

Forza!

Inzake: De bouw van ca. 1.540 hoogwaardige tijdelijke woningen

Datum: 15 mei 2020

Geacht College,

Wij ontvingen heden en doorgestuurd mail van Roger Sevenheck de ceo van PUP Real Estate IV B.V die reeds op 07 mei bij de griffie was aangeboden met het verzoek deze door te sturen naar de raad.

Deze mail die ik hieronder kort samenvat bevatte een tweetal bijlagen. Ten eerste een kamerbrief van minister Ollongren als reactie op brief van PUP Real Estate over het nationaal noodprogramma wonen. Een tweede bijlage een onderbouwd initiatief voor de bouw van ca. 1.540 tijdelijke woningen aan de Bennebroekerweg in Haarlemmermeer.

In de mail wordt duidelijk dat PUP Real Estate IV B.V. begin juli 2019 bij de wethouders Booi en Nobel een initiatief voorstel heeft ingediend voor de bouw van in het totaal ca. 2.000 hoogwaardige, niet van échte woningen te onderscheiden, tijdelijke woningen. De woningen zullen volledig circulair gebouwd worden en voorzien worden van zonnepanelen op de daken.

Al in 2017 heeft PUP Real Estate met twee met name genoemde ambtenaren van onze gemeente een omvattend plan bij de gemeente neergelegd voor de bouw van ca. 2.300 tijdelijke woningen van 20 m², 28 m², 42 m² en 65 m² zo valt te lezen.

PUP Real Estate heeft naar eigen zeggen contact gezocht met de fractievoorzitters van de VVD en CDA en hen geïnformeerd over de stand van zaken. Met de fractievoorzitters heeft PUP afgesproken de presentatie van de Woonvisie van 19 december 2019 af te wachten. Hun poging om in te spreken bij deze vergadering strandde bij de Griffie.

Na het Woonvisie-debat hebben zij de wethouder persoonlijk kunnen vragen om een toelichting voor het niet in behandeling nemen van hun initiatief. Dit resulteerde in de mogelijkheid om het initiatief op 7 januari 2020 te bespreken met een tweetal ambtenaren van Wethouder Booi. Deze gaven naderhand aan dat het plan formeel via het Ondernemersplein 'via de voordeur' ingediend moest worden.

Bij het Ondernemersplein heeft PUP een naar hun gevoel succesvolle voorstelling van het project gegeven. Hierbij werd aangegeven dat er van de 3 locaties die PUP voor ogen had er slechts één beschikbaar was, namelijk het terrein van 5,2 ha. gelegen aan de Bennebroekerweg, naast het 'Chinese' hotel. PUP heeft hun planvoorstel vervolgens gereduceerd naar ca. 1.540 woningen en dit formeel bij het Ondernemersplein ingediend. Na enkele weken hebben ze geïnformeerd of er nog vragen of opmerkingen waren waar ze wellicht nog het plan op konden bijsturen. Ondernemersplein

gaf aan dat men voornemens was het plan af te wijzen op een vijftal punten. Na analyse van deze punten moest PUP vast stellen dat genoemde punten meer (aandachts)punten dan grote problemen waren. Zij gaven aan hun plannen op deze punten aan te passen.

PUP Real Estate heeft vervolgens deze punten geadresseerd om uiteindelijk afgewezen te worden om de volgende redenen.

Dit plan op deze locatie aan de Bennebroekerweg naast het Chinese hotel te Hoofddorp is om de volgende redenen niet geschikt.

- *De infrastructuur bij de genoemde locatie is op dit moment nog niet toereikend voor zo'n grote woningbouwopgave.*
- *qua geluid is het een slechte locatie. Bovendien wordt de locatie vanuit geluid niet tijdelijk beschouwd.*
- *Er is nauwelijks tot geen openbare ruimte*
- *Het Woonbeleidsprogramma schrijft voor dat de verdeling 30% sociaal-20% middelduur-50% duur moet zijn. Hier wordt niet aan voldaan. Aangegeven is dat samenwerking met woningcorporatie de voorkeur heeft, zodat sociale huurwoningen via WoningNet op transparante wijze kunnen worden verdeeld/geadvertiseerd.*
- *Zorg wordt uitgesproken over het feit dat de huurcontracten voor maximaal 2 jaar worden afgesloten.*

De puntsgewijze reactie/motivatie van initiatiefnemer op bovengenoemde punten hebben vooralsnog niet geleid tot een ander inzicht.

Naar aanleiding van bovenstaande heeft de fractie van Forza! een aantal vragen. In de vraagstelling gaan we ervan uit dat PUP een correcte voorstelling van zaken heeft gegeven.

- 1 Waarom is de mail van 07-05 pas op 15-05 doorgestuurd?
- 2 Waarom is de raad nooit op de hoogte gebracht van deze omvangrijke bouwplannen? Is het niet aan de raad om hier wat van te vinden zo nee waarom niet?
- 3 Waarom heeft PUP niet de kans gekregen om van haar wettelijke recht gebruik te maken om de raad toe te spreken op 19 december 2019 voor de behandeling van het woonbeleid?
- 4 Hoeveel andere bouwplannen die de bouw van 10 of meer woningen behelzen zijn er sinds het aantreden van dit college afgewezen? Graag een overzicht met redenen van afwijzing.
- 5 Is het college het met Forza! eens dat we een omvangrijke bouwopdracht hebben en dat we best met aanvragers van omvangrijke bouwprojecten mogen meedenken om hier invulling aan te geven? Zo nee waarom niet?
- 6 Waarom wijst de gemeente bij monde van de door de gemeente ingehuurd woningloods in eerste instantie een potentiële bouwlocatie aan en wijst ze vervolgens de bouw op deze locatie af om redenen die ook al bedacht hadden kunnen worden ten tijde van de aanvraag en om welke redenen zijn de overige 2 aangedragen bouwlocaties afgewezen? Graag een gemotiveerd antwoord.

- 7 Waarom wordt er vastgehouden aan de verdeling van 30% sociaal-20% middelduur-50% duur terwijl de woningen in dit project vooral het lagere segment bedienen? Is deze verdeling er niet juist om de bouw van betaalbare woningen te garanderen? Zo nee waarom niet?
- 8 PUP noemt als doelgroepen studenten, jong werkenden, alleenstaanden, afgestudeerden, eerst samenwonenden, expats en gezinnen met 2 kleine kinderen en geeft aan flexibel in overleg met de gemeente te willen bouwen om aan de lokale vraag te voldoen. Bent u het met Forza! eens dat er met name voor deze groepen onvoldoende aanbod is in onze gemeente? Zo nee waarom niet?
- 9 De gemeente geeft aan de woningbouwopgave met een woningcorporatie te willen realiseren met als onderbouwing dat deze woningen dan via woningnet op transparante wijze kunnen worden verdeeld. Is dit met PUP besproken en heeft PUP aangegeven hier niet aan mee te willen werken? Zo nee waarom is dit niet met PUP besproken?
- 10 Mag de gemeente een particuliere investeerder uitsluiten van grootschalige woningbouw ten faveure van een woningcorporatie? Zo ja op welke wet, regeling of raadsbesluit is deze uitsluiting dan gebaseerd? Graag uw antwoord.
- 11 De gemeente heeft haar zorg uitgesproken dat de huurcontracten voor maximaal twee jaar zouden zijn. Heeft de gemeente met PUP besproken om de door ook door PUP genoemde mogelijkheden van tijdelijke huurcontracten benutten? Immers om woningen voor jongeren te bestemmen mag er bij toewijzing voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die voldoen aan een leeftijdscriterium. De leeftijdsgrenzen voor dit zogenaamde 'labelen' zijn: tot 23 jaar, en: 23 tot 28 jaar. Zo kan PUP op grond van de Huisvestingswet tijdelijke huurcontracten voor de duur van 5 jaar aanbieden aan jongeren tot 28 jaar. Zo nee waarom niet?
- 12 In het woonbeleidsprogramma 'we gaan het verschil maken' lezen wij het volgende: Tijdelijke arbeidsmigranten gaan we goede en veilige tijdelijke huisvesting bieden in speciaal voor dit doel te bouwen verblijfsaccommodaties in **niet-woongebieden**. Is het college het met Forza! eens dat de door PUP beoogde 1540 woningen bij uitstek aan deze doelstelling beantwoorden? Zo nee waarom niet?
- 13 Er wordt aangegeven dat de locatie aan de Bennebroekerweg ongeschikt is omdat de infrastructuur ter plekke niet geschikt zou zijn voor de realisatie van grootschalige woningbouw. Is het niet zo dat juist met het oog op grootschalige woningbouw de Nieuwe-Bennebroekerweg opgeschaald gaat worden? Als de Bennebroekerweg al niet geschikt is voor grootschalige woningbouw welke weg is het dan wel? Graag uw antwoord.
- 14 Ons woonbeleid zegt over statushouders het volgende: **Statushouders** worden in onze gemeente zodanig gehuisvest dat zij (verder) kunnen werken aan hun integratie. Omdat de automatische voorrangregel voor deze groep in de huisvestingsverordening ongewenst is, komt deze te vervallen. **Wij zorgen voor voldoende (alternatieve) woonvormen en woningen om statushouders te huisvesten**, conform onze wettelijke plicht. Is het college het met Forza! eens dat de bouwplannen van PUP perfect bij deze doelstelling aansluiten? Zo nee waarom niet?
- 15 Met andere gemeenten hebben wij in 2019 besloten een pilot te starten met het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Hierin willen we ons richten op de creatie van een

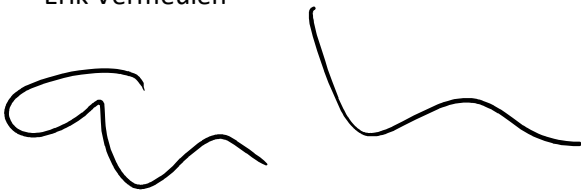
flexibele schil van woningen waar verschillende doelgroepen gebruik van kunnen maken zoals bijvoorbeeld statushouders, mensen in echtscheiding en andere spoedzoekers die niet voor urgentie en directe bemiddeling voor een reguliere sociale huurwoning in aanmerking komen. Bent u het met Forza! eens dat de door PUP beoogde woningen per definitie vanwege hun tijdelijkheid onderdeel van deze flexibele schil uit zouden kunnen maken? Zo nee waarom niet?

- 16 Is het college bereid om, in het belang van de 90.000 woningzoekenden in de regio en de beoogde ja-tenzij-mentaliteit, samen met aanvragers zoals PUP Real Estate actief mee te denken hoe problemen overwonnen kunnen worden? Zo nee waarom niet?
- 17 Is er buiten genoemde redenen een andere reden waarom de gemeente niet in zee wil met deze projectontwikkelaar? Zo ja welke reden(en) is(zijn) dat?

In afwachting van uw antwoord.

Met vriendelijke groet,

Erik Vermeulen

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end, representing the name Erik Vermeulen.