Beantwoording openstaande vragen 1e termijn commissievergadering Onderzoek Woningbouwlocaties 8 maart 2021 Versie 29 maart 2021	
Vraag	**Antwoord**
VVD-fractie	
In de startnotitie wordt gevraagd om een fors budget. Kunnen we kijken waar we dingen kunnen versnellen en kleiner kunnen maken? Kunnen we trajecten parallel aan elkaar organiseren?	Het college heeft, op basis van de input van uw raad, geconcludeerd dat het belangrijk is voor de realisatie van de aanvullende woningbouwopgave een zorgvuldig proces naar een omgevingsvisie te doorlopen met zowel onze bewoners als met uw raad. Dat komt bovenop de huidige, reeds lopende inzet op onze huidige woningbouwprojecten. Daarbij heeft zij zo goed mogelijk geraamd welke extra capaciteit en kosten zij daarvoor denkt te moeten maken. Het college heeft daarbij niet ruim geraamd, en een behoorlijk strakke planning voor ogen. Wij hebben niet de verwachting dat we hierop kunnen besparen.
Kunnen we het project faseren, om de raad de mogelijkheid te geven om bij te sturen in het proces? Hoe maken we de manier waarop we omgaan met het budget meetbaar en controleerbaar, zodat we eventueel andere keuzes kunnen maken?	Ja, het totale project neemt ongeveer 1,5 jaar in beslag, gedurende die periode wordt per fase gerapporteerd over de voortgang en de vervolgstappen. Bij substantiële afwijkingen wordt daarover apart gerapporteerd. Deze rapportages geeft u de mogelijkheid bij te sturen. • In het tweede kwartaal van 2021 ontvangt u een startnotitie voor de Omgevingsvisie. • De concept omgevingsvisie wordt begin 2022 aan u voorgelegd. Op dat moment rapporteren we ook over de voortgang van het totale project en de financiële stand van zaken. • In het begin van de nieuwe raadsperiode volgt besluitvorming over de omgevingsvisie en de startnotitie voor het opstellen van het woningbouwprogramma en MPG III. Op dat moment wordt opnieuw over de financiële stand van zaken gerapporteerd.
Hoe verkleinen we de kloof tussen ontwikkelaar en gemeenten? Is er wel eens over nagedacht om te werken met een partij als de Woningmakers, om de kloof tussen gemeente en ontwikkelaars te verkleinen?	We zijn onder andere in gesprek met Oost NL – het ontwikkelbedrijf dat gelieerd is aan de provincie Gelderland, die een vergelijkbare bijdrage als de Woningmakers kunnen leveren. Zij denken mee over de juiste strategie en samenwerkingsvormen. Er is overigens geen sprake van een kloof in de samenwerking tussen de ontwikkelaars en de gemeente. De gemeente heeft wel een behoorlijke ambitie (prijscategorie, duurzaamheid, variatie, dichtheid, appartementen, mobiliteitsoplossingen e.d.) als het gaat over de realisering van haar woningbouwopgave en die past niet altijd op de doelstellingen van de ontwikkelaars. Dit speelt ook in andere gemeentes met een hoge druk op de beperkt beschikbare ruimte.

GroenLinks-fractie	
De startnotitie benadrukt een integrale ruimtelijke afweging. Kan het onderwerp circulariteit hier nog aan toegevoegd worden?	Ja, we zullen het meenemen als onderdeel van de integrale afweging.
In juni 2019 heeft GroenLinks gevraagd om inzicht in de woonbehoefte in Culemborg, om juist te gaan bouwen voor specifieke doelgroepen die het hardst passende en betaalbare woningen nodig hebben. Waarom wordt er nu pas een verdiepend woonvraagonderzoek uitgevoerd?	Helaas is deze specifieke vraag ons niet bekend. Naast inzicht in doelgroepen die het hardst passende en betaalbare woningen nodig hebben is er, door onder andere de twee werksessies met uw raad, ook op diverse andere onderdelen van de woningbehoefte in Culemborg gevraagd naar gedetailleerder inzicht dan onze woonvisie en de regionale woonagenda geven. Dat geldt voor een nader inzicht in de reguliere woonbehoefte, maar ook voor de extra behoefte (met specifiek eisen) die er ontstaat door bijvoorbeeld de extramuralisering. Zeker met het oog op het opstellen van de omgevingsvisie en het woningbouwprogramma.
Meer dan een kwart van de woningen die we gaan bouwen, zullen bewoond worden door mensen uit de Randstad, vooral uit Utrecht. Is dit een realistisch percentage? Moeten we dit niet gebruiken in onze onderhandelingen met Utrecht, om ook iets terug te krijgen voor de zes ton die we investeren?	Wij zien dat een deel van onze woningen wordt gekocht door mensen vanuit de Randstad. Wij kennen deze prognose overigens niet. Voor de gemeente Utrecht en omstreken, met een woningbouwopgave van 100.000 woningen voor de komende 10 jaar, is dat aantal woningen zeer beperkt en dus geen ruilmiddel bij onderhandelingen. De gemeente en provincie Utrecht werken hard aan het realiseren van hun opgave met als doel om de druk op hun woningmarkt te verminderen. Een kleinere druk op de woningmarkt in de Randstad zal gevolgen hebben voor onze woningmarkt. De gemeente Utrecht ondersteunt ambtelijk en politiek onze ambitie om in de nabijheid van het station woningen te ontwikkelen, maar de bijdrage die wij daarbij doen is, in verhouding tot hun totale opgave, beperkt. We blijven in gesprek om mogelijkheden voor ondersteuning / samenwerking te onderzoeken, maar verwachten niet een dergelijke financiële ondersteuning. Een groot deel van de bestaande woningen die eerder in de betaalbare categorie vielen worden nu veel hoger geprijsd in de markt gezet en door mensen uit de Randstad (meer dan 80%) gekocht. Dit heeft veel invloed op onze woningmarkt maar hier dit is een autonome ontwikkeling. Verkopers / makelaars gaan voor het hoogste bod.
Welke plannen zijn er om speculatie op de woningmarkt te voorkomen?	Betaalbare nieuwbouwwoningen en kavels worden verkocht met een anti-speculatiebeding. Onderzocht wordt of dit (wettelijk gezien) van 5 jaar opgerekt kan worden naar 10 jaar.

Welke visie en aanpak heeft de gemeente bij verzoek om splitsing en transformatie van winkelruimten tot woningen in de binnenstad?	In mei legt het college een nieuw gemeentelijk detailhandelsbeleid voor aan u raad. Op basis van dat beleid en de visie op de binnenstad zetten we in op een levendige binnenstad en gezonde wijkwinkelcentra. Daarbij is het belangrijk dat we voldoende winkels geconcentreerd op de vastgestelde locaties houden. Daarvoor worden kaders opgenomen in het detailhandelsbeleid dat u dit voorjaar ter vaststelling wordt voorgelegd. Wanneer blijkt dat het op specifieke locaties beleidsmatig mogelijk en/of gewenst is om het winkelprogramma te verkleinen, dan is transformatie van winkelruimte tot woningen een logische en vaak ook wenselijke vervolgstap. Dergelijke transformaties hebben vaak gevolgen voor de directe omgeving: het pand wordt anders gebruikt en woningen veroorzaken een andere (vaak hogere) parkeerdruk. Daarnaast is het belangrijk dat de nieuwe woningen bijdragen aan de realisatie van ons woningbouwprogramma en voldoen aan onze kwaliteitseisen. Om deze transformaties mogelijk te maken en te kunnen sturen wordt het paraplubestemmingsplan wonen opgesteld (zie blz. 10 van de uitvoeringsagenda).
Zou het geen goed idee zijn om het percentage sociale huur dat we met elkaar afspreken omhoog te brengen?	Het huidige (recente) percentage is opgenomen in de Woonvisie en het raadsprogramma. Dit percentage is afgestemd op de bevolkingsprognose en woningbehoefte, aanpassing hiervan is niet nodig. Wellicht is het wenselijk via het op te stellen woningbouwprogramma met bijbehorend MPG de realisatie van sociale (huur/koop) woningen te prioriteren.
CvN-fractie	
Op sommige initiatieven wordt te langzaam geacteerd. Waarom moet dit zo lang duren?	*Maatschappelijke initiatieven* Er zijn een aantal maatschappelijke initiatieven bij ons bekend, zoals CPO's, die op zoek zijn naar een locatie. In het algemeen zoeken zij naar locaties met een lage grondprijs en een kader waarin grondgebonden woningen, of in ieder geval een programma met een beperkte bouwdichtheid, bestemmingsplan technisch mogelijk is. Wij verwijzen, door gebrek aan dergelijke beschikbare bouwgrond, initiatiefnemers naar de CV Parijsch en naar particulieren om een locatie te vinden. Wanneer initiatieven zich bij de CV Parijsch melden, wordt gezocht naar mogelijkheden. House of Concepts is een mooi voorbeeld dat daar een plek heeft gevonden. *Gemeente* De gemeente zelf is na de crisis projecten gestart met de, afgeslankte, beschikbare personele capaciteit die ze ter beschikking had. Er is extra personeel ingehuurd om projecten op te kunnen starten. Momenteel gaat veel capaciteit naar de projecten genoemd in de uitvoeringsagenda en dan

	met name naar de stationsomgeving, de ontwikkelingen in Parijsch en het afronden van de zuidrand Lanxmeer. Naar aanleiding van het verzoek van uw raad om extra in te zetten op initiatieven en het feit dat de locatie Jan van Riebeeckstraat niet geschikt is voor een groot programma is extra capaciteit ingehuurd om te onderzoeken of het mogelijk is hier met één of meerdere maatschappelijke initiatieven en Kleurrijk Wonen tot een project te komen. Dat heeft, mede gezien alle andere ontwikkelingen en Corona enige tijd geduurd. We onderzoeken op dit moment wat er nodig is om maatschappelijke initiatieven beter te ondersteunen, en wat de randvoorwaarden en mogelijkheden zijn om een initiatief te kunnen mogelijk maken. Wij zijn ons niet bewust dat er concrete maatschappelijke initiatieven zijn die nu een locatie beschikbaar hebben en op de gemeente moeten wachten. *Principeverzoeken / initiatieven van ontwikkelaars* Er is een (beperkte) wachtlijst met verzoeken om de transformatie van bestaande bedrijven / kantoren naar woningen mogelijk te maken. Er is in 2021 extra capaciteit ingezet om die transformaties te begeleiden. Een transformatie in bestaand gebied vraagt in het algemeen kaders en enige begeleiding van de gemeente. Ook het opstellen en in procedure brengen van een (binnenplanse) bestemmingsplanwijziging kost tijd. We zijn als gemeente wettelijk verplicht de kosten (en uren) die wij voor een bestemmingsplanwijziging moet maken op de aanvrager te verhalen, evenals eventuele planschade. Hierover worden (vooraf) met een eigenaar/ontwikkelaar afspraken gemaakt. Ook worden afspraken gemaakt over de wijze waarop de ontwikkelaar de omgeving informeert over, en betrekt bij de transformatie. Deze voorbereiding van de daadwerkelijk transformatie wordt soms gezien als belemmerend en vertragend.
De regionale opgave kan niet worden vormgegeven met het grond dat we nu als gemeente bezitten. Hoe zien we dit voor ons, aangezien is besloten om faciliterend grondbeleid te hanteren? Hoe zien we dat voor ons zonder bezit van gronden?	We gaan als voorkeursrol uit van regie-faciliterend grondbeleid. Dit is ook te zien in de afname van eigen grondexploitaties en de toenemende hoeveelheid projecten waarin wij een faciliterende rol hebben. In ons grondbeleid staat echter ook het volgende: *Ondanks dat we in Culemborg kiezen voor de voorkeursrol van regie- faciliterend grondbeleid als uitgangspunt, sluiten we niet volledig de deur voor het incidenteel toepassen van een actieve rol. Daarin verwerven we zelf grondposities om bepaalde specifieke doelen te bereiken. Selectief kunnen we, mits goed beargumenteerd (hierna beschreven), voorstellen om actief grondbeleid toe te passen. Daarvoor is besluitvorming door de raad een voorwaarde.*

	… *Hierbij geldt dat we inhoudelijk moeten onderbouwen dat actief grondbeleid nodig is. Die onderbouwing moet plaatsvinden op basis van één of meer van de onderstaande categorieën, waarin we actief grondbeleid overwegen:* *I. Vlottrekken van binnenstedelijke herontwikkeling. Bijvoorbeeld verwerven van locatie die voor marktpartijen commercieel (nog) niet aantrekkelijk is.* *II. Voorkomen van speculatie. In het geval van eigendomswisselingen, waarbij grondspeculanten posities innemen, die slechts een prijsopdrijvend effect hebben en geen bijdrage leveren aan de ruimtelijke ontwikkeling an sich en de gemeentelijke ambities.* *III. Inzetten van publiek-private samenwerking bij een complexe en omvangrijke ruimtelijke ontwikkeling. Doelen van de samenwerking: het bieden van continuïteit, aantrekken van financiering en vermindering van procesrisico's doordat publieke en private partijen lange-termijn commitment aangaan. Via haar aandeel in een samenwerking kan de gemeente betrokken zijn bij actief grondbeleid.* *IV. Voor een cruciale locatie wil de gemeente meer invloed, op basis van de kerndoelen en beleidsoverwegingen, dan louter met het publiekrechtelijk instrumentarium valt te bereiken.* *V. Benutten van reeds aangekochte gronden voor ruimtelijke ontwikkelingen en waar mogelijk / nodig aanpalende gronden verwerven, bijvoorbeeld voor de afronding van gemeentelijke grondexploitaties.* *VI. Een functie of activiteit starten die noodzakelijk wordt gevonden maar die de markt niet oppakt.* Omdat het nu nog niet duidelijk is op welke locaties nieuwe projecten worden gestart is nog niet aan te geven of wij af moeten wijken van de keuze voor faciliterend grondbeleid. Het eerst in de openbaarheid opstellen van een visie beperkt wel het mogelijke effect dat met actief grondbeleid gerealiseerd kan worden. Dat betekent dat we in de toekomst meer aangewezen zijn om met het grondbeleid-instrumentarium voor faciliterend beleid te werken: heldere kaders stellen, een goed kaderstellend exploitatieplan opnemen in de omgevingsplannen. Het is dan grondeigenaren direct duidelijk aan welke kaders zij moeten voldoen wil hun project kans van slagen hebben. Mogelijk zullen we ook moeten accepteren dat we als gemeente personele capaciteit moeten leveren om gemeentelijke doelen te realiseren. Dit zonder dat daar een grondexploitatie tegenover staat of onze investering kan worden terug verdiend.

	Met behulp van de resultaten die worden beschreven in deze startnotitie zetten we een eerste belangrijke stap: na de omgevingsvisie stellen we een kaderstellend woningbouwprogramma op waarin per locatie wordt aangegeven welk programma met welke dichtheid gerealiseerd kan en moet worden, en aan welke verdere randvoorwaarden voldaan moet worden. Om deze reden is het ook van belang dat in de omgevingsvisie duidelijk keuzes voor kaders gemaakt worden. De financiële effecten daarvan worden doorgerekend in het MPG deel III.
Is het niet vechten tegen de bierkaai als de woningdruk op onze gemeente en regio zo groot is om zoveel geld te investeren in de plannen terwijl we de effecten daarvan niet weten of misschien wel minimaal kunnen verwachten?	De woningbouwprognoses zijn prognoses, maar wel opgesteld door deskundige onderzoekers, die dat al heel lang doen. Ze geven geen 100% zekerheid, maar wel een onderbouwde indicatie. De prognose die we gebruiken (samen met de provincie) is de prognose van PRIMOS. De prognose van het Plan Bureau voor de Leefomgeving en het CBS cijfers bevestigen dit beeld, ze komen zelfs iets hoger uit. In het aanvullend woningbehoefteonderzoek kunnen we deze cijfers nogmaals laten staven. De prognose gaat ervan uit dat alle andere gemeenten in (met name) de randstad ook de voor hen benodigde woningen gaan realiseren. Stel dat zij dit niet doen dan gaan nog meer mensen (verder) buiten hun stad naar een woning zoeken. Het proces van huishoudens verdunning is immers niet te stoppen. Het effect van het realiseren van de geprognotiseerde woningen in Culemborg is dan ook in hoge mate afhankelijk van de mate waarin onze omliggende gemeenten en Utrecht hun eigen opgave gaan realiseren, en andersom. De verwachting is dat wanneer alle gemeentes aan hun vraag gaan voldoen dat de woningmarkt zich op termijn gaat stabiliseren. Voor Culemborg zelf heeft niets of te weinig doen een prijsopdrijvend effect. Ook betekent het dat we minder goed kunnen aansluiten bij de veranderende vraag naar woningen, zoals de toename van de behoefte aan levensloopbestendige woningen / appartementen, wensen voor andere samenlevingsvormen en duurzamere woningen. Als laatste heeft het, door de vergrijzing en huishoudensverdunning mogelijk gevolgen voor onze voorzieningen. Het college stelt voor om deze investering te doen, om een goed afgewogen antwoord te kunnen geven op hoe de belangenafweging voor Culemborg eruit zou moeten zien, en daarmee vervolgens een versnelling in het te realiseren programma te kunnen realiseren. Iedere oplossing zal impact hebben op de stad Culemborg en de woon- en leefomgeving van onze inwoners. Dat vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke ordening, en wij zijn van mening dat daar deze investering voor nodig is.

ChristenUnie-fractie	
Er wordt een hoop geld gevraagd voor een onderzoek. Hebben wij echter niet al veel meer informatie tot onze beschikking dan nu lijkt?	Het totale aangevraagde budget is nodig voor het uitvoeren van alles wat in de startnotitie wordt beschreven. Een deel van dat bedrag (€ 77.000,-) is bedoeld voor het verdiepend onderzoek. We hebben inderdaad al veel informatie tot onze beschikking (woonvisie, regionaal woningbehoefteonderzoek, informatie van KleurrijkWonen, marktonderzoek voor Parijsch Zuid). Deze informatie wordt input voor het Verdiepend onderzoek woningvraag. Hierover hebben we uw raad in de afgelopen periode op verschillende manieren geïnformeerd. U heeft een aantal verdiepende vragen gesteld over de woonvraag in Culemborg. Om deze vragen toekomstgericht te kunnen beantwoorden is aanvullend onderzoek nodig.
Hoe gaat de nu voorliggende nota zich verhouden tot de woonvisie?	De woonvisie biedt ruimte om de nieuwe ontwikkelingen en aanvullende, gedetailleerdere gegevens uit het verdiepend onderzoek woningvraag op te nemen.
CDA-fractie	
Hoeveel visie en verdiepend onderzoek hebben we nog nodig om richting te kunnen geven? We hebben al veel gegevens inzichtelijk van makelaars en KleurrijkWonen.	Het verdiepende onderzoek focust zich op het gedetailleerder en onderbouwd inzicht krijgen in een aantal specifieke aspecten van de woningmarkt. Hoe ziet de woningvoorraad er nu uit, waar ontwikkeld de stad zich naar toe en hoe zou de woningvoorraad zich moeten ontwikkelen om daarop aan te sluiten? Welke vraag naar bijzondere speciale woonvormen leeft er in Culemborg en zijn een toegevoegde waarde voor de toekomst enzovoorts. Bij het zoeken naar antwoorden op deze vragen zal zeker van de expertise van KleurrijkWonen en onze makelaars gebruikt gaan worden. Bij het opstellen van de vragen maken we gebruik van bijvoorbeeld de input uit de twee werksessies met uw raad, specifieke vragen van onze inwoners. Ook betrekken we hier de motie Betaalbaar, groen en passend wonen realiseren in Culemborg bij.
Als we verdiepend onderzoek gaan uitvoeren, hoe zijn we er dan zeker van dat dit nuttige informatie op gaat leveren? Welke inzichten willen we hieruit halen?	Zie bovenstaand antwoord.
Er zijn behoorlijk wat initiatieven in de stad. Hoeveel initiatieven zijn er op dit moment gemeld? Is het een suggestie om jaarlijks een intake van initiatieven in de vorm van een initiatievenmarkt te organiseren?	Er zijn op dit moment circa 8 maatschappelijke / particuliere initiatieven bij de gemeente bekend. De tiny houses in Lanxmeer zijn gestart met de bouw, evenals House of Concepts in Parijsch. Het CPO Wonium met Culemborgse starters is in gesprek met de gemeente voor een mogelijke ontwikkeling. Werfgoed zoekt naar een locatie buiten de bebouwde kom voor een zeer vernieuwend middelbare school-concept met werken en wonen. Een groep bewoners uit Lanxmeer zoekt naar een locatie

	voor een senioren-CPO. Verder zijn er nog enkele groepen mensen die de mogelijkheden onderzoeken, maar nog geen concreet plan hebben. Veel initiatiefnemers willen het moment waarop zij met derden over hun initiatief communiceren / overleggen zelf bepalen. Ook benaderen zij de gemeente op het moment dat zij daar zelf klaar voor zijn. Wordt een initiatief ingediend dan onderzoeken wij (vaak) of we geschikte locaties kennen, en of we ze op een andere manier kunnen helpen. Ook kijken we of we ze met een ander initiatief in contact kunnen brengen zodat zij kunnen onderzoeken of zij elkaar willen of kunnen versterken / ondersteunen. In het algemeen ontstaan dergelijke initiatieven vanuit een heel duidelijke visie, die anders is dan de reguliere woonbehoefte. Dat wil ook zeggen dat er voor samenwerking veel afstemming nodig is wat de nodige vertraging kan opleveren..
Hoe gaan we, los van de omgevingsvisie en dilemma's die er liggen, toch een inspanning op korte termijn leveren om te zorgen voor meer woningen?	Deze inspanningen staan omschreven in de Uitvoeringsagenda Woningbouwopgave Culemborg.
PvdA-fractie	
Kan het college aangeven hoeveel nieuwbouwwoningen in 2020 aan personen van buiten Culemborg zijn verkocht? Welk percentage is dit?	Deze data wordt niet door de gemeente bijgehouden.
Hoeveel nieuwbouwwoningen zijn er in 2020 gebouwd met een koopprijs tot €250.000,-? Welk percentage is dit?	Er zijn 14 woningen onder de €250.000,- gerealiseerd (Forteneiland Oost). Dat is 8% van het totale aantal. Het aantal sociaal voor 2020 is 24%.
Hoeveel huurwoningen met een huurprijs tussen €450,- en €606,- zijn in 2020 gebouwd?	Er zijn geen woningen gerealiseerd tussen de € 450,- en € 606,- (29 woningen Gelddijk tussen €606,- en €750,-).
Hoeveel huurwoningen met een huurprijs tussen €750,- en €950- zijn in 2020 gebouwd?	Er zijn 29 woningen gerealiseerd met een huur tussen de € 750,- en € 950,- (Hart van Nieuwstad, nog niet bewoond maar volgens CBS opgeleverd in 2020))

Hoeveel betaalbare tijdelijke huurwoningen zijn in 2020 gebouwd?	Er zijn geen tijdelijke huurwoningen gerealiseerd in 2020.
Het college geeft aan dat het op dit moment op een groot aantal locaties bezig is met woningbouwontwikkelingen. Kan het college aangeven welk percentage woningen uit de hiervoor genoemde categorieën wordt ontwikkeld? Graag met een onderverdeling naar categorie.	Zie onderstaande tabel.

Project	**Koopprijs tot €250.000,-**	**Huurwoningen met een huurprijs tussen € 450,- en € 606,-**	**Huurwoningen met een huurprijs tussen € 750,- en €950,-**	**Betaalbare tijdelijke huurwoningen**	**Overige categorie (met prijs en koop of huur)**	**Nog onbekend**
Parijsch deelgebied 1B					**Kop van Parijsch:** 3 app tussen € 250.000,- en € 300.000,- 4 app tussen € 300.000,- en € 350.000,- 7 app tussen € 350.000 en € 400.000,-	
Parijsch deelgebied 1C					**10 Architectenkavels** vanaf € 189.900 VON voor 306 m² **15 Architectenkavels II** Vanaf € 285.000 VON voor 417 m² **Sportveldwoningen** 15 x € 350.000,- +	70 woningen

Project	Koopprijs tot €250.000,-	Huurwoningen met een huurprijs tussen € 450,- en € 606,-	Huurwoningen met een huurprijs tussen € 750,- en €950,-	Betaalbare tijdelijke huurwoningen	Overige categorie (met prijs en koop of huur)	Nog onbekend
					Parijsche erf 11 x tussen € 335.000,- en € 385.000,-	
Parijsch Deelgebied 2F					3 app onder 300.000,- 5 app tussen 300.000,- en 350.000,- 28 app € 350.000,- +	18 appartementen
Parijsch deelgebied 4						• **Uitgangspunt is:** 25% - 30% koopprijs tot € 250.000,- VON of huur tot € 731,- • 35%- 40% koop van €250.000,- VON tot €350.000,- VON • 30-35% duur van af € 350.000,- VON
Parijsch Deelgebied 5	**Forteneiland West:** 5 Duokoop onder € 170.000,-				**Forteneiland Oost:** 10 x € 250.000,- € 300.000,- 13 x € 300.000,- € 350.000,- 8 won 350k-400k 22 won 400k+ **Forteneiland West:** 13 won 250k-300k 1 won 300k-350k 39 won 350K-400K 37 won 400k +	**Forteneiland Oost en West** Overige nog uit te werken
Parijsch Voorzieningenstrook		36				

Project	Koopprijs tot €250.000,-	Huurwoningen met een huurprijs tussen € 450,- en € 606,-	Huurwoningen met een huurprijs tussen € 750,- en €950,-	Betaalbare tijdelijke huurwoningen	Overige categorie (met prijs en koop of huur)	Nog onbekend
Hart van Nieuwstad			29 (volgens CBS in 2020 gereed)			
De Molenaar					15 dure koopappartementen (volgens CBS in 2020 gereed)	
Tollenstraat 25-27			10			
Herontwikkeling Mariakroon		Blijven sociale huurappartementen (54 → 50)				
Elisabethhof		34 sociale huurappartementen				
Sprokkelenburg					3 dure (kavels)	
Honddijk 11						Nog uit te werken, mix met Driehoek Rijksstraatweg volgens woonvisie
Jan van Riebeeckstraat						Nog uit te werken, deels Kleurrijk Wonen
Stationsomgeving						Nog uit te werken (gemixt, appartementen)
Parallelweg Oost (de Houtvijver)						Nog uit te werken, mix volgens woonvisie
Pantha Rhei (kantoor)		42	16		3	
Lanxmeer Lanxmeer - Tiny Houses					2 kavels: • 1 met 8 permanente tiny houses • 1 met 5 permanente tiny houses	

Project	Koopprijs tot €250.000,-	Huurwoningen met een huurprijs tussen € 450,- en € 606,-	Huurwoningen met een huurprijs tussen € 750,- en €950,-	Betaalbare tijdelijke huurwoningen	Overige categorie (met prijs en koop of huur)	Nog onbekend
Lanxmeer - Zuidrand			Werfterp zuid: 45		Werfterp Noord: 8	
Lanxmeer - Bouwkavel 8						Nog uit te werken woonwerkwoningen
Watertoren / Pomphuis					Max. 6 dure kavels (= incl. watertoren)	
Driehoek N320-Rijksstraatweg						Nog uit te werken, mix met Honddijk 11 volgens woonvisie
Rosa Nova					17 dure koopappartementen	
Landzichtweg			16			
Diverse particuliere initiatieven						-