

Jongerenwoningen: Vragen van omwonenden en antwoorden versie 4 juni 2015

In de afgelopen periode zijn er door veel omwonenden en belanghebbenden van de locaties Plataanhout, Saturnusgeel, Cadenza 2 en Spazio 2 vragen gesteld over de jongerenwoningen, de doelgroep, de locatiekeuze, de samenspraak, besluitvorming, het proces, bestemmingsplannen en de concrete invulling van de locaties. In de onderstaande lijst van vragen en antwoorden vindt u de meest voorkomende vragen met antwoorden.

Omdat wij het samenspraaktraject met u, per locatie, nog moeten starten is het helaas niet mogelijk om de locatiespecifieke vragen nu al te beantwoorden. Dit komt omdat er op dit moment nog geen concrete plannen zijn voor de invulling van de locaties. Dat is namelijk is wat we graag samen met u doen. Deze vragen zullen dan ook aan de orde komen bij de samenspraak over de locatie waar u uw vraag over heeft gesteld. Deze vragen zullen wij alvast meenemen als start voor de eerst samenspraakavond.

Algemeen

- **Waarom worden er (ineens) zoveel huur jongerenwoningen in Zoetermeer gebouwd?**
De wachttijden voor betaalbare jongerenwoningen zijn al jaren veel te lang. Jonge starters staan gemiddeld drie jaar of langer op de wachtlijst voor een woning. Dit is een jaar langer dan gemiddeld in Zuid-Holland. Als we niets doen trekken jonge mensen de stad uit en dit heeft op termijn consequenties voor de leefbaarheid van de stad Zoetermeer.
- **Wat wordt verstaan onder jongerenwoningen?**
Woningen voor jongeren van 18 t/m 26 jaar. Het betreft 2- en 3-kamerappartementen met een relatief lage huur. Voor jongeren van 18 tot 23 ligt dit onder de €367,- en voor jongeren van 23 tot 26 ligt de huur rond €400,-. Het gaat om starters op de woning- en arbeidsmarkt die nog niet voldoende kapitaalkrachtig zijn om een eigen woning te kopen of tegen een commerciële prijs te huren.
- **Moeten de jongeren verhuizen als zij 27 jaar zijn?**
Nee, zij hoeven de woning niet te verlaten als ze 27 jaar zijn. Een jongerenwoning kan echter wel alleen worden toegewezen aan mensen tussen de 18 en 26 jaar.
- **Worden er alleen appartementen gebouwd of ook eengezinswoningen?**
Er worden alleen appartementen gebouwd. De jongerenwoningen zijn 2- en 3-kamerappartementen, groot genoeg om alleen om met z'n tweeën in te leven, maar te klein voor een gezin met kinderen.
- **Hoe gaan de appartementen eruit zien, hoe is de indeling en hoe hoog wordt het bouwblok?**
Hoewel de individuele woningen een vaste plattegrond hebben (ivm met de bouwkosten), is het ontwerp van de appartementengebouwen is nog niet bekend. De gemeente wil omwonenden vanaf het begin actief betrekken bij de invulling van de plannen. Dit betekent dat wij gezamenlijk met u en De Goede Woning willen nadenken over het ruimtelijk ontwerp en inpassing van de jongerenwoningen.
- **Hoe kan ik in aanmerking komen voor een jongerenwoning?**
De woningen worden te zijner tijd verhuurd door woningcorporatie De Goede Woning via www.woonnet-haaglanden.nl. Om in aanmerking te komen voor een woning moet iemand bij Woonnet Haaglanden ingeschreven staan als woningzoekende en tussen de 18 en 26 jaar zijn.
- **Hoe gaat de toewijzing van de woningen?**
Meer informatie hierover vindt u op <https://www.woonnet-haaglanden.nl/>
- **Hoe hoog zijn de huren van deze woningen?**
De huur van de woningen ligt voor de leeftijdsgroep 18 tot 23 op ca. €367,- en voor de leeftijdsgroep 23 tot 26 jaar op ca. €400,-.
- **Hoe zit het met de voorrangsregel voor vluchtelingen die een urgentieverklaring hebben?**
De kans dat toewijzing plaatsvindt in een nieuwbouwcomplex is klein, maar wel aanwezig. Een deel van de asielzoekers komt op basis van leeftijd in aanmerking voor een jongerenwoning. Echter omdat asielzoekers per direct een woning nodig hebben en nieuwbouwwoningen meestal geruime tijd voor de oplevering

worden toegewezen zal dit slechts sporadisch voorkomen.

- **Wat is 'ontslakken' en wat betekent het in de praktijk?**

De bedoeling van 'ontslakken' in algemene zin is efficiënter, flexibeler en goedkoper omgaan met ruimtelijke planvorming. Het gezamenlijke programma van de VNG en de Rijksoverheid gaat uit van het verminderen van regeldruk en verbeteren van kwaliteit van dienstverlening.

'Ontslakken' in het project jongerenwoningen gaat uit van in een vroeg stadium samenwerken met partners en betrokkenen om zo plannen vooraf helder, open en transparant met elkaar te bespreken. Het 'ontslakken' heeft betrekking op regelgeving, besluitvorming en processen en niet op wetgeving. De rechtszekerheid van onze inwoners wordt niet aan getornd. De gemeente heeft hier namelijk geen invloed op. Wanneer het gaat om het ontslakken van beleid en regelgeving gaat het niet alleen om het bekijken van gemeentelijk beleid, maar ook om het slim omgaan met bestaande regels.

Waarover mogen we meepraten / Samenspraak

- **Hoever mogen de omwonenden meepraten over de invulling van de plannen?**

Naar aanleiding van het besluit om de haalbaarheid van jongerenwoningen te onderzoeken gaan wij graag met omwonenden in gesprek over de concretere invulling van de locatie tijdens de nog te organiseren samenspraakbijeenkomsten.

Per locatie komen er aparte bijeenkomsten. U ontvangt hiervoor een schriftelijke uitnodiging. De planning hiervoor kunt u terugvinden op www.zoetermeer.nl/jongerenwoningen

- **Wat komt er aan de orde op de samenspraakbijeenkomsten**

Tijdens deze avonden willen wij graag met u in gesprek over de manier waarop we de ontwikkeling het beste kunnen vormgeven. Hierbij zullen wij u zo goed mogelijk informeren over onze bedoelingen met betrekking tot de woningen en om welke mensen het gaat. Zodat u op basis van gelijkwaardige informatie zelf een goed beeld kan vormen en ons uw ideeën, gevoelens, bezwaren, tips of opmerkingen mee kan geven.

Vervolgens willen we samen met u nadenken over een goede invulling van de locatie. Alle informatie, ideeën en opmerkingen etc. worden vastgelegd en aangeboden aan de raad van de gemeente Zoetermeer. Samen met de technische, ruimtelijke en financiële aspecten van de haalbaarheid zal dit door de raad worden afgewogen, voorafgaand aan besluitvorming over eventuele vervolgstappen.

- **Mogen geïnteresseerde jongeren ook meepraten over de invulling van de plannen?**

Ja, dat is zeker mogelijk. We vragen jongeren die op de wachtlijst staan zich ook te laten zien bij de samenspraak bijeenkomsten, zodat ook duidelijk wordt welke urgentie hierachter zit en wie deze mensen zijn. Op deze manier kunnen omwonenden een helder beeld krijgen van de doelgroep waarvoor de woningen bedoeld zijn.

- **Er staan genoeg kantoorgebouwen leeg. Waarom worden daar geen jongerenwoningen van gemaakt?**

Het ombouwen van kantoren moet praktisch en technisch uitvoerbaar zijn. Daarnaast moet een eigenaar van een gebouw dat ook willen. In een aantal gevallen zijn we daar ook mee bezig. Deze projecten alleen leveren echter niet voldoende woningen op. Daarom kijken we ook naar andere geschikte plekken in de stad.

- **Wat is de planning voor de start van de bouw?**

Het streven is de werkzaamheden te starten in 2017. De planning is natuurlijk wel verschillend per locatie en afhankelijk van de resultaten van de samenspraak en het haalbaarheidsonderzoek.

- **Passen de plannen binnen het bestemmingsplan?**

De ontwikkeling van jongerenwoningen past op de locaties Plantaanhout, Saturnusgeel en Cadenza 2 niet binnen de diverse bestemmingsplannen. Dat betekent dat er een juridische procedure nodig is om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Voor de locatie Spazio 2 is er een geldend bestemmingsplan,

waarbinnen al woningbouw mogelijk is binnen een uitwerkingsbevoegdheid.

- **Kan ik bezwaar maken tegen de komst van de jongerenwoningen?**

Ja, zodra een ontwerpbesluit of ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd kunt u een formele zienswijze (bezwaar) indienen. U kunt uw bezwaren dan bij de gemeente kenbaar maken door uw zienswijze in te dienen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning of het ontwerpbestemmingsplan. Wanneer er een zienswijze is ingediend en deze wordt afgewezen door het gemeentebestuur, hebben belanghebbenden de mogelijkheid om naar de rechter te gaan als het bestemmingsplan is vastgesteld of wanneer de omgevingsvergunning is verleend. Zodra de procedure wordt gestart, is hierover informatie te vinden op www.zoetermeer.nl/bekendmakingen en op de Stadspagina van de gemeente in de huis-aan-huiskrant Zoetermeer Dichtbij, die elke donderdag verschijnt. U vindt deze publicatie ook via www.zoetermeer.nl

- **Waarover neemt de gemeenteraad een besluit op 8 juni.**

Op 8 juni besluit de gemeenteraad of er gestart wordt met een haalbaarheidsonderzoek naar jongerenwoningen op de locaties Saturnusgeel, Plataanhout, Spazio 2 en Cadenza 2. Om u hierbij te betrekken wordt een samenspraaktraject gestart, waarmee u invloed heeft de plannen. Ten slotte wordt besloten om dit traject als pilot aan te merken voor het ontslakken. Dit wil zeggen dat we met een andere werkwijze het proces efficiënter, transparanter en eenvoudiger willen maken. U kunt via de onderstaande link de exacte teksten van het besluit bekijken: http://zoetermeer.notudoc.nl/cgi-bin/showdoc.cgi/env=help/action=view/id=1243501/type=pdf/Aangepast_raadsvoorstel_Jongeren_woningen.pdf

- **Woningbouwcorporatie De Goede Woning heeft samen met de gemeente vier locaties in de stad gevonden. Waarom deze vier locaties en hoe is deze keuze tot stand gekomen?**

De Goede Woning is initiatiefnemer om jongerenwoningen te realiseren op de vier locaties en dit ondersteunen wij op basis van de prestatieafspraken, waarin is afgesproken om in de komende jaren 200 jongerenwoningen te realiseren. Er is globaal gekeken naar ca 25 plekken in de stad die voor invulling of herontwikkeling in aanmerking komen. Daarvan heeft De Goede Woning er 10 nader beoordeeld op ruimtelijke, technische en financiële geschiktheid. De gemeente heeft samen De Goede Woning de 4 locaties besproken. Met de 4 voorgestelde locaties denkt De Goede Woning invulling te kunnen geven aan gemaakte prestatieafspraken.

- **Wat maakt deze locaties interessant voor jongeren om te gaan wonen?**

De locaties zijn verdeeld over Zoetermeer. Op basis van de ervaring van de corporaties en specifiek de ervaring van De Goede Woning met al gerealiseerde projecten in Zoetermeer is duidelijk geworden dat de doelgroep verschillende woonwensen heeft. Dus zijn er zowel woningen nabij het stadshart, als woningen in de wijken gewenst. Met de huidige locatiekeuze denken we aan deze vraag ook goede invulling te kunnen geven.

- **Op een locatie (Plataanhout) wordt stadslandbouw toegestaan. Gaat dat ook weg?**

De gemeente heeft de grond beschikbaar gesteld van 1 maart 2015 tot 1 oktober 2015 voor stadslandbouw. Op de locatie is een bord geplaatst die de einddatum aangeeft. Op het moment dat bekend is of en wanneer de jongerenwoningen gerealiseerd gaan worden, wordt ook duidelijk hoe we omgaan met de aanwezige stadslandbouw.

- **Worden er exact het aantal woningen gebouwd zoals per locatie genoemd.**

De exacte aantallen woningen zijn in dit stadium van de plannen nog niet helemaal duidelijk. Op de 4 locaties kunnen gezamenlijk maximaal 200 woningen worden gerealiseerd en het getal van 157 vormt in principe de ondergrens van de bandbreedte. Het aantal woningen dat uiteindelijk wordt gerealiseerd hangt af van de resultaten van de samenspraak met de omwonenden van de verschillende locaties.

- **Mocht uit het haalbaarheidsonderzoek komen dat de genoemde locaties niet geschikt zijn, blijft de gemeente zich dan actief inzetten om deze gebieden te ontwikkelen?**

Ja, binnenstedelijke locaties zoals deze blijven hoe dan ook in beeld om in de toekomst te ontwikkelen.