefteraming is de woningbehoefte berekend op 320 woningen tot en met 2030 en 530 woningen tot 2040.

Tabel 1: Woningbehoefte (Omgevingsvisie Oudewater) en afspraken woningbouw (Woondeal Regio U10)

	Tot en met 2030	Tot en met 2040
Woningbehoefte Omgevingsvisie	320	530
Te realiseren woningen conform woondeal	450	-

Omgevingsvisie Oudewater 2022-2040 en Woondeal 2022-2030 Regio U10

3.1.3 Woningbouw ambities

Als gemeente hebben we hierbij de ambitie om de vaart in de nieuwbouw voort te zetten. In 2024 zijn er al 130 nieuwbouwwoningen gebouwd. Onze huidige plancapaciteit lijkt voldoende om de resterende opgave te realiseren. We streven naar een plancapaciteit van 130% om mogelijke planuitval op te vangen. Een groot deel van de woningen valt momenteel nog onder 'zachte' plannen. Het is dus belangrijk om te sturen op deze zachte plannen om de opgave te halen. Het is wenselijk om de nieuwbouw gelijkmatig over de jaren te verspreiden zodat een zo groot mogelijk deel van de nieuwe woningen door de lokale vraag wordt geabsorbeerd. Daarnaast draagt geleidelijke ontwikkeling bij aan de leefbaarheid in de kernen.

Tabel 2: Gemeente Oudewater: resterende woningbouwopgave t/m 2030 afgezet tegen plancapaciteit

Opgave t/m 2030	Gerealiseerd	Resterend	130% plancapaciteit	Huidige plancapaciteit
450	322	128	419	698

Gemeente Oudewater

3.1.4 Nieuwbouw

Om de bouwproductie te versnellen, moeten de bestaande woningbouwplannen daadwerkelijk worden uitgevoerd. Daarbij lopen we soms tegen belemmeringen aan zoals Raad van State procedures, bodemdaling en overbelasting van het elektriciteitsnet (netcongestie). Deze factoren vertragen de bouw en beperken waar en hoe we nieuwe woningen kunnen realiseren. Ons doel blijft om voldoende en tijdig nieuwe woningen te bouwen, maar de voortgang hangt af van hoe snel deze knelpunten worden opgelost. Op de volgende pagina wordt het woningbouwoverzicht van de gemeente Oudewater weergegeven.

Naast het realiseren van voldoende nieuwbouwwoningen benadrukken we ook de noodzaak om de woningbouwproductie te versnellen. Door versnelling kan er worden ingespeeld op de huidige woningbehoefte en de druk op de woningmarkt. We zetten hierbij in op het versterken van samenwerking met ontwikkelaars en corporaties en maken daarbij actief gebruik van beschikbare financiële regelingen en subsidies om projecten haalbaar en uitvoerbaar te maken.

Tegelijkertijd blijft ruimtelijke kwaliteit geborgd: nieuwe woningen moeten passen binnen de karakteristieke dorpskernen en het omliggende landschap, zodat groei hand in hand gaat met behoud van de identiteit en leefbaarheid van de gemeente.

Tabel : Overzicht nieuwbouw kwantitatief

Project	Sta-tus	Totaal aantal nieuw	Sociale huur	Middeldure huur	Du-re huur	Betaalbare koop 1	Betaalbare koop 2	Middeldure koop	Du-re koop	Zorg Wo-ning	Onbekend
Oudewater											

Project	Status	Totaal aantal nieuw	Sociale huur	Middeldure huur	Dure huur	Betaalbare koop 1	Betaalbare koop 2	Middeldure koop	Dure koop	Zorg Woning	Onbekend
Stadskantoor	Hard	24								24	
Plesmanplantsoen	Hard	4				2		2			
Westerwal	Hard	40							40		
Oranjepark	Zacht	48	48								
Statenland	Zacht	115	17	12		17	34	23	12		
Het wassende water	Zacht	350	105	35			105				105
Hekendorp											
Hekendorp kern uitbreiding	Zacht	50									50
Papekop											
Papekopperstraatweg 18	Hard	1									1
Snelrewaard											
Noord-Linschoterzandweg 60, 61	Hard	2							2		
Waardsedijk 106	Hard	1									1
Totaal gemeente		635	170	47	0	19	139	25	54	24	157

Gemeente Oudewater

3.2 Ontwikkeling van Het wassende water

Het wassende water is in 2022 aangewezen als potentiële bouwlocatie voor woningbouw buiten de rode contour, aan de rand van de kernen. De ontwikkeling bestaat uit twee fasen. Fase 1 (zuidelijke deel) omvat 300 - 350 woningen. Fase 2 is een mogelijke uitbreiding. In totaal wordt tot 2040 uitgegaan van circa 500 woningen (250 vóór 2030 en 250 na 2030).

Het plan sluit aan op de bestaande bebouwing en het karakter van Oudewater, met vooral grondgebonden woningen (twee lagen met kap) en accenten van gestapelde bouw van 4 tot 6 bouwlagen. De locatie past binnen de gemeentelijke voorkeur voor bouwen in kernen en kernrandzones, met respect voor het historische veenweidelandschap.

Ontwikkeling Het wassende water fase 1 (zuidelijk deel)



Vanaf 2030 wordt gerekend op een uitgifte van circa 50 woningen per jaar, passend bij de doelstelling om structureel voldoende woningbouw te realiseren

3.3 Ontwikkeling Statenland

Statenland is een belangrijke woningbouwlocatie voor Oudewater, de locatie waar momenteel het zwembad, een skeelerbaan en opvang voor Oekraïners is gevestigd. Voor de ontwikkeling van Statenland zal volgens de huidige plannen het zwembad en de skeelerbaan worden verplaatst naar Tappersheul III. Op deze manier maken we plaats voor woningbouw (100 tot 120 woningen). Momenteel ligt het concept van het Ruimtelijk Kader voor aan de Raad en vindt er nog participatie plaats over het kader.

Mobiliteit is een belangrijk onderwerp in het project Statenland. Vanwege de drukke weg langs de locatie, zoeken we naar veiligere routes, onder andere richting de OV-halte.

3.4 Belangrijkste doelen

- We bouwen **minimaal 30 woningen** per jaar en **streven naar 50 woningen** per jaar.
- Het realiseren van woningen vindt zo veel mogelijk plaats **binnen de bestaande kernen of in de zones rond de kern**, zoals bij Het wassende water. Hierbij is er altijd aandacht voor de kwaliteit van het buitengebied.

Het toevoegen van voldoende woningen creëert meer aanbod waardoor de woningmarkt weer op gang komt en er beweging wordt gecreëerd. Wanneer we ervoor zorgen dat de juiste mensen in de juiste woningen terechtkomen, faciliteren we doorstroming. Het stellen van bovenstaande doelen is dan ook in lijn met de richtinggevende principes **'We faciliteren de doorstroming op de woningmarkt'** en **'We vergroten de kansen voor de eerste stap op de lokale woningmarkt'**. Bouwen voor de lokale behoefte is belangrijk om kansen te creëren voor Oudewaterse starters op de woningmarkt. Daarnaast sluiten we aan op de ambities uit de Omgevingsvisie, door te bouwen voor de doelgroepen die zelf geen aanbod vinden en door gelijktijdig de doorstroming te bevorderen. We geven richting aan groei binnen en aansluitend bij de bestaande kernen, met respect voor landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. We werken doelgericht aan het versnellen van de woningbouwopgave, passend bij de berekende woningbehoefte en de provinciale kaders.

4 Nieuwbouw kwalitatief

Wat willen we bereiken?

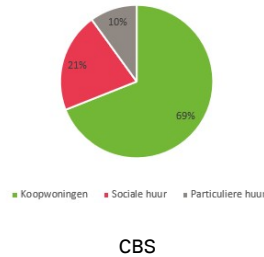
We bouwen aan vitale en gemengde wijken en kernen, waar ruimte is voor jong en oud, voor huurders en kopers. Met een gevarieerd en kwalitatief aanbod spelen we in op de veranderende woonvraag. In onze gemeente streven we naar voldoende passende woonruimte voor starters en andere kleinere huishoudens. Daarbij leggen we sterk de nadruk op betaalbaarheid: een toegankelijke woningmarkt vraagt om voldoende betaalbare huur- en koopwoningen. Tegelijkertijd investeren we in kwaliteit, levensloopbestendige woningen voor ouderen en woonconcepten die samenleven stimuleren. Zo bouwen we stap voor stap aan een evenwichtige en toekomstgerichte woningvoorraad in Oudewater.

4.1 Vertrekpunt

De opgave ligt niet alleen bij het bouwen van meer woningen, maar ook in het bouwen van de juiste woningen. Voor starters is het lastig om een betaalbare woning te vinden. Daarnaast vraagt de toenemende vergrijzing om meer geschikte woonvormen voor ouderen. Het realiseren van een passend woningaanbod is daarom ook cruciaal.

Op 1 januari 2024 had de gemeente Oudewater in totaal 4.465 woningen, waarvan 69% koopwoningen, 21% sociale huurwoningen en 10% in de particuliere verhuur. De huidige samenstelling van de woningvoorraad laat zien dat het aandeel koopwoningen groot is in de gemeente. Omdat het percentage sociale huurwoningen in Oudewater lager is dan het landelijk gemiddelde, zal de gemeente vooruitlopend op de aanstaande **Wet Regie Volkshuisvesting** zorgen voor een aandeel van minimaal 30% sociale huurwoningen gemiddeld in de nieuwbouw.

Figuur 2: Gemeente Oudewater: verdeling koop- en huursegment (2024)



In totaal moet het nieuwbouwprogramma van de gemeente Oudewater voor tweederde bestaan uit betaalbare woningen. Naast de 30% sociale huur betekent dit 37% in het middensegment. Het Rijk hanteert voor dit middensegment duidelijke grenzen: nieuwbouw koopwoningen tot € 405.000 (prijsspeil 2025) vallen binnen het betaalbare segment, terwijl voor middenhuur een maximale huurprijs van € 1.184 per maand geldt (prijsspeil 2025). Deze kaders dragen bij aan het realiseren van een evenwichtige en gemengde woningvoorraad, waarin zowel starters, jonge gezinnen als senioren een passende woning kunnen vinden. Betaalbaarheid is daarmee niet slechts een bijkomstigheid, maar een essentiële randvoorwaarde voor een toegankelijke en toekomstbestendige woningmarkt in Oudewater, waar de woningprijzen de afgelopen jaren sterk zijn gestegen en boven het landelijk gemiddelde liggen

4.2 Definitives

- **Sociale huurwoningen:** met aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 932,93, prijspeil 2026), bij nieuwbouwplannen geldt dat de woning minimaal 25 jaar als sociale huurwoning wordt aangeboden, en die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen volgens de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen
zoals uitstromers uit de beschermde opvang, urgenten en statushouders.
- **Middenhuurwoningen:** met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 186 Woningwaarderingstelsel-punten (€ 1.228,07, prijspeil 2026). Hiermee sluiten we aan bij de bovengrens van de Wet regulering middenhuur.
- **Betaalbare koopwoningen in de goedkoopste prijs categorie (1):** met een verkoopprijs van maximaal € 320.000, VON, prijspeil 2026, Indexatie vindt plaats in navolging van de betaalbare koopgrens.
- **Betaalbare koopwoningen (2) :** met een verkoopprijs van maximaal € 420.000 VON (prijsspeil 2026) vastgesteld door het Rijk en overgenomen uit de grondprijzbrief Oudewater 2026.

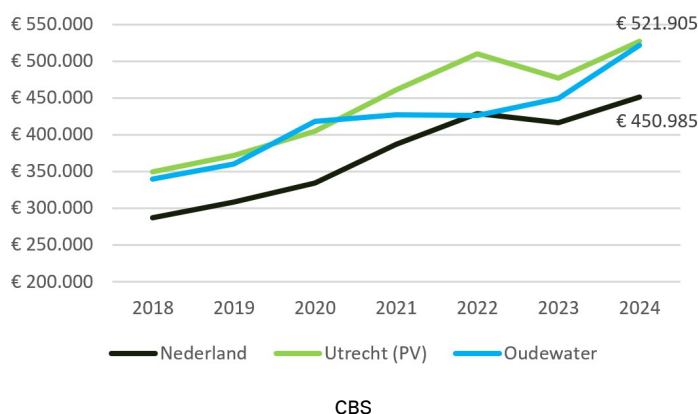
4.3 Betaalbaarheid

De koopvoorraad bevat daarnaast relatief weinig betaalbare koopwoningen tot 390.000 (prijsspeil 2024) (23%) en relatief veel woningen in het midden- en hogere prijssegment. Dit vraagt om een zorgvuldige bijsturing in de programmering van nieuwbouwprojecten.

Door gericht te sturen op de juiste verdeling kan de gemeente bijdragen aan meer balans, waardoor ook op de langere termijn voldoende variatie in het woningaanbod wordt geborgd. Dit vraagt wel een bijsturing van de nieuwbouwprogrammering. De huidige plancapaciteit bedraagt 698 woningen, waarvan er 130 'hard' zijn (met een ondertekende anterieure overeenkomst en/of een onherroepelijk omgevingsplan, en daardoor niet meer makkelijk te wijzigen) en 568 'zacht' (nog geen definitieve status, dus meer mogelijkheden voor aanpassing). In de 130 woningen in de harde plannen zit momenteel geen enkele woning in het sociale huursegment. Van de 568 'zachte' woningen zijn er 171 beoogd op sociale huur. Daarmee is van de 698 woningen in de plancapaciteit 24,5% een sociale huurwoning, dit ligt nog onder de norm van 30% en vraagt om bijsturing van de plannen. Er zijn 225 woningen beoogd in het middensegment, wat met 33% onder de norm van 37% ligt. Door bij te sturen in de richting van de gewenste prijs categorieën wordt niet alleen tegemoetgekomen aan de wettelijke normen, maar ook aan de maatschappelijke opgave om een inclusieve en leefbare woningmarkt voor alle inwoners van Oudewater te creëren.

Sinds 2018 is de gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in de gemeente Oudewater fors gestegen, met ruim €180.000 in zes jaar tijd (van €340.000 in 2018 naar €521.000 in 2024), een stijging van 53%. Dit wordt enigszins, maar zeker niet volledig, gecompenseerd door een gemiddelde stijging van inkomens. In de periode 2018-2023 steeg volgens het CBS het gemiddelde inkomen van huishoudens in Oudewater met 29%. Ondanks deze compensatie is een groter deel van de woningvoorraad in de gemeente te duur geworden voor veel inwoners.

Figuur 3: Gemeente Oudewater. Gemiddelde verkoopprijs koopwoningen naar regio, 2018-2024



Naar verhouding is de gemiddelde verkoopprijs in Oudewater tussen 2018 en 2024 ook harder gestegen dan in Nederland. Het gevolg is dat de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning in Oudewater in 2024 fors hoger lag dan het landelijke gemiddelde van €451.000. Door de toename van de gemiddelde verkoopprijs zijn koopwoningen steeds minder bereikbaar voor koopstarters en (lagere) middeninkomens.

4.4 Kwalitatieve woningbehoefte

	Toevoegingen eengezins	Toevoegingen meergezins	Totaal
< Kwaliteitskortingsgrens	0	0	0
Tot aftoppingsgrens	0	60	60
Tot liberalisatiegrens	0	10	10
Midden huur	0	40	40
Dure huur	0	0	0
Totaal huur	10	110	120
≤ 310.000	120	20	140
310.000-390.000	20	0	20
390.000-525.000	10	0	20
525.000-660.000	30	0	30
660.000-880.000	50	0	50
≥ 880.000	20	0	20
Totaal koop	250	30	270
Totaal sociale huur	0	70	70
Totaal betaalbaar	140	130	270
Totaal nieuwbouw	260	140	400

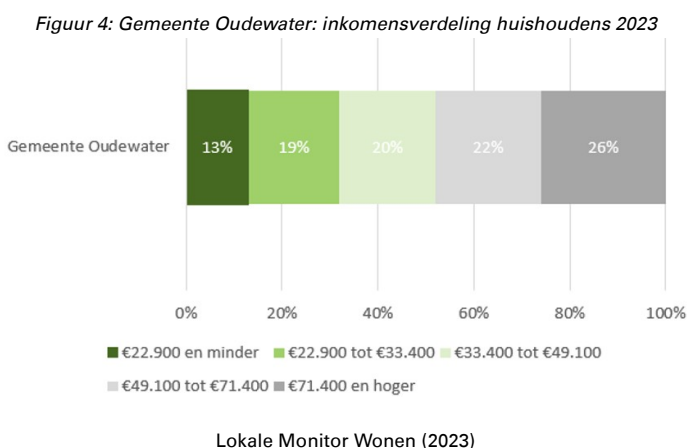
ABF: Woningbehoefteonderzoek U10 – Oudewater (2024)

Onderzoek naar de kwalitatieve woningbehoefte (ABF[1]) laat zien dat er in de koopsector meer vraag is naar goedkope eengezinswoningen, met name tot €320.000 (zie tabel 4). De resultaten van de bewoners-enquête sluiten hierbij aan. Op de vraag 'Aan welk soort woningen is volgens u het grootste tekort in de gemeente Oudewater?' antwoordden verreweg de meeste mensen 'Eengezinswoningen en betaalbare koop'. Het Rijk definieert betaalbare koop tot een grens van € 420.000, maar voor veel koopstarters met een modaal inkomen is dit niet financieerbaar, zeker niet voor alleenstaanden. Er is behoefte aan een goedkope deelsegment binnen de betaalbare koop: goedkope koopwoningen tot €320.000. Om te voldoen aan deze behoefte richten wij ons als gemeente ook op het toevoegen van dergelijke goedkopere woningen in de koopsector om zo een gevarieerd woningaanbod te krijgen en lokale koopstarters een kans te geven. Dit doen we door bijsturing in de huidige (zachte) programmering en hanteren wij dit als uitgangspunt in toekomstige plannen. We moeten ons daarbij beseffen dat, gezien de sterk gestegen bouwkosten, een

goedkopere nieuwbouwwoning ook een kleinere woning betekent. De eis voor de minimale grootte van woningen is minimaal 50 m², waar knelpunten ontstaan, zoals voor woningen in de binnenstad, kan er worden afgeweken naar een eis van minimaal 40 m².

4.5 Inkomensverdeling

Ook de druk op de sociale huursector neemt toe in Oudewater. Voor een sociale huurwoning bedraagt de gemiddelde inschrijfduur inmiddels ruim 13 jaar (2024, RWU regionale corporatie monitor). Het aantal reacties per sociale huurwoning sinds 2018 is meer dan verdrievoudigd. De inkomensverdeling benadrukt het belang van voldoende sociale huurwoningen in Oudewater. De kwalitatieve woningbehoefte (ABF) laat zien dat er in de huursector voornamelijk vraag is naar meergezinswoningen (appartementen) tot de aftoppingsgrens (15% van de totale bouwopgave) en in het middenhuur segment (10% van de totale bouwopgave). Als gemeente richten wij ons op het toevoegen van deze meergezinswoningen in de huursector om in de kwalitatieve behoefte te voldoen. Dit doen wij door het gesprek te voeren met corporaties over programmering en waar nodig bij te sturen.



4.6 Kwalitatieve opgave

Tabel 5: Gemeente Oudewater: percentuele verdeling kwalitatieve opgave

	Gewenste verdeling	Verdeling in harde plan capaciteit	Verdeling in zachte plan capaciteit
Sociale huur	30 %	0%	30%
Middensegment	37%	15%	36%
<i>Huur middensegment</i>	10%	0%	8%
<i>Goedkope koop tot 305.000</i>	15%	15%	3%
<i>Betaalbare koop 305.000-405.000</i>	12%	0%	25%
Duur segment	33%	64%	6%
Onbekend of overig*	-	21%	28%
Totaal	100%	100%	100%
<i>*Bijvoorbeeld zorgwoningen</i>			

Bron: Gemeente Oudewater

Daarnaast laten prognoses zien dat de vraag naar passende woonvormen voor ouderen sterk zal toenemen. Tot 2040 neemt de vraag toe met 325 nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. Van deze 325 woningen gaat het om 90 geclusterde woningen (waarvan 70 in de huursector en 20 in de koopsector).

Deze cijfers maken duidelijk dat de gemeente Oudewater niet alleen moet inzetten op een kwantitatieve uitbreiding van het woningaanbod, maar ook op een kwalitatieve afstemming: het type en de betaalbaar-

heid van woningen moeten aansluiten bij de actuele en toekomstige woonbehoefte van alle inwoners, van starters en gezinnen tot ouderen en huurders in het midden- en sociale segment.

Er zijn diverse hulpmiddelen zoals een vereveningsfonds, koopgarantwoningen en startersleningen die ingezet kunnen worden om betaalbare woningbouw te realiseren of om de betaalbaarheid van woningen beter aan te laten sluiten op de behoefte.

4.7 Belangrijkste doelen

- Het realiseren van voldoende betaalbare woningen. De gemeente streeft naar 67% betaalbare koop en huur in de nieuwbouw, waarvan 30% sociale huur.
- Het realiseren van woningen die aansluiten bij de huidige en toekomstige woonbehoeften door te bouwen met aandacht voor kwaliteit, functionaliteit en geschiktheid voor verschillende doelgroepen.

Door als doel te stellen om toe te werken naar 67% betaalbare koop en huur, met aandacht voor de gewenste kwalitatieve invulling, doen we recht aan de richtinggevendende principes: **'We faciliteren doorstroming op de woningmarkt'** en **'We vergroten de kansen voor de eerste stap op de lokale woningmarkt'** en **'We richten ons op betaalbare koopwoningen'**. De doelen richten zich op op (vrijkomend) aanbod dat wél aansluit bij de koopkracht en wens van lokale woningzoekenden, ook van de Oudewaterse starters. Hiermee sluiten we ook aan bij belangrijke signalen die we opvangen onze gemeente. Op de vraag 'Voor welke groep moeten er vooral nieuwe woningen worden gebouwd?' in de bewonersenquête antwoordden verreweg de meeste mensen 'Voor starters/jongeren'. Dit duidt op de urgentie die wordt gevoeld voor deze groep.

Daarnaast sluiten de doelen onder dit thema nauw aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie om te bouwen voor jongeren, ouderen en andere aandachtsgroepen die nu moeilijk passende woonruimte vinden. We bouwen aan een gevarieerde, toekomstbestendige en landschappelijk passende woningvoorraad in Oudewater

5 Beter benutten bestaande voorraad

Wat willen we bereiken?

De gemeente Oudewater wil zich niet alleen focussen op het realiseren van voldoende passend aanbod in de nieuwbouw, maar ziet ook kansen in de bestaande woningvoorraad. We willen de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk gebruiken en verkennen hierbij woonvormen zoals woningdeling, splitsing en het optoppen van grotere woningen en complexen. Hierbij hebben we ook oog voor gemeenschapszin waarin omzien naar elkaar wordt gestimuleerd. Zo werken we stap voor stap aan een flexibel en toekomstbestendig woningaanbod waarin alle inwoners van Oudewater een passende plek kan vinden.

5.1 Vertrekpunt

5.1.1 Verschuiving naar kleinere huishoudens

In Oudewater zien we een duidelijke groei van een- en tweepersoonshuishoudens, zowel onder starters als onder ouderen. Deze ontwikkeling vraagt om een aangepast aanbod van woningtypes. Onze huidige woningvoorraad sluit hier nog niet op aan. In 2024 bestond de woningvoorraad voor 79% uit eengezinswoningen en voor 21% uit meergezinswoningen

5.1.2 Inzetten op alternatieve en kleinschalige woonvormen

Om te komen tot een meer divers woningaanbod is het noodzakelijk om verschillende kleinere woonvormen toe te voegen. Om hierop in te spelen zetten we in op nieuwbouw, maar op korte termijn liggen ook kansen in het aanpassen van bestaande woningen. De gemeente oriënteert zich samen met stakeholders op de mogelijkheden voor woningdelen en woningsplitsen. Daarnaast verkennen we innovatieve woonvormen die bijdragen aan een gevarieerd woningaanbod en versterken we tegelijkertijd het principe van gemengd wonen. De gemeente streeft naar het wegnemen van onnodige belemmeringen in de (bouw)voorwaarden binnen de regelgeving, om zo het ombouwen van bestaande woningen naar kleinschalige woonvormen te bevorderen.

5.1.3 Starters onder druk: instroom en uitstroom in beeld

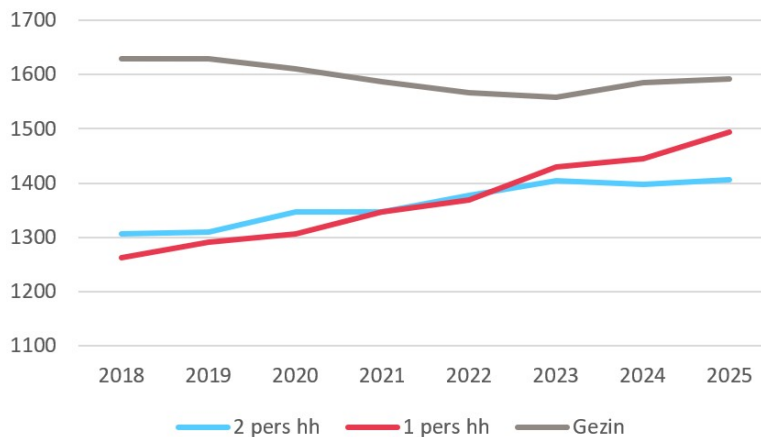
In de gemeente Oudewater hebben vooral starters het lastig op de woningmarkt. Als we kijken naar de verhuisbewegingen naar leeftijdscategorie, wordt de urgentie van een voldoende passende woningvoorraad nogmaals benadrukt. Het merendeel van de verhuisbewegingen binnen Oudewater betreft inwoners die al in de gemeente woonden (58%), wat aangeeft dat inwoners een prominente rol hebben in de woningmarkt. Daarnaast vestigen zich relatief veel nieuwe inwoners vanuit de gemeenten Utrecht en Woerden en verhuizen degenen die Oudewater verlaten meestal ook naar deze gemeente of andere plaatsen in de regio verhuizen.

Het valt op dat de 30- tot 40-jarigen het grootste aandeel instromers in Oudewater vormen, gemiddeld zo'n 60 personen per jaar. De leeftijdsgroepen 20-25 jaar en 25-30 jaar kennen daarentegen de hoogste uitstroom uit de gemeente. Deze dynamiek laat zien dat jonge starters vaak de gemeente verlaten, terwijl jonge gezinnen en middelbare leeftijdsgroepen zich vestigen. Om deze woningzoekenden te behouden en tegelijkertijd nieuwe huishoudens aan te trekken, is het essentieel dat het woningaanbod voldoende betaalbare starterswoningen biedt, met name in het koop- en middenhuur segment. Dit betekent dat bij zowel nieuwbouw en aanpassingen van bestaande woningen expliciet rekening gehouden wordt met de toegankelijkheid voor jonge huishoudens, zodat Oudewater aantrekkelijk blijft voor zowel starters als doorstromers en de woningmarkt in balans wordt gehouden. Het bevorderen van de doorstroom bij ouderen is dan ook een belangrijk speerpunt om de bestaande voorraad beter te benutten.

5.1.4 *Nieuw* Ontwikkeling huishoudens

In de gemeente Oudewater is het aantal huishoudens in de periode 2019-2024 met ongeveer 5% gegroeid, terwijl het totale inwoneraantal vrijwel stabiel bleef. Dit wijst op een toenemende 'verdunning' van huishoudens. Er zijn meer kleinere huishoudens en een groeiend aandeel van een- en tweepersoonshuishoudens. De trends in huishoudenssamenstelling zijn zichtbaar: figuur 5 laat zien dat het aantal eenpersoonshuishoudens de afgelopen jaren is toegenomen. Het aantal gezinnen is afgenomen. Prognoses geven aan dat het aantal huishoudens tot 2030 met ongeveer 330 zal stijgen, vooral bij huishoudens van 75 jaar en ouder en bij de leeftijdsgroep 30 tot 44 jaar (zie tabel 6). Daarnaast wordt een groei verwacht bij alleenstaande huishoudens en eenoudergezinnen tot 2040.

Figuur 5: Gemeente Oudewater: ontwikkeling type huishoudens 2018-2025



CBS

Gemeente Oudewater: prognose huishoudens naar leeftijd en samenstelling

Leeftijd	Aantal huishoudens				
	2024	2031	2041	2024-2031	2031-2041
<30	270	300	260	+30	-40
30-44	940	1.070	1.130	+130	+60
45-64	1.700	1.540	1.570	-160	+30
65-74	710	820	830	+110	+10
≥75	800	1.020	1.250	+220	+230

	Aantal huishoudens				
Samenstelling					
Alleenstaand	1.460	1.730	1.970	+260	+240
Eenouder	280	280	350	0	+70
Paar zonder thuiswo-nend kind(eren)	1.430	1.560	1.550	+140	-10
Paar met thuiswo-nend kind(eren)	1.250	1.180	1.170	-70	-10
Totaal	4.420	4.750	5.040	+330	+290

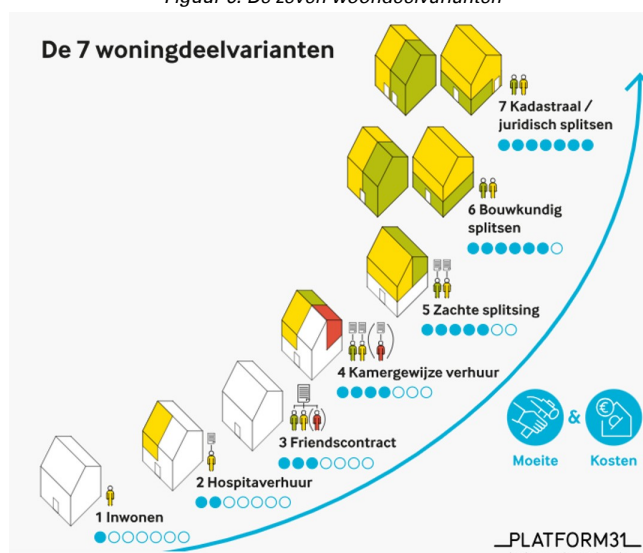
ABF: Woningbehoefteonderzoek U10 – Oudewater (2024)

5.2 Woningdelen

Het beter benutten van de huidige woningvoorraad kan door middel van aanpassing naar meer kleinschalige woonvormen. Omdat we kansen zien in het beter benutten van de huidige voorraad, verkennen en inventariseren we de mogelijkheden voor splitsen en optoppen in onze gemeente. Samen met betrokken stakeholders bekijken we mogelijkheden. Als gemeente staan we dan ook open voor kleinschalige woonvormen zoals woningdelen. Dat kan een oplossing bieden voor de veranderende samenstelling van huishoudens op de korte termijn. In Oudewater neemt de vergrijzing toe en staan de startende huishoudens onder druk. Hierdoor moet er flexibiliteit in het woningaanbod worden geboden. Door het stimuleren van kleinschalige (flexibele) en alternatieve woonvormen spelen we proactief in op de veranderende vraag en de woningvoorraad toekomstbestendig maken.

Woningdelen bestaat uit vele vormen. Kenniscentrum Platform31 onderscheidt zeven gradaties (zie figuur 6), waarbij de lichtere vormen alleen het delen op contractvorm omvatten en de zwaardere vormen ook een bouwkundige ingreep met zich meebrengen. Niet alle zeven varianten zijn in de Oudewaterse context even logisch of wenselijk. We richten ons de komende periode met name op de varianten 2 en 3; hospitaverhuur en friendscontracten verhuur. Woningdelen vraagt wel om duidelijke kaders en begrenzingen om te voorkomen dat het problemen op het gebied van leefbaarheid ontstaan. Een voorbeeld hiervan is de omgang met het aantal parkeerplekken. We blijven de leefbaarheid dan ook zorgvuldig bewaken bij elke mogelijke toepassing van woningdelen.

Figuur 6: De zeven woondeelvarianten



Platform31

5.3 Leegstand

Een ander belangrijk thema bij het beter benutten van de bestaande woningvoorraad is het tegengaan van leegstand. In tijden van woningtekorten is het onnodig leeg laten staan van panden ongewenst. Er zijn op dit moment geen aanwijzingen dat leegstand in Oudewater veel voorkomt. Cijfers zijn op dit punt ook niet altijd even betrouwbaar, omdat daarbij veelal alleen sprake is van 'administratieve leegstand' (er staat niemand op dat adres ingeschreven) en niet van daadwerkelijke leegstand (er woont niemand). Voor het tegengaan van administratieve leegstand is het niet nodig om een leegstandsverordening in te voeren, daar volstaat toezicht en handhaving. Een leegstandsverordening brengt bovendien veel werk met zich mee. Dit heeft daarom momenteel niet de prioriteit. Als gemeente houden we dit thema wel scherp in de gaten. We bekijken jaarlijks of de daadwerkelijke leegstand een ongewenste niveau bereikt en overwegen dan om een leegstandsverordening in te voeren.

5.4 Belangrijkste doelen

- Het creëren van een divers woningaanbod dat beter aansluit op de veranderende huishoudenssamenstelling.
- Zoeken naar mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten door middel van woningdelen, splitsen, optoppen en flexibele woonconcepten.

Met deze doelen focussen we enerzijds op het principe '**We vergroten de kansen voor de eerste stap op de lokale woningmarkt**'. Door het toevoegen van kleinere woningen of innovatieve woonvormen spelen we in op passend aanbod voor starters. Daarnaast volgen we ook het principe '**We faciliteren de doorstroming op de woningmarkt**'. Door aanbod te creëren dat onder andere beter aansluit bij kleinere huishoudens, stimuleren we bijvoorbeeld ouderen om door te stromen naar een kleinere, maar passendere woning. Door zowel in de nieuwe als de bestaande voorraad meer divers woningaanbod te creëren, dragen we bovendien bij aan een gemengde en aantrekkelijke woonomgeving. Dit zien we in Oudewater als belangrijke factor voor het versterken van de gemeenschapszin. Daarmee volgen we ook het principe '**We geven gemeenschapszin ruimtelijk vorm door gemengd wonen te stimuleren**'. Met deze keuzes sluiten we aan bij ambities uit de Omgevingsvisie door te bouwen aan toekomstbestendig woningaanbod voor jongeren én ouderen. Daarmee geven we invulling aan de ambities voor doorstroming, passende uitbreiding en het creëren van sterke, vitale woonkernen in Oudewater.

6 Huisvesting aandachtsgroepen

Wat willen we bereiken?

Ouderen

Oudewater is een gemeente waar inwoners wonen in een zorgzame en hechte leefomgeving, waarin de waarde van gemeenschapszin centraal staat. We streven ernaar dat inwoners zo lang mogelijk prettig en zelfstandig in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen, met passende ondersteuning wanneer dat nodig is. Daarom zetten we in op toekomstbestendige woonvormen, waarbij zorg en ondersteuning dichtbij en op maat beschikbaar zijn. Daarnaast stimuleren we doorstroming op de woningmarkt, zodat ouderen kunnen verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun levensfase. Op die manier komt er tegelijkertijd ruimte vrij voor starters en gezinnen, waardoor de woningvoorraad optimaal wordt benut en de leefbaarheid in alle kernen behouden blijft.

Aandachtsgroepen

Wij zetten ons in voor passende, veilige en betaalbare huisvesting voor aandachtsgroepen. Daarbij is er specifieke aandacht voor arbeidsmigranten, waarbij we streven naar huisvestingsoplossingen die bijdragen aan goede leefomstandigheden én een evenwichtige woonomgeving voor de gehele gemeenschap. In samenwerking met zorgaanbieders, woningcorporaties en maatschappelijke partners werken we aan het realiseren van voldoende, kwalitatief goede en toekomstbestendige woningen voor alle aandachtsgroepen. Ons doel is een inclusieve en zorgzame gemeenschap, waarin acceptatie, wederzijds begrip en samenredzaamheid de basis vormen voor een sterke sociale structuur.

6.1 Ouderen

6.1.1 Vertrekpunt

Het aandeel huishoudens ouder dan 85 jaar zal richting 2040 flink toenemen in Oudewater. Waar in 2023 4% van de huishoudens nog bestond uit personen van 85+ jaar zal dit in 2040 ruim 10% van de huishoudens zijn. Deze demografische ontwikkeling laat zien dat Oudewater kampt met een vergrijzing en groeiende behoefte aan passende woningen voor ouderen. De vraag naar zowel nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen zal in de gemeente toenemen. De traditionele scheiding tussen een woning en de benodigde zorg vervaagt. Door een veranderde en groeiende zorgvraag verschuift de wens om langer zelfstandig thuis te wonen in de eigen buurt. Dit vraagt om meer samenwerking tussen zorgorganisaties, woningcorporaties en gemeenten om mensen langer in de samenleving te laten participeren.

6.1.2 Prognose en resterende opgave

Omdat nieuwe oudere generaties doorgaans vermogender zijn realiseren we deze woonvormen, met het oog op de toekomst, voornamelijk in het koopsegment. Dit betekent voldoende bijbouwen van deze woningen of het herzien en aanpassen van de huidige voorraad. We beschikken in Oudewater over voldoende intramurale capaciteit. Er zijn de afgelopen jaren veel intramurale plekken gerealiseerd en ook in het Stads kantoor wordt extra intramurale capaciteit gerealiseerd. Daarom richten we ons voor de toekomst met name op het realiseren van zelfstandige woonvormen voor ouderen, zoals geclusterde woningen en nultredenwoningen.

Tabel 7: Gemeente Oudewater: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen

	2023	2030	2040
Nultreden	195	260 (+65)	330 (+135)
Geclusterd wonen	210	250 (+40)	300 (+90)
Zorggeschikt	110	150 (+40)	210 (+100)
Totaal	515	660 (+145)	840 (+325)

Regionaal woonzorg onderzoek; Woonzorgweter Companen

De prognose voor de vraag naar passende woonvormen voor ouderen is in tabel 7 weergegeven. Inmiddels zijn er al een aantal passende woningen voor ouderen gerealiseerd. Tabel 8 geeft resterende opgave weer. Te zien is dat er met name nog een opgave ligt in het realiseren van nultredenwoningen.

Tabel 8: Gemeente Oudewater: resterende opgave woonvormen voor ouderen

	Opgave tot 2030	Gerealiseerd	Resterend
Nultreden	65	6	59
Geclusterd wonen	40	44	0
Zorggeschikt	40	34	6
Totaal	145	84	65

Gemeente Oudewater

6.1.3 Doorstroom faciliteren

Naast voldoende ouderenhuisvesting is het ook van belang dat ouderen gestimuleerd worden om door te stromen naar een passende woning. Hierdoor komen gezinswoningen vrij voor starters en jonge gezinnen. Door het bevorderen van doorstroming geven we gehoor aan een duidelijk signaal uit de Oudewaterse samenleving; een groot deel van de respondenten (73%) gaf in de bewonersenquête aan dat er meer gebouwd moet worden om de doorstroming te stimuleren (dat wil zeggen, appartementen voor ouderen zodat eengezinswoningen beschikbaar komen). Een verhuiscoach kan een sleutelrol spelen in het stimuleren van doorstroming, door ouderen te begeleiden bij de overstap naar een kleinere woning. Deze verhuiscoach gaat met ouderen in gesprek en maakt hun bekend met de veranderende zorgvraag.

De doorstroom van ouderen naar een kleine woning vraagt ook om een bewuste keuze van de oudere inwoner zelf. Bewustwording van de woonsituatie zorgt ervoor dat ouderen meer en eerder nadenken

over hun wenselijke toekomstige woonsituatie (ouderen die langer thuis blijven wonen of doorverhuizen naar een meer passende woning). Niet alleen de woning, maar ook nabijheid van voorzieningen, zoals eerstelijnszorg en supermarkt, speelt hierbij een rol. In Papekop en Snelrewaard is de bereikbaarheid van voorzieningen beperkt waardoor het voor inwoners moeilijker is om in de kernen te blijven wonen. Niet iedereen beschikt over een voldoende sterk sociaal netwerk of voldoende mobiliteit. Daarom zullen sommige inwoners moeten verhuizen naar de kern Oudewater of Hekendorp waar een beter en passender aanbod is. Ook voor deze inwoners zetten we in op ondersteuning bij het maken van passende woonkeuzes.

6.2 Aandachtsgroepen

6.2.1 Vertrekpunt

De gemeente Oudewater zet zich in voor het huisvesten van aandachtsgroepen, waaronder arbeidsmigranten. In 2023 woonden er in Oudewater ongeveer 325 arbeidsmigranten, voornamelijk afkomstig uit Polen (cijfers afkomstig uit onderzoek BMC in opdracht gemeente). Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan onze economie en verdienen daarbij fatsoenlijke woonomstandigheden. De commissie Roemer heeft hiervoor normen en uitgangspunten geformuleerd.

Arbeidsmigranten wonen in Oudewater momenteel voornamelijk in de binnenstad, op het bedrijventerrein Tappersheul en op een aantal locaties in het buitengebied. De gemeente heeft speciale aandacht voor de groep arbeidsmigranten in de binnenstad, omdat overlast hier intensificeert. De woonsituatie en leefomstandigheden van de arbeidsmigranten zijn de belangrijkste oorzaak van de overlast (BMC). Daarom staan wij als gemeente voor de opgave om deze groep een passende plek te creëren waar ze fijn kunnen wonen. We zetten in op spreiding van arbeidsmigranten en werken daarmee aan de leefbaarheid van de binnenstad. Hierin zien we als gemeente een gezamenlijke verantwoordelijkheid met de werkgever van de desbetreffende arbeidsmigrant. Samen zoeken we dan ook naar passende huisvesting voor arbeidsmigranten waarbij een voorwaarde is dat de onwenselijke vormen van huisvesting, met name de verkamering in de binnenstad, wordt tegengegaan.

Naast arbeidsmigranten heeft Oudewater ook aandacht voor overige aandachtsgroepen zoals uittrekders uit zorginstellingen, statushouders, Oekraïners, woonwagenbewoners en studenten. Een aantal van deze groepen zullen verplicht gehuisvest moeten worden. In Oudewater zetten we in op voldoende sociale huurwoningen die beschikbaar kunnen worden gesteld om aandachtsgroepen te huisvesten. Daarbij streven we ernaar om een evenwichtige woonomgeving in te richten, waarbij aandachtsgroepen worden opgevangen en kunnen landen in onze gemeenschap. Vanwege de verplaatsing van de opvang voor Oekraïners op de huidige woningbouwlocatie Statenland zorgen we voor een alternatieve woonplek.

Voor de groep uittrekders uit zorginstellingen is de betaalbaarheid van zelfstandige woonruimte belangrijk, omdat zij in het begin veelal zijn aangewezen op huurtoeslag en daarom een huurwoning nodig hebben met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens. Een belangrijke trend in de wonen en zorgvraag voor uittrekders uit de MOBW is de verschuiving van intramurale zorg naar extramurale zorg. Hierdoor wordt er meer een beroep gedaan op de huisvestingsmogelijkheden van de gemeente dan voorheen. Daarom heeft de gemeente de ambitie om het aanbod sociale huur te vergroten, waardoor het huisvesten voor deze relatief kleine groep geen complexe opgave vormt. Het aandeel studenten is in de gemeente Oudewater ook beperkt.

6.2.2 Uitrustingsafspraken als gevolg van Spreidingswet

De Spreidingswet geeft de gemeente Oudewater de wettelijke taak om een bijdrage te leveren aan de realisatie van voldoende asiel-opvangplekken. De gemeente Oudewater en de gemeente Woerden zijn overeengekomen om samen te werken aan deze wettelijke taak. De gemeente Oudewater heeft een indicatieve opgave van 65 asielzoekers. De gemeente Woerden zal 65 extra opvangplaatsen voor asielzoekers realiseren, terwijl Oudewater over 5 jaar verspreid 65 statushouders overneemt, dat komt neer op 13 per jaar. Beide gemeenten voldoen hiermee aan hun wettelijke taak.

Een belangrijke voorwaarde om de extra opgave in te kunnen vullen, is uitbreiding van de huisvestingsmogelijkheden. Op dit moment is de verwachting dat Oudewater niet kan voldoen aan de extra opgave van de huisvesting van statushouders. Dit komt doordat er te weinig sociale huurwoningen vrijkomen in de bestaande voorraad van de woningbouwcorporatie om deze doelgroep te huisvesten. Ook het verwachte aanbod aan nieuwbouwwoningen zal op korte termijn geen oplossing kunnen bieden. De uitrustingsafspraken gelden vanaf 2027. Er zal moeten worden gekeken naar alternatieve oplossingen voor de huisvesting van de extra opgave van statushouders. De gemeente werkt scenario's uit om te kunnen voldoen aan de extra opgave van de huisvesting van statushouders.

Parallel aan het besluitvormingstraject rondom de huisvesting van statushouders is aan het college gevraagd een richtinggevend besluit te nemen over het creatief inzetten van de bestaande woningvoorraad (bijvoorbeeld woningdelen). Dit zal gedeeltelijk in de uitbreidingsopgave voorzien.

De problematiek rondom de huisvesting van (dreigend) daklozen lijkt toe te nemen in Oudewater. Het Stadsteam Oudewater merkt een toenemende vraag naar ondersteuning bij het indienen van urgentie vanwege dreigende dakloosheid door scheiding of conflicten in de thuissituatie. Er zijn momenteel een aantal personen in onze gemeente in beeld met deze problematiek. Tegelijkertijd bleek uit de recent gepubliceerde ETHOS-telling (een telling van dak- en thuisloze mensen volgens de ETHOS-methode) dat we in Nederland te maken hebben met een grote omvang van dak- en thuisloze mensen. Daarnaast is er sprake van veel verborgen dakloosheid; mensen die tijdelijk bij vrienden en familie verblijven, of in een auto, schuur of stacaravan. Als gemeente willen we dan ook aandacht geven aan deze verborgen dakloosheid door mogelijkheden te onderzoeken voor een doorstroomwoning die tijdelijk onderdak biedt voor deze groep inwoners.

6.3 Belangrijke doelen

- Toevoegen van meer nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen.
- Faciliteren van doorstroom: inwoners bekend maken met veranderende zorgvraag.
- Voldoende sociale huurwoningen onder de 1e aftoppingsgrens voor het huisvesten van aandachtsgroepen, waaronder uitstromers uit zorginstellingen.
- Een fatsoenlijke huisvestingssituatie voor arbeidsmigranten.

Met deze doelen volgen we het principe **'We zetten ons in voor aandachtsgroepen'**. We investeren in toekomstbestendige woningen voor ouderen en zorgen voor voldoende sociale huurwoningen, zodat aandachtsgroepen een passende en prettige woonplek kunnen vinden. Ook volgen we het principe **'We kijken naar de behoeftes van kleinere kernen'**. We richten ons niet alleen op de behoeftes rondom ouder worden in de kern Oudewater en de bijpassende voorzieningen, maar houden hierbij ook rekening met de situatie van ouderen in de kleinere kernen. Ook sluiten we aan bij ambities uit de Omgevingsvisie; we bouwen voor doelgroepen als ouderen, jongeren en aandachtsgroepen. We hebben aandacht voor zowel passende woningtypen als voor leefbaarheid, voorzieningen en de kwaliteit van onze kernen.

7 Leefbaarheid en duurzaamheid

Wat willen we bereiken?

In Oudewater wonen we samen en dragen we gezamenlijk bij aan sterke, leefbare kernen. De gemeente bestaat uit kernen, en buurten waar aantrekkelijk wonen en vitale gemeenschappen centraal staan, ondersteund door een stevige sociale basis. Als gemeente stimuleren en faciliteren we inwonersinitiatieven, vrijwilligerswerk en ontmoetingsplekken die bijdragen aan verbinding tussen inwoners. Daarbij houden we oog voor de draagkracht en veerkracht van onze kernen, zodat gemeenschappen in balans blijven en iedereen zich gehoord en gezien voelt.

Ons uitgangspunt is dat iedere inwoner – jong of oud, starter of nieuwkomer – zich thuis moet kunnen voelen in Oudewater. Samen met maatschappelijke partners en betrokken inwoners zetten we ons in om de kracht van samenredzaamheid te behouden en verder te versterken. Dit betekent dat inwoners niet alleen kunnen terugvallen op professionele ondersteuning wanneer dat nodig is, maar ook op hun eigen sociale netwerk en de gemeenschap als geheel. Zo bouwen we aan een inclusieve en zorgzame gemeente, waarin samenleven, verbondenheid en wederzijds respect de basis vormen.

Een toekomstbestendige woonomgeving is een prettige woonomgeving. Gemeente Oudewater voert daarom het Warmteprogramma uit. Dit doen we om samen te werken naar een aardgasvrij en energiezuinig Oudewater.

7.1 Leefbaarheid

7.1.1 Vertrekpunt

Een goede leefbaarheid in de gemeente Oudewater draait niet alleen om schone straten, groen en voorzieningen, maar vooral om gemeenschapszin. De sociale basis is sterk in Oudewater *'Het wordt gevormd door het samenhangende totaal aan lokale formele en informele organisaties, netwerken, verbanden die ervoor zorgen dat inwoners zo goed mogelijk kunnen participeren. Inwoners kunnen met de meeste vragen en problemen dichtbij en in de sociale basis terecht.'* (Sociaal Akkoord Oudewater, 2023). Wanneer er meer nodig is helpt het Stadsteam met begeleiding en specialistische ondersteuning.

7.1.2 Aansluiting Sociaal akkoord

In de uitvoeringsagenda van het Sociaal akkoord worden de volgende doelen genoemd in relatie tot wonen: 1. De leefomgeving nodigt uit tot bewegen, ontmoeten en het beleven van cultuur. 2. Inwoners kunnen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. 3. Cultuurparticipatie: het stimuleren van verbindingen tussen verschillende organisaties op het vlak van cultuur en organisaties. Het volkshuisvestingsprogramma kan hierbij aansluiten door deze doelen te ondersteunen door bij de inrichting van de fysieke leefomgeving nadrukkelijk aandacht te besteden aan ontmoetingsplekken – zoals buurtpleinen, groenvoorzieningen, speeltuinen – ontstaat ruimte voor contact en verbinding tussen bewoners. Deze ontmoeting draagt bij aan een sociale, veilige en vitale leefomgeving. Verder is het van belang dat het woningaanbod aansluit bij het doel om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

7.1.3 Behouden charme centrum

Ook is van belang om de charme en aantrekkingskracht van het centrum van Oudewater te behouden en te verbeteren. Dit kan door het stimuleren van lokale bedrijven en het behouden van het unieke culturele erfgoed van Oudewater. We kiezen ervoor om aan te sluiten bij het Plan van aanpak binnenstad Oudewater. Door het behouden en verbeteren van de economische vitaliteit in de binnenstad blijft Oudewater aantrekkelijk voor haar inwoners.

7.1.4 Belangrijkste doelen

Bijdragen aan belangrijkste doelen Sociaal akkoord:

- Zorgen voor een aantrekkelijke woonomgeving waarin samenleven en ontmoeten wordt aangemoedigd. We doen onderzoek naar welke voorzieningen passend zijn bij een aantrekkelijke woonomgeving.
- Aansluiten bij plan van aanpak: Vitale Binnenstad Oudewater.

Met het oog op verbinding volgen we het principe **'We geven gemeenschapszin ruimtelijk vorm'**. Het ruimtelijk vormgeven en daarmee ontmoeting faciliteren draagt bij aan een sterke gemeenschappelijke sociale basis. Daarnaast doen we recht aan het principe **'We kijken naar de behoeftes van de kleinere kernen'**. Het bereiken van een goede leefbaarheid is belangrijk voor alle kernen in de gemeente, ook de kleinere kernen. Het zijn kernen die al worden gekarakteriseerd door een sterke gemeenschapszin, dat willen we graag behouden. Hiermee sluiten we tevens aan bij de ambitie uit de Omgevingsvisie om aandacht te hebben voor de lokale identiteit van alle kernen. Ook is het principe **'We zorgen dat wonen in Oudewater prettig is voor iedereen en hebben hierbij oog voor aandachtsgroepen'** hier van belang. Een leefbare woonsituatie geldt voor alle inwoners, ook voor hen die hierbij extra aandacht of ondersteuning nodig hebben.

7.2 Duurzaamheid

7.2.1 Vertrekpunt

Onze duurzaamheidsaanpak vloeit voor een groot gedeelte voort uit ons Warmteprogramma. Hierin hebben we samen met inwoners, ondernemers en andere betrokken partijen de mogelijkheden bepaald om Oudewater te verduurzamen door het verbruik van aardgas te reduceren. Dit Warmteprogramma laat zien welke mogelijkheden er zijn en hoe we de warmtetransitie stap voor stap zo goed mogelijk kunnen uitvoeren in de gemeente Oudewater.

Warmteprogramma

In het Warmteprogramma hebben inwoners, ondernemers en andere betrokken partijen de overgang naar aardgasvrij samen vastgelegd. Daarbij hebben we afgesproken dat er wordt begonnen in de wijken waar een betaalbare oplossing haalbaar lijkt. Hierin maken we de komende jaren samen met bewoners een plan van aanpak. Daarbij zijn er opties zoals een warmtenet of een (hybride) warmtepomp. We starten hierbij met de volgende wijken: Noort Syde (2026), Hoenkoop, Klein Hekendorp & Brede Dijk.

Woningen uit de andere kernen en wijken worden tussen 2035 en 2050 aardgasvrij. We stimuleren daarbij bewoners om nu alvast te starten met verduurzaming van hun woning. Dit kan door middel van isoleren van hun woning of aanpassing naar inductie koken. De gemeente moedigt aan dat bewoners een eigen initiatief opzetten om een oplossing te ontwikkelen om woningen in hun buurt te verduurzamen. Ook kunnen bewoners zich aansluiten bij een bestaand initiatief, zoals een energiecoöperatie.

In het verduurzamen is betaalbaarheid een belangrijk uitgangspunt. De stijgende prijzen voor energie zorgen voor hoge kosten en onzekerheid voor de toekomst. Helaas zijn de kosten die gepaard gaan met verduurzaming op dit moment ook nog het belangrijkste obstakel in de uitvoering. Als gemeente vinden we het dan ook belangrijk om deze investering te plaatsen in toekomstperspectief en dit te communiceren naar alle inwoners.

In Oudewater staan ongeveer 4.500 woningen met een gemiddeld verbruik van aardgas van ongeveer 1.400 kubieke meter per jaar. Het tempo dat afgesproken is in het klimaatakkoord is om 20 procent (een vijfde) van de woningen in 2030 aardgasvrij of aardgasvrij-ready te hebben. Een klein deel van de woningen in Oudewater wordt al zonder aardgas verwarmd (3 procent). Dit zijn vooral nieuwbouwwoningen. In dit tempo gaat het dan om 765 woningen in de komende zeven jaar. Daarna zullen de overige woningen aardgasvrij gemaakt moeten worden. Dat vraagt een flinke versnelling – bijna een verdubbeling van het tempo – om de resterende 3.735 woningen aan te pakken.

7.2.2 Basis principes

We creëren buurten die uitnodigen tot ontmoeten, bewegen en verblijven. Een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte voor de mens en natuur stimuleert contact tussen bewoners en nodigt uit tot actief dagelijks leven. Ook groene private tuinen zijn hierbij belangrijk, ze dragen bij aan het vergroten van de biodiversiteit en verminderen hittestress. Dit past bij het principe om gemeenschapszin ruimtelijk vorm te geven. We streven naar een groene, toegankelijke en schone leefomgeving; dat versterkt het welzijn van inwoners en bevordert sociale samenhang. Daarvoor zetten we in op:

- a. Het vergroenen van de woonomgeving, en waar mogelijk aansluiten bij natuurlijke momenten (bijvoorbeeld rioolvervanging) Op sommige plekken is de woonomgeving behoorlijk ‘stenig’ ingericht, met veel tegels en andere verharding. We kijken of we de woonomgeving meer groen in kunnen richten om zo hittestress tegen te gaan.
- b. Het stimuleren van particuliere vergroening en zelfbeheer door inwoners via vergroeningsinitiatieven van de gemeente en woningcorporaties. Hiervoor versterken we de samenwerking met de Woningraat. Samen zetten we acties en campagnes op om inwoners te stimuleren tot het vergroenen van hun tuin, zoals ‘tegeltwippen’.
- c. Het inrichten van koelteplekken in de openbare ruimte om verkoeling te bieden aan inwoners, vooral op een tropische dag. We wijzen locaties aan voor vergroenen en koelteplekken in het programma groen, biodiversiteit & klimaatbestendig.

7.2.3 Convenant Toekomstbestendig Bouwen

In 2025 ondertekende de gemeente Oudewater, net als veel bouwers, projectontwikkelaars, andere gemeenten en de provincies Utrecht, Noord-Holland, Flevoland en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Hierin is afgesproken dat we op het vlak van duurzame woningbouw méér doen dan minimaal wettelijk vereist is. Het convenant vormt een toetsingskader voor ontwikkelaars, en er kan gescoord worden op ambitieniveau. Dit kan voor de thema's; Energie, Circulariteit, Duurzame mobiliteit, Klimaatadaptatie, Natuurinclusief en Gezondheid. Voor de thema's Energie, Circulariteit en Natuurinclusief gaat gemeente Oudewater uit van het ambitieniveau zilver.

7.2.4 Verduurzaming bestaande woningvoorraad

De huidige woningvoorraad in Oudewater bestaat grotendeels uit grondgebonden koopwoningen, waarvan veel gebouwd zijn vóór 1980. Bij woningen uit deze periode is er naar verhouding vaker sprake van veroudering, zowel bouwkundig als energetisch. Werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad vraagt veel van mensen. In de eerste plaats omdat bewoners en gebouweigenaren hiervoor hun huis moeten aanpassen en daarbij te maken krijgen met kosten. Daarnaast is voor een deel van de bewoners

het betalen van de energierekening een probleem. We spreken van 'energiearmoede' als mensen door de combinatie van een laag inkomen en een hoge energierekening een fors deel van hun inkomen kwijt zijn aan energielasten. Uit cijfers van TNO blijkt dat Oudewater op energiearmoede wat beter scoort dan gemiddeld in Nederland en dat de energiearmoede gedaald is van 6,4% in 2019 naar 3,3% in 2023. In 2024 nam het toe naar 3,7%.

Tegelijkertijd zijn er ook kansen. Verduurzaming van een huis en daarmee de energierekening omlaag brengen, brengt het wooncomfort omhoog.

7.2.5 Belangrijkste doelen

- We zetten in op het verduurzamen van de woningvoorraad en het groener en aantrekkelijker maken van de leefomgeving. Niet alleen als antwoord op klimaatverandering, maar ook om de energielasten voor bewoners te verlagen, energiearmoede te voorkomen en de leefkwaliteit te verbeteren.

Het thema duurzaamheid vraagt om nieuwe ideeën, creativiteit en flexibiliteit. We werken hier dan ook volgens het principe '**We richten ons op de mogelijkheden, niet op de beperkingen**'. Het vraagt om aanpassingen die ons allen raken. Een zekere mate van compromisbereidheid van alle partijen is dan ook gewenst.

8 Uitvoeringsagenda Volkshuisvestingprogramma

8.1 Nieuwbouw kwantitatief

8.1.1 Actielijn 1: Voldoende woningbouw

De gemeente Oudewater zet in op het behoud van voldoende plancapaciteit (130 procent van de beoogde woningproductie). Daarbij zoeken we actief naar ontwikkellocaties om te voldoen aan de toekomstige woningbouwbehoefte. Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden vinden we in de stad en in iedere kern voldoende ruimte om woningen toe te voegen. Het heeft hierbij de voorkeur om te bouwen in de kernen of aan de kernrandzones. We verkennen dus niet alleen op gemeenteniveau, maar juist ook op kernniveau: we kijken naar de behoeftes van elke kern.

8.1.1.1 Situationeel grondbeleid

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
We voeren situationeel grondbeleid : als gemeente nemen we waar nodig initiatief in het verwerven van grond, inclusief de inzet van de Wet Voorkeursrecht Gemeente (WVG). We kijken per situatie of dit nodig is. We reserveren voldoende financiële middelen om gronden te kunnen verwerven als zich daar kansen voor voordoen.	Doorlopend – geen extra budget benodigd		2026-2030
<i>Het voeren van situationeel grondbeleid betekent dat, wanneer de situatie daarom vraagt, we als gemeente zelf de regie pakken in de ontwikkeling van grond voor woningbouw of andere doeleinden. In plaats van alleen plannen goed te keuren (passief grondbeleid), nemen we in deze situaties zelf grondposities in, maken we de grond bouwrijp en verkopen we die vervolgens aan ontwikkelaars of corporaties.</i>			

8.1.1.2 Verkennen wensprofielen kernen

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
We werken voor elke kern een wensprofiel uit en verkennen wat de kern nodig heeft.	Doorlopend – geen extra budget benodigd		2026-2030
<i>Met het opstellen van een wensprofiel krijgen we inzicht in de behoefte per kern. Dit maakt het mogelijk om de totale plancapaciteit realistisch en evenwichtig over de gemeente te verdelen en tijdig bij te sturen waar tekorten of overschotten ontstaan. Het wensprofiel brengt op kernniveau in beeld waar kansen en beperkingen liggen voor woningbouw.</i>			

8.1.1.3 Woningbouw versnellen

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
We bouwen minimaal 30 woningen per jaar en streven naar 50 woningen per jaar	Doorlopend – geen extra budget benodigd		2026-2030
<i>Op deze manier wordt er gewerkt aan de woningbouwopgave en wordt er rekening gehouden met de opname capaciteit van Oudewater.</i>			

8.1.2 Actielijn 2: Woningbouw versnellen

De gemeente Oudewater zet gericht in op het **maximaal benutten van bestaande financiële regelingen** om woningbouwprojecten haalbaar en betaalbaar te maken en zo de bouwproductie te versnellen.

8.1.2.1 Monitoren subsidierelaties

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
We monitoren actief landelijke en provinciale subsidierelaties en beoordelen jaarlijks welke projecten in aanmerking komen. We maken onder andere actief gebruik van de Realisatiestimulans van het Rijk.	Extra capaciteit: 40 uur		2026-2030
<i>De realisatiestimulans van het Rijk is een landelijke regeling waarmee gemeenten vanaf 2026 een vaste bijdrage krijgen voor elke betaalbare woning waarvan de bouw is gestart, om zo de bouw en versnelling van betaalbare woningen te stimuleren. Werkzaamheden zijn de uitwerking, invulling en toepassing van de realisatiestimulans</i>			

8.2 Nieuwbouw kwalitatief

8.2.1 Actielijn 1: Sturen woningbouwprogrammering

We sturen planmatig en actief bij in de woningbouwprogrammering om een evenwichtige mix van woningtypen en prijsklassen te realiseren. Samen met woningcorporaties en marktpartijen dragen we gezamenlijke verantwoordelijkheid in het toevoegen van sociale huurwoningen zodat de druk op de betaalbare segmenten afneemt en de woningmarkt beter in balans komt.

Dit bereiken we door:

8.2.1.1 Grondprijsbrief

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
De Grondprijsbrief : voor gemeentegrond vragen we aan corporaties niet meer dan het landelijk gemiddelde	Doorlopend – geen extra budget benodigd	Ontwikkelaars Corporaties	Doorlopend
<i>Een Grondprijsbrief is een document waarin we als gemeente vastleggen hoe grondprijzen worden bepaald en welke grondprijzen gelden voor verschillende functies, zoals sociale huur, middeldure huur en koopwoningen. De brief vormt een kader voor onderhandelingen en grondtransacties met ontwikkelaars, corporaties en andere partijen. Het geeft duidelijkheid over de grondprijs per segment. De grondprijs wordt een bewust sturingsinstrument: door de grond voor sociale huur relatief betaalbaar te houden, wordt het voor corporaties haalbaar om in meer projecten sociale huur te realiseren en ontstaat een evenwichtiger woningprogramma.</i>			

8.2.1.2 Toepassingsgrens

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
De Toepassingsgrens wordt verlaagd	Doorlopend – geen extra budget benodigd	Ontwikkelaars Corporaties	Doorlopend
Elk project vanaf 12 woningen zal moeten voldoen aan de betaalbaarheidsregels zoals opgenomen in de Wet Versterking Regie.			

8.2.1.3 Vereveningsfonds

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
De inzet van het Vereveningsfonds	Extra capaciteit fonds; instellen fonds: 120 uur, eenmalig startkapitaal: 300.000 euro Doorlopende capaciteit: 70 uur per jaar	Ontwikkelaars Corporaties	2027
Als een ontwikkelaar bij wijze van uitzondering toch toestemming krijgt om minder dan 30% sociale huur op te leveren, dan krijgt hij daar de verplichting bij tot het doen van een storting in het vereveningsfonds. Uit dit fonds kunnen de ontbrekende sociale huurwoningen op een andere plek worden gecompenseerd. Tegelijkertijd kunnen partijen een financiële bijdrage uit het fonds ontvangen wanneer zij meer betaalbare woningen bouwen dan de gestelde normen. Met een vereveningsfonds sturen we als gemeente op de bouw van het gewenste aantal betaalbare huur- en koopwoningen. Het fonds wordt opgesteld in 2026 waarna het in werking treedt in 2027. Voor nadere uitwerking zie Bijlage I Alternatief: striktere sturing op het woningbouwprogramma in projecten			

8.2.2 Actielijn 2: Betaalbare koopwoningen voor starters

We zetten ons in voor het behouden van betaalbare woningbouwproductie en een betaalbare woningmarkt, wat leidt tot een goedkopere woningvoorraad. We willen dat woningen primair worden aangekocht door de beoogde doelgroep met de intentie tot duurzame bewoning, waarbij speculatieve aankoop met het oog op snelle doorverkoop wordt voorkomen. Dit draagt bij aan het ontstaan van stabiele woonwijken met bewoners die zich duurzaam vestigen en zich betrokken voelen bij hun buurt en leefomgeving.

Dit bereiken we door:

8.2.2.1 Zelfbewoningsplicht

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
Het inzetten van de bestaande zelfbewoningsplicht: de koper van een koopwoning is verplicht om minimaal drie jaar zelf in de woning te wonen en mag deze niet doorverhuren	Doorlopend – geen extra budget benodigd	Makelaars Notarissen	Doorlopend
Een zelfbewoningsplicht is een verplichting voor de koper van een woning om die woning gedurende een bepaalde periode zelf te bewonen en niet te verhuren of als belegging te gebruiken. Momenteel geldt in de gemeente Oudewater al een zelfbewoningsplicht van 3 jaar vanaf eerste inschrijving in het GBA. Het instrument wordt ingezet voor woningen op gemeentelijke grond, bij woningen op particuliere grond gaan we als gemeente het gesprek aan. Dit is niet afdwingbaar. De voorwaarden worden opgenomen in nieuw te sluiten anterieure overeenkomsten.			

8.2.2.2 Antispeculatiebeding

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
Het voortzetten van het bestaande antispeculatiebeding : om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen om speculatieve redenen worden opgekocht.	Doorlopend – geen extra budget benodigd		Doorlopend
<i>Een anti-speculatiebeding is een contractuele voorwaarde bij de koop van woningen waarbij de koper de woning gedurende een vooraf bepaalde periode (op dit moment is dat 5 jaar, vanaf tekenen van de koopovereenkomst) niet of slechts onder strikte voorwaarden mag doorverkopen, om te voorkomen dat er snel winst wordt gemaakt door handel in woningen. Met dit beding willen we voorkomen dat woningen snel van eigenaar veranderen, wat kan leiden tot ongewenste prijsstijgingen in de vastgoedmarkt. De voorwaarden worden opgenomen in nieuw te sluiten anterieure overeenkomsten.</i>			

8.2.2.3 Extra koopinstrumenten

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
Het inventariseren van nieuwe extra betaalbare koopinstrumenten	Doorlopende capaciteit inventarisatie: 40 uur		2026-2030
<i>Er wordt gekeken naar de mogelijkheid van toepassing van extra instrumenten om betaalbare koopwoningen te realiseren volgens het rapport van Rigo: Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters (2023)</i>			

8.2.2.4 Starterslening

We helpen starters uit Oudewater met hun eerste stap op de lokale woningmarkt.

Dit bereiken we door:

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
De bestaande starterslening voort te zetten	Extra budget: 200.000 euro voor het beheer en uitgifte van 8 extra startersleningen	SVN	Doorlopend
<i>Een starterslening is een extra lening voor mensen die voor het eerst een woning kopen, boven op de maximale hypotheek die zij bij een bank kunnen krijgen. Hierdoor wordt het verschil tussen de koopsom en maximale hypotheek overbruggd. Door het verruimen van de starterslening kunnen meer starters uit Oudewater een eerste stap zetten in hun wooncarrière. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN) verzorgt de uitgifte van de leningen.</i>			

8.2.2.5 Koopgarantregeling

We helpen starters uit Oudewater met hun eerste stap op de lokale woningmarkt.

Dit bereiken we door:

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
Per project bekijken we of de verkoop van een deel van de betaalbare woningen (tot €310.000 – jaarlijks geïndexeerd) kan plaatsvinden onder een Koopgarantregeling , zodat de woning ook op termijn betaalbaar blijft.	Extra budget: Eenmalige voorfinancieringskosten: 800.000 euro Doorlopende capaciteit en kosten Stichting OpMaat: 100.000 euro per jaar	Stichting Opmaat	Doorlopend
Bij de aankoop van een Koopgarantwoning betaalt de koper een prijs die lager is dan de marktprijs van de woning. Hierdoor dalen de financieringslasten aanzienlijk en wordt de woning toegankelijk voor huishoudens die de woning anders niet zouden kunnen kopen. Wanneer de koper vervolgens wil verhuizen, is hij of zij er zeker van dat de woning wordt teruggekocht door de aanbieder.			

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
We kiezen ervoor om geen BV op te richten. De terugkoop van woningen die onder de Koopgarantregeling zijn verkocht vraagt om een zorgvuldig proces. Stichting OpMaat is betrokken bij het dit proces. Voor het project: Het wassende water is een berekening gemaakt van de (voor)financieringskosten voor de gemeente bij de inzet van 25 Koopgarantwoningen. Voor nadere uitwerking zie Bijlage I Alternatief: inzetten op kleinere en betaalbare koopwoningen			

8.3 Beter benutten bestaande voorraad

8.3.1 Actielijn 1: Splitsen en optoppen

We inventariseren wat de mogelijkheden zijn voor woningsplitsen en optoppen in onze gemeente. We betrekken hierbij belangrijke stakeholders zoals corporaties en ontwikkelaars. Hiermee streven we naar de realisatie van kleinere woningen, zodat de woningvoorraad beter aansluit bij de veranderende huishoudenssamenstelling in Oudewater. Dit past bij het principe om te kijken naar de behoeftes van aandachtsgroepen.

8.3.1.1 Friendscontract, hospitaerverhuur & SUM-optoppen

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdlijn
We richten ons op de woningdeelvarianten friendscontract en hospitaerverhuur	Extra eenmalige capaciteit: 80 uur	De Woning-raat	2026-2030
We kijken naar de toepassing van bestaande technieken, zoals SUM-optoppen (Stedelijke Uitbreiding met Optoppen)		Habion Lokale ontwikkelaars	
Voor de sociale huurwoningvoorraad laten we een inventarisatie uitvoeren van geschikte panden voor splitsing en optoppen, gevolgd door een gezamenlijk uitvoeringsplan met de woningcorporatie. Voor particuliere panden zetten we in op voorlichting en stimulering van ontwikkelaars en eigenaren om woningsplitsing en optoppen toe te passen. De inventarisatie start in 2026, in 2027 wordt er een uitvoeringsplan opgesteld. De uitvoering van dit plan geldt vanaf 2027 tot en met 2030.			

8.3.1.2 Wijzigen parkeernota

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
Wijzigen we de parkeernota om de afkoopregeling (parkeerplaatsen) breder te trekken dan alleen de binnenstad	Extra capaciteit: 100 uur		2027
<i>Splitsen en optoppen van woningen geven we een plek in de gemeentelijke nota Parkeernormen en het parkeerfonds wordt verruimd naar de gebieden buiten de binnenstad. Hiervoor is extra capaciteit binnen de gemeente vereist.</i>			

8.4 Huisvesting aandachtsgroepen

8.4.1 Actielijn 1: Geschikte woningen voor ouderen

De gemeente wil ouderen, met zorgvraag of niet, stimuleren om door te stromen naar passende woningen. Door ouderen te ondersteunen in hun verhuizing komen er meer woningen voor starters en jonge gezinnen op de markt.

8.4.1.1 Verhuiscoach

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
We zetten samen met Woningraat een verhuiscoach in. We starten in pilotvorm.	Extra capaciteit combinatie verhuiscoach en campagne: 40 uur	Woning-graat Stadsteam	2026-2028

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
Een verhuiscoach ondersteunt oudere inwoners van Oudewater (huurders én kopers) actief bij het nadenken over verhuizen, het zoeken naar een nieuwe woning en praktische zaken rond de verhuizing. Dit brengt salariskosten met zich mee (1 fte).			
Werkbudget wonen en zorg; actiepunten: Hoe mensen geholpen kunnen worden met een verhuiscoach (communicatie, folders, etc.)			

8.4.1.2 Alternatieve woonvormen

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
We zetten in op alternatieve woonvormen voor ouderen zoals geclusterde woonvormen (Knarrenhofjes).	Doorlopend – geen extra budget benodigd	Woninggraat Stadsteam	2026-2028
<i>We inventariseren de mogelijkheden van geclusterde woonvormen en verkleinen de knelpunten in de realisatie van deze woonvormen.</i>			

8.4.1.3 Lokale bewustwordingscampagne

We vergroten het bewustzijn onder ouderen over passend wonen. Hierbij sluiten we aan bij de landelijke campagne 'Praat vandaag over morgen'. We willen bereiken dat er meer onderling gesproken wordt over de mogelijkheden van langer thuis wonen of doorverhuizen naar een geschikte woning.

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
Hiervoor zetten we een lokale bewustwordingscampagne in.	Extra capaciteit combinatie verhuiscoach en campagne: 40 uur	De Woninggraat Wulverhorst Futura Zorg Ouderen-bond Oudewater	Q2 2026 Q3 2026
<i>We starten met het maken van een plan van aanpak voor de campagne (bijvoorbeeld brochures, filmpjes, fysieke bijeenkomsten etc.). Om de campagne daadwerkelijk in te kunnen zetten is voldoende budget nodig (enkele tienduizenden euro's), en voldoende capaciteit binnen de organisatie.</i>			

8.4.2 Actielijn 2: Beschikbaarheid betaalbare sociale huurwoningen aandachtsgroepen

De gemeente wil meer betaalbare sociale huurwoningen realiseren onder de 1e aftoppingsgrens om de toenemende groep aandachtsgroepen (met urgentie) te kunnen huisvesten. Hiervoor werken we samen met de Woninggraat aan het versnellen van deze realisatie en daarmee passende huisvesting voor aandachtsgroepen.

8.4.2.1 Statushouders huisvesten

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
We verkennen de mogelijkheden om statushouders te huisvesten door middel van het uitwerken van scenario's	Extra capaciteit: 60 uur	U10 De Woninggraat	2026
Omdat het tekort aan huisvesting voor statushouders oploopt, wordt er gewerkt aan scenario's voor de huisvesting van statushouders.			

8.4.2.2 Toewijzigingsbeleid van urgenten

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
Toewijzigingsbeleid van urgenten: het aanpassen van de regionale huisvestingsverordening na invoering van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting	Extra capaciteit: 40 uur	De Woning-raat	2026
Na vaststelling van de Wet moet de bestaande huisvestingsverordening aangepast worden, omdat er nieuwe urgentiecategorieën bijkomen en sommige urgentiecategorieën wettelijk verplicht worden gesteld. We doen dit samen met de regio.			

8.4.2.3 woningdelen voor statushouders

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
Woningdelen als optie voor alleenstaande statushouders	Extra capaciteit: 40 uur		2026
We verkennen mogelijkheden om alleenstaande statushouders een woning te laten delen, zodat er meer mensen gehuisvest kunnen worden binnen het beschikbare aantal betaalbare woningen. Dit wordt een pilotproject in samenwerking met de corporatie. Het is vastgelegd in de prestatieafspraken met de Woningraat en zal in de bestuurlijke overleggen worden geëvalueerd. Het plan van aanpak is gereed in 2026.			

8.4.2.4 Tijdelijke huisvesting voor statushouders

We geven aandacht aan uittrekkers uit de intramurale instellingen (MOBW) en verborgen dakloosheid. We helpen de (dreigend) daklozen aan een woning.

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
We doen onderzoek uit naar de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting voor deze groep. Hier kijken we onder andere naar de mogelijkheden voor noodwoningen of doorstroomwoningen .	Extra capaciteit: 40 uur	ZorgOrganisaties Welzijns-werk Woningbouwcorporaties	2026
Uit de Ethos-tellingen in verschillende regio's komt een beeld naar voren van verborgen dakloosheid in een veel grotere omvang dan eerder aangenomen werd. Mogelijk komt er ook in Oudewater verborgen dakloosheid voor (bankslapers, mensen die in caravans slapen of in hun auto). We brengen in kaart hoe groot de problematiek in Oudewater is en welke maatregelen er nodig zijn.			

8.5 Leefbaarheid en duurzaamheid

8.5.1 Actielijn 1: Vitale gemeenschappen

De gemeente zet in op het versterken van gezamenlijkheid om een aantrekkelijke woonregio te blijven. Door gebiedsgericht te werken kan de gemeente inspelen op de specifieke behoeften van iedere wijk, bewoners actief betrekken en samenwerking tussen inwoners, organisaties en de gemeente versterken.

8.5.1.1 Zorgzame samenleving

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
We zetten in op de zorgzame samenleving	Doorlopend – geen extra budget benodigd	Touwteam Stadsteam Wulverhorst	2026-2030
In een zorgzame samenleving kijken we naar elkaar om, doet iedereen mee en draagt ieder naar eigen vermogen bij. In het samenwerkingsverband met het Touwteam, Stadsteam en de Wulverhorst worden aandachtspunten wat betreft leefbaarheid gesignaleerd, wordt er samengewerkt en worden problemen opgepakt.			

8.5.1.2 Aantrekkelijke woonomgeving

	Capaciteit en budget	Partners	Tijdslijn
We zetten in op een aantrekkelijke woonomgeving	Doorlopend – geen extra budget benodigd	Touwteam Stadsteam Wulverhorst	2026-2030
<i>We maken een inventarisatie om te kijken welke voorzieningen essentieel zijn om de aantrekkelijke woonomgeving te behouden in Oudewater.</i>			

Bijlage I Bijlage

1 Instrument Koopgarant

De raad heeft verzocht om het instrument Koopgarant bij Het wassende water toe te passen. In de motie M-137 (koopgarant kerkwetering) van 12 juni 2025 heeft de raad aangegeven 25 koopgarant woningen te willen realiseren.

1.1 Werkwijze

De samenwerking met Stichting Opmaat wordt voortgezet voor de terugkoop van de woningen (Oranje Bolwerck en Het wassende water)

Er wordt geen BV opgericht in overeenstemming met de argumenten uit de RIB van 31 oktober 2023 waarbij beargumenteerd werd dat er bij de keuze voor een BV te veel juridische, financiële en fiscale en organisatorische haken en ogen kleven. Daarbij is de keuze voor een BV onvoldoende toekomstbestendig. Wanneer er in een project koopgarant kan worden toegepast zullen de woningen direct worden geleverd door de gemeente.

1.2 Capaciteit en Budget

Aankoop: Om 25 Koopgarantwoningen van 320.000 (prijsspeil 2026, grondprijisbrief Oudewater) te kunnen aankopen als gemeente moet een eenmalig bedrag worden vrijgemaakt van **8 miljoen**. Dit bedrag is nodig voor de voorfinanciering van deze huizen. Dit is onder voorbehoud van indexatie bij moment van verkoop.

Instandhouding: Voor de instandhouding van de huidige 10 Koopgarant woningen bij het project Oranje Bolwerck is er een doorlopend budget van 40.000 euro vrijgemaakt. Bij de verruiming van 25 Koopgarant moet er **structureel 100.000 extra per jaar** voor stichting Opmaat worden vrijgemaakt. Het totale budget komt daardoor op **een totaal van 140.000 per jaar** bij de toepassing van in **totaal 35 Koopgarant woningen**.

1.3 Alternatief

De gemeente kan ook sturen op het betaalbaar houden van betaalbare koopwoningen door:

- De termijn voor het anti-speculatiebeding te verhogen naar bijvoorbeeld 5 jaar.
- Kleinere maar betaalbare woningen te bouwen waardoor woningen aantrekkelijk blijven voor de doelgroep starters. Het Volkshuisvestingsprogramma geeft als minimale eis 40 m² voor een woning in de binnenstad en 50m² voor in woning daarbuiten.

2 Instrument Vereveningsfonds

Het uitgangspunt is dat bij de bouw van nieuwe woningbouwontwikkelingen van 12 woningen of meer minimaal 30% van de woningen in de sociale huursector is. Als een ontwikkelende partij bij wijze van uitzondering toestemming krijgt om minder dan 30% sociale huur te realiseren, dan krijgt hij de verplichting tot het doen een storing in een gemeentelijk vereveningsfonds. We stellen dit vereveningsfonds op. Hiervoor hanteren we de volgende uitgangspunten¹:

- Het gaat om een vereveningsfonds voor sociale huurwoningen. Wanneer een ontwikkelende partij binnen een ontwikkeling van 12 t/m 49 woningen te weinig sociale huurwoningen realiseert, doet de ontwikkelende partij een afdracht per te weinig gerealiseerde woning. Bij ontwikkelingen van 50 woningen of meer is afwijking en gebruik maken van het vereveningsfonds niet mogelijk. Deze woningen dienen altijd te voldoen aan minimaal 30% sociale huur.
- Voor het vereveningsfonds is de vorm van een bestemmingsreserve passend. We zorgen voor een beschikbare bestemmingsreserve voor de gelden in het vereveningsfonds.
- De hoogte van de afdracht per woning stellen we bij verdere uitwerking van het vereveningsfonds vast. De hoogte van de afdracht kan afhankelijk zijn van het type en segment woning dat wordt gerealiseerd in plaats van de sociale huurwoning. Het uitgangspunt is dat het vereveningsfonds alleen aantrekkelijk is om te gebruiken wanneer het echt niet mogelijk is om minimaal 30% sociale huur te realiseren. In de basis is 30% sociale huur dus voor iedere woningbouwontwikkelingen van 12 woningen of meer het uitgangspunt. De afdracht per woning dient dus niet te laag maar tegelijkertijd wel realistisch te zijn.
- Tegelijkertijd kunnen partijen een financiële bijdrage uit het fonds ontvangen wanneer zij meer betaalbare woningen bouwen dan de gestelde normen, dus meer dan 30% sociale huur in een project. De bijdrage kan uitgekeerd worden en de vorm van een subsidie.
- We stellen bij verdere uitwerking van het vereveningsfonds vast wanneer een bijdrage uit het fonds kan worden gedaan. Hiervoor stellen we harde kaders en eisen op. Voorbeeld van op te nemen eisen

zijn dat er meer dan 30% sociale huurwoningen in het project gerealiseerd worden en dat de sociale huurwoningen minimaal 25 jaar sociale huur woningen blijven.

- We stellen voor een startkapitaal van ca. **€300.000** op te nemen. Dit is niet essentieel voor een goede werking van fonds maar hangt af van de politieke keuze.

2.1 Tijdlijn

Uitvoering: doorlopend.

Opstellen: 2026. Ingang: Per 1 januari 2027.

Partners: Ontwikkelaars, corporaties.

2.2 Capaciteit

Opstellen instrument. Bestaande uit: Verordening opstellen, opstellen methode bepalen hoogte afdracht, besluitvorming, publicatie, administratieve inrichting, regeling bestemmingsreserve, communicatie richting ontwikkelaars: **Ca. 136 uur in totaal**².

Uitvoering: **Ca. 70 uur per jaar**³.

2.3 Alternatief

Er kan ook worden gekozen om sterker te sturen op de toepassingsgrens voor de betaalbaarheid eisen gesteld door de Wet versterking Regie. Voorgesteld wordt om de toepassingsgrens te verlagen van 50 woningen (huidige Woonvisie) naar 12 woningen. Hierdoor moet elk project vanaf 12 woningen sociale huurwoningen bouwen en in totaal 2/3^{de} in het betaalbare segment. Wanneer het vereveningsfonds niet wordt inzet kan de gemeente er op deze manier voor zorgen dat **elk project (vanaf 12 woningen) moet bijdragen** aan de sociale en betaalbare woningbouwopgave.



Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

Behandeling zienswijzen en bedenkingen /join/id/regda-
gemeenteraad ta/gm0589/2026/fe319b899a734c8c842b2c78b6d2f7ef/nld@2026-
07-21;12495234