

Beantwoording technische vragen PvdA-GroenLinks-fractie over agendapunt 7

Raadscommissie van: 6 mei 2025

Vraag	Antwoord
- Wat zijn de consequenties van een temporisering van het bouwtempo (van 120 naar 70 woningen per jaar) voor: - de woonbehoefte in de regio; - de prestatieafspraken binnen de Woondeal Regio Amersfoort; - het beleid binnen de woonvisie; - de verwachte woningtoewijzingen aan specifieke doelgroepen zoals starters; - senioren of sociale huur; - de doorlooptijd van het project; - de financiële haalbaarheid van de grondexploitatie?	Het woningbehoefte onderzoek en de Woonvisie gaan uit van de Woudenbergse woningbehoefte. De woondeal is gebaseerd op een regionale behoefte. Dat zijn andere berekeningen, zodat niet automatisch gesteld kan worden dat minder woningen in Woudenberg direct gevolg heeft elders. Wij weten immers dat Woudenbergers zelf ook buiten de regio Amersfoort kijken en dat in Woudenberg nieuwe bewoners van buiten de regio Amersfoort komen. Als puur getalsmatig gekeken wordt, zal een verlaging van 30 woningen per jaar (120 is realisatie geweest in aantal jaar maar uitgangspunt was circa 100) 30 woningen in de regio minder betekenen. Ten opzichte van de aantallen die bijvoorbeeld Amersfoort dient te realiseren, is dit heel beperkt. Maar net als voor de andere gemeenten in de regio (die anders dan Woudenberg al een groot aantal jaren de streefaantallen niet halen), zal een bestuurlijk gesprek in de regio nodig zijn. Beleid van de Woonvisie is onder andere bouwen voor eigen behoefte. Dat gebeurt met de 70 woningen per jaar ook. De besluitvorming over wel of niet temporiseren hangt samen met de besluitvorming over Vitaal Woudenberg en daarmee met de vraag of er na Hoevelaar nog gebouwd kan worden. Voor deze samenwerking zijn wij voor Hoevelaar Fase 3 uitgegaan van 70 woningen per jaar omdat daarmee nog langer gebruik gemaakt kan worden van Hoevelaar en daarmee nog langer voor de lokale behoefte op maat gebouwd kan worden. Voor de woningtoewijzing aan speciale doelgroepen noch voor de keuze in het programma heeft dit effect, daarvoor blijft de woonvisie leidend. In de Nota van Uitgangspunten is bewust opgenomen dat we gedurende de hele looptijd voor alle doelgroepen willen bouwen. Met betrekking tot de doorlooptijd van het project geldt dat een bouwtempo van 120 woningen per jaar een doorlooptijd kent van circa 5 jaar en een temporisering naar 70 woningen per jaar een doorlooptijd van circa 8 jaar. Bij de nu voorliggende financiële doorrekening is al uitgegaan van een temporiseren naar 70 woningen per jaar. Indien een versnelde uitgifte per jaar zou plaatsvinden, dan zal dit een positief effect hebben op het resultaat van de grondexploitatie.

Vraag	Antwoord
• Wordt overwogen om tussentijdse risicobeheersmaatregelen (zoals herijking grondexploitatie of fasering) te implementeren bij overschrijding van een bepaalde risicogrens?	Monitoring van ruimtelijke, financiële, planologische, etc. risico's is een doorlopende actie van gemeente en projectontwikkelaar. Indien daar (door bijvoorbeeld marktontwikkelingen) aanleiding voor is, wordt samen gekeken naar dan te nemen maatregelen om het beoogde doel van het project en de financiële kaders maximaal overeind te houden. Herijking van de grondexploitatie en herbezinning op bouwvolgorde en fasering vindt hierbij periodiek / jaarlijks plaats.
• In hoeverre is of kan worden overwogen om Hoevelaar 3 een zelfvoorzienende wijk op het gebied van energie te maken (met aspecten als een bodemenergieplan, smart grid, gebruik en delen van stroom, etc.)?	Hoevelaar Fase 3 kent een lange doorlooptijd welke samen zal vallen met veel ontwikkelingen en nieuwe inzichten op het gebied van energie en warmte. Gelijktijdig wordt de start van de wijk voorzien in een periode van dreigende netcongestie. Daarnaast is het wenselijk om een toekomstbestendige en duurzame wijk te realiseren met comfort en betaalbaarheid voor de bewoners. Dan zijn bewezen technieken ook van belang. Wij hebben een onderzoek laten doen naar de opties voor collectieve warmte oplossingen. De resultaten daarvan geven nog geen duidelijk antwoord op de vraag voor het al dan niet toepassen van een alternatieve warmte en energie inrichting, anders dan Hoevelaar Fase2. Maar het geeft wel duidelijkheid over de manier waarop keuze kunnen / moeten worden gemaakt (keuzeschema). Samen met de ontwikkelaar gaan wij in de voorbereidingsfase bezien wat de stand van netcongestie, techniek en betaalbaarheid is, om op basis daarvan een keuze te maken voor een energie oplossing.
• Onder bepaalde voorwaarden kan gewerkt worden met een verlaagde parkeernorm' (p.5) Aan welke voorwaarden wordt hierbij gedacht?	De parkeernorm kan onder andere worden verlaagd door de inzet van deelmobiliteit en het type woningbouw. Bij huurwoningen en betaalbare koop ligt de parkeernorm lager.
• In hoeverre wordt er gedacht over het aanbesteden van voorzieningen zoals bijv. kinderopvang?	In de huidige planfase is / wordt nog niet nagedacht over de specifieke invulling van het voorzieningencluster en de manier waarop selectie van geschikte en geïnteresseerde organisaties kan gaan plaatsvinden.