

Aan de gemeenteraad

Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen
T 14 023
www.bloemendaal.nl

Datum : 22 september 2025
Zaaknummer : 1337289

Geachte leden van de raad,

Op woensdag 10 september 2025 zijn door de fractie van Hart voor Bloemendaal vervolgvragen gesteld over Park Lokhorsterduin. In deze brief leest u onze antwoorden.

Vraag 1

En wat is het concrete resultaat van die gesprekken? Welke druk heeft de wethouder daarbij uitgeoefend op zowel Pré Wonen als AVE?

Antwoord 1

Deze gesprekken hebben nog niet voor een concreet resultaat gezorgd. Doordat de gemeente geen grondeigenaar is of was en de anterieure overeenkomst ook niet meer ruimte biedt, is de invloed beperkt. De gemeente heeft alleen een faciliterende rol. Vanwege het maatschappelijk belang zet het college zich in. Ave Vastgoed is wel verplicht de woningen uiteindelijk over te dragen aan een woningbouwvereniging. Hierbij is het college afhankelijk van de bereidwilligheid van de betrokken partijen.

Vraag 2

Waarom wordt dit dan niet gehandhaafd?

Antwoord 2

Zoals aangegeven bij de eerdere artikel 36 vragen voldoet de ontwikkelaar vooralsnog aan de eisen uit de anterieure overeenkomst. De gemeente heeft de betrokken partijen (Ave en Van Erk) aangeschreven om inzichtelijk te maken op welke wijze wordt voldaan aan het gerealiseerd hebben van de sociale woningen in april 2026 zoals contractueel afgesproken.

Vraag 3

Het college schrijft "Alleen indien een woningbouwvereniging gebruik maakt van de subsidie vanuit het vereveningsfonds geldt de periode van 50 jaar". Het is echter een feit dat dit altijd het geval is. En dus betekent inschakeling van een woningcorporatie altijd dat sociale huurwoningen minimaal 50 jaar als zodanig in stand blijven. Dat heeft onze voorkeur. Heeft dat ook de voorkeur van het college?

Voorts schrijft het college: "AVE Vastgoed kan zonder toestemming van de gemeente de woningen zelf verhuren met dien verstande dat... etc.". Dit is pertinent onjuist. In artikel 11.3 van de Anterieure

2025001337



Overeenkomst staat: "Voorts dienen deze (sociale huur-) woningen als zelfstandige wooneenheid te worden verhuurd **door een toegelaten instelling in de zin van artikel 70 Woningwet**".

Ook schrijft het college: "*Het genoegzaam aantonen (dat de betreffende woningen definitief niet afgezet kunnen worden aan een toegelaten instelling) is alleen van toepassing indien AVE Vastgoed de woningen wil verkopen aan een (reguliere) woningbelegger. Aangezien men dat niet voornemens is heeft men dit niet hoeven aan te tonen*". Ook dit is pertinent onjuist. Aan het slot van art. 11.6 staat duidelijk: "**Indien de Exploitant – en na overdracht van de contract positie als bedoel in artikel 21 de Koper – naar het oordeel van de gemeente genoegzaam aantoont dat de betreffende woningen definitief niet afgezet kunnen worden aan een toegelaten instelling etc.**" Dit is niet aangetoond.

Antwoord 3

In het pre-advies op de motie van 25 september is hier nader op in gegaan.

Vraag 4

We stelden de vraag wat de ontwikkelaars wel niet denken van ons gemeentebestuur. Het antwoord dat we krijgen is geen antwoord. Uit alles blijkt dat we in de maling worden genomen. Ze komen met alles weg. Er wordt niet gehandhaafd en de wethouder hangt een zielig verhaal op van Calimero in de krant. Dat we deskundigen hebben ingeschakeld zegt niets over de eigen slagkracht van de gemeente. We moeten gewoon aan de bak en handhaven en ze aanpakken. Wat er nu gebeurt is slappe hap. En Tanger, wat doen die nu helemaal? Dat zijn advocaten die we dikke rekeningen betalen maar tot daadkracht komt de gemeente niet. Wat doet Tanger? En is dat rapport van Tanger nog geheim of hoe zit dat?

Antwoord 4

De middelen die de gemeente heeft (zullen) worden ingezet. Tanger staat de gemeente bij om de juiste acties op het juiste moment te nemen. Hierbij is speciale aandacht voor de juridische haalbaarheid en eventuele aansprakelijkheid. Het openbare rapport van bevindingen is op 19 augustus 2025 met u gedeeld.

Vraag 5

Het college schrijft: "*Pré Wonen hanteert nieuwbouweisen voor projecten. Bij renovatie is dit niet realistisch*". Wat een onzin. Natuurlijk zijn balkons en liften wel degelijk mogelijk bij renovatie. Dat is echt niet voor het eerst in de Nederlandse geschiedenis van bouwen in monumenten dat er geen lif in kan of een balkon. Die stonden oorspronkelijk ook in het bouwplan. AVE heeft die echter eenzijdig wegbezuinigd. Dit werkt enorm beperkend. In ieder geval zijn de woningen dan sowieso ongeschikt voor ouderen terwijl dat juist de bedoeling zou moeten zijn. Er zijn veel ouderen die die best iets kleiner zouden willen wonen maar wel toegankelijk en geschikt voor hun leeftijd. Doorstroming is daarnaast ook belangrijk. Dus wat is dat nou voor onzin dat het niet kan en waarom praat het college de ontwikkelaar naar de mond of is dit weer het zoveelste excuus omdat het geld op is omdat er een slager met 13 miljoen EUR vandoor is gegaan? Wat vindt het college hier nu eigenlijk zelf van?

Antwoord 5

Dat de sociale huurwoningen alleen bedoeld zouden moeten zijn voor ouderen herkent het college niet. De gemeenteraad heeft in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst opgenomen dat ten minste 33% van de woningen sociale huurwoningen dienen te zijn. Hieraan wordt voldaan.

Vraag 6

Het college schrijft: "AVE Vastgoed heeft aangegeven zelf de woningen te willen gaan verhuren. Dit is volgens de anterieure overeenkomst toegestaan. Andere woningbouwverenigingen zijn zodoende, voor zover bekend, niet benaderd door AVE Vastgoed." Zie hetgeen wij hiervoor reeds opmerkten over art. 11.3 en het slot van art. 11.6 van de Anterieure Overeenkomst.

Antwoord 6

In het pre-advies op de motie van 25 september wordt hier nader op in gegaan.

Vraag 7

De wethouder zou over het doelgroepenbeleid toch onderhandelen met AVE? In de collegebrief d.d. 19 augustus 2025, nr. 1324414, (zie <https://gemeenteraad.bloemendaal.nl/Documenten/C23-Bevindingen-Park-Lokhorsterduin-2025000145.pdf>) staat: "Ook voorstellen van de gemeente aan Ave Vastgoed om de ontwikkeling van de sociale woningbouw door middel van een intentieovereenkomst gericht te doen toevallen aan gezamenlijk overeengekomen doelgroepen, hebben vooralsnog niets opgeleverd". Welke druk heeft de wethouder daarbij op AVE uitgeoefend? Hoe is nu de stand van zaken?

We lezen ook dat het college een voorstel zal doen in de regio om de Huisvestingsverordening aan te passen. Wanneer dan en waarom gaat de gemeente niet nu al aanpassen? Dan kan de rest volgen. We vinden dit allemaal veel te afwachtend.

Antwoord 7

Zoals eerder gesteld is de druk die gemeente kan uitoefenen beperkt. De gemeente is afhankelijk van de bereidwilligheid van de verschillende partijen. Deze bereidwilligheid is nog onvoldoende zichtbaar. De Huisvestingsverordening is een door de regio Zuid-Kennemerland/IJmond opgesteld en gedragen verordening. Deze wordt, net als de huidige verordening, in samenwerking opgesteld. Het voornemen is dat de nieuwe Huisvestingsverordening per 1 januari 2026 in zal gaan. Dit geldt voor elke gemeente binnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, zodat iedere gemeente vanaf hetzelfde moment werkt met een gelijklopende verordening. In de nieuwe verordening kan het college beperkt nadere regels stellen aan particuliere verhuurders.

Vraag 8

dus de gemeente gaat de vergunning per huurder regelen. Wat is de procedure daar dan voor? Doet de gemeente dit vaker? Wat is de controle precies hierop?

Antwoord 8

De procedure hiervoor staat opgenomen in hoofdstuk 2 van de door u vastgestelde Huisvestingsverordening. Dit is een administratieve handeling. De gemeente heeft geen beleidsvrijheid om vergunningen te weigeren of te verlenen, behalve de voorwaarden voor het verlenen van een vergunning zoals uiteengezet in het bovengenoemde hoofdstuk. De woningbouwverenigingen zijn voor hun eigen woningen hiervoor gemandateerd. De gemeente ontvangt periodiek de door woningcorporaties afgegeven huisvestingsvergunningen en controleert deze.

Vraag 9

Op de vraag "En hoe ziet de gemeente toe op een helder en transparant selectieproces?" is geen antwoord gegeven. Graag alsnog.

Antwoord 9

De Huisvestingsverordening richt zich in haar regelgeving voor toewijzing voornamelijk op de verhuur van sociale huurwoningen door woningcorporaties. Zolang met Ave Vastgoed geen aanvullende afspraken over toewijzing zijn gemaakt, is het ook daarom van belang in het overleg met Ave Vastgoed aan te sturen op een uiteindelijke overdracht aan een woningcorporatie.

Vraag 10

Het college schrijft: "*Het omgevingsplan staat geen kamerverhuur toe*". Dat is ons bekend. Bedoeld wordt dat wij vrezen dat deze uitgekilde woningen alleen nog aantrekkelijk zijn voor studenten en dus vooral aan hen verhuurd zullen worden met dus in de praktijk een groot verloop. Dit is toch ongewenst?

Antwoord 10

De woningen zullen worden verhuurd als sociale huurwoning. De woningen zijn interessant voor verschillende doelgroepen. Het college is het niet met u eens dat het ongewenst is dat jonge studerende inwoners op Park Lokhorsterduin wonen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester

, secretaris.