

Technische vraag 1

Vraag: Kunt u exact aangeven waar er wat wordt teruggebouwd? En wanneer deze verschillende woningen volgens de planning worden opgeleverd?

Beantwoording:

De initiatiefnemer Portaal is voornemens om binnen het projectgebied drie bestaande appartementengebouwen te slopen. Op dezelfde locaties worden drie nieuwe appartementengebouwen teruggebouwd, elk met een maximale hoogte van 20 meter. De nieuwe gebouwen zullen uit 6 bouwlagen bestaan en daarmee één bouwlaag hoger zijn dan de huidige gebouwen. Ieder gebouw biedt ruimte aan 42 appartementen.

Indicatieve planning per flat:

- Sloop: mei – juli 2026
- Start bouw: week 39 van 2026
- Bouwtijd: circa 2 jaar
- Verwachte oplevering: tweede helft van 2028

Technische vraag 2

Vraag: Wij gaan voor het deel Kuiperstraat, Schaepmanstraat en Troelstrastraat uit van 30% sociale huur, 30% middenhuur en 20% betaalbare koop (tot €300.000 bij minimaal 80 m² en tot €355.000 bij minimaal 100 m²). Dat betekent dus 38 sociale huurwoningen, 38 middenhuurwoningen en 25 betaalbare koopwoningen, totaal 101 woningen. Kunt u die aanname en berekening bevestigen? Zo niet, wat zijn dan de verhoudingen?

Beantwoording:

De aanvraag van Woningcorporatie Portaal richt zich primair op de sloop van drie appartementengebouwen in de Staatsliedenbuurt en de bouw van nieuwe complexen op dezelfde locaties. In de huidige situatie bevatten de gebouwen elk 24 woningen, in de toekomstige situatie worden dat 42 woningen per gebouw.

Voor de ontwikkeling gelden de volgende kaders:

- 70–90% sociale huurwoningen
- 10–30% middenhuurwoningen

Een verplicht aandeel betaalbare koopwoningen is in deze aanvraag niet opgenomen. De exacte verdeling tussen sociale huur en middenhuur wordt in een later stadium, bij de verdere uitwerking van het plan, definitief bepaald.

Technische vraag 3

Vraag: Is het juist dat in het deel Kuiperstraat, Schaepmanstraat en Troelstrastraat ook nog 25 woningen in het dure segment komen?

Beantwoording:

In 2019 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven voor een integrale buurtvisie. Dit resulteerde in juni 2020 in de vaststelling van de *Gebiedsvisie Staatsliedenbuurt (Atlantische Buurt)*. Vanuit deze visie is de opdracht meegegeven om de Gebiedsvisie verder uit werken tot concrete plannen samen met Portaal (Stedenbouwkundig Programma van eisen Staatsliedenbuurt).

Binnen het totaalprogramma worden op zeven locaties circa 230 nieuwe woningen gerealiseerd (sloop/nieuwbouw). De woningen variëren in segment (sociale huur, middenhuur en vrije sector) en grootte (50–70 m² GBO voor sociale huur en middenhuur, >70 m² GBO voor vrije sector).

De woningcorporatie realiseert de sociale huur en middenhuur. Voor woningen in het duurdere koopsegment geldt dat deze zijn voorzien op de locatie van het voormalige

Wereldkidz-terrein (thans in gebruik voor opvang van Oekraïners) en dus niet binnen het gebied Kuypersstraat, Schaepmanstraat en Troelstrastraat.

Technische vraag 4

Vraag: Indien het antwoord op vraag 3 nee is: Komen die 25 woningen dan op een andere locatie in de Staatsliedenbuurt? Zo ja, waar dan?

Beantwoording:

Zie beantwoording vraag 3. De 25 woningen in het dure segment zijn voorzien op de locatie van het voormalige *Wereldkidz-terrein*.

Technische vraag 5

Vraag: Indien het antwoord op vraag 3 nee is: hoe worden die overige 25 woningen dan ingevuld?

Beantwoording:

Zie beantwoording vraag 3. De overige 25 woningen vallen in het vrije sector segment en zijn gekoppeld aan de locatie van het voormalige *Wereldkidz-terrein*.

Technische vraag 6

Vraag: Waar komen de resterende 110 woningen van die 236 waarvoor subsidie is ontvangen, en wat voor woningen worden dat? Moet voor die resterende 110 woningen ook nog eerst gesloopt worden? En wanneer krijgt de raad het voorstel voor het plan van die resterende 110 woningen?

Beantwoording:

Van de resterende woningen is voor 26 woningen al een besluit genomen. Dit betreft de nieuwbouw aan de Kuypersstraat, waarvan de bouw reeds is gestart.

Voor de overige 84 woningen geldt dat de initiatiefnemer voornemens is drie bestaande beneden-bovenwoningen in de Staatsliedenbuurt te slopen en op deze locaties drie nieuwe appartementengebouwen te realiseren. Elk gebouw biedt ruimte aan circa 28 appartementen.

De indiening van een BOPA-aanvraag voor deze ontwikkeling is afhankelijk van de initiatiefnemer. Naar verwachting wordt dit eind 2026 bij de gemeenteraad aangeboden.

Technische vraag 7

Vraag: Wat worden de toewijzingsvoorwaarden van de middenhuurwoningen en de verschillende koopwoningen?

Beantwoording:

De verdeling van woonruimte in de gemeente Stichtse Vecht is geregeld in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024 – gemeente Stichtse Vecht. Het gaat hierbij om sociale huur en middenhuurwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd en betaalbare nieuwbouwkoop. Alle inkomens- en prijsgrenzen zijn gekoppeld aan een prijspeil dat op basis van landelijke wet- en regelgeving wordt bepaald en die jaarlijks worden geïndexeerd.

Voor middenhuur geldt een vergunningplicht bij nieuwbouw vanaf 2020. Bij de eerste verhuur moet de helft van de woningen met voorrang worden toegewezen aan doorstromers en vitale beroepen. Daarna vindt toewijzing plaats op inschrijftijd, binnen de inkomensgrenzen die aan het prijspeil zijn gekoppeld. Voor betaalbare nieuwbouwkoop geldt een vergunningplicht tot de vastgestelde kooprijsgrens. Er zijn inkomenscriteria en ook hier kan voorrang worden verleend. Laatste vindt plaats op basis van apart beleid met toewijzingscriteria of bij het ontbreken hiervan via voorrangsregels zoals vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Als

een woning gedurende langere tijd niet is verkocht, kan toewijzing buiten de standaardcriteria plaatsvinden

Voor de vrije sector (huur boven de middenhuurgrens en koop boven de koopprijsgrens) schrijft de Huisvestingswet 2014 geen toewijzingscriteria voor. De gemeente mag hier geen selectiecriteria opleggen; alleen instrumenten als opkoopbescherming zijn mogelijk, gericht op de verhuurder en niet op de huurder.



Raadsvragen

Ingezonden op: 6 september 2025 10:13

Samenvatting gegenereerd op: 6 september 2025 10:13

Uw referentie is: OF-LHX6DM

Persoonsgegevens

Bij welke fractie ben je lid?

PvdA

Voornaam

Tineke

Tussenvoegsels

de

Achternaam

Vries

E-mailadres

tineke.de.vries.pvda@raad-stichtsevecht.nl

Vraag



Vul het onderwerp in:

Bouw van 236 nieuwe woningen in de Staatsliedenbuurt

Vul de inleiding in:

De herontwikkeling van de Staatsliedenbuurt begint vorm te krijgen, nu de meeste huurders elders zijn ondergebracht, en GL-PvdA juicht het van harte toe dat er 236 nieuwe huizen gebouwd zullen worden op de locaties Kuiperstraat, Schaepmanstraat en Troelstrastraat en mogelijk nog elders in dezelfde buurt. Over de herontwikkeling is veel verwarring en er leven vragen onder de inwoners. De provincie heeft onlangs een subsidie verstrekt voor het vlot trekken van de bouw van 236 nieuwe woningen in de Staatsliedenbuurt. Vooralsnog staat op de agenda van de commissie Fysiek Domein van 16 september dat de raad goedkeuring wordt gevraagd voor de sloop en herbouw van de appartementen in de Schaepmanstraat, Kuiperstraat en Troelstrastraat. Daar worden 72 sociale huurwoningen gesloopt en er komen 126 woningen voor terug. NB: het zou fijn zijn als wij de antwoorden voor de behandeling van 16 september ontvangen.

Welke vraag wil je doorgeven?

Technische vraag

Technische vragen

Hieronder staan alle technische vragen:

Technische vraag 1**Vul de vraag in:**

Kunt u exact aangeven waar er wat wordt teruggebouwd? En wanneer deze verschillende woningen volgens de planning worden opgeleverd?

Technische vraag 2**Vul de vraag in:**

Wij gaan voor het deel Kuiperstraat, Schaepmanstraat en Troelstrastraat uit van 30% sociale huur – 30% middenhuur en 20% betaalbare koop, i.e. tot 300.000 bij minimaal 80m² en tot 355.000 bij minimaal 100m². Dat betekent dus 38 sociale huurwoningen, 38 middenhuur woningen 25 betaalbare koop, totaal 101 woningen. Kunt u die aannahme en berekening bevestigen? Zo niet, wat zijn dan de verhoudingen?

Technische vraag 3**Vul de vraag in:**

Is het juist dat in het deel Kuiperstraat, Schaepmanstraat en Troelstrastraat ook nog 25 woningen in het dure segment komen?

Technische vraag 4

Vul de vraag in:

Indien het antwoord op vraag 3 nee is: Komen die 25 woningen dan op een andere locatie in de Staatsliedenbuurt? Zo ja, waar dan?

Technische vraag 5**Vul de vraag in:**

Indien het antwoord op vraag 3 nee is: hoe worden die overige 25 woningen dan ingevuld?

Technische vraag 6**Vul de vraag in:**

Waar komen de resterende 110 woningen van die 236 waarvoor subsidie is ontvangen, en wat voor woningen worden dat? Moet voor die resterende 110 woningen ook nog eerst gesloopt worden? En wanneer krijgt de raad het voorstel voor het plan van die resterende 110 woningen?

Technische vraag 7**Vul de vraag in:**

Wat worden de toewijzingsvoorwaarden van de middenhuurwoningen en de verschillende koopwoningen?

Voeg bijlagen toe (niet verplicht):

Geen informatie ingevuld

Mede-indiener

Zijn er mede-indieneren van de vraag?

Ja

Hieronder staan alle mede-indieneren:**Mede-indiener 1****Kies de fractie van de mede-indiener:**

GroenLinks

Vul de naam van de mede-indiener in:

Marja van Gaalen

Bedankt voor het invullen van het formulier "Raadsvragen".