



Aan de commissie  
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Tijdens de bespreking van het raadsvoorstel Masterplan De Kaai in uw vergadering van 20 maart 2024 heb ik toegezegd voor de raadsvergadering van 4 april a.s. duidelijkheid te geven over wat precies de stedenbouwkundige kaart is die ter vaststelling voorligt (24bb001952). Ook is er door de PvdA nog een technische vraag gesteld.

### **Stedenbouwkundige kaart**

In het masterplan is de stedenbouwkundige kaart te vinden op pagina 38. Deze ligt ter vaststelling voor. De stedenbouwkundige kaart is ook los bijgevoegd.

### **Technische vraag**

Wat zijn de financiële en bouwtechnische gevolgen van het veranderen van de segmentering in: van 10% sociale huurwoningen naar 20% sociale huurwoningen, en tegelijkertijd de vermindering van 50% naar 40% middenhuurwoningen?

### **Beantwoording technische vraag**

De berekening die is gemaakt gaat uit van wat het verschil zou zijn als we 10% middenhuur zouden inwisselen voor 10% sociaal. De woningen hebben hierbij dezelfde afmetingen. Het wordt duurder omdat de opbrengstpotentie van de ontwikkeling afneemt. De huuropbrengsten voor de sociale woningen zijn max. € 879,66 en voor een middensegment-woning max. € 1.174,52 (conform rijksbeleid Woningbouwimpulsgelden - WBI). Dit leidt tot een vermindering van de opbrengsten (VON) van € 58.175 excl. per woning. Het verschil zou op basis van 100 woningen uitkomen op een bedrag van € 5.817.487 excl. BTW.

Binnen het project is hiervoor geen dekking. Als er overigens wel dekking geweest zou zijn vanuit de gemeente, zou eerst nog onderzocht moeten worden of een bijdrage vanuit de gemeente mogelijk is i.v.m. staatssteunregels. Er zou ook afstemming moeten plaatsvinden met het Rijk i.v.m. de eerdere WBI-subsidie, waarbij er een bijdrage is gedaan op een tekort op de openbare ruimte, waardoor de ontwikkeling juist meer middensegment mogelijk kon maken.



Ik stel voor de toezegging (24bb001952) hiermee als afgedaan te beschouwen.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA  
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen

**Bijlage(n):**

1. Stedenbouwkundige kaart Masterplan de Kaai