

Technische vragen

Van : Leefbaar Gouda
Datum vraag : 29-09-2023
Onderwerp : Stedenbouwkundig plan WG-III.B
Ingediend door : Fred de Mooij
Commissiegriffier : Erwin Bok
Datum antwoord : 2-10-2023



Vragen:

1. Waar staat de afkorting "BAL" voor?
2. Kunnen de 192 eengezinswoningen uitgesplitst worden in koop en huur?
3. Wat zijn de indicatieve kooprijzen van deze eengezinswoningen?
4. Wat zijn de indicatieve huurrijzen van deze eengezinswoningen?
5. Kunnen de 104 commerciële appartementen uitgesplitst worden op basis van het aantal kamers?
6. Wat zijn de indicatieve huurrijzen van de 104 commerciële appartementen op basis van het aantal kamers?
7. Kunnen de 162 appartementen in de sociale sector uitgesplitst worden op basis van het aantal kamers?
8. Wat is de parkeernorm voor Landschappelijkwonen?
9. September 2023 zijn met de woningcoöperaties prestatieafspraken gemaakt. Dit moet volgens de woningwet ieder jaar gebeuren. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in de jaren 2020, 2021 en 2022 in Gouda gerealiseerd? Onder realisatie wordt verstaan het moment dat de sleutel van de huurwoning aan de eerste huurder wordt overhandigd.
10. In de oorspronkelijke plannen van WG stonden de bouw van diverse voorzieningen (o.a. winkels, buurtcentrum, gezondheidscentrum) op de plek gepland van het stedenbouwkundig plan WG III. Dit is ook bevestigd door het planbureau Westergouwe. In masterplan 2.0 staan de voorzieningen nu gepland op een andere plek in de wijk. Met de bouw zal worden waarschijnlijk pas worden begonnen in stedenbouwkundig plan WG IV nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Kan het college nu realistisch aangegeven wanneer met de bouw van bovengenoemde voorzieningen begonnen gaat worden en wanneer de voorzieningen opgeleverd worden?

Antwoorden:

Algemeen:

Er worden in Westergouwe tussen gemeente en de VOF Westergouwe geen exacte kooprijzen en woningtypes voorgeschreven in het vrije sector segment. De stedenbouwkundige plannen laten volop ruimte aan de grondeigenaren (waaronder de gemeente voor 50%) om binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan, naar eigen inzicht passende bouwplannen te (laten) ontwikkelen op hun gronden. Het programma waar in het stedenbouwkundigplan vanuit wordt gegaan is gebaseerd op een 'proefverkaveling' en is dan ook slechts indicatief. De antwoorden op de vragen 2 t/m 7 dienen in dat licht gelezen te worden.

1. De afkorting "BAL" staat voor Bergambachtleiding.
2. Alle eengezinswoningen zitten vooralsnog in de koopsector. Het staat initiatiefnemers vrij in de planontwikkeling alsnog voor woningen in de huursector te kiezen.
3. In Westergouwe worden tussen gemeente en de VOF Westergouwe geen exacte kooprijzen en woningtypes voorgeschreven in het vrije sector segment. Als uitzondering daarop worden in dit geval 36 rijwoningen voorzien waarvoor uitgegaan wordt van een prijs rond de € 355.000,-
4. Er worden in WG-III.B vooralsnog geen eengezinswoningen in het huursegment voorzien.
5. De 104 commerciële appartementen laten zich opsplitsen in twee categorieën: 54 middeldure koopappartementen en 50 beleggershuur appartementen. Voor de koopappartementen wordt uitgegaan van een gebruiksoppervlak van ca. 95m2 en een combinatie van 3- en 4-kamer-appartementen. Voor de beleggershuurappartementen wordt uitgegaan van een gebruiksoppervlak van ca. 80m2 en overwegend van 3-kamer-appartementen.
6. Indien de 54 middeldure koopappartementen en 50 beleggershuur appartementen daadwerkelijk zouden worden gerealiseerd zoals in het stedenbouwkundig plan verondersteld, dan hebben de 54 middeldure koopappartementen naar verwachting een opbrengstpotentie van € 450.000 VON. De 50 beleggershuur appartementen hebben een indicatieve huurprijs van € 1250 / € 1300 per maand. De beleggershuur appartementen hebben een beleggingswaarde van circa € 365.000 VON.
7. Voor de appartementen in de sociale sector wordt uitgegaan van een gebruiksoppervlak van ca. 75m2. Overwegend wordt er uitgegaan van 3-kamer-appartementen met mogelijk een klein aandeel 2-kamer- en 4-kamer-appartementen (maximaal ca. 10%+10%).
8. Voor Landschappelijk wonen gelden de volgende parkeernormen (inclusief bezoekers):
 - Sociale huur 1,00pp
 - Goedkoop (koop) 1,60pp (tot 115m2 GBO)
 - Middelduur 1,65pp (van 115m2 GBO t/m 140m2GBO)
 - Duur 1,85pp (groter dan 140m2GBO)
 - Duur 2,00pp (tweekappers, geschakeld, vrijstaand)
9. In september 2023 is de Raamovereenkomst prestatieafspraken – de meerjarige afspraken met de woningcorporaties voor de periode 2023 – 2026 ondertekend. Zoals in raadsmemo 5475 is uitgelegd leggen betrokken partijen in de raamovereenkomst vast hoe zij willen samenwerken, welke ambities en doelen zij ter concretisering van de woon(zorg)visie gezamenlijk nastreven en hoe ze monitoren en het vervolgproces inrichten. Het gaat om afspraken op hoofdlijnen met een globaal karakter, die jaarlijks verder geconcretiseerd worden. Op die manier is duidelijk welke partij wat doet, en hoe we elkaar kunnen versterken en aanspreken op het moment dat iets niet goed verloopt. Jaarlijks wordt vervolgens op een aantal specifieke thema's verdiept, zodat we goed zicht hebben op hoe de vorderingen plaatsvinden. Op dit moment wordt dan ook door de partijen gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2024. Deze zullen ter informatie aan de gemeenteraad worden gestuurd.

In de periode 2020 t/m 2022 zijn in Gouda door woningcorporaties 110 sociale huurwoningen gerealiseerd en zijn er 74 gereguleerde sociale huurwoningen door niet-corporaties gerealiseerd.

Daarnaast zijn er in deze periode 70 onzelfstandige tijdelijke woonruimten en 100 semi-permanente woonzorgwoningen gerealiseerd.

10. Het klopt dat de locatie van het Centrumgebied Westergouwe in het Masterplan Westergouwe 2.0 (2022) is gewijzigd t.o.v. het Masterplan uit 2005. De start bouw van het Centrumgebied Westergouwe met daarin o.a. de maatschappelijke en commerciële voorzieningen, zal naar huidig inzicht onderdeel zijn van Westergouwe IV en starten in het najaar van 2026 met oplevering vanaf het najaar van 2028.