



Aan het raadslid Van Gooswilligen (D66)
i.a.a. de leden van de raad en de commissieleden

Datum
26 september 2024

Uw kenmerk
0851364

Uw brief van
25 augustus 2024

Ons kenmerk
851364

Bijlagen

Onderwerp
Beantwoording schriftelijke vragen n.a.v. Raadsinformatiebrief beantwoording raadsvragen Randhoeve 221

Geachte heer Van Gooswilligen,

Op 26 augustus 2024 heeft u ons enkele vragen gesteld bij het agenderingsverzoek van de Raadsinformatiebrief intentieovereenkomst Randhoeve 221. Wij verstrekken de antwoorden hierbij ook aan de gehele raad, vanuit het uitgangspunt van een gelijke informatiepositie. Wij hopen dat deze beantwoording u helpt bij de bespreking van deze raadsinformatiebrief tijdens de RTG.

Uit de raadsinformatiebrief:

Vraag 1: De realisatie van enkele prioritaire woningbouwlocaties is complex, bijvoorbeeld Loerik IV en het Nieuwe Huis van Houten, waar door natuurwetgeving de huidige bebouwing nog niet gesloopt kan worden. Wij horen graag wat de actuele status is van deze twee locaties en vooral of er zicht is op het wegnemen van de genoemde belemmeringen.

Antwoord:

De stand van zaken van alle prioritaire locaties wordt weergegeven in het Spoorboekje III dat naar uw raad wordt gestuurd, waarbij ook zal worden ingegaan op de actuele status van de door u genoemde locaties. Nadere toelichting over die locaties volgt vervolgens via de betreffende portefeuillehouders.

Vraag 2: Het college heeft ervoor gekozen om ook te kijken naar aanvullende locaties waar versnelling mogelijk is, teneinde de komende jaren voldoende woningen te realiseren. Welke andere locaties zijn daar uitgekomen en wat is het potentieel (aantal woningen, en specifiek ook sociale huur)?

Antwoord:

De woningnood is hoog. Als zich kansen aandienen proberen we die zo mogelijk te benutten, maar willen dat wel binnen kaders doen. De eerste focus ligt op prioritaire locaties en de visievorming voor CMK, waar de concrete bouwprojecten uit voortvloeien.

Wanneer het college andere locaties krijgt voorgelegd door initiatiefnemers, wordt gekeken of deze gelijktijdig naast de visievorming kunnen worden opgepakt. Hierbij wordt gekeken naar meerwaarde voor onze inwoners, maar ook naar de beschikbaarheid van de ambtelijke capaciteit.



Op dit moment bevindt alleen Randhoeve 221 zich in het stadium om op deze manier extra opgepakt te worden, omdat hier snel veel betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden, gecombineerd worden met visievorming CMK en beschikbare ambtelijke capaciteit.

In het geactualiseerde Spoorboekje III van de ruimtelijke opgaven kan de raad het totaaloverzicht inzien van welke projecten er lopen en welke verdeling van woning categorieën (waaronder sociale huur) er gepland zijn.

Over de Nota van Uitgangspunten

Vraag 1: Dit initiatief gaat uit van "kleine betaalbare appartementen". Aan wat voor aantallen en oppervlaktes moeten we denken? En hoe gaan de appartementen eruit zien die niet onder de categorie betaalbaar vallen? Graag aantallen en de diverse oppervlaktes aangeven.

Antwoord:

Het betreft een initiatief met 100% betaalbare koop. Het gaat om 88 betaalbare koopappartementen, variërend van studio's van ca. 36m² BVO tot 2- en 3-kamer appartementen van ca. 60m² BVO. Hiervan zijn 68 eenheden zijn voorzien van een balkon of loggia, de overige 20 van een Frans balkon.

Er is in Houten een grote behoefte aan starters-appartementen op basis van de Woonvisie. Dit initiatief voorziet in deze behoefte. Er wordt gestreefd naar een optimale balans tussen comfort en betaalbaarheid. De von-prijzen liggen tussen de € 229.000 en € 390.000.

Vraag 2: Hoe wordt op een kwalitatief gewenst programma gestuurd bij dit soort initiatieven? Houten loopt achter in de realisatie van sociale huur,

Antwoord:

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot, die onderkennen en onderschrijven wij ook, naast de harde afspraak om op de totale woningbouwopgave 30% sociale huur te realiseren. De huidige Doelgroepenverordening biedt overigens geen ruimte om sociale huurwoningen af te dwingen per project.

Het college ziet dat beperkt sociale huur gerealiseerd wordt en beraadt zich momenteel op manieren om hier meer beweging in te krijgen. Wij hopen u daar op een later moment meer over te melden.

Vraag 3: Waarom kan deze locatie hieraan niet bijdragen? En hoe gaat de 2/3 betaalbaar eruit zien, welke druk op het bruto vloeroppervlak van appartementen accepteren we?

Antwoord:

Woonin heeft aangegeven niet bereid en niet in staat te zijn hier sociale huur te realiseren. Het kavel Randhoeve 221 biedt exploitatie technisch en volgens eigen beleid van Woonin geen mogelijkheden voor realisatie van sociale huurwoningen.

Bovendien zijn in het centrum, en vooral de omgeving Randhoeve, al veel sociale huurwoningen aanwezig. Er is daarom vooral behoefte aan het toevoegen van betaalbare koop, zodat er een gemixte woonwijk ontstaat.

Zie antwoord onder 1 van de nota van uitgangspunten, dit initiatief betreft 100% betaalbaar.

Vraag 4: En hoe verhouden beiden zich tot de ontwikkelingen in de regio op het vlak van betaalbaarheid (sociale huur en koop).

Antwoord:

Regionaal wordt gewerkt aan de actualisatie van de woondeal. Prioriteit daarbinnen heeft het aandeel betaalbaar in de nieuwbouw en in het bijzonder de sociale huur (in nieuwbouw en bestaande voorraad). Bij het achterblijven van voornamelijk sociale huur (en de andere categorieën betaalbaar) is en blijft dit een onderwerp van het regionale gesprek. Bij de inwerkingtreding van de Wet inzake versterking regie volkshuisvesting krijgt de provincie tweedelijns toezicht en bij taakverwaarlozing zelfs in de plaatstreding.

Vraag 5: Sloop-nieuwbouw klinkt niet als de meest duurzame oplossing. Hoe is tot deze keuze gekomen?

Antwoord:

De keuze voor sloop/nieuwbouw ligt bij de initiatiefnemer. De belangrijkste redenen om te kiezen voor nieuwbouw zijn: Er is een grote behoefte aan betaalbare appartementen. Door nieuwbouw kunnen er grotere aantallen worden gerealiseerd. Het bestaande gebouw heeft 3 lagen. Het toevoegen van extra bouwlagen is verhoudingsgewijs erg duur. Het toevoegen van 2 bouwlagen aan het bestaande gebouw is constructief niet haalbaar. De footprint van het bestaande gebouw is te klein om tot een rendabele business case te komen. Om voldoende parkeergelegenheid te creëren is er een (half verdiepte) parkeerkelder benodigd. De initiatiefnemer heeft hoge duurzaamheidsambities. Zowel technisch als qua uitstraling. Dit is alleen met nieuwbouw te realiseren. Sloop/nieuwbouw geeft de mogelijkheid een duurzaam woongebouw te realiseren in plaats van een verbouwd kantoorpand.

Vraag 6: Hoe wordt vormgegeven aan de wens om zo circulair mogelijk te werk te gaan?

Antwoord:

Slopers zien te slopen objecten als een grondstoffenbank. Het te contracteren sloopbedrijf zal een materialeninventarisatie uitvoeren. Wettelijk uitgangspunt is zo circulair mogelijk te slopen en zoveel mogelijk materialen te hergebruiken.

Vraag 7: Voor fietsparkeren en berging worden normen gehanteerd die zijn gebaseerd op de Bouwbrief Amsterdam. In hoeverre is dit (staand) beleid? en waarom is er geen berging vereist voor woningen onder de 50 m2 GBO? We hebben begrepen dat dit elders juist leidt tot verrommeling van de buitenruimte/balkons.

Antwoord:

Bergingen zijn wettelijk verplicht bij appartementen groter dan 50m2. Met de collectieve fietsenstalling wordt verrommeling voorkomen, omdat er in kleine privébergingen vaak onvoldoende ruimte is voor fietsen, en deze vervolgens buiten worden gestald. In de parkeerkelder van dit plan is stallingsruimte voor 211 fietsen. Dit komt neer op 2,4 fiets per appartement (dus ook voor de appartementen zonder berging).

Vraag 8: Welke instrumenten heeft de raad om deze Nota van uitgangspunten eventueel aan te scherpen?

Antwoord:

De Nota van uitgangspunten (NvU) is door het college vastgesteld, maar uiteindelijk stelt de raad een wijziging omgevingsplan vast of geeft een bindend advies af bij een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Via de RIB geven wij u de mogelijkheid om nu al bedenkingen aan ons en de ontwikkelaar mee te geven. Dit is echter geen standaard procedure stap, maar we kiezen hier nu wel voor omdat de Randhoeve officieel niet tot de prioritaire locaties behoort en wij u hierin ook positie willen geven. Wij hopen dat deze stap eraan bijdraagt dat de procedure voor de wijziging omgevingsplan of het afgeven van een bindend advies in een later stadium hierdoor goed doorlopen kan worden.

Vraag 9: En hoe past dit binnen de planning?

Antwoord:

Het plan wordt nu verder uitgewerkt op basis van de NvU, waarbij uw mogelijke aandachtspunten het plan kunnen versterken en verbeteren,

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

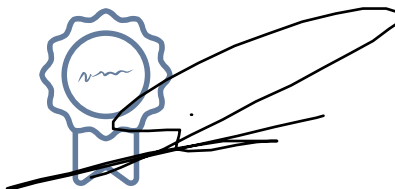
Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met Carolien Schmidt via telefoonnummer (030) 63 92 611.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders
de secretaris,



R.M. van Netten

de burgemeester,



G.P. Isabella