

Geachte leden van de commissie, geachte aanwezigen,

Vandaag zijn we hier om concreet de richting van het haalbaarheidsonderzoek vast te stellen voor het ontwikkelen van flexwoningen aan de Lieven de Keylaan 24. Ik sta hier omdat de uitkomst van grote invloed is op onze huidige woonsituatie, daar wij met onze achtertuin grenzen aan de achterraimte van het gebouw.

In oktober vorig jaar was een bijeenkomst voor de bewoners georganiseerd. Een hoop vragen bleven nog onbeantwoord, maar één ding wist de wethouder wel aan te geven, we gaan in ieder geval niet de hoogte in. Ruim een half jaar later bespreken we één van de scenario's die op tafel ligt, en dat is de realisatie van sloop-nieuwbouw op deze locatie. In dit geval kan er gebouwd worden naar 3 lagen, waar dit op dit moment 1 laag is. Uit de afbeelding is te zien dat het gebouw ver doorloopt naar achteren, maar toch mooi wegvalt door de lage bouw en de stijl van het gebouw. Hoe anders wordt dit als er gebouwd gaat worden naar drie verdiepingen?

Uit de concept nota van Uitgangspunten Flexwonen (dd 23-5-2023) blijkt dat de mogelijkheden tot ontwikkeling van dit pand beperkt zijn. De afweging voor de keuze voor renovatie, verbouw, of sloop-nieuwbouw wordt afgewogen op basis van verschillende aspecten. Eén daarvan is de impact op de omgeving, waaronder; veranderend uitzicht, bezonning, overlast bouwwerkzaamheden, en parkeerdruk. Alleen al op dit punt zou de keuze voor nieuwbouw geen optie moeten zijn. In het geval van nieuwbouw zal het uitzicht totaal veranderen. Waar nu het hele blok een vrij uitzicht heeft vanuit de tuinen, wordt met een hoog gebouw dat belemmerd. Als we het hebben over bezonning, dan blijft er met een gebouw van meerdere lagen voor ons weinig zon over. Ook de geluidsoverlast van de bouwwerkzaamheden zal enorm zijn. Het stuk terrein ligt zo ingebouwd in het blok huizen dat het zal voelen alsof er in onze achtertuinen zal worden gebouwd. Vrachtwagens zullen af en aan rijden door de straten, waar notabene verkeersborden staan dat vrachtwagens niet welkom zijn. Om nog maar te zwijgen over de parkeerdruk die zal volgen als het nieuwbouwproject klaar is.

In de nota lees ik dat het opstellen van de uitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek en beoordelen van de ontwerpen gebeurt met woningcorporatie Elan Wonen. Er staat dat architecten, wooncorporatie, en gemeente tijdens het ontwerpproces kennis uitwisselen over wat er nodig is om op deze locatie wooneenheden voor de langere termijn geschikt te maken. Uiteindelijk moet het haalbaarheidsonderzoek inzicht bieden in de mogelijkheden zodat het bestuur van B&W hierover eind 2023 een besluit kan nemen. Nu is het haalbaarheidsonderzoek er vooral op gemunt om de kunnen bepalen of de gemeente of de woningcorporatie de realisatie en exploitatie voor haar rekening neemt. Waar komen de bewoners in dit stuk voor? Voor een goede haalbaarheidsonderzoek is een omgevingsanalyse nodig, om tot goede maatschappelijke uitgangspunten te komen. De bewoners hebben hier geen enquête, bewonerspanel of iets van die trant voorbij zien komen. Eigenlijk weten we alleen dat er een grote kans dat de woningcorporatie dit op zich gaat nemen.

Waarom ben ik bezorgd over het scenario dat de woningcorporatie de ontwikkeling en exploitatie van de flexwoningen wellicht gaat overnemen? Het bouwen van flexwoningen is een enorm onrendabel project. Om het enigszins rendabel te maken zal de corporatie zoveel mogelijk willen verdichten, ofwel extra woningen willen toevoegen. En wie worden daar straks gehuisvest? De gemeente beheert het toewijzingsbeleid voor een periode van 10 jaar, maar wat gebeurt er na die 10 jaar?

De inspraak van bewoners na het haalbaarheidsonderzoek gaat over hoe de buitenruimte wordt vormgegeven en hoe initiatieven uit de buurt onderlinge verbinding bevorderen. Als het bij deze enige punten blijft, heb ik de volgende vragen aan de commissie;

- 1. Wat is er op tot op heden gedaan om de bewoners te beteken bij de herontwikkeling van het pand aan de Lieven de Keylaan, is dat überhaupt gedaan?**
- 2. Hebben de bewoners tijdens het haalbaarheidsonderzoek inspraak op de keuze van één van de scenario's, verbouw, opbouw, of nieuwbouw?**

Zo niet, dan is het mijn inziens van belang om het voorkeursscenario, verbouwing van het bestaande pand, als enige optie aan te houden voor de richting van het haalbaarheidsonderzoek. Dit maakt het voor de buurt een stuk dragelijker en voor de gemeente is het beheren van het pand eenvoudiger uit te voeren. Uit de concept nota van Uitgangspunten Flexwonen blijkt dat de gemeente het als haar kerntaak ziet om een flexibele schil van flexwoningen in eigen beheer te houden. Met volgens mij minimale inspanning kunnen hier een aantal woningen worden gerealiseerd in het bestaande gebouw met een aantal dat de gemeente prima in eigen beheer kan houden. Er zit inmiddels al zo'n geschiedenis vanuit de gemeente in dat gebouw, waarom zou dit nu worden overgedragen naar een woningcorporatie?

Met vriendelijke groet,

Let op! Op pag 3 Bijlage met 2 foto's

