

## Beantwoording Technische vragen raadsvoorstel Bestemmingsplan Blauwe Zoom West (fase 3)

Tijdens onze fractievergadering van afgelopen donderdag hebben wij het bestemmingsplan Blauwe Zoom behandeld. Ondanks dat we blij zijn dat er weer nieuwe woningen gebouwd mogen gaan worden hebben we als fractie toch vragen aangaande de sociale koopwoning / appartementen sociaal.

In dit plan wordt uitgegaan van 264 nieuwe woningen waarbij als je de sociale koopwoning en appartementen sociaal bij elkaar optelt komt tot 56 woningen in de sociale sector.

Dit is 22% van het totale plan, terwijl de landelijke norm 30% is en wij als gemeente in zijn algemeenheid op een percentage van 28% zitten.

Daarbij nog de opmerking dat de appartementen sociaal eigenlijk niet sociaal zijn aangezien deze 364.000 kosten en de maximale waarde van een sociale woning/appartement 344.250euro betreft. (85% van de NHG grens. Deze is in 2023 vastgesteld op 405.000, 85% daarvan bedraagt 344.250euro).

Als je dus de appartementen sociaal weghaalt uit dit plan zitten we met de sociale koopwoningen nog maar op 8% sociaal in dit bestemmingsplan.

In ons verkiezingsprogramma staat dat we met aandacht voor alle doelgroepen willen bouwen en ook starters een kans op de woningmarkt willen geven.

Nr.	Fractie	Vraag	Antwoord
1)	CU	De appartementen sociale koop vallen niet in de regeling sociale koopwoning, de norm is 344.250euro maar hebben een verkoopprijs van 364.000euro. Waarom worden deze appartementen dan wel als sociaal bestempeld?	In de gemeente is de afspraak dat voor de 22% sociale woningen de Vrij op naam- (VON) prijs gemaximeerd wordt. Op basis van de telprent zijn deze woningen door een makelaar op 364.000 VON ingeschat. Deze prijzen zijn niet allemaal gebruikt in het uiteindelijke exploitatieplan. Voor de sociale woningen is een uitzondering gemaakt. In het exploitatieplan zijn genormeerde grondprijzen en gemaximeerde VON prijzen gebruikt (voor het sociale appartement is dat <b>220.000 VON ipv 364.000 VON</b> ). Daarnaast is het aan de gemeente de taak om te zorgen dat sociale woningen onder de gemeentelijke norm (lokale woningbouwparagraaf) komen. Hiertoe worden momenteel verschillende scenario's verkend zoals a) iets versoberde uitvoering om de prijs verder naar beneden te brengen, b) wellicht een deel in sociale huur, c) mogelijk werken met een KoopStart (zoals Pieter de Hoogh) of Koop Garant regeling.

2)	CU	Is de vormfactor van 59% welke toegepast wordt bij de appartementen sociaal wel juist?	De makelaar heeft op basis van een beperkte hoeveelheid types een inschatting gedaan. Voor de appartementen lijkt de vormfactor aan de lage kant. Zoals gezegd zijn de types nauwkeuriger doorgerekend in het exploitatieplan zelf.
3)	CU	Wanneer dit niets juist is, wat is dan wel de echte GVO?	In het exploitatieplan is met 76% gerekend.
4)	CU	Wanneer dit wel juist is, blijven dit ons inziens grote appartementen met een oppervlak van 91m <sup>2</sup> . Wij zijn dan ook van mening dat er meerdere appartementen gebouwd zouden kunnen worden met een gemiddelde woonoppervlakte van 70m <sup>2</sup> (het gemiddelde aantal m <sup>2</sup> na 2015 voor een appartement). Op deze wijze kunnen er theoretisch 11 appartementen meer gebouwd worden, en zouden de verkoopprijzen naar beneden bijgesteld kunnen worden. Op deze manier zouden de appartementen voor zowel starters als "ouderen" interessant kunnen zijn. En daarbij realiseren we extra woningen en moet dit voor de ontwikkelaar ook nog steeds financieel aantrekkelijk zijn. Daarom onze vraag of het mogelijk is om bovenstaand voorstel aan te passen in het bestaande plan?	In de Blauwe Zoom wordt organisch gebouwd. Dat betekent dat we per fase naar de behoefte van de markt kijken. Voor de fase noordwest bijvoorbeeld kijken we nu juist naar de woningtypes die u omschrijft. Hierbij moet u denken aan 2- en 3-kamerappartementen waarbij de doelgroep nog specifiek moet worden bepaald waarbij starters reeds in beeld zijn. Ouderen kunnen we nog nader onderzoeken.
5)	CU	Met het te lage percentage sociale huur/koop in deze fase wordt het percentage van 30% sociale huur/koop voor de gehele wijk Blauwe Zoom wel behaald? Zo ja, graag een onderbouwing, zo nee, hoe denkt u dit percentage als nog te kunnen behalen?	Voor de gehele Blauwe Zoom wordt een percentage van 30% sociaal gehaald (huur+koop). In fase 1A zijn 80 sociale huurwoningen geplaatst die voor de gehele Blauwe Zoom worden meegerekend. Deelplan 1A behoort niet tot het gebied van de gemeente maar is gerealiseerd door de gemeente i.c.m. met Fien. De rest van het plan moet om die reden nog 'maar' 22% sociaal bouwen.