

Maarssen, 5 april 2019

Griffie Gemeente Stichtse Vecht.

Reactie op Actualisatie Woonvisie 2017 - 2022

Geachte commissieleden,

Als ontwikkelaar van een van de percelen op de Planetenbaan hebben wij bezwaar tegen de actualisatie van de woonvisie 2017 – 2022.

Alvorens een selectie van de bezwaren te benoemen is het van belang te benadrukken dat de veelheid aan voorwaarden die gesteld worden in de woonvisie bij de ontwikkeling van de broodnodige nieuwe woningen, de daadwerkelijke realisatie onder druk gezet wordt. Stijgende bouwrijzen en vereiste investeringen in o.a. duurzaamheidsmaatregelen, gekoppeld aan vastgestelde huurprijsniveaus maakt dat de haalbaarheid in het geding komt.

Enkele voorbeelden:

- Er wordt een minimale exploitatietermijn voorgesteld van 15 en 20 jaar. Dit bemoeilijkt de noodzakelijke financierbaarheid.
- Verplichting toewijzing via Woningnet onwerkbaar/onwenselijk omdat wij voor eigen portefeuille ontwikkelen en de verhuur in eigen beheer doen. Te ingrijpend op de bedrijfsvoering.
- Beschrijving middenhuursegment, waarbij oppervlakten gekoppeld worden aan een grootte van de woning, ondermijnd de flexibiliteit in de programmering die nodig is om projecten haalbaar te maken. Er moet juist meer gekeken worden naar waar de markt behoefte aan heeft.
- Het middenhuur segment beperken tot 900,-/mnd wordt niet ondersteund door recent onderzoek en ervaring in de markt. Bijvoorbeeld Rob van Gijzel als voorzitter Tafel Middenhuur, die stelt als middenhuur: EUR 711 – 1000,-/mnd.

In deze tijd waarin dagelijks in het nieuws het tekort aan woningbouw aangekaart wordt, veelal te wijten aan de veelheid aan beklemmende regelgeving en moeilijke financierbaarheid, is het onverstandig blind te zijn voor de argumenten van de ontwikkelaars die de projecten initiëren door simpelweg te stellen, “hier moet aan voldaan worden”. De realiteit is weerbarstiger.

Wij houden derhalve een pleidooi voor juist een versoepeling van de regelgeving waardoor de projecten van de grond kunnen komen.

Wij vragen u dan ook de actualisatie van de woonvisie niet van toepassing te verklaren op het transformatie project Planetenbaan/Kwadrant en dit project toe te voegen aan de lijst Bijlage 2: projectenlijst. De ontwikkeling van dit project kent al een lange historie en nu halverwege het proces de uitgangspunten veranderen heeft nadelige consequenties.

Wij stellen voor eerst te onderzoeken of de geactualiseerde woonvisie een economisch realistisch beeld geeft alvorens dit vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

Friso de Jong

Winter Trust B.V.

Ontwikkelaar Planetenbaan 100