

Van: Het Ouden Huis
Verzonden: zaterdag 25 maart 2017 17:18
Aan:
Onderwerp: Het Ouden Huis

Aan de raadsleden en het college van B&W van de gemeente Woerden,

Graag brengen wij u bijgaande brief en studie naar de Jan Steenstraat onder de aandacht. De inhoud van deze brief is bekend bij Groen West.

In de brief zijn de antwoorden gegeven op de vragen van de raadsleden als gesteld tijdens de laatste vergadering van de commissie ruimte. Daarnaast geeft de brief invulling aan de mogelijkheden én kansen die Het Ouden Huis aan de Jan Steenstraat biedt.

Heeft u vragen, dan vernemen wij die graag.

Met vriendelijke groet,
Het Ouden Huis

Afzender 2831BP2

Raadsleden en college van B&W gemeente Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden



Onderwerp

Het Ouden Huis Woerden

Kenmerk

1703-01

datum

25 maart 2017

Bladnummer

1/5

Geachte raadsleden, geacht college van B&W,

In de Commissie Ruimte is bij het agendapunt *versnelling sociale woningbouw 2017* door Het Ouden Huis ingesproken en is door u van gedachte gewisseld over de door het college ingebrachte stukken. Tijdens de behandeling constateerden wij dat er nog vragen leven omtrent Het Ouden Huis en hoe Het Ouden Huis geplaatst kan worden in het debat omtrent de versnelling sociale woningbouw. Wij constateerden de volgende vragen.

Is Het Ouden Huis niet te grootschalig?

Het Ouden Huis is bedoeld voor 24 huishoudens. Gelet op de verhouding één- en tweepersoonshuishoudens wordt verwacht dat er 36 bewoners hun intrek zullen nemen.

Is Het Ouden Huis nog in gesprek met de gemeente?

Ja, zowel met het college als ambtelijk.

Is er gesproken met GroenWest?

Ja, GroenWest heeft daarbij aangegeven dat op de locatie Jan Steenstraat, met de parameters van GroenWest, Het Ouden Huis haalbaar lijkt te zijn. Dat geldt niet met de huidige uitgangspunten voor Snellerpoort. Dit heeft te maken met zware ruimtelijke randvoorwaarden als verdiept parkeren en geluiddichte gevel(s).

Onderwerp

Het Ouden Huis Woerden

Kenmerk

1703-01

datum

25 maart 2017

Bladnummer

2/5

Het Ouden Huis

Middelblok 2

2831 BP Gouderak

www.hetoudenhuis.nl

info@hetoudenhuis.nl

Is Het Ouden Huis te realiseren op de Hoge Rijndijk?

Nee. Er is hierover contact opgenomen met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft laten weten dat zij in de naastliggende plot al sociale huur hebben gerealiseerd en geen belangstelling hebben voor meer sociale huur vanwege de lage grondopbrengsten.

Kan Het Ouden Huis in de commerciële huur?

Het zijn juist de huishoudens vanaf AOW waar Het Ouden Huis zich sterk voor maakt. In principe is commercieel mogelijk maar Het Ouden Huis wil dit niet omdat het afwijkt van haar doelstellingen. Het Ouden Huis wil in beginsel dat de oplossing die zij biedt ook voor de laagste inkomens bereikbaar is. Met dat in het achterhoofd is Het Ouden Huis wel op zoek naar investeerders die bereid zijn te investeren in vastgoed voor deze huishoudens en een laag rendement accepteren. Corporaties zijn daarbij in beginsel een natuurlijke partner. Commerciële exploitatie vergt een hoger rendement met als gevolg hogere huurprijzen en hogere grondprijzen. Daarmee komt wonen in Het Ouden Huis voor de beoogde doelgroep onder druk te staan. De reactie van de ontwikkelaar van de Hoge Rijndijk bevestigt dit beeld.

Kunnen er naast Het Ouden Huis nog meer woningen op deze locatie worden gebouwd?

Ja, dat kan. Een studie laat zien dat het mogelijk is om op de locatie Jan Steenstraat binnen het nu geldende bouwvlak naast Het Ouden Huis extra woningen te bouwen. Er zijn twee mogelijkheden waarvan er één in beeld is gebracht, uiteraard dienen deze in overleg met de gemeente nader worden ingevuld:

- Naast Het Ouden Huis (28 woningequivalenten) is nog ruimte voor 12 (sociale) koopappartementen (in totaal dus 39 woningequivalenten). De gemiddelde netto maat van de (sociale) koopappartementen is 65 m².
- Naast Het Ouden Huis (28 woningequivalenten) is nog ruimte voor 8 (sociale) koopwoningen (in totaal dus 36 woningequivalenten). De gemiddelde netto maat van de (sociale) koopwoningen is circa 110 m² (zie bijlage studie Jan Steenstraat).

Onderwerp

Het Ouden Huis Woerden

Kenmerk

1703-01

datum

25 maart 2017

Bladnummer

3/5

Het Ouden Huis

Middelblok 2

2831 BP Gouderak

www.hetoudenhuis.nl

info@hetoudenhuis.nl

- Op eigen terrein is ruimte voor 60 parkeerplaatsen. Voor het inrijden moeten 6 langspaarkeerplaatsen op straat worden opgeofferd. Uitgaande van voorheen 8 lokalen basisschool mogen 6,4 parkeerplaatsen worden gecompenseerd. Dat heeft een neutrale uitkomst. We houden derhalve 60 parkeerplaatsen over. Uitgaande van de meest conservatieve benadering van 1,6 parkeerplaats per woningequivalent ontstaat in de variant met appartementen een tekort van $1,6 * 40 - 60 = 4$ parkeerplaatsen en ontstaat in de variant met sociale koopwoningen een overschot van $60 - 1,6 * 36 = 3$ parkeerplaatsen.

Wat is de impact van Het Ouden Huis op de doorstroming (vanuit sociale huurwoningen) versus de doorstroming naar (sociale) koopwoningen?

Bij de realisatie van (sociale) koopwoningen zal onduidelijk blijven hoe de doorstroming uitpakt. De doorstroming vanuit Het Ouden Huis is minder onduidelijk, de impact zal groter zijn. Op basis van de inschrijvingen kan gesteld worden dat ten minste 50% (12 woningen) van de huishoudens die verhuizen naar Het Ouden Huis zal doorstromen vanuit een sociale huurwoning uit de stad Woerden en een sociale huurwoning achterlaat. Gelet op de inkomenseis voor Het Ouden Huis wordt verwacht dat het percentage hoger zal liggen om dat er relatief vaker hogere inkomens zitten in een koopwoning dan in een huurwoning.

Kiest u voor permanente bouw of tijdelijke bouw?

Het Ouden Huis is niet geschikt voor tijdelijke bouw. Met permanente bouw kan de kwaliteit worden geboden die de omgeving te goede komt.

Moet er worden getemporeerd?

De achtergrond van dit item ligt buiten het zicht veld van Het Ouden Huis. Maar de vraag oproepen laat zien dat snelheid niet per se het adagium meer is. Naar ons idee is een goede ruimtelijke ontwikkeling met Het Ouden Huis en (sociale) koopwoningen een mooie invulling die meer doorstroming oplevert dan de 24 nu geprogrammeerde woningen.

Onderwerp

Het Ouden Huis Woerden

Kenmerk

1703-01

datum

25 maart 2017

Bladnummer

4/5

Het Ouden Huis

Middelblok 2

2831 BP Gouderak

www.hetoudenhuis.nl

info@hetoudenhuis.nl

Komt er niet te veel sociale woningbouw in Schilderskwartier?

Met Het Ouden Huis worden sociale huurwoningen toegevoegd en geen koopwoningen. Maar met Het Ouden Huis wordt wel ingespeeld op de behoefte uit de wijk die er blijkens het verslag van het wijkplatform Schilderskwartier wel degelijk is. In het verslag van 16 december 2015 staat:

Wonen

Woningen voor ouderen in de wijk.

Eind vorig jaar is in de pilot wijkteam, het gebrek aan mogelijkheden voor ouderen voor betaalbare zorgwoningen met voorzieningen in de wijk besproken. Dit punt werd aangekaart door Susanne Stam (wijkverpleegkundige Vierstroom).

Saskia komt dit probleem ook tegen bij ouderen in de wijk. Veel bewoners zijn verknocht aan de wijk en willen hier ook graag oud worden.

Belangrijk argument bij de discussie omtrent de verhouding huur en koop in een wijk is de vermeende negatieve druk op de leefbaarheid. Het Ouden Huis zal met haar doelgroep de leefbaarheid zeker niet negatief beïnvloeden. Door de mogelijke toevoeging van 8 (sociale) koopwoningen of 12 (sociale) koopappartementen op het zelfde perceel wordt het verschil in huur en koop gedempt.

Zijn er verwachtingen gewekt?

Wethouder Koster heeft met haar vraag de belangstelling voor Het Ouden Huis in kaart te brengen iets moois te weeg gebracht. Mogelijk was dit niet verwacht maar de feiten liggen er nu wel.

Veel senioren zien zich graag oud worden in Het Ouden Huis. Vanuit Het Ouden Huis is vanaf begin 2016 aangegeven dat we inzetten op een denkbare realisatie eind 2017. Op de koffieochtenden in februari 2017 is aangegeven dat we sowieso een half jaar verschuiven in de tijd. Er is door Het Ouden Huis altijd aangegeven dat we afhankelijk zijn van de medewerking en inzet van partners zoals de gemeente en corporatie. Er zijn geen harde toezeggingen gedaan maar we zien wel dat de mensen die zich hebben ingeschreven hopen op realisatie.

Het feit dat wethouder Koster de vraag heeft gesteld heeft er ook toe geleid dat Het Ouden Huis dit in gang heeft gezet. Het is daarmee niet alleen aan Het Ouden Huis maar ook aan de politiek om realisatie mogelijk te maken en dat niet op de lange baan te schuiven. Op die manier kunnen we naar ons idee niet met deze kwetsbare mensen, die op zoek zijn naar zekerheden, om gaan.

Onderwerp

Het Ouden Huis Woerden

Kenmerk

1703-01

datum

25 maart 2017

Bladnummer

5/5

Het Ouden Huis

Middelblok 2

2831 BP Gouderak

www.hetoudenhuis.nl

info@hetoudenhuis.nl

Tot slot

Alles overziende is er naar ons idee voldoende argument om Het Ouden Huis te realiseren op de Jan Steenstraat. Het Ouden Huis komt in haar analyse tot de volgende samenvattende deelconclusies:

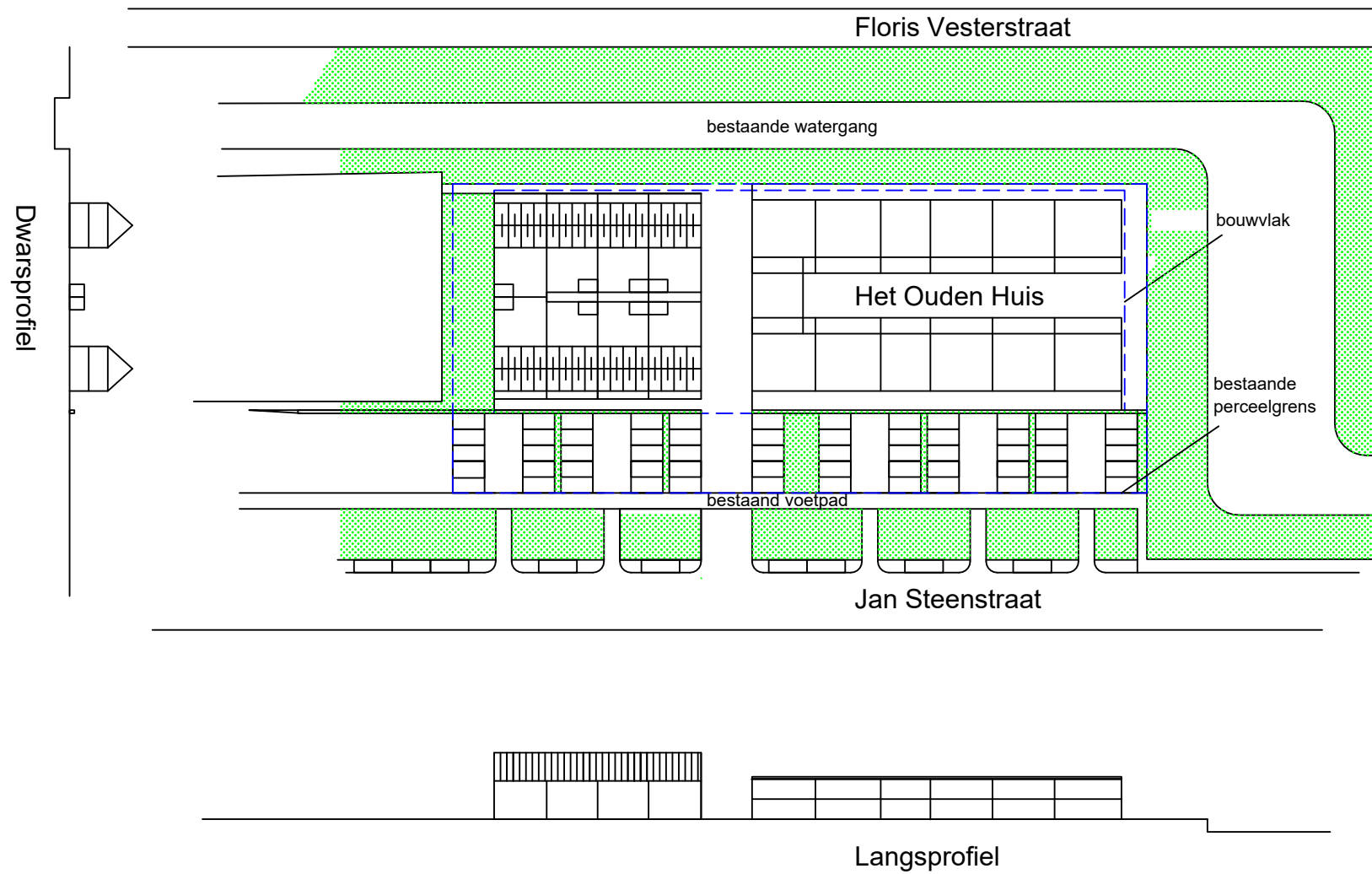
- Er kunnen naast de 24 woningen van Het Ouden Huis 8 of 12 koopwoningen gebouwd in plaats van 24.
- Mogelijk is de doorlooptijd een half jaar langer, maar u spreekt al over het temporiseren. Het Ouden Huis heeft een partij gevonden die de bereidheid heeft om voor de bouwvak haar bouwplan te hebben ingediend.
- Er zal meer doorstroming ontstaan met Het Ouden Huis in combinatie met de 8 tot 12 koopwoningen dan met alleen 24 koopwoningen.
- Veel senioren in de wijk krijgen de kans om door te stromen naar een andere woning in hun eigen wijk.
- Realisatie van Het Ouden Huis op de Jan Steenstraat past als beste binnen de randvoorwaarden van GroenWest.

Tot zover de zakelijke overwegingen. Maar er is ook nog iets anders. Op dit moment is er veel positieve energie bij alle senioren die zich hebben ingeschreven. Zij zien iets heel moois in het vershiet en rekenen op ons en daarmee ook op u. Laten we voorkomen dat de scepsis toeslaat en al die opgebouwde energie weglekt. De argumenten tegen wegen niet op tegen het positieve dat we kunnen geven aan deze mensen én aan de bewoners het Schilderskwartier

Met vriendelijke groet,

Bijlagen: studie Jan Steenstraat 24 maart 2017

CC: Groen West



Studie Jan Steenstraat
 24 maart 2017
 1:1000