

Aan: College van B&W en
de fracties van de Gemeenteraad
Van de Gemeente Zutphen
Postbus 41
7200 AA Zutphen

Via Email: griffie@zutphen.nl

Betreft: Afwegingskader Woningbouw en Amendementen
Raadsvergadering 18 november 2024 onder agenda punt 12

Warnsveld 12 november 2024

Geacht College van B&W Zutphen,
Geachte leden van de Gemeenteraad van de Gemeente Zutphen

In de Raadsvergadering van **18 november** as. wordt er onder punt 12 van de agenda "**Het afwegingskader Woningbouw**" en het daarbij behorende Raadsvoorstel en Amendementen besproken. Ik kom in deze mooie voorstellen echter een aantal punten van problemen bij de uitvoering tegen.

1^e Het probleem is de verdeling in percentages van de diverse ontwikkelingen.

Zeker in de binnenstad, maar ook daarbuiten komen we veel invul locaties tegen met kleine projecten. Deze locaties kunnen alleen door seriebouw in één categorie tegen een aantrekkelijke prijs gebouwd worden. Dit lukt niet, als we bijvoorbeeld bij een project van 20 woningen, er 5 woningen sociale huur, 5 woningen middenhuur, 5 woningen betaalbare koop en 5 woningen vrije sector moeten maken. Het feit namelijk, dat er per project een verdeling wordt gemaakt, zorgt ervoor dat de totale bouw onbetaalbaar wordt, want het serie effect is eruit. Daarnaast vaak problemen door meerdere opdrachtgevers.

Ik verwacht bij deze opstelling dan ook, dat alleen zeer grote projecten doorgang kunnen vinden en dan bedoel ik projecten van 100 woningen of meer. Ook de grondkosten (bouwrijp) van de diverse locaties is bepalend voor de haalbaarheid van het programma.

Een beter voorstel zou zijn, dat de Gemeente Zutphen voor 5 jaar een woningprogramma maakt en naar aanleiding van de deze percentages, dit programma verdeeld over de beschikbare locaties en dit programma per jaar bijstelt.

2e Een 2^e punt is de classificatie, binnen het afwegingskader. Nummer toezegging 24-1 BV

Deze classificatie is te specifiek in de **middenhuur**, ik zou geen onderscheid maken.

Sociale koop is een ander punt. Ik ben zelf in publicaties op LinkedIn en tijdens workshops bezig om een nieuwe laag van sociale EG koopwoningen te realiseren met een bovengrens van 250.000- tot 300.000, - VON uitgaande van minimaal 90 m2 gebruiksoppervlak. In de prefabbouw is dat mogelijk, maar dat vraagt aan de gemeente meedenken in de grondprijs, grootte van het project (minimaal ca 20 woningen) en duidelijke regels voor doelgroep, inkomen en speculatie beding in de koopakte. Ik heb nl in 2015 hoek Bevrijdingslaan/ Hellenkamp 6 woningen voor starters gerealiseerd met prijzen van 155K-182 K VON. Deze werden een paar jaar later verkocht tussen de 300 en 425K. Op deze manier moeten we de doelgroep niet willen ondersteunen.

3^e Betaalbaar wonen.

Het is een fabeltje dat woningen van 380.000,- betaalbare woningen zijn. Het feit dat door het Rijk niet ingezien wordt, dat starters, middenklassers en de alleenstaande (-ouder) vastlopen op de woningmarkt. Dit geeft naast stress ook andere problemen, die indirect weer op het kostenplaatje van Rijk en Gemeente komen. Uw initiatief voor goedkopere woningbouw omarm ik en ik hoop dat U het kan waarmaken. Deze woningbouw kan nl voor doorstroming zorgen in de sociale huurmarkt.

4e Goedkoop bouwen in de gestapelde bouw is een fabeltje.

Bij iedere begrotingsberekening van appartementen starten we met een prijs van minimaal ca € 22.500,- per woning voor Balkon/ trap/lift/entree/ berging (extra kosten) en parkeren op straat, onder de grond komt daar nog een € 30.000,- bij. Bijkomende kosten ca € 10.000,- (aansluitkosten adviseurs/ leges) De woning zelf is te verdelen in ca € 30.000,- aan installaties, inrichting keuken, sanitair enz en dan blijft er een m3 prijs over voor louter de m3 inhoud.

Dat is bij 60 m2 BVO (50m2 Gebruiksoppervlak) circa 75.000,- (Totaalprijs zonder Grond en zonder VON 137.500,- oftewel € 2750,-/m2). Dan praten we met grond en kosten ontwikkelaar grond 2x sociale huur en ontwikkelaar 10% op een verkoop bedrag van ca € 182.500,- VON (met parkeren onder de grond ca 215.000,-)

Gaan we naar een appartement met 70m2 Gebruiksoppervlak (3k woning) dan komen we op een prijs van ca € 200.000,- VON, maar door 10m2 extra gebruiksruimte is de woning veel breder inzetbaar.

Het richten op zeer kleine appartementen is ondanks dat het in prijs gunstiger lijkt niet verstandig.

Bij laagbouw is dit anders. De woning van circa 90 m2 Gebruiksoppervlak 3-4 K woning kost als we scherp begroten in prefab ca € 187.550,- aan bouwkosten. Nemen we daar de grondprijs van 2x sociaal (totaal 40K) in mee komen we uit op prijzen van ca € 261.000,- VON uit, betaalbaar voor veel starters. De grondprijs is in deze vaak bepalend! Bij kleinere woningen, met minder grond (smallere kavel) concurreren we zelfs met de appartementen.

In laagbouw zijn dichtheden van 70-75 m2 / ha ook goed mogelijk, waardoor de noodzaak voor hoogbouw ivm grondgebruik minder dwingend is. Daarnaast geeft laagbouw minder overlast tussen bewoners onderling en er komt minder vereenzaming voor.

Het betekent dat U met deze nota op het scherp van de snede opereert en dat de kans, dat haalbare plannen gerealiseerd kunnen worden, gering is. In veel projecten, zie je dan ook de koop- en vrije huurwoningen, voor het verlies op de goedkopere bouw opdraaien.

Ik raad U aan als Raad en B&W om een Visie op te stellen, hoe U met het grondkosten beleid van deze goedkope bouw om wilt gaan. Daarnaast welke voorwaarden U stelt aan speculatiebeding enz voor dit soort woningbouw.

Stedenbouwkundige Aspecten

Een paar korte punten van aandacht:

- **Uitbreiding “ de Hoven”.**

Indien er sprake is van een stedenbouwkundige opzet met hoogbouw van 5 lagen of meer, dan kunt U een gigantische weerstand verwachten tijdens de ontwikkeling van de plannen. De Hoven is een aparte gemeenschap en een plan zoals Noorderhaven, zal stuiten op weerstand. Enkele accenten van maximaal 4 hoog is in het plan mogelijk, maar wilt U snel bouwen, dan is terughoudend zijn in gestapelde bouw en 90% laagbouw een must. Maak het bestemmingsplan flexibel, zodat niet alles op 5,4m kavelbreedte wordt ingetekend. Binnen de prefab is variëren in Kavelbreedte zeer goed mogelijk.

- **Bouwplek 18 Noorderhaven.**

Het uitgangspunt van de Stedenbouwkundige is niet correct, Het is helemaal niet noodzakelijk, dat er een accent op die locatie komt van 32 m hoogte. Klimaat technisch (wind en schaduw) is

het voor de buurt een onding. Privacy van de gehele buurt wordt aangetast en daar goedkoop bouwen is een farce. De verkoopprijzen waarvan wordt uitgegaan en de doelgroep waarvoor gebouwd gaat worden dissoneren met elkaar.

- **Bebouwing Hubertusplein.**

Naar mijn mening is het besluit van uw Raad om het Hubertusplein niet te bebouwen te kort door de bocht. Het probleem was het ontwerp en de grootte van het "parochiehuis". De architect heeft zich vergaloppeerd en had moeten weten, dat deze architectuur op deze locatie niet past. Naar mijn mening is het goed mogelijk om maximaal 50% van het Hubertusplein alsnog te bebouwen, maar dan met een ontwerp dat elementen heeft van de st Janskerk en daar ondergeschikt aan is. Ik verwacht dat zo een ontwerp, wel gedragen wordt door de buurt en U biedt ook aan het bestuur van de st Janskerk een oplossing.

- **Knarrenhofjes**

Ik mis een pagina over Knarrenhofjes.(of ik heb niet goed gelezen) Het stapelen van ouderen zoals in de Noorderhaven is niet de beste oplossing. Er is veel eenzaamheid, vooral als de partner overlijdt

Ontwikkelingen als Knarrenhofjes worden vaak door een vooruitstrevende groep ouderen gedaan. Echter het overleg binnen deze groepen en de keuze voor de uiteindelijke bewoners, kan voor veel ouderen een brug te ver zijn. Daarnaast is de ontwikkeltijd vaak onprofessioneel en veel te lang. Waarom neemt de Raad niet het besluit om een werkgroep samen te stellen, die op zoek gaat naar ontwikkelteams voor 2 of 3 Knarrenhofjes binnen Zutphen/ Warnsveld. Deze woningen worden dan als koopwoningen voor de oudere doelgroep aangeboden en via een VVE voor tuin en onderhoud bestuurd. Vaak is een kroeg of Sociaal centrum, waar ook een maaltijd genuttigd kan worden op loopafstand een goede optie om het vereenzamen van deze doelgroep te voorkomen.

Op de woondagen van de Provincie Gelderland, merkte ik dat oa de huidige Commissaris van de Koning niet snel enthousiast was voor bouwen voor 250K. Er werd vooral uitgekeken naar de nieuwe startersleningen. Echter we moeten de 250K woning zien, als een oplossing voor Alleenstaanden (met of zonder kinderen). ouderen, jonge gezinnen, die nu in het huursegment woningen bezet houden, maar graag willen doorstromen naar een voor hun betaalbare koopwoning. Subsidies vanuit Gemeente of Rijk, waarbij het verschil tussen de jaarlasten voor een hypotheek op huidig inkomen en een hypotheek gebaseerd op het inkomen over 10jaar, met bv 2% stijging per jaar, zou een uitkomst zijn. En is voor de subsidie verstrekker over de totale looptijd van 10 jaar relatief goedkoop (ca 7-12K in 10 jaar)

Ik wens U een succesvolle Raadsvergadering

Met vriendelijke groet

Joost Dolhain
(ir J.W.P.M.Dolhain, architect bi)
Architectuurstudio Joost Dolhain Design
Bergkampweg 2,
7231 CM, Warnsveld
Mob: +31 6 53169128
Email: dolha88@wxs.nl



Mijn achtergrond is :

-
- **Afgestudeerd TU Eindhoven 1977** op flexibel bouwen en flexibele bestemmingsplannen (arch/ stedenbouw/uitvoering)
- **2 jaar Werkzaam bij Architectenbureau Jan Sterenberg Ter Apel** oa met klein team de prijsvraag Houtskeletbouw locatie Nieuwegein Eervolle vermelding behaald en gerealiseerd.
- 1978-1989 Architect/ Projectleider/ ontwikkelaar bij het NCIV koepel van woningcorporaties Ca 6000 woningen en andere projecten gebouwd. Zat in het team van 4 man, dat de van Dam (HVAT-eenheden promote en daarnaast medeverantwoordelijk vanuit de Koepel nu Aedes voor de Bouwregelgeving)
- **1989-1990 Projektontwikkelaar bij Eurowoningen** Belast met de ontwikkelingen Muziekwijk en Noorderplassen Almere beide 1^e fase. Was de 3^e die binnen 3 jaar conflict kreeg met de man boven mij. Ben er met een half jaar schadevergoeding weggegaan.
- **1990-heden** Eigen Bureau **Architektuurstudio Joost Dolhain Design** eerst in Leusden-Amersfoort- Noordwolde (Fr) en sinds 2009 in Warnsveld.
ZZP-er met grote projecten oa renovatie de Boeg in Dronten Bloemkoolwijk) van 274-naar 405 woningen. Ca 3000 woningen en andere objecten (kantoren, hallen sporetcentra) en veel GGZ locaties landelijk. (Oa voor Riwis en Philadelphia in Eerbeek en Brummen). In Zutphen enkele sociale huurwoningen in de Hoven, Herstructurering Frederiksplein/ Het Spiker en 6 koopwoningen Bevrijdingslaan/ Hellenkamp.
- Probleemoplosser tussen Gemeenten en opdrachtgevers en/of aannemers. Vaak in Friesland maar ook in uw eigen regio.

Ir J.W.P.M.Dolhain architect bi