

Soest, 24 september 2018

Geachte raadsleden,

Wij sturen u deze schriftelijke reactie, nu er helaas geen gelegenheid is om bij raadsvergaderingen in te spreken.

Zoals velen van u waarschijnlijk reeds bekend, wordt het kantoorgebouw aan de noordelijke dorpsrand van de gemeente Woudenberg al enige jaren niet meer verhuurd als gevolg waarvan het al geruime tijd leeg staat.

De nadelige gevolgen van deze leegstand beginnen inmiddels zichtbaar te worden en dat is niet alleen vervelend voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente en de direct omwonenden. Het gebouw ligt immers aan een prominente toegangsweg tot het dorp en is om die reden beeldbepalend voor deze entree tot het dorp. Verdere achteruitgang van het gebouw is daarom onwenselijk.

Velen van u zullen ook weten dat wij als eigenaren al lange tijd naar oplossingen op zoek zijn om het op zichzelf fraaie gebouw weer een nuttige invulling te geven en de mooie plek als entree van het dorp in ere te herstellen. Een en ander heeft altijd plaatsgevonden in overleg en goede samenwerking met de gemeente.

In het najaar van 2016 heeft de gemeente op ons verzoek aangegeven bereid te zijn mee te werken aan een transformatie van kantoor naar wonen in het sociale huursegment. In diezelfde periode werden ook de eerste gesprekken met Vallei Wonen gevoerd, mede omdat de gemeente Vallei Wonen als mogelijk geïnteresseerde partij had genoemd. Toen na een aantal maanden bleek dat het onmogelijk was om wensen enerzijds en mogelijkheden anderzijds haalbaar op elkaar af te stemmen, gaf Vallei Wonen aan van verdere gesprekken af te zien.

Vallei Wonen gaf daarbij destijds duidelijk aan dat de programmering niet paste binnen het vastgestelde woningonderzoek en het strategisch voorraad beleid van Vallei Wonen en dat haar volkshuisvestelijke opgave ligt bij kleine multifunctionele grondgebonden woningen.

Hoewel niet succesvol en niet met het beoogde resultaat, zijn de gesprekken met Vallei Wonen naar ons oordeel niet voor niets geweest. Mede deze gesprekken hebben duidelijk gemaakt dat het financiële plaatje voor woningcorporaties in zijn algemeenheid zeer moeilijk haalbaar zou zijn indien het betreft een transformatie naar woningen in de sociale huursector.

Om mogelijk tegemoet te kunnen komen aan de wens van en vraag naar sociale huurwoningen is destijds ook beoordeeld en afgewogen of het voor ons haalbaar zou zijn om een mix van woningen in de sociale huursector en de vrije huursector tot stand te brengen. De ervaring leert namelijk dat dat in de praktijk erg moeilijk is. Ook in dit geval bleek dat op financieel vlak niet haalbaar.

Mede om die reden hebben wij gezamenlijk met de gemeente in het voorjaar van 2017 gekeken naar de mogelijkheden om 36 appartementen te realiseren in de geliberaliseerde huursector waarbij de 20%-norm van sociale huurwoningen is losgelaten, teneinde woningen te realiseren die passen bij de binnen de gemeente bestaande woonbehoefte voor woningen in de vrije sector.

Bovenstaande toelichting maakt duidelijk dat wij samen met de gemeente zeer zorgvuldig hebben gekeken naar verschillende scenario's waarin enerzijds getracht is rekening te houden met en invulling te geven aan de binnen de gemeente bestaande woonbehoefte en anderzijds is beoordeeld in hoeverre financiële instellingen en beleggers daartegenover zouden staan.

Verschillende scenario's zijn daarbij afgefallen, de voorliggende herziening niet. De herziening voorziet enerzijds in de woonbehoefte binnen de gemeente, anderzijds zijn investeerders ook enthousiast gebleken voor de plannen. Bovendien hebben de bij de inloopavond aanwezige omwonenden ook aangegeven zich in de plannen te kunnen vinden en leek er bij hen sprake te zijn van enige opluchting dat er op de betreffende plek niet voor het sociale huursegment zou worden ontwikkeld.

Gelet op bovenstaande, is het naar ons oordeel niet zinvol en weinig realistisch om met dezelfde partij identieke gesprekken te moeten voeren welke op grond van dezelfde – overigens verklaarbare en legitieme – standpunten tot eenzelfde uitkomst zullen leiden. Het voorstel om als het ware twee jaar terug te gaan in de tijd heeft ons daarom niet alleen verrast, maar ook in hoge mate verbaasd. Wij kunnen aan een verzoek om weer met Vallei Wonen in overleg te treden om die reden dan ook geen gehoor geven.

Wij verzoeken uw raad dan ook om bij de gemeenteraadsvergadering van 27 september de voorliggende herziening ongewijzigd vast te stellen.

Hoogachtend,