Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Zaaknummer	Z-25-543373
Documentnummer	DOC-25-1047260
Naam commissielid	C. Vlaar
Fractie	D66
Onderwerp	Commissievragen D66 raadscie. 8-5 agendapunt 8.1 Vaststelling kaders voor woningbouwlocatie Beldershoek, Andijk
Datum waarop de vraag is gesteld	5 mei 2025

Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur voorafgaand aan de commissievergadering.

Portefeuillehouder	Jeroen Broeders
Afdeling	

1.	Hoe verhoudt het ambitieniveau 'Zilver' zich tot het tegengaan en status van de doelstelling van de minister om wettelijke gelijke uitgangspunten (en bouwkosten) te hanteren?
Antwoord	We hebben als gemeente het convenant toekomstbestendige nieuwbouw getekend om hiermee onze duurzaamheidsambitie te ondersteunen. Het is niet vanzelfsprekend dat het ambitieniveau zilver leidt tot hogere bouwkosten. Door zo energiezuinig te bouwen zorgen we voor lage energie kosten voor onze inwoners en kunnen met een beperkte stroomcapaciteit zo veel mogelijk woningen worden gebouwd.
2.	Een doelstelling van een verhoging van het ambitieniveau voor extra duurzaamheid en kosten is ook het bereiken van structureel lagere woonlasten. Klopt dat en blijft een extra ambitieniveau mogelijk op vrijwillige basis met de ontwikkelaars voor dat doel en is dat het uitgangspunt?
Antwoord	Het uitgangspunt is het behalen van het ambitieniveau ‘Zilver’, zoals afgesproken in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. In het faciliterende project Beldershoek is het aan de ontwikkelaar om dit ambitieniveau te realiseren. Indien dit niet haalbaar is, kan de ontwikkelaar gemotiveerd afwijken.
3.	Een groeiende tegenstelling is de toename van vergrijzing en afname van zorgpersoneel. Is dat aanleiding voor u om actief in te zetten op geclusterde woonvormen (zoals de Knarrenhof en samenwerking tussen corporaties en zorginstellingen)?
Antwoord	In het plan Beldershoek is circa 30% van de woningen bestemd als levensloopbestendig. Dat betekent dat ze geschikt zijn om in alle levensfasen in te wonen. De verdere invulling, zoals geclusterde woonvormen, is aan de ontwikkelaar.

4.	De segmentering is als volgt; 35% sociale huurwoningen, 35% betaalbare koopwoningen (minimaal 10% goedkope koop en 25% betaalbare koop) en 30% vrije segment. 30 % van de woningen dient levensloopbestendig te zijn. Een type woning dat geschikt is om er in alle levensfasen te kunnen blijven wonen. Betekent dit dat u geen onderscheid meer wilt maken tussen starters en seniorenwoningen en dat beide groepen met en naast elkaar kunnen wonen in een rij of blok?
Antwoord	Het uitgangspunt is dat starters en senioren beide baat kunnen hebben bij betaalbare, levensloopbestendige woningen. Deze kunnen in dezelfde woonblokken of rijen voorkomen. Starters profiteren van goedkope koop, terwijl senioren profiteren van levensloopbestendige woningen. De precieze invulling wordt door de ontwikkelaar uitgewerkt.
5.	Drechterland kiest ervoor om ontwikkelaars verplicht te laten bouwen binnen lagere prijsplafonds, om zo betaalbare woningen te realiseren. Deze aanpak is niet nieuw, maar vraagt wel om duidelijke randvoorwaarden, goed marktinzicht en/of concepten. Heeft u daar ervaring mee en hoe kijkt u aan tegen aanbestedingsvormen met 'vastleggen van een prijs uitvraag' als middel om betaalbaarheid met behoud van kwaliteit te waarborgen?
Antwoord	Beldershoek is een faciliterend project. Dat betekent dat er geen sprake is van een aanbesteding door de gemeente. Wel zijn de uitgangspunten voor betaalbaarheid vastgelegd in het gemeentelijk woningbouwkader. De ontwikkelaar werkt binnen deze kaders aan de planuitwerking. In projecten waarbij de gemeente zelf opdrachtgever is, kunnen prijsuitvragen onderdeel zijn van de aanbesteding, maar dat is hier niet van toepassing