

Geacht College en geachte Raadsleden,

Wij hebben de raadsvergaderingen van 2 november 2022 (politieke avond) en 30 november 2022 (meningsvormende raad) met bijzondere aandacht digitaal gevolgd. Tijdens deze vergaderingen stond ook de behandeling van het te wijzigen bestemmingsplan voor ons project van 15 woningen aan de Comeniuslaan 42 te Naarden op de agenda.

Dit plan voor 15 te bouwen grondgebonden woningen is, zoals wij dat hebben ervaren, op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau binnen de gemeente Gooise Meren in goed structureel gevoerd overleg tot stand gebracht. Dit is met name tijdens de vergadering van 30 november 2022 ook duidelijk door wethouder Luijten bevestigd.

Het is ons gebleken dat er binnen een aantal fracties negatief wordt geoordeeld over de toepassing van de compensatieregeling in het project. Wij vinden het als initiatiefnemer, zeker gezien de vele overleggen die wij hierover met de gemeente hebben gevoerd en uiteindelijk samen tot dit programma zijn gekomen (hetgeen ook is vastgelegd in een anterieure overeenkomst) niet terecht dat wij hiervan de schuld krijgen.

Het definitieve bouwplan is ontstaan na meerdere overleggen op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau en daarbij zijn de volgende aandachtspunten aan de orde geweest:

- Door ons zijn meerdere plannen met de stedenbouwkundige besproken waarin ook sociale/betaalbare (huur)koopwoningen gerealiseerd konden worden, maar deze zijn door de Gemeente afgewezen o.a. vanwege het punt dat deze plannen stedenbouwkundig en architectonisch niet passend zouden zijn in de omgeving. N.B. Deze plannen gingen ook uit van meer woningen en veel meer verkeersbewegingen, hetgeen kritisch is gelet op de nabij gelegen kruising/spoorwegovergang.
- Tevens is ons door de gemeente op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau, de stedenbouwkundige en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed aangegeven dat dit gebied onderdeel uitmaakt van het "Gemengd Villa Gebied", waaraan een bijzonder welstandsniveau is toegekend hetgeen passend moet zijn in de omgeving. Sociale woningbouw (grondgebonden woningen) hoeft zeker niet sober te zijn, maar het is moeilijk om sociale woningbouw te realiseren met Villa-uitstraling.
- De locatie is geen standaard locatie vanwege de nabije ligging bij het spoor. Dit maakt dat er extra maatregelen getroffen dienen te worden wat uiteindelijk resulteert in substantieel hogere bouwkosten. We spreken dan over kostenverhogende maatregelen (ten aanzien van de gevel, fundatie, constructie etc.) die voortvloeien uit ruimtelijke belemmeringen als geluid, trillingen en het feit dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen een plasbrandaandachtsgebied. Tevens is er in de aanwezige oude opstallen veel asbesthoudend materiaal aanwezig. Het is voor de omwonenden wenselijk dat deze oude opstallen worden verwijderd. Echter heeft deze sanering ook een zeer kostenverhogend effect op de realisatie van het plan.
- **De gemeente heeft ons gewezen op het bestaan van de compensatieregeling betaalbare woningen**, waarin het College de bevoegdheid heeft om in dit soort situaties de eis van 1/3 sociale woningen los te laten en te kiezen voor fysieke of financiële compensatie. Aangezien wij niet over extra gronden binnen de gemeente Gooise Meren beschikken om fysiek een ander plan te realiseren, is door het College het voorstel gedaan en vastgelegd in de anterieure overeenkomst om een storting te doen van 5x € 75.000,00 in het Stimuleringsfonds betaalbare huurwoningen in verband met het feit dat wij niet de vereiste 5 sociale (huur)koopwoningen gaan bouwen.

De reden om gebruik te maken van de compensatieregeling komt dus voort uit de **bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige belemmeringen** (zoals hierboven beschreven) die van invloed zijn op de haalbaarheid van het plan en vanuit die reden is ook in samenspraak met de ambtenaren en wethouders besloten gebruik te maken van de compensatieregeling (aangezien dit volgens de compensatieregeling gemotiveerde grondslagen zijn af te wijken van het verplicht realiseren van 1/3<sup>e</sup> betaalbaar).

Verder willen wij nog opmerken dat een maximale koopsom voor sociale koopwoningen van € 180.000,00 VON is opgenomen in zowel de lokale als in de regionale woonvisie (2017). In de

regionale woonvisie is hieraan een prijspeil 2016 gekoppeld. Deze maximale koopsom is achterhaald, verre van realistisch en ook niet geïndexeerd. Dit staat ook in het onderzoek dat begin dit jaar door Companen (in opdracht van de Raad) is uitgevoerd naar de effectiviteit van het woonbeleid van de gemeente Gooise Meren. Zij stellen dat de prijsgrens die de gemeente hanteert voor een sociale koopwoning niet meer past bij de huidige markt en dat het (haast) niet mogelijk is een woning op te leveren onder de € 200.000,- (laat staan op een locatie waarbij sprake is van een hoog welstandsniveau en ruimtelijke/stedenbouwkundige belemmeringen). Vele andere gemeenten hanteren om deze reden de afgelopen jaren voor sociale koopsommen de NHG-grens. Daarmee zouden wij ook kunnen leven. N.B. De mogelijkheid voor een starterslening van de gemeente Gooise Meren is ook gekoppeld aan de actuele NHG-grens.

Om te voorkomen dat het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld en aldus helemaal geen woningen worden gebouwd op deze locatie, willen wij u verzoeken om onderstaande opties in overweging te nemen:

- a. Het plan zoals voorgesteld goedkeuren en toestaan dat voor 5 niet gebouwde sociale woningen ad. € 75.000,00 per woning, totaal € 375.000,00, wordt gestort in het Stimuleringsfonds;
- b. Initiatiefnemer zal in het plan 5 sociale koopwoningen realiseren, hetgeen passend is binnen zowel de lokale als regionale woonvisie, waarbij door de Gemeente wordt toegestaan dat deze verkocht mogen worden voor een bedrag tot aan de NHG-grens (zoals in vele andere gemeenten ook wordt toegestaan);
- c. Aan de initiatiefnemer een andere locatie ter beschikking stellen waarop 5 (extra) sociale koopwoningen gerealiseerd kunnen worden, zoals ook genoemd in hoofdstuk 7 van de compensatieregeling betaalbare woningen.

We zijn graag bereid om dit schrijven nader aan u toe te lichten.

We wensen u veel wijsheid toe bij de te nemen besluiten en hopen op korte termijn aan de slag te kunnen om op deze manier ons steentje bij te kunnen dragen aan de nijpende woningbehoefte die er ook in uw gemeente is.

Met vriendelijke groet,