

Aangepaste tabellen met toelichting n.a.v. Politieke Avond 13 februari Woonprogramma

Geachte raads- en commissieleden,

Tijdens de Politieke Avond op 13 februari jongstleden heeft wethouder Noorthoek toegezegd enkele tabellen aan te passen. Hierbij de aangepaste tabellen met toelichting.

1. Type woningen is verwijderd

Dat betekent dat appartementen of grondgebonden woningen niet expliciet worden benoemd. Dit zorgt voor flexibiliteit en sturingsmogelijkheden binnen een project. Het is bekend dat er behoefte is aan grondgebonden woningen in de dorpen. Met deze aanpassing kunnen we dat beter in samenspraak met de ontwikkelaar realiseren.

2. Afwijking <50m²

De minimale gebruiksoppervlakte is aangepast naar 50 m². Als het college besluit om in een project woningen toe te staan die kleiner zijn dan de gewenste 50m², dan zal het college hierover verantwoording afleggen aan de gemeenteraad. De overige oppervlakten hebben we zo gekozen dat dit stimuleert om divers te bouwen en nog wel realistisch zijn.

3. Woningcorporatie Cazas

Woningcorporatie Cazas kan uit de voeten met de nieuwe verdeling van de tabellen.

4. Terugkoppeling Jaarbrief

Jaarlijks willen we in de jaarbrief Wonen terugkoppeling geven over de voortgang van de projecten en wat het effect is van sturing op de betreffende tabellen. Dit doen we, zodat we samen kunnen kijken hoe de markt reageert en inspeelt op de betreffende tabellen en of dit het gewenste resultaat heeft.

5. Uitgangspunt STEC

De tabellen zijn qua aantallen en segmenten in lijn met de eerder opgestelde tabellen door STEC. Zodat de basis herleidbaar blijft.

6. Aantallen Zegveld

Onder de tabel is voetnoot gezet waarbij aangegeven wordt dat Zegveld door mag groeien naar de 180 woningen op basis van de Omgevingsvisie. De 60 extra woningen zijn niet verdeeld over de verschillende segmenten en categorieën. Deze voetnoot is op verzoek van "Zegveld Zorgt" om een hoger woningaantal op te nemen.

7. Openboek Administratie

Dit vermelden we niet als standaard optie, omdat we willen dat ontwikkelaars passend bouwen conform het kader wat u als gemeenteraad vaststelt. Het betreft wel een mogelijkheid die we in willen zetten als we dat noodzakelijk achten. Zoals in situaties zoals vermeld onder punt 2, afwijking < 50 m².

8. Toetsing op deze verdeling

Bij de advisering op nieuwbouwplannen, zie pagina 32 Woonprogramma, voegen we als uitgangspunt toe dat de woningverdeling moet aansluiten bij onderstaande tabellen.

Tabel 16: Indicatieve beoogde verdeling nieuwbouwprogrammering tot en met 2040 Harmelen
Indicatie woningbehoefte prognose Harmelen

Segment	Categorie	Oppervlakte m2	Aantal Woningen (indicatief)
Sociale huur	Tot aftoppingsgrens	50-70	63
		71-90	63
	Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	50-70	74
		71-90	74
Middenhuur	liberalisatiegrens tot middenhuurgrens	50-65	30
		66-80	30
		81-95	30
Vrije sectorhuur	Vanaf Middenhuurgrens	75-95	27
		96-118	27
		119-140	27
Koop	Goedkope koop - tot € 305.000*	50-58	34
		59-65	34
	€ 305.000-€ 405.000	66-69	37
		70-80	37
	Middeldure koop € 405.000-€ 505.000* Vanaf € 505.000	81-95	25
		>95	66

* eigen categorie gemeente

678

Tabel 17: Indicatieve beoogde verdeling nieuwbouwprogrammering tot en met 2040 Kamerik en Kanis

Indicatie woningbehoefte prognose Kamerik

Segment	Categorie	Oppervlakte m2	Aantal Woningen (indicatief)
Sociale huur	Tot aftoppingsgrens	50-70	24
		71-90	24
	Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	50-70	24
		71-90	24
Middenhuur	liberalisatiegrens tot middenhuurgrens	50-65	19
		66-80	19
		81-95	19
Vrije sectorhuur	Vanaf Middenhuurgrens	75-95	12
		96-118	12
		119-140	12
Koop	Goedkope koop - tot € 305.000*	50-58	15
		59-65	14
	€ 305.000-€ 405.000	66-69	15
		70-80	15
	Middeldure koop € 405.000-€ 505.000* Vanaf € 505.000	81-95	10
		>95	27

* eigen categorie gemeente

285

Tabel 18: Indicatieve beoogde verdeling nieuwbouwprogrammering tot en met 2040 Woerden
Indicatie woningbehoefte prognose voor Woerden

Segment	Categorie	Oppervlakte m2	Aantal Woningen (indicatief)
Sociale huur	Tot aftoppingsgrens	50-70	328
		71-90	328
	Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	50-70	390
		71-90	390
Middenhuur	liberalisatiegrens tot middenhuurgrens	50-65	186
		66-80	186
		81-95	186
Vrije sectorhuur	Vanaf Middenhuurgrens	75-95	101
		96-118	101
		119-140	101
Koop	Goedkope koop - tot € 305.000*	50-58	137
		59-65	137
	€ 305.000-€ 405.000	66-69	195
		70-80	195
	Middeldure koop € 405.000-€ 505.000* Vanaf € 505.000	81-95	131
		>95	470

* eigen categorie gemeente

3562

Tabel 19: Indicatieve beoogde verdeling nieuwbouwprogrammering tot en met 2040 Zegveld
Indicatie woningbehoefte prognose Zegveld

Segment	Categorie	Oppervlakte m2	Aantal Woningen (indicatief)
Sociale huur	Tot aftoppingsgrens	50-70	12
		71-90	12
	Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	50-70	12
		71-90	12
Middenhuur	liberalisatiegrens tot middenhuurgrens	50-65	9
		66-80	9
		81-95	9
Vrije sectorhuur	Vanaf Middenhuurgrens	75-95	4
		96-118	4
		119-140	4
Koop	Goedkope koop - tot € 305.000*	50-58	7
		59-65	7
	€ 305.000-€ 405.000	66-69	5
		70-80	5
	Middeldure koop € 405.000-€ 505.000* Vanaf € 505.000	81-95	0
		>95	9

* eigen categorie gemeente

120

** Voor Zegveld is er de ruimte om door te groeien naar 180 woningen op basis van de Omgevingsvisie.