

Aan: Gemeenteraad
Van: Het college van burgemeester en wethouders
Datum raad: 8 september 2026
Zaaknummer: 00001239003
Onderwerp: Doorontwikkelvisie en -Strategie Stadshart en budgetaanvraag

Aanleiding

Op 28 augustus 2026 heeft het college technische vragen ontvangen van raadslid Pekema van de fractie 50PLUS over de Doorontwikkelvisie en -Strategie Stadshart en de bijbehorende budgetaanvraag. Dit onderwerp staat op de agenda van de raad van 8 september 2026. In dit bericht staan de antwoorden op deze vragen.

Toelichting van de vragenstellers van de fractie 50PLUS

Namens fractie 50PLUS hebben wij de volgende technische vragen naar aanleiding van eerder door ons gestelde vragen en hetgeen in de commissievergadering van 25 augustus besproken.

Naar aanleiding van het antwoord op vraag 4 van de eerder gestelde vragen:

- In het coalitieakkoord staat dat bij nieuwbouw 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Geldt dit percentage ook voor de ontwikkeling van het Stadshart? Zo nee, waarom niet?
- *Uw antwoord: Ja*

Hebben we de volgende vervolgvragen:

Beantwoording

Inleiding

In het woonbeleid wordt 30% sociaal gehanteerd op gemeenteniveau. In het coalitieakkoord staat dat we bij nieuwbouw op buurtniveau 30% sociale huur willen realiseren. Het Stadshart is een buurt.

Antwoorden

1. Kunt u aangeven hoeveel % van de nu in realisatie zijnde projecten WoodStone en het optoppen bij Parelhof wat het percentage sociale huur is?

Antwoord

Het project Woodstone bestaat conform contractafspraken uit een volledig koopprogramma, inclusief veel betaalbare koopappartementen, waarbij ook de gemeentelijke starterslening op van toepassing kan zijn. Het project bevat 209 appartementen in vijf torens. In vier torens zitten in totaal 156 woningen, waarvan er 100 in het betaalbare koopsegment vallen (62%). De vijfde toren, met in totaal 53 appartementen komt volgens de ontwikkelaar volgens afspraak binnenkort in verkoop. Het project 'Optoppen Parelhof' bestaat onder meer uit het toevoegen van 33 huurappartementen van belegger Segesta, waarvan 21 in de sociale huurcategorieën 1 en 2 (63%).

2. Kunt u aangeven welke percentage van de 160 woningen welke contractueel sociale huur zal zijn?

Antwoord

Er is contractueel overeengekomen dat van de 160 woningen, 48 woningen sociale huur zullen moeten zijn (30%).

3. Wat is dan het resultaat voor de resterende woningen in aantal en percentage sociale huur?

Antwoord

Dat is nu nog niet te zeggen, omdat de tijdshorizon voor uitvoering van de Doorontwikkelvisie Stadshart 25 jaren betreft en het aantal van 1.500 woningen een streefgetal is.

Naar aanleiding van het antwoord op vraag 17 van de eerder gestelde vragen:

- Subsidies en woningbouw. De Realisatiestimulans loopt tot 31 december 2029. Op welke wijze kan deze regeling bijdragen aan de ontwikkeling van het Stadshart? Wordt verwacht dat vóór 2029 met de bouw van woningen wordt gestart?
- *Uw antwoord: De gemeente ontvangt bijdragen uit de rijksregeling Realisatiestimulans voor de realisatie van betaalbare woningen in de gemeente. Deze bijdragen worden opgenomen in de Reserve Realisatiestimulans, zoals besloten bij de Jaarrekening 2025. Voor de inzet van deze middelen en onttrekkingen uit deze reserve wordt een algemeen afwegingskader en bestedingsplan ontwikkeld dat eind 2026 aan de raad zal worden voorgelegd.*

Hebben we de volgende vervolgvraag:

4. In uw antwoord ontbreekt het antwoord op de vraag voor welke woningen de rijksregeling Realisatiestimulans gebruikt kan worden. De regeling loopt tot 2029 en u komt pas eind 2028 met een tussen resultaat. Kunt u expliciet aangeven voor welke woningen de rijksregeling dan bedoeld is?

Antwoord

De rijksregeling Realisatiestimulans keert uit op basis van gerealiseerde betaalbare woningen in de gehele gemeente. Daar is de Reserve Realisatiestimulans voor ingericht. Gemeentelijke onttrekkingen uit de Reserve Realisatiestimulans zijn door het Rijk niet gekoppeld aan te bouwen woningen, noch aan specifieke gebiedsontwikkelingen. De gemeenteraad ontvangt naar verwachting in november 2026 een voorstel van het college met de uitwerking van de bestedingsdoelen van de Reserve Realisatiestimulans en een wijze van werken met bestedingsplannen daarvoor.

5. Uw heeft de ambitie om de plint aan de Kwarts in te richten met horecagelegenheden om van de ontwikkeling van het Stadshart een succes te maken. Is er al met Wereldhave gesproken over deze ambitie?

Antwoord

Ja.

6. Zijn er vanuit Wereldhave al toezeggingen gedaan hier met de toekomstige herinrichting van Middenwaard rekening mee te houden?
- Zo niet, waarom niet?
 - Zo ja, wat zijn dan de 'harde' afspraken die daarover zijn gemaakt?

Antwoord

Nee, er zijn geen toezeggingen door Wereldhave gedaan. Zoals eerder aangegeven geldt voor de doorontwikkeling van het Stadshart een periode van vele jaren waarbinnen stapsgewijs ontwikkelingen (en afspraken) opgepakt zullen worden

Naar aanleiding van het antwoord op vraag 21 uit de eerder gestelde vragen:

- Welke (getalsmatige) parkeernormen en kengetallen worden gehanteerd bij de ontwikkeling van het Stadshart om voldoende parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers en evenementen te waarborgen?
- *Uw antwoord: Bij het tot stand komen van de Doorontwikkelvisie Stadshart is uitgegaan van het actuele vigerende Parkeerbeleid Dijk en Waard en de daarbij behorende Nota Parkeernormen*

Hebben wij de volgende vervolgvraag:

7. In onze eerder gestelde vraag hebben wij verzocht om een cijfermatige beantwoording voor de gehanteerde parkeernorm. Het antwoord was zonder de cijfers. U verwijst naar het actuele vigerende Parkeerbeleid Dijk en Waard en de daarbij behorende Nota Parkeernormen. Wij willen graag weten om welke cijfermatige norm dit gaat?

Antwoord

De Nota Parkeernormen bevat de parkeernormen. Welk aantal parkeerplaatsen gebouwd moet worden, volgt onder andere uit te realiseren functies, typen en aantal woningen.