

Ter voorbereiding op het agendapunt Uitvoeringsprogramma actualisatie Woonvisie en prestatieafspraken woningbouwcorporaties 2021.

In de stukken lezen wij het projectenoverzicht januari 2021.
Hartelijk dank ervoor. Ik heb hier allereerst enkele vragen over;

- 1) Is het mogelijk om dit overzicht uit te breiden met een uitleg wat voor woningen er gepland staan. Bijvoorbeeld sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, sociale koopwoningen, of koopwoningen boven de 200.000, etc..?**

Ja de bijgevoegde excel lijst bevat een specificering naar type woningen die gebouwd gaan worden. Voor nog niet elk project is het woonprogramma al definitief. De woonvisie is leidend. Afhankelijk van het moment waarop de afspraken zijn gemaakt, is dit de oude of de nieuwe woonvisie. De projecten die vallen onder de oude woonvisie zijn opgenomen in de projectenlijst die is vastgesteld bij de woonvisie. De overige projecten vallen onder de nieuwe woonvisie.

- 2) Is het mogelijk om deze lijst eens per kwartaal aan te bieden aan de raad, door middel van een RIB?**

We verwijzen hiervoor graag naar de planmonitor Wonen van de Provincie. Hierin doen wij alle updates en de planmonitor is ook leidend voor de regionale programmering wonen en werken. De planmonitor is 24/7 te raadplegen.

- 3) Is het mogelijk om deze lijst te sorteren op kern en daar op zijn minst een preciezere locatie aan te geven, dan bijvoorbeeld 'Nieuwer ter Aa'?**

Zie bijgevoegd excelbestand. Dit maakt het mogelijk voor ieder raadslid om een sortering of filtering aan te brengen die hij of zij handig acht. Soms zijn plannen nog te 'zacht' om een preciezere locatie aan te geven dan bijvoorbeeld 'uitbreiding Nieuwer Ter Aa'.

- 4) Recent lazen wij nog dat er ongeveer twintig projecten op de plank liggen. Hoeveel projecten zijn er aangemeld, die nog niet op deze lijst staan?**

Op de lijst die nu voor ligt bij de raad staan alle projecten die zijn opgepakt en waar een gemeentelijke projectleider aan gekoppeld is. Daarnaast zijn er nog ca 20 projecten/initiatieven die door een initiatiefnemer zijn ingediend maar waar nog geen capaciteit voor beschikbaar is of waar nog geen besluit over genomen is qua wenselijkheid of haalbaarheid.

Dan heb ik nog een wat algemenere vraag over de bouw van sociale koopwoningen. Wij hebben opgenomen dat ontwikkelaars dertig procent sociaal moeten bouwen, indien zij willen ontwikkelen. Nu zien wij dat mensen die een huis van 200.000 euro kopen, hele kleine woonoppervlakte krijgen.

Onze fractie zoekt naar mogelijkheden om toch zoveel mogelijk mensen een betaalbare koopwoning te 'geven'.

5) Kunnen wij bijvoorbeeld een maximale vierkante meterprijs vastleggen?

Je zou in de woonvisie een minimale oppervlakte voor een betaalbare koopwoning kunnen opnemen. Daarnaast is er al een maximale koopprijs van € 200.000 opgenomen. Dat zou dan in combinatie tot een maximale vierkante meterprijs kunnen leiden. In de actualisatie van de woonvisie is nu het volgende opgenomen: Woningen worden gerekend tot een betaalbare koopwoning indien:

- *De koopprijs van de woningen niet hoger is dan € 200.000 V.O.N. (prijsspeil 1 januari 2019, indexatie vanaf 1 januari 2020);*
- *De woning bewoonbaar en toekomstbestendig is. Dit betekent inclusief toilet, badkamer, keuken en minimaal 2 slaapkamers.*

6) Heeft u andere ideeën hoe wij deze problemen kunnen oplossen?

Vanuit de regio U16 worden initiatieven voorbereid om bij de minister van BZK aan te dringen op extra instrumentarium om de prijs-kwaliteitverhouding van woningen te kunnen afdwingen in de bestemmingsplannen. Hierbij wordt ook gedacht aan inzet van het puntensysteem van het woningwaarderingstelsel (WWS).

[Technische vragen Samen Stichtse Vecht – Riette Habes](#)

De fractie van Samen Stichtse Vecht heeft naar aanleiding van de geplaatste stukken de volgende technische vragen en zou de beantwoording ervan graag geplaatst zien worden bij het agendapunt.

1. Waarom staan er op de huidige projectenlijst wel zonnevelden, afvalscheidingsstation en brandweerkazernes vermeld en niet onderwijslocatie Broeckland College?

Op de projectenlijst staan ruimtelijke projecten waarvoor ruimtelijke procedures nodig zijn en waarvoor al een besluit is genomen dat er een ontwikkeling gaat komen. Voor het Broeckland college is dat niet het geval.

2. Zou de lijst in excel kunnen worden aangereikt zodat we zelf even de filters kunnen bepalen. Nu staan de zaken niet gesorteerd op jaartal of plantype of planstatus en is dit schema lastig te lezen.

De lijst is als excel bijgevoegd en er kunnen filters worden toegepast.

3. Wanneer is het projectenoverzicht geactualiseerd? en om hoeveel projecten gaat het, zou er een nummering voor kunnen?

Nummer is toegevoegd.

Vragen nav het projectenoverzicht en de monitor wonen provincie Utrecht

4. **In het projectenoverzicht januari 2021 telt het aantal gerealiseerde woningen op tot 70+62+16+ 28 =176. Bij de monitor Wonen van de provincie telt de nieuwbouw gerealiseerd in 2020 op tot 88 wooneenheden. Waaruit is dit verschil van 88 eenheden te verklaren?**

De eenheden die hierboven staan kunnen wij niet herleiden uit de planmonitor. Maar overall geldt dat niet alle projecten in de planmonitor bij hetzelfde jaartal staan. Dit leidt er toe dat aantallen per jaartal kunnen verschillen.

5. **Dan staat er dat er 294 wooneenheden op de plantenbaan 20-99 zijn getransformeerd van kantoor naar wonen. Valt deze categorie bij de monitor wonen onder overige toevoegingen? Zo ja waarom komt de teller in de monitor tot 115.**

De wooneenheden van de Planetenbaan 20-99 staan in de Planmonitor in het jaartal 2019 opgenomen. En tellen daarom niet mee in het totaal van 2020.

6. **In het projectenoverzicht worden in de 5e kolom het aantal woningen genoemd. Zijn deze aantallen uit te splitsen naar de volgende categorie: sociale huur, sociale koop, middenhuur, koopwoningen, zodat de raad ook beeld krijgt bij hoe de projecten aansluiten bij de woonvisie?**

Deze kolommen zijn toegevoegd aan het bestand. Daar waar plannen nog in de voorbereiding zijn is dit nog niet exact te bepalen. De percentages van de woonvisie zijn leidend.

7. **Voorts zou mijn fractie graag willen weten hoe de categorie "Plantype" (Uitleg, Transformatie, verdichting, Herstructurering zich verhoudt tot de monitor wonen van de provincie (dus wat valt onder nieuwbouw, wat onder overige toevoegingen)**

De provincie hanteert dezelfde categorieën, alleen bepaalt zij zelf in welke categorie een project valt. Hier kan een andere keus in worden gemaakt dan wij doen. Dit heeft geen effect op het verdere proces van een project. De aantallen woningen blijven gelijk.

100 dagen Challenge

In de gemeenten hebben in het kader van de versnelling 2 projecten meegedaan met de 100 dagen challenge. Een daarvan was het tennispark in Breukelen. Met RIB #69 - 19 oktober 2018 is de raad hierover geïnformeerd. Er werd daar gesproken over een plan van aanpak voor het vervolgtraject.

8. **Mogen wij dat plan van aanpak ontvangen.**

Er is geen plan van aanpak gemaakt voor de gebiedsontwikkeling. Wel heeft er een participatietraject plaatsgevonden met de sportverenigingen. Op dit moment wordt gekeken of de mogelijk komst van het Broeckland College kan worden meegenomen in de gebiedsontwikkeling.

Voorts heeft op 5 maart dhr Verstoep van GL vragen gesteld (nav van RIB #04 30 jan 2020) over de huisvestingsplannen Broeckland College. In de beantwoording werd duidelijk dat het locatieonderzoek naar verwachting in Q2 2020 zou zijn afgerond. Uit vragen van bewoners

op facebook stellen we vast dat het terrein waar de tennis naar wilde verhuizen, nu naar alle waarschijnlijkheid bestemd wordt voor de nieuwbouw van het Broeckland College.

9. Is dat een juiste veronderstelling?

10. Mag de raad/commissie de resultaten van het locatieonderzoek ontvangen?

11. Mag de raad/commissie het genomen collegebesluit ontvangen?

Er is nog geen besluit genomen over de nieuwbouw van het Broeckland College. Er wordt onderzocht wat er mogelijk is. Nadat er een collegebesluit is genomen, wordt u hierover als raad geïnformeerd door middel van een RIB.

Verschillen in projectenoverzicht 20 januari 2021 en Projectenlijst overgang oude naar nieuwe woonvisie van 20 juni 2019

In het oude overzicht staat bij de Haarrijnweg 30 sociale woningen en bij de actuele lijst slechts 20 woningen. Een tekort van 10 woningen.

12. Hoe is dit verschil ontstaan en wie heeft hiertoe besloten?

Woningcorporatie Portaal heeft de laatste jaren geprobeerd een plan te realiseren met enkel sociale woningen. Dat is, om financiële redenen, niet gelukt. Omdat deze locatie bij uitstek geschikt is voor woningbouw is besloten om zelf een plan te maken met een meer gevarieerd woningprogramma. Het college heeft hiertoe besloten. Zie ook RIB78 van oktober 2020 (bijgesloten), waarin u hierover bent geïnformeerd.

13. De woningen waren vastgelegd in de prestatieafspraken met Portaal. Waarom is het niet haalbaar gebleken om dit met Portaal te doen en staat nu als initiatiefnemer Kwintes genoemd?

Portaal maakt ook nu deel uit van deze ontwikkeling. Ze zijn aangesloten in de zogenaamde Ontwikkelgroep. 30% van de te realiseren woningen zullen sociale woningen zijn t.b.v. de doelgroep MOBW. Portaal zal de ontwikkelaar en eigenaar van deze woningen zijn en een partij zoals Kwintes kan een huurder en de zorgexploitant zijn. Zij maken hier onderling zelf afspraken over.

Overall worden bij de oude lijst meer woningen genoemd dan in het huidige overzicht (LTV Breukelen van 27 naar 25, P2 van 400 naar 350 woningen, Bisonspoor 332 van 95 naar 75 woningen, Kockenest van 27 naar 20 woningen) etc.

14. Waar zijn deze aangepaste aantallen op gebaseerd?

In de loop van een planproces kan het plan worden gewijzigd. Veel plannen zijn initiatieven van derden en als gevolg van bijvoorbeeld financiële haalbaarheid of de uitkomst van het participatietraject, kan een plan wijzigen.

Prestatieafspraken

15. Kan de raad/commissie een evaluatie krijgen van de gemaakte prestatieafspraken en de gerealiseerde prestatieafspraken periode 2015-2020 als het gaat om kwantitatieve afspraken?

Er zijn evaluaties beschikbaar van de jaren 2018, 2019 en 2020. De evaluaties zijn op hoofdlijnen en niet op aantallen.

Spoedzoekers

In de geactualiseerde woonvisie is opgenomen als actiepunten: Ontwikkelen goedkope en betaalbare semipermanente woningen voor spoedzoekers en ontwikkelen van tijdelijke woonconcepten.

Hiervoor zijn we nu het project Living Lab eerst een thuis gestart.

Uit de presentatie Infocommissie oneigenlijk woongebouw wordt invulling gegeven aan de doelgroepen die vallen onder het begrip 'spoedzoeker'. Bij de presentatie werd melding gemaakt dat we maandelijks gemiddeld 1200 arbeidsmigranten huisvesten. Niet iedereen registreert zich als Niet-Ingezetenen (de zogeheten NRI).

16. is er een schatting te maken om hoeveel mensen het gaat?

Nee

17. Dus wat is de naar schatting de vraag naar woningen vanuit de arbeidsmigranten/expats?

Dat is niet bekend

Bij de aanvullende mogelijkheden wordt onder punt 6 gesproken over huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerrein of agrarisch gebied.

18. Is deze mogelijkheid verder onderzocht of wordt er een kansenkaart opgesteld (lokaal of regionaal U10)?

Nee, nog niet.