

## Beantwoording technische vragen

19R.00747



**Datum :** 30 september 2019  
**Portefeuillehouder :** Wethouder De Weger  
**Contactpersoon:** N.F. Bink

**Fractie(s) :** Fractie Bakker

**Onderwerp:** Beantwoording technische vragen over Woonvisie 2019-2024

---

### Beantwoording van de vragen:

*Vraag 1.*

**Hoeveel woningen verwacht het college dat er in 2019 in onze gemeente opgeleverd gaan worden?**

*Antwoord 1.*

119 woningen

*Vraag 2.*

**Zijn er in de gemeente Woerden bouwprojecten die inmiddels lopen of in voorbereiding zijn, die vertraging oplopen? Zo ja, welke projecten zijn dat en hoe lang duurt de vertraging?**

*Antwoord 2.*

In de stukken van de [strategische woningbouwplanning](#) (juni 2019) staat in de bijlage 'Voortgang woningbouwprojecten' aangegeven wat de voortgang is van de verschillende projecten en of er vertraging is ten opzichte van de planning van 2018.

*Vraag 3.*

**Wat is de aard van de meest voorkomende vertragingen?**

*Antwoord 3*

Ieder project heeft zijn eigen dynamiek. Vanuit het Actieprogramma woningbouw zitten we bovenop de voortgang van de woningbouwprojecten. Projectontwikkeling duurt 3 tot 10 jaar waarbij we uitgaan van een realistische planning. Die planning blijkt in de praktijk vaak te optimistisch omdat we veel inbreidingslocaties hebben waardoor planontwikkeling extra ingewikkeld is, bijvoorbeeld door de ligging langs het spoor en vaak hebben we te maken met omwonenden/belanghebbenden waarvoor een zorgvuldige afstemming en inpassing van het plan van belang is.

Daarnaast is er een overmaat aan plannen in ontwikkeling omdat we rekening houden met planuitstel (landelijke vuistregel 30%). Er wordt in de planning dus rekening mee gehouden dat de planontwikkeling langer duurt dan verwacht.

Zaken die vertraging op kunnen leveren zijn onder andere:

- Aantal woningen in relatie tot parkeren (parkeernorm)
- Financiële haalbaarheid/gestegen bouwkosten
- Pas-uitspraak (stikstof)
- Gasloos bouwen (voordat het wettelijk was vastgelegd)
- Lange doorlooptijd besluitvorming in de raad (tussen aanlevering en besluitvorming)
- Bezwaren van omwonenden
- Bodemverontreiniging
- Flora/fauna: rekening houden met diverse soorten dieren en planten waardoor de bouw soms niet kan starten

- Gebrek aan capaciteit bij de ontwikkelaar of bij de gemeente
- Overeenkomsten/contractvorming
- Stapeling van ambities/beleidskaders

*Vraag 4.*

**Zijn er door de gemeenteraad van Woerden besluiten genomen (bijv. Mbt duurzaamheid, parkeernorm, etc.) die een vertragend effect hebben op bouwprocessen?**

*Antwoord 4.*

Het is niet aanwijsbaar welk punt het grootste risico op vertraging geeft. Het is essentieel dat de gemeente duidelijk is in haar beleid en randvoorwaarden, zonder dat dit leidt tot starheid. Een overmaat aan harde randvoorwaarden werkt belemmerend en vertragend. Onvoldoende duidelijkheid over randvoorwaarden en de marges hierbij levert discussie en daarmee vertraging op.

Planontwikkeling is een samenspel waarbij de wettelijke eisen, beleidskaders en randvoorwaarden van zowel de ontwikkelende partij als van de gemeente bij elkaar moeten komen. Aan beide zijden kan vertraging optreden in de planontwikkeling. Dit kan ook een externe oorzaak hebben.

De eisen en kaders die de raad heeft vastgesteld, hebben als doel te komen tot een ruimtelijk verantwoorde planontwikkeling die aansluit op de woonwensen van zowel de omwonenden als de toekomstige bewoners. We willen kwaliteit toevoegen en niet alleen kwantiteit. Eisen en kaders die gesteld worden zorgen regelmatig voor discussie, wat we in de projectontwikkeling zien als onderdeel van het proces: wrijving geeft glans wat een goede woon- en leefomgeving oplevert.

Voorbeelden:

- 1) Een bouwplan met gebouwd parkeren zorgt voor een extra financiële uitdaging (en daarmee potentieel vertraging in de planontwikkeling), maar is ook haalbaar te krijgen zoals op Defensie-eiland en Campina.
- 2) Er is vaak discussie over het aantal woningen in relatie tot de parkeernormen. Waarbij deze normen van belang zijn zodat het parkeren voor de huidige en toekomstige bewoners goed geregeld is.

---

**Bijlagen:**