Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Beantwoording vragen vanuit fracties

Fractie	D66
Agendapunt	commissie 8-2 punt 6 Maaslandse Zoom

Inleiding van de fractie D66
Vier jaar geleden stuurde u de aannemer van de Maaslandse Zoom een brief waarin u aangaf wat u in het gebied belangrijk vindt zoals rekening houden met klimaatadaptatie, vergrijzing en de energietransitie.
Op dat vlak lijken de eisen weinig veranderd. Ook gaf u aan te willen dat er het volgende gebouwd wordt:

- Eengezinswoningen tussen €250.000 - €350.000
- Gelijkvloerse woningen voor empty-nesters tussen de €200.000 - €250.000
- Eengezinswoningen voor startende gezinnen tot €230.000
- Gelijkvloerse woningen in de sociale huur, vooral voor empty-nesters en senioren

VRAAG 1
Kunt u aangeven in welke prijscategorieën elke woningtype zich nu moeten bevinden?

ANTWOORD
Op 26 mei 2020 nam de raad een motie aan waarin het college verzocht werd om vast te houden aan het beleid om bij nieuwbouwprojecten 30% sociaal te bouwen. Op 28 september 2021 besloot de raad in het kader van het wijzigen van de looptijd van de Woonagenda het bestaande beleid van 30% sociaal nader uit te splitsen in 15% goedkope koop en 15% sociale huur en dat 10% van de nieuw toe te voegen woningen in het middeldure segment worden gerealiseerd. De inhoud van dat besluit hanteren wij bij het maken van afspraken met een ontwikkelaar over het woonprogramma bij woningbouwprojecten. Zo is dat ook gebeurd bij de Maaslandse Zoom. Dit betekent dat wij eisen stellen aan het percentage 'sociale huur/koop' en aan het percentage 'middelduur'. Aan het resterende percentage stelt de gemeente dus geen eisen qua te hanteren prijsstelling door de ontwikkelaar. Het stellen van aanvullende eisen zou afwijken van het genoemde gemeentelijke beleid. Het zou bij een ontwikkelaar aanleiding zijn aan de gemeente middelen te vragen om het verlies aan opbrengsten te compenseren. In het raadsvoorstel is dat als volgt aangegeven:

In percentages:

Soort	**%**	**Prijs (Prijspeil: 2022)**
Sociaal (waarvan de helft huur en de helft koop)	30	Koop: maximaal € 206.000,- Huur: maximaal € 763,47 p/m
Middeldure huur/koop	10	Koop: € 206.000,- tot € 355.000,- Huur: € 763,47 tot € 988,61 p/m
Vrije sector	60	Prijsbepaling door initiatiefnemer

In soort en absolute aantallen:

Soort	**Aantal**
Vrijstaand	2
Sociaal (koop/huur)	32 (16 huur/16 koop)
Rijwoning	18
Twee-onder-een-kap (seniorenwoningen)	8
Vrije sector appartement	34
Betaalbare koop	10
Totaal	**104**

VRAAG 2
Hoeveel procent van de koopwoningen in dit project vallen onder de NHG grens van €355.000?

ANTWOORD
Dit bedraagt 25%. Het percentage bestaat uit 15% sociale koopwoningen en 10% middeldure koopwoningen.

VRAAG 3
Heeft u de aannemer hier reeds over de nieuwe prijscategorieën ingelicht? Zo nee, op welke termijn gaat u dat doen? Zo ja, kan die daarmee uit de voeten?

ANTWOORD
Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten. In die overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de bouw van de sociale koop- en huurwoningen en de middeldure woningen. Zie daartoe de twee hiervoor aangehaalde tabellen. Met de ontwikkelaar is contact geweest over de jaarlijkse indexaties van de prijscategorieën.

VRAAG 4
De kosten van woningen zijn de afgelopen jaren veel harder gestegen dat de gemiddelde salarissen. Staat in het vervolg van het project wat u betreft de betaalbaarheid van de woningen centraal of de geëiste type woningen?

ANTWOORD
In de eerste plaats verwijzen naar hetgeen hierover bij vraag 1 is geantwoord. Wij voeren daarbij het gemeentelijk beleid dat door de raad is geformuleerd uit. De gemaakte afspraken tussen de ontwikkelaar en de gemeente ten aanzien van de type woningen liggen vast in een overeenkomst (zie vraag 3).

VRAAG 5
Waar ziet u mogelijkheden om de woningen enigszins betaalbaar te houden?

ANTWOORD
Die mogelijkheden zijn gebaseerd op het bestaande beleid zoals hiervoor is uiteengezet. De sociale koopwoningen en middeldure woningen zijn appartementen. Waardevermeerdering als gevolg van uitbreidingen is bij dit type woningen niet mogelijk. Bij grondgebonden woningen bestaat de mogelijkheid van waardevermeerdering wel, door bijvoorbeeld het plaatsen van dakkapellen, een uitbreiding op de begane grond of een extra verdieping. Voorts wordt bij het de sociale koop een antispeculatiebeding toegepast.

VRAAG 6
Kunt u het verkeerskundig rapport, vooral rondom de veiligheid en de capaciteit van het in- en uitrijden van de wijk, de commissie doen toekomen?

ANTWOORD
Bij het opstellen van het stedenbouwkundigplan is ambtelijk overleg gevoerd met de verkeersdeskundige over de haalbaarheid van de voorgestelde afwikkeling van het verkeer. Gelet op het (geringe) aantal verkeersbewegingen (circa 500 per dag) is de voorgestelde locatie voor het in- en uitrijden van de wijk op de Hofsingel geschikt. Er is hier sprake van een aansluiting tussen 2 gelijkwaardige 30 km p/u wegen. Wel wordt geadviseerd hier de (standaard) maatregel in de vorm van een verkeersplateau te realiseren. Een uitgewerkt rapport is nu nog niet beschikbaar. Dat gebeurt in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan.