

Technische vragen

Van : PvdA Remco Belonje
Datum vraag : 10-09-2023
Onderwerp : Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen kavel A1 Oost (Spoorzone), realiseren 247 woningen
Commissiegriffier : Erwin Bok
Datum antwoord :

Vragen:

Raadsvoorstel

De woningen in het plan zijn relatief kleine woningen met daarnaast gemeenschappelijke voorzieningen zoals een grote gedeelde keuken en huiskamer, wasruimte etc.

1. Welke voorzieningen worden er precies gedeeld?
2. Tussen hoeveel woningen worden deze voorzieningen gedeeld?
3. Is er onderzocht of er voldoende belangstelling is bij inwoners van onze stad (jongeren) of de keuze van de gemeenschappelijke voorzieningen ook aansluit bij hun hedendaagse woonwensen?

In het plan van de aanvraag omgevingsvergunning worden 215 sociale woningen van 25m² gerealiseerd die niet meer mogen kosten dan € 647,19 (prijspeil 2023). Hieronder bestaan 10 sociale woningen voor bijzondere doelgroepen. De overige woningen hebben een maximale huur tot de liberalisatiegrens van € 808,06 (prijspeil 2023) of een prijs tot maximaal € 1.066 (prijspeil 2023).

4. Zijn deze prijzen inclusief of exclusief servicekosten?
5. In het geval dat deze prijzen exclusief servicekosten zijn, hoeveel servicekosten komen hier nog bovenop?
6. Hoe vergelijken deze prijzen zich met vergelijkbare woningen binnen Gouda?
7. Hoe vergelijken deze prijzen zich met vergelijkbare woningen in andere steden?
8. Hoe groot zijn de overige woningen?
9. Hebben de overige woningen ook gedeelde faciliteiten?

Antwoorden:

1. Het woonconcept van 1828 is kleinere woningen met daarbij gedeelde voorzieningen. In de huur is inbegrepen: het gebruik van gemeenschappelijke ruimtes en buitenruimte, ontspanning en recreatieve items zoals een voetbaltafel, pooltafel en een tafeltennistafel. Daarbij komen er ook studeer- en werkruimtes en is er een postpakketwand aanwezig.
Naast de inbegrepen voorzieningen bij de huur, zijn er ook nog voorzieningen waar per gebruik voor betaald wordt. Hierbij gaat het om

de deelauto's, wasmachines, kantoor units, huurspullen, autoparkeerplaatsen en consumptie automaten.

2. Er komen in totaal 247 woningen. Daar zijn alle voorzieningen op gebaseerd en zullen dus ook gedeeld worden.
3. Er is inderdaad onderzocht of er voldoende belangstelling is voor dit woonconcept. Sinds het begin van de ontwikkeling worden er door de ontwikkelaar van het 1828 concept woonpanels gehouden met onder andere lokale jongeren. In de woonpanels wordt er gebrainstormd over de woonvoorkeuren van jongeren en is er invulling gegeven aan het woonconcept. Er zijn inmiddels 5 woonpanels geweest. Medio 2023 vindt een 6^e woonpanel plaats. Naast dat er heel veel behoefte is aan woonruimte voor jongeren, wordt er op deze manier ook goed ingespeeld op de woonwensen van de toekomstige bewoners. Afgesproken is dat de woningen met voorrang verhuurd gaan worden aan woningzoekenden met lokale binding. In het AD artikel van 23 juni 2023 staat dat er 2600 geïnteresseerden zijn voor 247 woningen.
4. De genoemde prijzen zijn exclusief servicekosten. De servicekosten voor de te realiseren woningen bedragen maximaal € 125,- per maand (prijspeil 2021). Afgesproken is te streven naar zo laag mogelijke servicekosten.
5. Zie reactie op punt 4.
6. Dat is lastig te vergelijken, omdat we een dergelijk bijzonder woonconcept nog niet in Gouda hebben. Het uiteindelijke precieze huurniveau zal moeten voldoen aan de landelijke puntentelling van het WWS die voor sociale huurwoningen geldt.
(Het woningwaarderingssysteem (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een woning vast te stellen. Dit geldt op dit moment alleen voor sociale huurwoningen. Het is de bedoeling dat vanaf 2024 het WWS ook gaat gelden voor een deel van de woningen in de vrije sector.)
7. Het WWS geldt landelijk.
8. De grootte van de andere woningen in het project zijn 40 respectievelijk 50m².
9. Alle bewoners mogen gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen.