

Van: [redacted]@bronckhorst.nl>

Verzonden: 06-07-2022 20:40

Aan: E [redacted]s@bronckhorst.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>

CC: I [redacted]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: RE: Woonprogramma startnotitie

Dag [redacted]

Voor mijn beeld: voorstel is 30% sociaal ; goedkope (sociale koop) en sociale huur samen. Dit is m.i. echt te weinig. De groep starters doen we dan m.i. echt te kort (als we er van uitgaan dat we 15% sociale huurwoningen daar gaan bouwen). Mogelijk dat de combi van deze twee groepen 50% is. Daarnaast zal het mogelijk ook met de grens van 225 k te maken hebben als ik dit lees.

Prowonen heeft het m.i. over 2/3 in de combi goedkope koop, middenhuur en sociale huur.

Vervolg: inderdaad pas delen nadat we nog een keer goed naar het programma hebben gekeken. Ben ook benieuwd naar de reactie bij de locatie in Zelhem.

Markttoets: de resultaten daarvan zijn ook en goed moment om het programma te 'herijken'.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur wonen
cluster Wonen en werken



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2 T(0575) 75 02 50
7255 KA Hengelo (Gld) [redacted]
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld) [Wwww.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)

Van: [redacted]@bronckhorst.nl>

Verzonden: woensdag 6 juli 2022 15:25

Aan: [redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]
[redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]@bronckhorst.nl>

CC: [redacted]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: Woonprogramma startnotitie

Urgentie: Hoog

Hoi Kernteam Wonen,

Vanmorgen hebbe [redacted] de startnotitie met Van Wanrooij en Roosdom Tijhuis besproken.

Dat ging prima maar er kwamen wel een paar punten uit. Die gingen vooral over wonen:

1. Een percentage van 90% in de categorie betaalbare woningen gaat niet leiden tot enige kwaliteit. Het is niet realistisch. Als het al haalbaar is, leidt het tot rijtjes of kleine appartementjes. Kwaliteit in de openbare ruimte past daar niet in. Dit moet niemand willen. Eerste reactie van de ontwikkelaars is dat het qua exploitatie onmogelijk is.
2. 30% sociale huur en 25% sociale koop is veel te veel sociaal voor die locatie. Daar is geen behoefte aan. Ontwikkelaars vinden realistischer 30% totaal sociaal.
3. De grenzen in de tabel voor de woningklassen zouden voor vaststelling van de startnotitie aangepast moeten worden. NHG als grens is bijvoorbeeld nu al €355.000. De notitie uit 2019 is echt te oud.

Ik denk dat ze gelijk hebben. De opmerking dat in nader overleg van de uitgangspunten afgeweken kan worden vinden ze prima, maar de percentages gaan in de hoofden van mensen zitten en zijn totaal niet realistisch. Zij vragen om vooraf al aanpassingen te doen. Dat wil ik graag met jullie bespreken. Zo nodig, wil ik dat ook wel even met Emmeke bespreken.

Zouden we voor nu als uitgangspunt het volgende kunnen opnemen in de startnotitie: 1/3 sociaal, 1/3 midden en 1/3 duur? Keuze tussen koop en huur en typologie is dan later nader in te vullen.

Dat geeft voldoende kader voor nu, maar geeft ook voldoende flexibiliteit voor de uitwerking.

Overigens heb ik vanmiddag ook met ProWonen gesproken. Zij gaan ook uit van max 2/3 betaalbaar, waarbij er in beperkte mate uitwisseling is tussen huur en koop. Er is een groep mensen die nu huurt of gaat huren, maar liever (betaalbaar) zou kopen. Dat zijn vooral jonge gezinnen en starters. Zij zien ook vraag naar patiobungalows voor ouderen. Verder wijzen zij op regionale afstemming over woningbouw die er nog moet komen. Daar hebben ook wij als kader wel behoefte aan, lijkt mij.

Verder willen de ontwikkelaars de conceptversie van de startnotitie graag ontvangen. Ik heb aangegeven eerst bovenstaande opmerking met jullie te bespreken. Daarna kunnen we daar een beslissing over nemen. Voor nu heb ik gezegd dat we dit niet doen.

Met vriendelijke groet,

Projectleider VO Vorden, station Vorden, woningbouwlocaties Hengelo en Vorden

Aanwezig ma en wo



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W www.bronckhorst.nl

