



**Brederode
wonen**
Thuis in goed wonen

Gemeente Bloemendaal
T.a.v. alle fracties partijen in de gemeenteraad,
College B&W, Griffie
Postbus 201
2050 AE Overveen

Bloemendaal, 24 juni 2019
Ons kenmerk: 0233/19 PV

Behandeld door: K. Glas

Tevens per e-mail verstuurd dd. 24 juni 2019

Betreft: Plan De Witte Hond, Vogelenzang

Geachte dames en heren,

Om maar met de deur in huis te vallen: wij zijn erg blij met het voorstel dat het college van B&W aan de gemeenteraad heeft gedaan met betrekking tot ons plan "de Witte Hond" aan de Leidsevaart in Vogelenzang. Met het plan voor 21 appartementen in het sociale huursegment, kunnen we het tekort aan sociale huurwoningen verkleinen en een kwaliteitssprong maken. Ook zijn we er van overtuigd dat dit nieuwe complex en haar bewoners zullen bijdragen aan de vitaliteit van Vogelenzang.

Het plan dat we gemaakt hebben voldoet aan alle wettelijke vereisten en zal ons eerste gasloze complex worden. Om te voldoen aan de nieuwe vereisten moesten we ons projectbudget aanzienlijk verhogen. Gasloos bouwen vraagt niet alleen op installatiegebied, maar ook ten aanzien van ruimte en isolatiemaatregelen behoorlijk hogere investeringen. Omdat we de woningen in de sociale huur willen aanbieden, kunnen we de hogere investeringen niet compenseren met hogere huren. Daarom hebben we onze rendementseis lager moeten stellen om het project haalbaar te maken. We hebben geen aandeelhouders aan wie het rendement uitgekeerd moet worden, maar we moeten wel een minimaal rendement behalen om de continuïteit van onze bedrijfsvoering niet in gevaar te brengen.

De gemeente heeft ons gevraagd inzichtelijk te maken wat het zou betekenen wanneer het complex levensloopbestendig gemaakt zou worden en of een hoger niveau van duurzaamheid mogelijk is. Dit hebben we in het plan laten uitwerken en gebleken is dat met een aantal aanpassingen het complex levensloopbestendig en "BENG" (bijna energieneutraal) gemaakt kan worden. Voor de toekomstige bewoners zou dat geweldig zijn. De woonlasten worden lager door de lagere energiekosten. Het vergt van ons echter ook een nog verder verhoogd projectbudget en een rendement dat nog verder onder druk komt te staan*.

Het benutten van het vereveningsfonds zou hier uitkomst kunnen bieden. Dit fonds, dat gevuld is met afkoopsommen van ontwikkelaars die het percentage sociale huur niet wilden realiseren, is bedoeld om de realisatie van sociale huurwoningen haalbaar te maken. In de voorliggende situatie zouden de middelen benut worden om het plan, inclusief de extra wensen die we onderzocht hebben, mogelijk te maken. Het geld is geormerkt voor nieuwe sociale woningbouw en wordt hiermee benut conform de doelstelling.

Wij hopen dat u net als wij enthousiast bent over het plan en dat u bereid bent om, voor de extra kwaliteit die gerealiseerd kan worden, het vereveningsfonds aan te spreken.

Met vriendelijke groet,

P.H. Vreke
Directeur-bestuurder

** In de bijlagen bij het agendapunt in de gemeenteraad treft u onder andere onze interne stukken aan die betrekking hebben op het door ons gehanteerde rendementspercentage.*