



Aan de raadsleden Boersma en Van Gooswilligen (CDA en D66)

i.a.a. de leden van de raad en de commissieleden

Datum
21 december 2023

Uw kenmerk

Uw brief van
25 november 2023

Ons kenmerk
819426

Bijlagen
geen

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen n.a.v. RIB Spoorboekje en programmaplan Bouwen voor Houten

Geachte raadsleden Boersma en Van Gooswilligen,

Op 27 november 2023 heeft u ons schriftelijke vragen gesteld op grond van artikel 36 van het Reglement van Orde (RvO) over het Spoorboekje en programmaplan Bouwen voor Houten.

Vraag 1: In de RIB wordt gemeld dat geen sprake is van een dekkende programmabegroting. Kan hier een cijfermatig overzicht van komen?

Antwoord:

In het programmaplan Bouwen voor Houten zijn inderdaad de financiën nog niet opgenomen. De reden hiervoor is dat er (nog) geen sprake is van een dekkende begroting. Voor de ontbrekende middelen is er subsidie aangevraagd bij de provincie Utrecht. Wanneer er meer duidelijkheid is over deze subsidie, wordt de raad gevraagd om het budget voor het programma vast te stellen. U kunt dus een raadsvoorstel verwachten in het 1^e kwartaal van 2024 voor het vaststellen van de programmabegroting voor Bouwen voor Houten en bijbehorende cijfermatige onderbouwing.

Vraag 2: In tabel 1 op blz. 7 van het Spoorboekje staan bij verschillende categorieën woningen prijsklassen genoemd. Is het mogelijk dat bij alle categorieën te doen? Bijvoorbeeld:

Sociale huur: tot € 800 (?)

Middenhuur: € 800 (?) tot € 1.026

Vrije sector huur: vanaf € 1.026 (?)

Vrije sector koop: vanaf € 355.000 (?)

Antwoord:

Ja, dat is mogelijk. Bij de eerstvolgende update van het Spoorboekje wordt dit verzoek ingewilligd.

3. Als we de gerealiseerde aantallen (tabel 2, pagina 7 Spoorboekje) combineren met de concrete plannen voor 2024, dan zitten we al boven de geplande aantallen middenhuur en gaat het ook best hard met de vrije sector koop. De makkelijke categorieën lopen nu al vol. Hoe wordt hierop gestuurd? Leggen we hiermee geen hypotheek op het woningbouwprogramma voor de toekomst?



Antwoord:

Er zijn momenteel helaas geen 'makkelijke categorieën'. Voor elk bouwproject is het een uitdaging om de business case rond te krijgen. De hypotheek die gelegd wordt op het woningbouwprogramma, wordt voornamelijk veroorzaakt door factoren waarop wij als gemeente geen of nauwelijks invloed hebben. Onder de 'meest moeilijke categorieën' vallen sociale huur en goedkope koop tot € 280.000. Daarover voeren wij intensief overleg met partners voor de realisatie van onze bouwopgave. Voor de sociale huur hebben wij in het kader van de Prestatieafspraken 2024-2027 aangescherpte afspraken met Woonin gemaakt om daadwerkelijk de 1.550 benodigde sociale huurwoningen te gaan realiseren tot 2040. De raad wordt voor het einde van dit jaar geïnformeerd over deze Prestatieafspraken met Woonin. Met projectontwikkelaars worden afspraken gemaakt om de goedkoopste categorie betaalbare koop te realiseren. De doelgroepenverordening en de privaatrechtelijke overeenkomsten zijn daarvoor sturingsinstrumenten.

We plannen deels over, ook op middenhuur, omdat we gedurende de voorbereidende fase en de te maken afspraken met ontwikkelaars altijd tegenslagen kunnen verwachten.

4. Het college werkt aan een integraal voorstel om betaalbaar bouwen en wonen voor onze inwoners te bevorderen. Dat gaat over het hele instrumentarium, dus nadrukkelijk niet alleen startersleningen. Naar welke instrumenten wordt nog meer gekeken? CDA en D66 hebben daar meermalen moties voor ingediend met een rijk scala aan mogelijkheden. Die missen we.

Antwoord:

Voor nu wordt er gewerkt aan de starterslening. Betaalbaar bouwen en wonen gaat inderdaad veel verder dan de starterslening, die in het eerste kwartaal van 2024 naar de raad wordt gestuurd ter vaststelling. Daarnaast is de zelfbewoningsplicht inmiddels ingevoerd en is de Doelgroepenverordening vastgesteld. Daarin is vastgelegd dat er minimaal 66% betaalbaar gebouwd moet worden en is de instandhoudingstermijn van betaalbare woningen publiekrechtelijk vastgelegd. Andere maatregelen of instrumenten worden op dit moment onderzocht en in het derde kwartaal van 2024 aan de raad voorgelegd.

5. Kunnen aantallen per project nog omhoog, bijvoorbeeld bij De Grund (28-30)? Oftewel hoe vast liggen de aantallen woningen per project.

Antwoord:

De aantallen woningen per project zijn indicatief, totdat er een plan is vastgesteld. Tot die tijd kunnen aantallen dus nog wijzigen.

6. In Q4 2023 worden diverse zaken opgeleverd. Hoe wordt de raad daarover geïnformeerd?

Antwoord:

Dit is afhankelijk van de beslissingsbevoegdheid per zaak. Belangrijke besluiten worden aan de raad voorgelegd. Besluiten op uitvoeringsniveau worden door het college genomen en indien nodig teruggekoppeld aan de raad met behulp van een Raadsinformatiebrief.

In het vierde kwartaal 2023 staan bijvoorbeeld voor het project Centrum, De Molenzoom en De Koppeling (CMK) twee kavelpaspoorten en de schets Molenzoom op de planning. De kavelpaspoorten worden met een raadsvoorstel ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Overigens zijn deze twee kavelpaspoorten (De Molen 37 en Standerdmolen 10) iets vertraagd en worden zij in het eerste kwartaal van 2024 aan uw raad aangeboden ter vaststelling. De schets van de Molenzoom betreft een Raadsinformatiebrief, die u in het eerste kwartaal van 2024 ontvangt. Over andere mijlpalen die in het Spoorboekje staan voor het vierde kwartaal 2023, zoals bijvoorbeeld het openen van het werkatelier en het vaststellen van de participatiestrategie wordt de raad niet apart geïnformeerd. Hierover wordt jaarlijkse via het Spoorboekje integraal gerapporteerd. Daarnaast wordt in de Bestuursrapportage, de jaarrekening en begroting verantwoording afgelegd aan de raad.

7. Bijlage 2, overzicht projecten: de categorie betaalbare koop bestaat in de nieuwe situatie uit woningen tot 280K en woningen tot 355K. Graag de volgende keer ook zo specificeren.

Antwoord:

Dit wordt in Spoorboekje III nader gespecificeerd.

8. In hoeverre wordt de Wet Voorkeursrecht gemeenten in Houten ingezet?

Antwoord:

Op dit moment is de Wet Voorkeursrecht nog niet ingezet, maar is wel onderwerp van nader onderzoek.

9. Verder lijkt het ons nuttig om een keer bijgepraat te worden over onderwerpen als:

-op verschillende locaties doen zich problemen voor die leiden tot vertraging, denk aan

Hofstad IV-b en Loerik VI. Wat zijn de consequenties en wat doet het college eraan?

-hoe verlopen de gesprekken met de provincie over Houten Oost?

-bij Risico's en beheersing worden (1) onvoldoende financieel kader en (15) kostenverhaal benoemd als grotere risico's. Wat doet het college hiermee en moet de raad daar iets van vinden?

Antwoord:

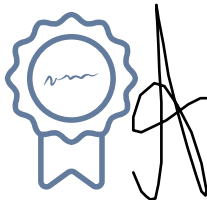
Op al de locaties die u noemt zijn inderdaad vorderingen te melden. Evenals de stappen die we maken met betrekking tot het opstellen van een kostenverhaal en de beheersing van de financiële risico's. Het lijkt ons goed om in het eerste kwartaal van 2024 een bijpraatsessie met de raad hiervoor te organiseren.

Een afschrift van deze brief wordt aan de leden van de gemeenteraad verzonden.

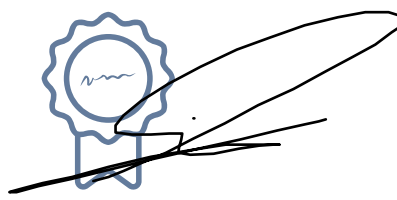
Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met Carolien Schmidt via telefoonnummer (030) 63 92 611.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris,



A.J. Barink



G.P. Isabella