MEMO

ONDERWERP	:	Toelichting woningbouwsegmentering Paasbos
DATUM	:	18 november 2024
BEHORENDE BIJ	:	Raadsvoorstel en Besluit Gebiedsvisie, tweede kaderstelling en exploitatie
RAADSNUMMER	:	2024-094

1. Kader woningbouwsegmentering Paasbos

Op 25 januari 2024 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over het raadsvoorstel 'Subsidieaanvraag Woningbouwimpuls (WBI) centrumontwikkeling Paasbos', met het raadsnummer 2024-001. In dit voorstel zijn verschillende kaders gesteld, waaronder het volgende kader met betrekking tot de woningbouwsegmentering voor de locaties PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve: "*toevoegen van ruim 200 woningen conform een segmentering die strikter is dan de segmentering in de Woonvisie 2020+.*"

In de argumenten behorende bij dit beslispunt zijn de uitgangspunten voor de segmentering van de te realiseren woningen beschreven. Hierbij zijn zowel het aantal woningen als de bijbehorende segmentering bij benadering uitgewerkt. Deze memo is erop gericht om de verdere uitwerking hiervan nader te duiden in relatie tot het geldende beleid, de voorwaarden die gelden vanuit de WBI en het vervolgtraject.

2. Huidige stand van zaken uitwerken woningbouwsegmentering Paasbos

In de gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk zijn 217 woningen opgenomen. De exploitatie behorende bij het voorliggende raadsvoorstel 'gebiedsvisie, tweede kaderstelling en exploitatie' is hierop gebaseerd, rekening houdend met de huidige uitwerking van de segmentering. Zowel het aantal woningen als de hierbij behorende segmentering, zouden bij de verdere uitwerking van de plannen op onderdelen nog van wijzigingen kunnen worden voorzien.

De huidige uitwerking van de segmentering is opgenomen in de onderstaande tabel:

Woningbouwprogramma	PaasbosPark	Bizetlaan	Wulfshoeve	Totaal	%
Sociaal (huur en koop)					
Appartement - huur	94			94	43,3%
Appartement - koop	17			17	7,8%
Middelduur laag (koop)					
Appartement	16			16	7,4%
Middelduur hoog (koop)					
Appartement	33			33	15,2%
Duur (koop)					
Appartement	27			27	12,4%
Tussenwoning		13	3	16	7,4%
Hoekwoning		8	2	10	4,6%
Twee-onder-een-kapwoning			4	4	1,8%
Totaal	**187**	**21**	**9**	**217**	**100,0%**

Uit de tabel volgt dat het aandeel sociale huur- en koopwoningen met 51,1% substantieel hoger ligt dan het minimale percentage van 35% waarover de ontwikkeling op grond van de Woonvisie 2020+ en de Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk dient te beschikken.

Voor de woningbouwcategorie middelduur laag geldt daarentegen dat deze met 7,4% enigszins lager uitvalt dan het minimale percentage van 10%, zoals beschreven in de Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk.

De woningbouwcategorie middelduur hoog is met 15,1% conform het voorgeschreven minimale percentage van 15% zoals opgenomen in de Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk.

Voor deze laatste categorie geldt op grond van de Woonvisie 2020+ in samenhang met de 'Wijziging verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk' een maximale vrij-op-naamprijs van € 461.000 (prijspeil 1 januari 2024). Om te kunnen voldoen aan de voorwaarden die samenhangen met de WBI-subsidie dient echter een lagere vrij-op-naamprijs te worden gehanteerd. Hieraan ligt ten grondslag dat de gehele ontwikkeling over een minimaal percentage van 70% betaalbare woningen dient te beschikken. Het gaat hierbij om betaalbare woningen conform artikel 1 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 met een maximale vrij op naam prijs van € 390.000.

Aangezien het aandeel sociale huur- en koopwoningen met 51,1% en middelduur laag met 7,4% tezamen minder bedragen dan de benodigde 70% aan betaalbare woningen, kan de vrij-op-naamprijs van de categorie middelduur hoog de maximale vrij-op-naamprijs van € 390.000 niet overstijgen. Dit zal contractueel worden geborgd.

Enerzijds valt het percentage van woningbouwcategorie middelduur laag iets lager uit dan het percentage zoals voorgeschreven in de Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk, anderzijds valt het aandeel sociale huur- en koopwoningen juist substantieel hoger uit. Alles afwegende kan worden geconstateerd dat de huidige segmentering strikter is dan de segmentering zoals voorgeschreven in de Woonvisie 2020+ en de hiermee samenhangende Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk.