

Fractie Lijst de Vries
T.a.v. mevr. T. de Vries

Datum
18 maart 2025

Onderwerp
Artikel 42 vragen

Bijlage(n)
n.v.t.

Team
Ruimtelijke Regie en Ontwikkeling
Behandeld door
M. School en K. Verspui
Telefoonnummer
140346
E-mail
info@stichtsevecht.nl

Ons kenmerk

Uw kenmerk

Beste mevrouw De Vries,

U heeft artikel 42 vragen gesteld over de middenhuur van Ruimtekwartier. Hieronder worden uw vragen herhaald en voorzien van een antwoord.

Vraag 1:

In het antwoord vragen 028 is aangegeven:

In lijn met het 'aanhangsel bij actualisatie woonvisie 2017-2022 d.d. 2 juli 2019' is het mogelijk om (een deel van) de middendure huurwoningen om te zetten in betaalbare koop. Het college heeft hiertoe 5 maart 2024 besloten. In dat aanhangsel staat op pagina 2: Indien het college om haar moverende redenen van deze tabel afwijkt, legt zij dit voor aan de raad. Kunt u mij laten weten/zien op welke datum?

Antwoord:

In de actualisatie en de bijlage wordt het volgende aangegeven:

Aantal woningen/ woonprogramma	Sociale huur* (huurprijs tot € 720) **	Betaalbare koop (tot € 200.000) **	Middenhuur (huurprijs
Maarssen	Minimaal 30%	Maatwerk	Minimaal 30%

Het percentage sociale huur kan op locaties van woningcorporaties hoger liggen (tot 100% sociaal is mogelijk).

** Indien het college om haar moverende redenen van deze tabel afwijkt, legt zij dit voor aan de raad.

*** Maatwerk betekent: Vrij om passend bij de kern en het project in te vullen.

Toetsingskader

Ter verduidelijking van het antwoord wensen we graag mee te geven dat zowel het Stedenbouwkundigkader en de Randvoorwaarden voor het Ruimtekwartier (hierna: het ontwikkelkader) zoals vastgesteld op juni 2020, alsook de actualisatie van de Woonvisie vastgesteld op 2 juli 2019 (hierna: de actualisatie) uitgaan van de verplichting om minimaal 30% sociaal segment bestaande uit sociale huur te realiseren, alsook de verplichting om minimaal 30% in het middensegment te realiseren. Het middensegmenten bestaat hierbij uit zowel betaalbare koop als middendure huur.

Aanvullend geldt op grond van de actualisatie de verplichting ten alle tijden de 30% sociale huur te realiseren: "Afspraken maken met ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten met meer dan 25 woningen: minimaal 30% sociale huur en, indien mogelijk, betaalbarekoopwoningen, (conform definitie) waarbij uitruil met een deel van de sociale huur niet mogelijk is." Het middensegment kent een aanvullende voorwaarde als deze niet. Dit houdt in dat koop- en huur in beide zijn toegestaan en uitruil onderling mogelijk is. Dit laatste is bekrachtigd in artikel 4 van het Addendum op de anterieure overeenkomst d.d. 10 oktober 2022 gesloten tussen de gemeente Stichtse Vecht en Kwadrant Maarssen B.V. inzake Ruimtekwartier Maarssen, deelgebied het Kwadrant 1, nieuwbouw 499 appartementen.

Tevens is in het ontwikkelkader bepaald dat onderlinge uitruil in de deelgebieden van het Ruimtekwartier is toegestaan. Zolang in het gehele Ruimtekwartier maar gezamenlijk minimaal 30% sociale huur en (een combinatie) van 30% middendure huur en betaalbare koop gezamenlijk voor het middensegment wordt gerealiseerd.

Geen afwijking

Op dit moment is er geen sprake van een afwijking van voornoemde uitgangpunten en wordt er nog steeds gestuurd op de realisatie van 30 % sociale huur en 30% middensegment. Hiermee handelt het college binnen de door de raad gestelde kaders. Gelet op vorenstaand hoeft de raad niet te worden geïnformeerd. Eventuele toekomstige afwijkingen zullen volgens de juiste bestuurlijk route worden voorgelegd.

Met vriendelijke groet,

Wessel-Jan Fijnvandraat
Waarnemend directeur Domein Ruimte

Vindt u deze brief niet duidelijk? Laat het ons weten via info@stichtsevecht.nl
If you don't understand Dutch, please email us at info@stichtsevecht.nl

Schriftelijke vragen

Datum en tijdstip van verzenden: wo 08-01-2025 13:12

Persoonsgegevens

Voornaam	Tineke
Tussenvoegsel(s)	de
Achternaam	Vries
E-mailadres	tineke.de.vries.ldv@raad-stichtsevecht.nl
Bij welke fractie ben je lid?	Lijst de Vries

Mede-indieners

Zijn er andere fracties die de schriftelijke vragen mede indienen?	nee
--	-----

Schriftelijke vraag



Lijst de Vries

Onderwerp	Vervolg vragen n.a.v. beantwoording Art 42 vragen 28
Inleiding	Vervolg vraag n.a.v. het antwoord.

Schriftelijke vraag 1

In het antwoord staat:
In lijn met de 'aanhangsel bij actualisatie woonvisie 2017-2022 d.d. 2 juli 2019' is het mogelijk om (een deel van) de middendure huurwoningen om te zetten in betaalbare koop. Het college heeft hiertoe 5 maart 2024 besloten.

In dat aanhangsel staat op pagina 2:
** Indien het college om haar moverende redenen van deze tabel afwijkt, legt zij dit voor aan de raad.

Kunt u mij laten weten/zien op welke datum

Schriftelijke vragen

Datum en tijdstip van verzenden: wo 08-01-2025 13:12

en op welke wijze het college de wijziging
(middenhuur wijzigen naar koop) heeft
voorgelegd aan de raad?

Bijlagen

Wil je een bijlage meesturen?

Voeg bijlage(n) toe

ja

5. Aangangsel bij actualisatie woonvisie d.d. 2
juli 2019.pdf

Aanhangsel bij actualisatie woonvisie 2017 – 2022 d.d. 2 juli 2019

Op 2 juli 2019 heeft de raad besloten om de actualisatie van de woonvisie 2017 – 2022 vast te stellen met uitzondering van de projectenlijst, de percentages voor de middenhuur en de duurzaamheidsparaagraaf. Dit aanhangsel gaat over de middenhuur en dient ter uitvoering van paragraaf 1.4 van de actualisatie van de woonvisie d.d. 2 juli 2019 en is gebaseerd op het woningbehoefte onderzoek per kern van Companen d.d. 29.10.2019. In paragraaf 1.4 zijn bij de tabel asteriskjes opgenomen voor het middensegment. De toelichting bij de asteriskjes luidt: De woningbehoefte per kern wordt nader onderzocht, deze is leidend voor de ontwikkeling van woningbouw, de percentages per kern worden ingevuld na besluitvorming hierover in de raad.

Uitkomsten aanvullend woningbehoefte onderzoek per kern Companen d.d. 29 oktober 2019

	Sociaal	Betaalbare koop	Middeldure koop (tot €250.000)	Middenhuur	Dure koop	
Maarssen	30%	10%	10%	30%	20%	100%
Breukelen	30%	10%	10%	25%	25%	100%
Loenen aan de Vecht	30%	15%	10%	25%	20%	100%
Nieuwer Ter Aa	30%	10%	10%	25%	25%	100%
Kockengen	30%	15%	10%	25%	20%	100%
Vreeland	30%	5%	10%	0%	55%	100%
Tienhoven	30%	5%	15%	0%	50%	100%
Nigtevecht	30%	15%	5%	25%	25%	100%
Nieuwersluis	30%	5%	15%	25%	25%	100%
Loenersloot	30%	15%	5%	25%	25%	100%
Oud Zuilen	30%	15%	10%	25%	20%	100%
Maarssenbroek	30%	15%	5%	30%	20%	100%

Samenvatting nieuwbouwopgave/woonprogramma

aantal woningen/ woonprogramma	sociale huur* (huurprijs tot € 720) **	betaalbare koop (tot € 200.000) **	Middenhuur (huurprijs van € 720 tot € 900) **
> 25 woningen	30%	maatwerk***	percentage per kern
Maarssen	30%	maatwerk	30%
Breukelen	30%	maatwerk	25%
Loenen aan de Vecht	30%	maatwerk	25%
Nieuwer Ter Aa	30%	maatwerk	25%
Kockengen	30%	maatwerk	25%
Vreeland	30%	maatwerk	0%
Tienhoven	30%	maatwerk	0%
Nigtevecht	30%	maatwerk	25%
Nieuwersluis	30%	maatwerk	25%
Loenersloot	30%	maatwerk	25%
Oud-Zuilen	30%	maatwerk	25%
Maarssenbroek	30%	maatwerk	30%
6 tot en met 25 woningen	30%	maatwerk	maatwerk
1 tot en met 5 woningen	maatwerk	maatwerk	maatwerk

** Het percentage sociale huur kan op locaties van woningcorporaties hoger liggen (tot 100% sociaal is mogelijk)*

*** Indien het college om haar moverende redenen van deze tabel afwijkt, legt zij dit voor aan de raad*

**** maatwerk betekent: vrij om passend bij de kern en het project in te vullen*

In werking treden van dit woonprogramma

Dit woonprogramma geldt vanaf de vaststelling door de raad voor alle woningbouw ontwikkelingen in de gemeente Stichtse Vecht met uitzondering van lopende projecten waarbij:

1. Een kadernota/visiedocument is vastgesteld door de raad.
2. Een anterieure overeenkomst is gesloten.
3. Het college al een besluit heeft genomen over deze woningbouwontwikkeling.

Vastgesteld in B&W van 10 december 2019