

MEMO

Memonummer: 2018/015

Aan : fracties gemeenteraad Bloemendaal
Van : Pré Wonen en Brederode Wonen
Onderwerp : reactie concept Woonvisie Bloemendaal
Datum : 19 februari 2018

L.S.

Aanstaande woensdag wordt in uw Commissie Samenleving de concept-Woonvisie besproken. Allereerst zijn wij zeer verheugd dat de gemeente bevestigt dat er voldoende sociale huurwoningen aanwezig dienen te zijn en vrij moeten komen voor de groeiende groep huishoudens die hierop zijn aangewezen. Wij waarderen bovendien de uitspraak in het stuk dat de gemeente uitgaat van samenwerking en partnerschap met haar stakeholders. Vanuit die rol als stakeholder reageren wij dan ook graag op de inhoud van het voorliggende concept.

De Woonvisie is uiteraard een stuk van de gemeente. Voor zover wij daartoe de mogelijkheden hebben en voor zover dit past binnen onze eigen visie en ten goede komt aan onze doelgroep, zullen wij als corporaties graag bijdragen aan de uitvoering ervan.

Wij zijn verheugd over de verlaging van de maximale omvang van bouwplannen waarbij het verplichte aandeel sociale huurwoningen mag worden afgekocht van 18 naar 15 woningen. Minder gelukkig vinden we de stapeling van eisen die gesteld worden aan bouwplannen van tenminste 30 woningen, die in de concept-woonvisie wordt voorgesteld. Het is de afgelopen jaren erg moeilijk gebleken om bouwplannen te realiseren. Door de nu voorgestelde stapeling van eisen komt de haalbaarheid van plannen nog verder onder druk te staan. Het gaat om de *verplichte* differentiatie voor *elk* bouwplan met tenminste 30 woningen volgens de verdeling: 33% sociale huurwoningen en 33% middeldure woningen (huur of koop) en 67% appartementen (huur of koop).

Om stagnatie van plannen te voorkomen, adviseren wij u om niet te kiezen voor deze stapeling van eisen. Een alternatief is om bovenstaande differentiatie *na te streven* en niet verplicht te stellen voor elk project, met behoud van het verplichte minimum van 33% sociale huurwoningen. Daarbij kan de mogelijkheid geboden worden om per project en situatie te beoordelen of gemotiveerde afwijking ervan geen beter resultaat oplevert. Deze benadering sluit beter aan bij de elders in de Woonvisie opgenomen wens om in te spelen op de behoefte per kern. Afhankelijk van de locatie kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een lager percentage appartementen omdat dat beter aansluit bij de lokale behoefte. Zijn we in de gelegenheid om nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen aan de voorraad, dan biedt dat de ruimte om ook bestaande woningen toe te voegen aan het middeldure segment. Zo kan tegemoet gekomen worden aan de wens om ook het middeldure segment te laten groeien door kwalitatief hoogwaardige woningen uit ons huidige bezit over te hevelen naar de middeldure huur, mits dit past in de bedrijfsvoering. Op die manier worden beide doelgroepen passend bediend zonder een stapeling van eisen die het realiseren van nieuwbouw mogelijk belemmert.

Wij hopen dat u bij de bespreking van de concept-Woonvisie rekening zult houden met onze opmerkingen. Uiteraard zijn wij van harte bereid om een en ander desgewenst toe te lichten.

Pré Wonen
Anke Huntjens
Directeur-bestuurder

Brederode Wonen
Paul Vreke
Directeur-bestuurder