

Opvattingen van het college of burgemeester ex. artikel 33 Reglement van Orde. De griffie zorgt voor verspreiding. Beantwoording volgt zo snel mogelijk en in ieder geval binnen 4 weken.

Naam en fractie: Herman Rijnveld, Hart voor BNM
Datum indiening: 26 januari 2022
Datum antwoord: 29 maart 2023
Onderwerp: Woningbouw Comeniuslaan

Inleiding

Op de site van de Gooi en Eemlander is op 26 januari te lezen dat er een nieuw woningbouw project aan de Comeniuslaan in Naarden wordt gepland. Daarin wordt onder andere gemeld dat er geen betaalbare woningen worden gepland. Hart voor BNM heeft hierover de volgende vragen.

Naar nu blijkt is bovenstaande vraag tot op heden nog onbeantwoord gebleven, ondanks dat het de bedoeling is om vragen tijdig van een antwoord te voorzien. Helaas is dit niet eerder gebeurd. De kwestie zoals gesteld in de inleiding is inmiddels opnieuw actueel. Desondanks hecht het college eraan gestelde vragen te beantwoorden. Onze excuses voor de vertraging.

Vraag 1

Klopt het dat in de plannen zoals ze nu te inzage liggen, geen betaalbare woningen zijn gepland?

Antwoord

Dat klopt.

Vraag 2

Indien het antwoord op de eerste vraag bevestigend is, stond deze ontwikkeling op de lijst met 'oude' ontwikkelingen, waar al afspraken uit het verleden op van toepassing waren?

Antwoord

Nee, dit plan stond niet op genoemde lijst. Wel is de ontwikkelaar al sinds 2018 in gesprek met de gemeente. Er is over verschillende varianten gesproken. Zo is gesproken over een plan waarin ruimte werd gevonden voor goedkopere woningen in de vorm van appartementen. Een appartementengebouw wordt op deze locatie echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet passend geacht (zie ook antwoord bij vraag 3)

Vraag 3

Als de ontwikkeling geen betaalbare woningen heeft gepland en niet op de 'oude' lijst staan, waarom is dan een plan ter inzage gelegd waarin geen 1/3 betaalbare woningen zijn opgenomen, gezien de afspraken die hierover in de Woonvisie zijn gemaakt?

Is het college bereid alsnog in gesprek te gaan met de ontwikkelaar om het plan te laten voldoen aan de Woonvisie?

Antwoord

De ontwikkeling aan de Comeniuslaan voorziet in 15 woningen. Het betreft een inbreidingslocatie op een perceel waar jaren geleden een tuincentrum was gevestigd. De wijze waarop deze woningen worden ingepast heeft voor de ontwikkelaar uiteraard een commerciële component. Daarnaast is er het ruimtelijk/stedenbouwkundige aspect. Met de ontwikkelaar is gesproken over een programma dat voldoet aan de Woonvisie. In dat geval zouden er 5 woningen in het betaalbare segment gerealiseerd moeten worden. Zoals iedere ontwikkeling heeft ook dit plan te maken met sterk gestegen bouw- en stichtingskosten (hoge grondwaarden, duurder materiaal, duurzaamheidseisen, krapte bij de aannemers). Op deze locatie zijn er nog enkele factoren die leiden tot extra kosten:

- Als gevolg van het spoorweglawaai moeten extra maatregelen worden genomen m.b.t. de gevelwering, zodat kan worden voldaan aan de eisen van het bouwbesluit
- In verband met de spoortrillingen wordt de eerstelijnsbebouwing gebouwd op een aangepaste dubbele fundering met trillingsisolatoren.
- De bestaande bebouwing moet worden gesloopt. Hierbij moet rekening worden gehouden met de verwerking van asbest.
- Door de gemeente en door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed wordt voor deze locatie extra aandacht gevraagd voor de ruimtelijke inpassing van het project. Ter plaatse geldt een bijzonder welstandsniveau. De nieuwe woningen moeten aansluiten bij de bestaande architectuur en uitstraling van de omliggende woningen. Een "sobere" bouwstijl op deze locatie past daar niet goed bij.

Door dit alles zijn de stichtingskosten zo hoog, dat de ontwikkelaar het niet mogelijk acht om grondgebonden woningen te realiseren met een maximale koopsom van €200.000,- of een sociale huurwoning (betaalbare woningen volgens de woonvisie/compensatieregeling) en deze in het betaalbare segment te houden. Dit overigens naast de ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten die woningen in het betaalbare segment lastig maken op deze locatie. Gestapelde woningen zijn in stedenbouwkundig opzicht niet gewenst.

In de compensatieregeling -als uitwerkingsbeleid van de Woonvisie- heeft het college de mogelijkheid om af te wijken van de realisatie van het betaalbare segment in een bouwplan. In dat geval moet de initiatiefnemer een financiële bijdrage leveren aan het Stimuleringsfonds betaalbare huurwoningen. Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten om gebruik te maken van deze regeling. De financiële bijdrage is gebaseerd op de niet gerealiseerde sociale huurwoning binnen het woningbouwprogramma. Hoe hoog de bijdrage is, hangt van af van het aantal sociale woningen dat niet wordt gerealiseerd en het programma dat daarvoor in de plaats komt. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in 15 woningen. Deze worden alle gebouwd in de vrije sector. In dit geval moeten dus 5 sociale woningen worden gecompenseerd. Het gaat om een bedrag van $5 \times € 75.000,- = € 375.000,-$. De afspraken over de financiële compensatie zijn vastgelegd in de planschade- en realisatieovereenkomst. Met de middelen uit het Stimuleringsfonds kunnen wij ervoor zorgen dat betaalbare woningen op andere plaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Een gesprek met de ontwikkelaar om het plan te laten voldoen aan de woonvisie heeft dus al plaatsgevonden en door bovenstaande redenen kan dan niet tot een rendabel plan worden gekomen.

Het college ziet dan ook weinig meerwaarde daar opnieuw initiatief in te nemen omdat de uitkomst niet zal veranderen. Om te voldoen aan de woonvisie zijn er twee opties. Er ontstaat een plan dat vanuit de gemeente onvoldoende kwalitatief is en ongewenst is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht of er ontstaat een voor de initiatiefnemer onrendabel plan, dat logischerwijs niet gerealiseerd zal worden. Met gebruikmaking van de compensatieregeling biedt het college een passende oplossing vanuit de kaders die zij tot beschikking heeft.