

**Aan:** College- en raadsleden gemeente Houten  
**Van:** Manifest Houtense Koers  
**Betreft:** Inspreekreactie en beantwoording vragen RTG 12 oktober 2021; Onderzoek gebiedsontwikkeling Houten-Noordwest en Houten-Oost  
**d.d.:** 12 oktober 2021

---

### Tekst inspreekreactie, uitgesproken op 12 oktober jl.

Op voorhand willen we onze dank **en** complimenten uitspreken over de wijze waarop Manifest Houtense Koers inbreng heeft kunnen leveren bij het onderzoek. Inhoudelijk hebben we gestreden voor een neutraal rapport en zo concreet mogelijke inzichten. Dat laatste is niet helemaal gelukt. Ook een aantal **substantiële** verschillen tussen de scenario's zijn niet adequaat benoemd. Daarover gaat deze bijdrage, die bestaat uit 3 punten.

Niet toevallig ook de 3 pijlers onder het onderzoek: **groen, gezond en financieel haalbaar**.

#### Punt 1. Groen

Manifest-scenario 3, ofwel Houten-Oost, heeft in de uitwerking van het onderzoek minimaal **50%** meer wijkgroen per woning dan Scenario 1, Noordwest. Nogmaals, niet benoemd in het Hoofdrapport. **Wél** benoemd is dat volgens het Ontwerpteam Scenario 3 minder groen is dan het Manifest zelf. Met 71 hectare groen in Scenario 3 is dat **echt** niet hard te maken.

#### Punt 2. Gezondheid

In september heeft de WHO haar aangepaste gezondheidskundige normen voor luchtkwaliteit gepubliceerd, na 16 jaar. De normen, o.a. voor fijnstof, zijn **minimaal** gehalveerd. Als gezondheid **één** van de 2 kernambities voor de Houtense gebiedsontwikkeling is, zal dat wat ons betreft consequenties moeten krijgen. **Voor**al voor de gewenste afstand tot de snelweg. Houten heeft het Schone Lucht Akkoord ondertekend; de ambitie daarin is om in 2030 te voldoen aan de oude normen uit 2005. Dat is niet bepaald ambitieus, en kan dus wat ons betreft ook **niet** het ijkpunt zijn voor een gebiedsontwikkeling tot 2040. Wij hebben de raadsleden in een notitie hierover geïnformeerd, u vindt die info binnenkort op onze website.

#### Punt 3. Financiën

Dit is ook een inzicht dat ontbreekt in het Hoofdrapport, en zelfs in de vertrouwelijke financiële bijlage. Namelijk de saldering van de opbrengsten van de gebiedsontwikkeling, minus de kosten van de investeringsagenda, en dat **gedeeld** door het aantal woningen. De conclusie: het tekort **per woning** in Noordwest (Scenario 1) is **vele malen hoger** dan in Houten-Oost (Scenario 3).

Tevens ontbreekt een eerste idee en effect van optimalisering. Dat is in Noordwest ook erg moeilijk. Het woningaantal is in de uitwerking bewust **verlaagd** van 2.200 naar 2.050 woningen om de gewenste kwaliteit te kunnen waarborgen. Dat bevordert **niet** de financiële haalbaarheid, en geeft aan dat er feitelijk ook **geen** ruimte is voor optimalisering (*hoe dat tekort weg te werken*).

Of het zal ten **koste** gaan van het groen, maar dat **is** al 50% minder dan in Houten-Oost.

Oost daarentegen is doorgerekend met een dichtheid van **40 woningen**, terwijl op pagina 2 van het Manifest te lezen is dat we uitgaan van een dichtheid tot 50 woningen per hectare.

Optimaliseren is in Houten-Oost dus wel goed mogelijk, met als bijvangst **nog** meer groen.

#### Afsluitend.

Het onderzoek toont in elk geval deze drie dingen aan.

- Houten-Oost is **veruit** het groenst
- biedt de **beste** waarborgen voor een gezonde gebiedsontwikkeling, en

- is met de **meeste** zekerheid en het **minste** risico zodanig financieel haalbaar te maken dat snel werk gemaakt kan worden van het realiseren van een wervend, duurzaam en toekomstgericht woonmilieu.

### **Toevoeging**

Graag lichten we hieronder nog 2 punten toe die op de Bijpraatavond en in de RTG van 11 en 12 oktober jl. ter sprake zijn gekomen. Daaronder volgt de (resterende) beantwoording van een aantal gestelde vragen tijdens de RTG.

#### **1. Groen**

De onduidelijkheden over de percentages groen in de scenario's vinden we ook heel vervelend. Een onderzoek dat 'groen' (bijna) als belangrijkste uitgangspunt heeft, zou deze cijfers gewoon moeten tonen.

Voor Scenario 1 (Noordwest) zaten er geen (!) cijfers in het Hoofdrapport. Wel deels in de presentatie van Martin Knuijt voor de Bijpraatavond op 11 oktober jl. Wij moesten ons in eerste instantie behelpen met het maken van een vergelijking tussen de beide scenario's voor Houten-Oost (2 en 3), maar relevanter is uiteraard de vergelijking met Noordwest.

In onze presentatie voor de Bijpraatavond hadden wij moeten verduidelijken dat de genoemde cijfers alleen het wijkgroen/park betreffen. Inclusief buurtgroen zullen de uitkomsten voor de scenario's 2 en 3 dichter bij elkaar liggen.

De percentages groen (buurtgroen én wijkgroen/park) van alle scenario's worden (nu) nader in beeld gebracht door Martin Knuijt (OKRA) van het Ontwerpteam en zullen u waarschijnlijk bereiken via het college. Wij zijn er van overtuigd dat de vergelijking van de hoeveelheid groen (alle groen) in de scenario's voor Noordwest en Houten-Oost substantiële verschillen zal laten zien.

#### **2. Financiële tekorten per woning**

Op het berekenen van een financieel tekort per woning is door het Ontwerpteam op de Bijpraatavond gereageerd door te stellen dat dat niet goed mogelijk is. Wat ons betreft kan dat heel goed, en is het zelfs gebruikelijk (zie onder). In de investeringsagenda zijn alle voorwaardelijke, benodigde en noodzakelijk gevonden investeringen meegenomen. Niet de 'wenselijke'.

De gebiedsexploitatie is dus alleen haalbaar als die voorwaardelijke, benodigde en noodzakelijk gevonden investeringen ook betaald kunnen worden.

Het tekort dat daar nu nog bij bestaat, kun je dus heel goed berekenen per woning.

Elke eventuele cofinancier zal er namelijk ook zo naar kijken.

#### *Indicatie cofinanciering*

Aan het onderzoek had voorts vrij eenvoudig ook een nadere duiding of indicatie van de kansen op cofinanciering kunnen worden toegevoegd. Een relevante referentie is voorhanden, namelijk de regeling Woningbouwimpuls (1 mld euro rijksgeuld, zie tabel), waaruit tot nu 57 projecten in Nederland een bijdrage hebben ontvangen. Waarvan 4 in de provincie Utrecht. We hebben een aantal relevante cijfers hieronder voor u op een rijtje gezet.

Publieke tekorten van gebiedsexploitaties worden met de Woningbouwimpuls voor maximaal 50% gesubsidieerd. Gemiddeld tekort per woning (het Rijk hanteert dit begrip ook): circa 12.500 euro. Dit geldt voor alle toekenningen in de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> tranche<sup>1</sup>.

U kunt zelf in de vertrouwelijke financiële bijlage van het onderzoek, of in onze aanvullende notitie, nagaan dat de tekorten per woning voor Noordwest dit gemiddelde enkele malen te boven gaan. De gemiddelde bijdrage (landelijk) is (slechts) 5.500 euro per woning. Nieuwegein en Amersfoort kregen voor transformatielocaties circa 1.800 euro per woning. Daarmee komen we er echt niet.

Er zijn ook stevige criteria, o.a. de woningbouw moet een regionaal belang hebben. Voor Noordwest heeft maar een beperkt aantal woningen een regionaal belang, circa 400 woningen (2.050/4.800 x 950). Lang niet alle aanvragen worden ook toegekend. In de 1<sup>e</sup> tranche zijn 27 van de 52 aanvragen toegekend, in de 2<sup>e</sup> tranche 30 van de 53 (voor Provincie Utrecht 2 van de 6). Zekerheden zijn er niet.

Woningbouwimpuls	1e tranche	2e tranche	3e tranche	
Uitgekeerd	290.000.000	226.000.000		
Projecten	27	30		
Per project	10.740.741	7.533.333		
Aantal woningen	51.021	44.666		
<b>Bedrag per woning</b>	<b>5.684</b>	<b>5.060</b>	<b>bedragen exclusief btw</b>	

*3 of 4 tranches, samen 985 mln (15 mln uitvoeringskosten, totaal 1 mld, inclusief btw!)*

Woningbouwimpuls	Merwede kanaalzone Utrecht	Mooi Rijnhuizen Nieuwegein	Poort van Woerden Woerden	De Hoef Amersfoort
Uitgekeerd	20.900.000	1.850.000	7.100.000	7.490.000
Aantal woningen	4.250	1.000	2.126	4.220
<b>Bedrag per woning</b>	<b>4.918</b>	<b>1.850</b>	<b>3.340</b>	<b>1.775</b>

*Bedragen waarschijnlijk exclusief btw (een lijstje waaruit dat blijkt, is niet te vinden).*

*De komende 10 jaar heeft het demissionaire kabinet 100 miljoen (!) per jaar toegezegd.*

<sup>1</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kaarten/2020/09/10/factsheet-eerste-tranche-woningbouwimpuls>  
<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/02/18/tweede-ronde-woningbouwimpuls-zorgt-voor-bijna-45.000-nieuwbouwwoningen>

### **Vraag heer Biesheuvel (PvdA), RTG 12 oktober 2021**

Vrij vertaald: waarom bevat de financiële doorrekening in diverse scenario's veel meer dan 50 duurdere koopwoningen? Gaat dit niet ten koste van de betaalbare woningen?

#### **Antwoord**

Integendeel. Realiseren van duurdere koopwoningen verzekert juist het kunnen bouwen van betaalbare woningen. Geen duurdere woningen, geen betaalbare woningen. Een eenvoudig voorbeeld: Een grondgebonden koopwoning van 600.000 draagt via de grondprijs 200.000 bij aan het plan. Voor een kavel van bijvoorbeeld 300 m2. Viveste betaalt circa 20.000 per kavel van 100 m2 voor een sociale huurwoning (lang niet de kostprijs). Drie sociale huurwoningen (300 m2 uit te geven grond) dragen 60.000 bij aan het plan, ofwel ruim 3x zo weinig als de dure woning. Elke dure koopwoning schrappen 'kost' dus (minimaal) 3 sociale huurwoningen. *(We zeggen het even zo scherp mogelijk)*

Companen zegt ook niet dat er geen vraag is naar duurdere woningen (Stukken RK, Bijlage 4a, pag. 28): "In de koopsector zien we een bestendige vraag van grondgebonden woningen in verschillende segmenten. Dan gaat het om ongeveer 25% van de behoefte met een accent op de betaalbaardere segmenten tot € 350.0000, al is nieuwbouwaanbod in hogere segmenten ook zeker gewenst." Ook uit onze woonwensen-enquête en gesprekken met woningzoekende Houtenaren blijkt, dat een groot aantal mensen graag naar een duurdere (senioren)woning in Houten-Oost wil doorstromen. Waardoor er (dus) bij verhuizing gezinswoningen in Houten beschikbaar komen voor jongere gezinnen, wat de bevolkingssamenstelling en levendigheid van de bestaande wijken ten goede komt.

In het Woningbouwprogramma van Companen staat dat er 950 woningen zijn toegevoegd aan de aantallen die voortkomen uit de autonome Houtense woningbehoefte tot 2040, als bijdrage aan de regionale opgave. Wij menen dat deze keuze als bekend (en uitgangspunt) verondersteld mag worden. De invulling bestaat voor een belangrijk deel uit duurdere woningen, met als voornaamste argument dat hierdoor financiële haalbaarheid in zicht komt (zie hierboven). Een tweede argument is dat wijken met alleen goedkope en betaalbare woningen (op termijn) een risico vormen (verslechtering leefbaarheid, waardeverlies vastgoed, eenzijdig, onaantrekkelijk woonmilieu, etc.).

### **Vraag mevrouw Boersma (CDA), RTG 12 oktober 2021**

Vrij vertaald: hoe verhoudt het woningbouwprogramma in de scenario's, en met name in het Scenario 3 (Manifest), met minder appartementen en meer grondgebonden woningen, zich tot het woningbehoefteonderzoek van Companen dan wel tot de woonwensen?

#### **Antwoord**

Een vergelijking tussen het woningbouwprogramma voor Houten-Oost uit het Manifest en de niet aangenomen Koers is niet mogelijk, omdat in de laatste geen woningbouwprogramma voor Houten-Oost was opgenomen. We hebben in het Manifest een woningbouwprogramma voor Houten-Oost geïntegreerd in dat voor de gehele opgave van 4.800 woningen. De uitkomst is dat er ten aanzien van de hoofdcategorieën sociale huur (29%), goedkope koop (21%), middeldure huur en koop (28%) en dure huur en koop (22%) van dezelfde percentages sprake is.

De verhouding grondgebonden woningen en appartementen wijkt op de volgende wijze af:

Gemeente:

- Totale opgave: 66% appartementen, 34% grondgebonden

Manifest:

- Totale opgave: 55% appartementen, 45% grondgebonden

- Houten-Oost: 40% appartementen, 60% grondgebonden

Concreet zijn de verschillen als volgt:

- van de 950 sociale huurappartementen en de 450 intensieve zorgappartementen voorzien wij 200 woningen in grondgebonden vorm. Dat laatste kunnen ook de begane grondwoningen van een appartementengebouw zijn, die wel een (kleine) tuin en terras en/of veranda hebben
- Van de 150 middeldure huurappartementen voorzien wij 30 grondgebonden (gezins)woningen
- Van de 1.000 goedkope koopappartementen voorzien wij 300 woningen in grondgebonden vorm. Voor alle verschillen geldt, andere vorm, zelfde betaalbaarheidsklasse.

We komen nog te spreken over hoe dat in de praktijk ook daadwerkelijk vorm te geven is, met behoud van de beoogde betaalbaarheid, en (deels) waarborging van duurzame betaalbaarheid. Dat zal, onder meer, een zeer actieve inzet van de gemeente vergen.

Waarom wijkt het door ons beoogde programma af?

Manifest Houtense Koers gaat uit van het realiseren van gewilde woonmilieus, waarbij zoveel mogelijk huishoudens hun eerste voorkeur kunnen realiseren. In het onderzoek van Companen is op voorhand aangenomen dat niet alle mensen hun eerste voorkeur kunnen realiseren op de woningmarkt, zoals blijkt uit ervaringsgegevens. Er vindt dan substitutie plaats (men kiest toch voor een appartement, hoewel men liever een grondgebonden woning zou hebben). Manifest Houtense Koers wil minder mensen 'substitutie' laten plegen, door meer grondgebonden woningen aan te bieden (binnen dezelfde betaalbaarheidsklasse!) en meer mensen de kans te geven via CPO of andere burgerinitiatieven meer zeggenschap te krijgen over prijs, type en aard van de woning of het wooncomplex.

Daardoor past het programma van Manifest Houtense Koers wat ons betreft beter bij de lokale woningbehoefte. En vinden we het onterecht dat zowel bij 'voldoen aan de lokale woningbehoefte' als 'voldoen aan de regionale behoefte' Scenario 3 minder bollen krijgt dan de overige scenario's (Hoofdrapport, pag. 42).

Ten eerste, omdat de beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van de 'maatlat' 'voldoen aan uitkomsten Companen', terwijl de 'maatlat' in onze beleving zou moeten zijn 'zo goed mogelijk voldoen aan de lokale/regionale woningbehoefte'.

Ten tweede, omdat, zoals gezegd, volgens ons Scenario 3 het beste voldoet aan de lokale behoefte.

Ten derde, omdat we menen dat Scenario 3 ook het beste inspeelt op de regionale woningbehoefte. We verwachten namelijk dat de komende 20 jaar woonmilieus zoals door ons beoogd in Houten-Oost schaars worden binnen de regio Utrecht, door de dominante focus op (hoog)stedelijke woonmilieus. Door het toevoegen van diverse innovatieve woonvormen, ruimte voor particulier initiatief, aansprekende (collectieve) woonvormen voor ouderen, ruimte voor zeer gewilde (maar niet te vinden) patiowoningen voor senioren<sup>2</sup>, en andere vormen die we nu nog niet kennen, omdat we ons graag ook willen laten verrassen, veronderstellen wij dat Houten-Oost een grote regionale aantrekkingskracht zal hebben.

---

<sup>2</sup> In de visie van Manifest Houtense Koers zijn dure koopwoningen niet (alleen) het vertrouwde type 'boerderette' of type 'kast' van 800 kuub. Omdat er ook een veel grotere vraag van ouderen komt in het duurdere segment zijn ook andere woningtypen gewenst, zoals patiowoningen, ruime koopappartementen met uitzicht op het groen, meergeneratiewoningen, etc.