

# Toelichting zienswijze & gevolgen Woonprogrammering

Gert Weenink

16.03.2016



**servatius.**  
**thuis.**

Servatius.nl

# Welkom

## / Doel bijeenkomst

- Informeren:
  - Toelichten standpunt corporaties (brieven 05/02/16 en 10/03/16)
  - Inzicht bieden in effecten voor corporaties
- Vernemen reacties fracties



W O O N P U N T ●

maasvallei



servatius  
thuis.

# Vooraf

/ **Corporaties voorstander nieuwe  
gezamenlijke aanpak**

/ **Proces:**

- In gesprek met Gemeente
- Schriftelijke reacties corporaties
- Fracties informeren

/ **Complex door onderlinge  
samenhang onderwerpen**  
(herstructurering, saldobenadering en  
Woonprogrammering)





# Voorstel

## /Aanpak

- Stap 1: herijking herstructureringsopgave;
- Stap 2: op basis van stap 1 de saldobenadering vaststellen (1 sloop = 1 nieuwbouw sociale huurwoning);
- Stap 3: verankering stap 1 + 2 in definitieve Woonprogrammering.



# Ad 1. Herijking herstructureringsopgave

- / Bestaande plannen aanpassen aan nieuwe werkelijkheid, inclusief eventuele aanpassing bestemmingsplannen.
- / Corporaties doen géén investeringen meer in openbare ruimte (wetgeving).
- / Knelpunten-dossiers (stedenbouwkundig, leefbaarheid) uitwerken tot package-deals.



# Ad 2. Saldobenadering (1)

- / **Termijnverlenging voorzienbaarheid van 1 naar 5 jaar; 2019 tussenevaluatie.**
- / **Exacte aantallen sloop/nieuwbouw in kaart brengen 2000-2021.**
- / **Uitwisseling contingenten**





## Ad. 2 Saldobenadering

(2) **Risico's:**

- / Inzetten harde plancapaciteit elders, risico van Ladder van duurzame verstedelijking bij bestemmingsplanwijziging.
- / Inzetten contingenten vanuit saldo -0-benadering voor **Gouden Loper** (impliceert netto grondprijzen van €50.000 tot €60.000 (bruto incl. infra-kosten van ca. €70.000); niet haalbaar voor sociale huur en vrije sector huur)
- / Projecten en posities integreren in Woonprogrammering (ad.1).
- / Transparantie plannen derden.



# Ad 3. Woonprogrammering

/ Opnemen herstructurering en  
saldobenadering (kaders) in  
Woonprogrammering.



WOONPUNT ●

maasvallei



servatius  
thuis.



# Effecten Woonprogrammering (1)

## / Consequenties Woonprogrammering projecten corporaties:

- stedenbouwkundig
- leefbaarheid
- betaalbaarheid
- beschikbaarheid
- duurzaamheid
- ...



# Effecten Woonprogrammering (2)

- / **Inschatting afwaardering Servatius bij vaststelling Woon-programmering**  
20-30 mln €.
- / **Minder opbrengsten Servatius**  
20-30 mln € (2016-2021)
- / **Minder investeringsmogelijkheden Servatius van 125 naar 100 mln (2016-2021)**



# Effecten Woonprogrammering (3)

## / Dit gaat ten laste van:

- Ontwikkeling van de stad
- Huurder:
  - Kwaliteit van de sociale woningvoorraad
  - Leefbaarheid
  - Betaalbaarheid
  - Beschikbaarheid
  - Duurzaamheid



WOONPUNT ●

maasvallei



servatius  
thuis.

# Effecten Woonprogrammering (4)

## Projecten Servatius:

- 1Mosa/Porselein (WOM)
- 2Porseleinstraat (Praxis, Bowling)
- 3Griend
- 4Heerderweg
- 5Terrein bij Il Fiore
- 6Jonkheer Ruysstraat, Heugemerweg
- 7Hoeve Castermans locatie Wolder
- 8Kolonel Millerstraat
- 9Widelanken
- 10Tillystraat
- 11Essentterrein
- 12Bauduinstraat
- 13Tamboerijnstraat
- 14Ravelijn, moestuintjes
- 15Caberg
- 16Odastraat
- 17Kop Balijeweg-Populierenweg
- 18Sareptaplein
19. Maasboulevard



# Onze oplossingen

- / Negatieve effecten voor de stad minimaliseren
- / Komen tot package-deals
- / Proces: vóór vaststelling Woonprogrammering



W O O N P U N T ●

maasvallei



servatius  
thuis.



## / Vragen en reacties?

WOONPUNT ●

maasvallei



servatius  
thuis.

# Bedankt!

Thuis is een huis  
van Servatius



**servatius.**  
**thuis.**

[Servatius.nl](https://www.servatius.nl)