

Memo

Realiseren Sociale Woningbouw op de Bredius-gronden

Aan : Gemeenteraad Gooise Meren
Van : René Sweijen
Datum : 17 april 2016

Geachte raadsleden,

De fractie van de Gooise Ouderen Partij zal op 20 april een motie vreemd aan de orde van de dag indienen waarmee het college wordt gevraagd een uitvoerbaar plan op te stellen om een optimaal aantal sociale huur- en koopwoningen te realiseren op de Bredius-gronden, hierbij één of meerdere corporaties bij te betrekken de gesprekken te voeren met Rijksvastgoedbedrijf (RVB).

Doel van dit memo is meer onderbouwing te geven voor de motie, waarmee een goede discussie kan plaatsvinden in de raad en waardoor er een breed draagvlak ontstaat voor het realiseren van sociale woningbouw in Gooise Meren. De fractie van de GOP nodigt u graag uit tot reageren, verbeteren van het voorstel en hopelijk ondersteunen dan wel mede indienen.

Achtergrond

Als overheden hebben wij volgens de Grondwet (artikel 22) een taak tot bevordering van voldoende woongelegenheden. De nieuwe Woningwet draagt bovendien gemeenten op om prestatieafspraken te maken met corporaties. Echter, de gemeente heeft geen sancties of machtsmiddelen om dit af te dwingen. De betaalbaarheid van woningen voor mensen met lagere inkomens (primaire en secundaire doelgroep waarop de corporaties zich moeten richten), komt steeds meer onder druk te staan. Zeker in een gemeente als Gooise Meren waar sprake is van relatief hoge grondprijzen. Verder worden wij geconfronteerd met een grotere vraag naar sociale huurwoningen als gevolg van het te verwachten aantal statushouders in de regio. Het bovenstaande vraagt van onze gemeente dat wij actief op zoek gaan naar mogelijkheden om de voorraad betaalbare woningen (huur en koop) te vergroten, de kansen die er zijn snel en pragmatisch aan te pakken en de regie te voeren en samenwerking te zoeken met corporaties om onze doelstellingen te realiseren.

Met de mogelijkheid die nu geboden wordt om de Bredius-gronden te kopen van RVB wordt Gooise Meren een unieke kans geboden om 'een deuk in een pak boter te schoppen' als het gaat om de taakstellingen in Gooise Meren (en de regio) voor sociale woningbouw voor een langere periode. Op een stuk grond van ca. 9 ha. kan, naast de geplande sportvelden voor SC Muiden (ca. 2,5 ha. plus de mogelijkheid voor een 3^e veld), sociale woningbouw worden gerealiseerd. Het huidige bestemmingsplan, in samenwerking met RVB tot stand gekomen, biedt de mogelijkheid voor 50 woningen en een hotel. Dit bestemmingsplan moet aangepast worden. Het realiseren van passende en betaalbare woningen is belangrijker dan een hotel.

Probleemstelling: achterstand in sociale woningen in Gooise Meren

De Thema-sessie Wonen tijdens de Politieke Avond van 6 april jl. toonde aan dat Gooise Meren een grote achterstand heeft als het gaat om betaalbare woningen (huur en koop) voor mensen met lagere inkomens.

Enkele cijfers:

- In Gooise Meren bezitten corporaties 23% van de woningvoorraad. In de regio Gooi en Vechtstreek is dat 28% en landelijk 30%.

- De voorraad woningen tot een prijs van € 150.000 (de NHG-grens voor mensen met een inkomen tot ca. € 35.000) is in Gooise Meren minder dan 10% (en in Muiden minder dan 1%).
- In de Gooi en Vechtstreek zijn 5.000 woningzoekenden, waarbij er jaarlijks 1.400 toewijzingen zijn (in Gooise Meren 280 toewijzingen).
- Het woningbouwprogramma van Gooise Meren bedraagt 2.500 woningen. Van de woningen waarvan bekend is in welke categorie ze vallen (850 woningen) valt slechts 11% (96 woningen) in de categorie 'goedkoop'.
- De primaire en secundaire doelgroep (de doelgroep voor sociale huur- en koopwoningen) bedraagt in de Gooi en Vechtstreek 39% van de bevolking.
- De gemiddelde wachttijd in de regio voor een sociale huurwoning is 3,4 jaar (mediaan 2,8 jaar). Hoewel ongeveer de helft van de woningzoekenden binnen 2 á 3 jaar een woning krijgt toegewezen, is er dus nog steeds een grote groep die langer moet wachten.

Hilversum is de gemeente in de regio met het meeste actieve programma voor sociale woningbouw. Dit zorgt echter voor de andere gemeente voor een ongewenst effect. Om het (omvangrijke) programma van Hilversum te realiseren/financieren, gebruiken corporaties de opbrengst van de verkoop van een deel van hun voorraad in hun totale woonmarktgebied. Een relatieve afname dus voor een gemeente als Gooise Meren.

De betaalbaarheid van woningen staat onder druk en de voorraad neemt (relatief) af. Dit gekoppeld aan de trend van vergrijzing en het moeten huisvesten van statushouders vergroot het probleem. Door de toenemende vergrijzing ontstaat een toenemende behoefte aan mantelzorg en reguliere zorg. Het is van groot belang dat de (mantel)zorg op relatief korte afstand van de zorgbehoefte gehuisvest is. Gooise Meren zal het aantrekkelijk moeten maken voor zorgverleners om hier te (komen) wonen door betaalbare en passende woningen te realiseren. Indien dit niet gebeurt, ontstaat een verdere tweedeling in onze gemeenschap: jongeren, lager opgeleiden en mensen met een lager inkomen zullen Gooise Meren geen aantrekkelijke gemeente vinden en wij worden meer en meer een gemeente voor ouderen, vermogenden en hoger opgeleiden. Dat moeten wij als raad van Gooise Meren niet willen.

Oplossing: in samenwerking met corporatie(s) ontwikkelen Bredius-gronden

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft aangegeven toch geen belangstelling te hebben om de Bredius-gronden tegen commerciële voorwaarden te kunnen ontwikkelen en verkopen. Daartoe was een bestemmingsplan door de raad van Muiden vastgesteld op 15 oktober 2015. RVB biedt Gooise Meren de gelegenheid de totale gronden (ca. 9 ha.) te kopen. Daartoe worden nu gesprekken opgestart.

Heroverweging van het bestemmingsplan is gezien het bovenstaande opportuun. De Bredius-gronden moeten, naast de geplande functie sportvelden voor SC Muiden, worden ontwikkeld voor sociale huur- en koopwoningen.

Dit programma moet bestaan uit:

- Een optimale mix en hoeveelheid sociale huur- en koopwoningen.
- Met speciale aandacht voor starters/jongeren en ouderen (levensloopbestendig).
- Het gebruiken van de opbrengst van de sociale koopwoningen voor een sluitende grondexploitatie.
- Gebruik van bestaande standaarden en concepten om de ontwikkelkosten laag te houden.
- Inzetten op lage onderhouds- en beheerkosten.
- Realiseren van zelfvoorziening op het gebied van energie, duurzaamheid en lage energiekosten door bijv. gebruik van ESCO's.

Proces: regie voeren en samenwerking met corporatie(s)

De mogelijkheid tot aankoop van de gronden betekent niet dat de gemeente Gooise Meren zelf financiële risico's hoeft te nemen in ontwikkeling en verkoop. Gooise Meren moet de regie voeren en daarbij samenwerken met één of meer corporaties. Deze corporaties, die Gooise Meren binnen hun woonmarktgebied hebben, moeten benaderd worden en betrokken worden in de gesprekken met RVB. Uitgangspunt is dat de corporatie(s) voor eigen rekening en risico opereren, in samenwerking met de gemeente.

Uitvoerbaarheid: minstens sluitende grondexploitatie

- nader in te vullen afhankelijk van antwoorden college en input corporatie.

Bredius: aantrekkelijk en betaalbaar wonen voor iedereen in Gooise Meren

Er ligt een unieke kans om in Gooise Meren op korte termijn een aanzienlijk aantal sociale huur- en koopwoningen te realiseren door samen met corporaties over te gaan tot aankoop en ontwikkeling van de Bredius-gronden. Met dit plan wordt ook invulling gegeven aan de motie die op 1 oktober 2015 unaniem door de gemeenteraad van Bussum is aangenomen. Die motie riep het college op om de wachttijd te verkorten en actief te zoeken naar locaties. Deze kans mogen wij dus niet laten liggen.