

Technische vragen

Van : Martijn van der Wind, CDA Gouda
Datum vraag : 24 november 2023
Onderwerp : Beeldvorming Doelgroepenverordening
Commissiegriffier : Jacoline Holdijk
Datum antwoord :

1. Wat is de oorzaak dat de ontwikkelingen Rijsselseweg 1, Harderwijkweg 2 en 4, Blokkerlocatie en 1828 nog steeds niet in ontwikkeling zijn?
2. Hoe realistisch is de verwachting dat er genoeg gebouwd gaat worden, in de context van de gestegen rente en de bouwkosten, die vooralsnog ook niet dalen?
3. Wat zou het effect zijn van een andere verdeling van gereguleerde huur, bijvoorbeeld 20% sociaal en 20% middenhuur?
4. Hoe wordt in de verordening ingespeeld op de veranderende (kleinere) samenstelling van huishoudens die wordt voorzien richting de toekomst?

Antwoorden:

1. In het algemeen hebben ook de genoemde Goudse bouwplannen te maken met mondiale ontwikkelingen, de hoge bouwkosten, ontwikkelingen op de woningmarkt en de opgelopen rente. Deze aspecten hebben grote invloed op de haalbaarheid. Dat speelt ook ten aanzien van de genoemde projecten. Binnen deze context vraagt het veel tijd en energie van partijen om plannen haalbaar te maken, in de wetenschap dat niet alles mogelijk is en concessies nodig zijn.

Ten aanzien van de Rijsselseweg 1 heeft de ontwikkelaar er voor gekozen zijn plan niet door te zetten vanwege onvoldoende zicht op een positief resultaat / een rendabele exploitatie. De gemeente wil binnenkort bestuurlijk met de ontwikkelaar om tafel om te bekijken welke mogelijkheden en koppelkansen er zijn.

Voor wat betreft de Harderwijkweg 2-4 geldt dat gekeken wordt naar optimalisatie van het woonprogramma en de gebouwen om de haalbaarheid te verbeteren. De verwachting is dat begin volgend jaar een anterieure overeenkomst kan worden getekend. Start bouw is daar op dit moment gepland in januari 2025. De ontwikkelaar onderzoekt echter of dit eerder kan.

Voor het project 1828 vindt momenteel voorbelasting van het terrein plaats, kan de omgevingsvergunning dit jaar nog worden verleend en is de start bouw voorzien in de tweede helft van 2024. Voor het project is een subsidie vanuit de Startbouwimpuls ontvangen van 1,2 miljoen euro en dat maakt dat het project ook doorgang kan vinden.

Ten aanzien van de Blokkerlocatie vindt momenteel via een aantal multidisciplinaire workshops intensief overleg plaats met de ontwikkelaar om tot optimalisatie en rationalisering van het bouwplan te komen, met behoud van de beoogde plan- en beeldkwaliteit. Er is momenteel sprake van een fors negatieve business case waardoor de ontwikkelaar het voorliggende plan niet kan realiseren. In het eerste kwartaal van 2024 zal er meer duidelijkheid zijn omtrent de haalbaarheid van deze voor Gouda belangrijke ontwikkelingen.

2. De gemeente Gouda doet er samen met ontwikkelende partijen alles aan om plannen tot haalbaarheid te brengen. Dat vraagt veel tijd en energie in de wetenschap dat niet alles mogelijk is en concessies nodig zijn. De verwachting is echter dat plannen uiteindelijk wel door zullen gaan, maar dat er meer tijd nodig is om deze haalbaar te krijgen met voldoende kwaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Voor de

kortere termijn geldt dat het realistisch is dat er voldoende opgeleverd wordt. Zo worden voorbereidingen getroffen dan wel daadwerkelijk al gebouwd aan onder andere projecten als Livingstonepark, Bockenbergsstraat, De Blaauwe Haan, De Koploper, Zuidelijk Stempel Oost en diverse projecten in Westergouwe. Voor de langere termijn geldt dat het onze blijvende aandacht vraagt om voldoende woningen te kunnen blijven opleveren. Om projecten haalbaar te maken kijken we, indien nodig en passend, of een bijdrage uit de reserve versnelling woningbouw projecten weer in beweging kan krijgen.

3. Om in te spelen op de vraag naar woningen tot 2030 in Gouda, heeft Gouda in haar Woon(Zorg)visie 2030 vastgelegd dat van de nieuwbouw in Gouda 1/3 sociale huur betreft en 1/5 uit gereguleerde middenhuur of sociale koop bestaat (53% betaalbare woningen). Op basis van geactualiseerd behoefteonderzoek is dit voorjaar in de Realisatieagenda Wonen Regio Midden-Holland (RWRMH) de ambitie vastgelegd om vanaf 2025 een programmering te hebben van minimaal 2/3 sociale huur, middenhuur en sociale koop onder € 355.000 (66% betaalbare woningen). Voor gemeenten met 30% sociale huur in de voorraad zoals Gouda is de regionale afspraak 30% sociale huur in de voorraad op peil te houden. Daarnaast is de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting in de maak (verwachte ingangsdatum 2025). Landelijk, provinciaal en in de regio komt er een verplichting om twee derde van de nieuwbouwpoging te laten bestaan uit betaalbare woningen (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur). Daarnaast moeten gemeenten verplicht 40% van hun nieuwbouwpoging voor middeninkomens realiseren. De maatregelen beogen de berekende tekorten aan betaalbare woningen in 2030 te kenteren.

Voor Gouda met ca. 30% sociale huur en 12% middenhuur betekent dit dat we bij nieuwbouw tot 2030 30% sociale huur moeten blijven bouwen conform de Woon(zorg)Visie 2030. Daarnaast zal het aandeel middenhuur en sociale koop in de woningbouwprogrammering van Gouda vanaf 2025 opgeschroefd moeten worden naar 33% volgens de Regionale realisatieagenda tot 40% onder de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting.

Als we het aandeel sociale huur en middenhuur in de nieuwbouw verlagen naar bijvoorbeeld ieder 20%, gaat het aandeel sociale huur in de voorraad gestaag omlaag en verhogen we het aandeel middenhuur en sociale koop onvoldoende om het tekort in deze sectoren in te lopen. De wooncrisis in Gouda wordt dan nog nijpender met alle individuele en maatschappelijke gevolgen van dien. Er zoeken momenteel ca. 8.000 mensen actief een sociale huurwoning in Gouda. Door de voorraad te verkleinen groeit deze groep. Dit geldt ook voor de woningzoekenden naar middenhuur. Er is minder aanbod en doorstroming en de slaagkans van reguliere woningzoekenden zal verder omlaag schieten omdat de beperkte groep beschikbare woningen terecht komen bij woningzoekenden in de meest urgente situaties. Hierdoor wonen meer jongeren langer thuis en ouderen niet-toegankelijk. Daarnaast zullen er meer ondermaatse woonsituaties zijn en groeit de dak- en thuisloosheid. Tenslotte handelen we dan niet conform de afspraken in de Regionale realisatieagenda, ambities en voorschriften van Provincie en (voorgenomen) Rijkswetgeving.

4. Met de gestelde kwaliteitseisen, spelen we op de huishoudverdunding in. Met de minimale gebruiksoppervlakten die we vragen zullen in het betaalbare segment in ieder geval studio's, tweekamerwoningen en driekamerwoningen gebouwd worden die groot genoeg zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens: jongeren, ouderen, andere kleine huishoudens. De verordening maakt mogelijk dat we ook eengezinswoningen bouwen en hierover afspraken maken met ontwikkelaars. Aan de oppervlakte van eengezinswoningen stellen we geen standaard eisen omdat te kleine betaalbare eengezinswoningen in de praktijk niet voorkomen. Uitzondering hierop is een klein aantal zeer grote gezinnen, waarvoor we met de corporaties maatwerk leveren in de bestaande voorraad.