

Geachte commissieleden,

Mijn naam is Hans de Visser en ons bedrijf verzorgt de ontwikkeling en het projectmanagement van “Parc Westerhoeve”. Voor u ligt het voorstel van het College om het bestemmingsplan voor ons project vast te stellen. Een bestemmingsplan en een project dat nogal afwijkend is van hetgeen u normaliter voorgelegd krijgt. Dit keer geen onderliggende discussies over het tekort aan betaalbare woningen vanwege de financiële haalbaarheid van het project. In eerste instantie was onze gedachte dan ook dat dit alleen al voldoende voor u zou moeten zijn om tot vaststelling van het bestemmingsplan te komen zonder te hoeven inspreken. Maar gezien het grote belang van veel jonge woningzoekenden uit Heiloo en Limmen bij deze vaststelling, leek het ons toch verstandig om een aantal gedachten met u te delen.

Voorafgaand aan het moment dat wij een opdracht aannemen, voeren wij altijd een intensief gesprek met de opdrachtgever. Het is voor ieder project van groot belang om aan de voorkant helder te hebben welke doelstellingen de opdrachtgever wenst te bereiken. Dit kan bij vastgoedprojecten inhoudelijk namelijk veel verschil maken. Een keuze voor opbrengstmaximalisatie levert een geheel ander project op dan een keuze voor zoveel mogelijk betaalbaarheid. Uiteraard kiezen veel partijen voor een zo hoog mogelijk rendement, maar in dit geval dus niet. Onze opdrachtgever heeft de oprechte doelstelling om zoveel mogelijk jonge woningzoekenden uit Heiloo en Limmen met een relatief laag inkomen aan een betaalbare woning te helpen. En met dit doel zijn we in juni 2021 gestart. Vanaf dat moment werd duidelijk dat er bij de beoogde doelgroep zeer veel urgentie was en dat sterkte ons in de gedachte om bij iedere discussie die gevoerd moest worden aan de vooraf vastgelegde doelstelling vast te houden. In de afgelopen 2 jaar zijn er diverse momenten geweest waar we het ons een stuk makkelijker hadden kunnen maken door wat concessies te doen. Ik ben blij dat we dat niet hebben gedaan en het ons zelfs is gelukt om ook nog 12 sociale huurwoningen in het project op te kunnen nemen. Want als er iets ons duidelijk is geworden de afgelopen 2 jaar is het wel het feit dat lokale jonge woningzoekenden, met name door de grote stroom woningzoekenden uit de regio Amsterdam, vrijwel geen enkele kans hebben om in Heiloo een betaalbare woning te kunnen krijgen. En dat is voor de toekomst om veel redenen niet wenselijk. In een vergrijzend Heiloo is de huisvesting van jonge lokale woningzoekenden bijvoorbeeld bijzonder belangrijk om het hoge voorzieningenniveau van Heiloo op peil te kunnen houden.

Ondanks alle goede bedoelingen en de energie die we hebben gestoken in het participatietraject met de buurt, hebben we helaas niet iedereen vooraf kunnen overtuigen en zijn er zienswijzen bij de gemeente ingediend. We hebben de stellige overtuiging dat de aangedragen argumenten zich in de praktijk niet zullen voordoen en zijn blij dat deze mening door de gemeente Heiloo wordt gedeeld.

In het project zijn, naast de 12 sociale huurwoningen, 42 koopwoningen opgenomen. Hiervan worden er 30 via Koopstart betaalbaar aangeboden met een maximale koopprijs van € 281.000. Dit heeft tot gevolg dat ca. 78% van de woningen in het sociale segment zal worden aangeboden. Criticasters zullen wellicht stellen dat de Koopstart-woningen bij doorverkoop in een duurder marktsegment terecht zullen komen en deze betaalbaarheid slechts tijdelijk zal zijn. Dat is op zichzelf juist, maar dat neemt niet weg dat door het aanbieden van deze woningen met de Koopstart-constructie het voor 30 jonge woningzoekende mogelijk wordt om een betaalbare woning te kunnen kopen en net zo lang te kunnen bewonen als zij willen. Iets wat zonder dit project niet voor hen zou zijn weggelegd. Overigens zijn het relatief kleine gezinswoningen waardoor ze ook bij doorverkoop in een enigszins bereikbaar marktsegment beschikbaar zullen blijven. Dit in tegenstelling tot projecten waarin is gekozen voor de realisatie van vrijstaande- of twee-onder-een-kapwoningen.

Ik hoop dan ook dat u bij uw afwegingen een duidelijk statement maakt en het belang van de jonge lokale woningzoekenden zwaar laat meewegen door niet alleen het voorgelegde bestemmingsplan vast te stellen maar dit project ook richtinggevend te laten zijn voor vervolgprojecten!

Dank voor uw aandacht en ik wens u voor vanavond een productieve discussie!