

Aan: de raadsleden van de gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen

En per mail: griffie@bloemendaal.nl

Betreft: Urgentie sociale woningbouw op Blekersveld

Geachte raadsleden,

Aanleiding

De aanleiding van onze brief, is de laatste commissievergadering van de gemeente Bloemendaal, welke op dinsdag 9 september heeft plaatsgevonden. Waarin partijen de visie van Pré Wonen verzochten ten behoeve de woningbouwopgave op Blekersveld.

In maart 2024 heeft Pré Wonen de ontwikkeling van initieel 80 sociale huurwoningen op het Blekersveld overgenomen van Brederode Wonen. De raad heeft middels een amendement besloten om de mogelijkheid van een woontoren met maximaal 120 woningen uit te werken. Het afgelopen jaar heeft Pré Wonen, samen met ambtenaren van de gemeente Bloemendaal, gewerkt aan de haalbaarheid van dit voorstel en de BOPA-procedure opgestart. Dit heeft geleid tot een tweetal scenario's, waar later verder op in wordt gegaan.

Scenario 1: Woontoren met 120 woningen

Belangrijkste uitgangspunten

- BOPA-procedure gestart voor maximaal 120 sociale huurwoningen in één gebouw
- Parkeernorm 0,8 (96 parkeerplaatsen op maaiveld)
- Alleen sociale huurwoningen, geen andere functies
- Gemiddelde woonoppervlakte: 63 m² per woning
- Rekening gehouden met hoge geluidsbelasting langs de randweg
- De bijdrage vereveningsfonds vanuit de gemeente Bloemendaal: ca. €44.000 per woning
- De bijdrage van Pré Wonen tot extra onrendabele van max. €60.000 per woning
- De bijdrage van Provincie: € 400.000, uitgangspunt snelheid woningbouw

Resultaat haalbaarheidsanalyse

- Financieel: resterend tekort van ca. €16.200 per woning
- BOPA-procedure: ca. 70 zienswijzen, met een nadruk op de verschijningsvorm
- Planning: start bouw afhankelijk behandeling zienswijzen en beroepsprocedure

Scenario 2: 90-95 sociale huurwoningen verdeeld over drie gebouwen

Gezien het financiële tekort, het aantal zienswijzen en politieke heroverwegingen, is er op verzoek van wethouder Van der Windt een alternatief onderzocht. Scenario 2 past beter in de omgeving gelet op schaal en verschijningsvorm, is financieel haalbaar en biedt de mogelijkheid meer dan 80 sociale huurwoningen te realiseren.

Belangrijkste uitgangspunten

- Nieuwe BOPA-procedure voor ca. 90-95 sociale huurwoningen verdeeld over drie gebouwen te doorlopen
- Parkeernorm 0,8 (72 parkeerplaatsen op maaiveld)
- Alléén sociale huurwoningen, geen andere functies
- Gemiddelde woonoppervlakte: 63 m² GBO per woning
- Rekening gehouden met hoge geluidsbelasting langs de randweg
- De bijdrage vereveningsfonds vanuit de gemeente Bloemendaal: ca. €44.000 per woning
- De bijdrage van Pré Wonen tot extra onrendabele van max. €60.000 per woning
- De bijdrage van Provincie: € 400.000, uitgangspunt snelheid woningbouw

Resultaat haalbaarheidsanalyse

- Financieel: beter sluitende businesscase met ruimte voor kwalitatieve verbetering, geen van sprake van extra resterend tekort van ca. €16.200 per woning
- BOPA-procedure: nieuwe procedure vereist (doorlooptijd ca. 6 maanden)
- Planning: na het doorlopen van de nieuwe BOPA start bouw medio 2027 (indicatief)

Voorgesteld vervolg

Pré Wonen is ervan overtuigd dat scenario 2 de best haalbare mogelijkheid is om te komen tot een zo groot mogelijk aantal sociale huurwoningen op deze locatie. Wij hebben met de gemeente op 3 september jl. een intentieovereenkomst gesloten, waarbinnen dit alternatieve scenario eveneens past. Na aankoop van de grond stellen wij direct een architect aan om een kwalitatief en financieel haalbaar plan uit te werken, zoveel mogelijk passend binnen de schaal van Overveen. Omwonenden en belanghebbenden worden daarbij actief betrokken, zodat na het verkrijgen van een onherroepelijke vergunning snel met de bouw kan worden gestart.

Urgentie

De druk op de woningmarkt in Bloemendaal is groot, vooral in het sociale segment. Het aandeel sociale huurwoningen behoort tot de laagste in de regio, terwijl de vraag blijft stijgen. Starters, ouderen, zorgpersoneel en inwoners met een bescheiden inkomen vinden nauwelijks een betaalbare woning. Het huidige aandeel sociale huurwoningen bedraagt 15%.

Het is daarom essentieel nu concrete stappen te zetten. De locatie Blekersveld biedt de mogelijkheid om op korte termijn een substantiële bijdrage te leveren. Het college stelt voor de uitgangspunten aan te passen en een plan uit te werken voor minimaal 80 sociale huurwoningen, verdeeld over drie gebouwen van circa drie tot zes bouwlagen. Dit biedt ruimte voor een optimaal ontwerp binnen de financiële randvoorwaarden en de omgeving.

Wij begrijpen dat er zorgen bestaan over onder meer bouwhoogte, inpassing en doelgroep. Wij nemen deze serieus en streven naar een zorgvuldig ontwerp dat oog heeft voor de omgeving én voldoende woningen biedt om een wezenlijk verschil te maken.

Verzoek aan de raad

Wij verzoeken u scenario 2 te steunen, zodat wij samen snel de volgende stap kunnen zetten richting realisatie van nieuwe, betaalbare woningen op Blekersveld. Pré Wonen verzoekt de partijen welke sociale woningbouw ondersteunen, om gezamenlijk te komen tot één scenario, omdat wij vrezen dat anders géén enkele sociale woning in Bloemendaal gerealiseerd zal worden.

Pré Wonen benadrukt dat het noodzakelijk is dat de Gemeenteraad uiterlijk tijdens de raadsvergadering van dinsdag 6 of donderdag 13 november een besluit neemt. Zonder een dergelijk besluit zal Pré Wonen de door haar voor dit project gereserveerde capaciteit en middelen elders alloceren.

Indien gewenst staat Pré Wonen open om met de afzonderlijke fracties in een persoonlijk gesprek nadere toelichting te geven of vragen te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,



M.H.J. Oomes
Bestuurder