

Notitie

Betreft : project Badhuisweg
Onderwerp : beantwoording vragen HoZ
Datum : 22 juni 2021

- Het HoZ is blij met het voornemen tot de bouw van sociale huurwoningen. Met de bouw realiseert u jongere woningen, woningen voor ouderen en woningen voor bijzondere doelgroepen.

Rochdale: Met deze 120 woningen draagt RD, hoe klein het ook is, bij om de woningnood in Zaandam te verminderen.

- Wij hebben begrepen dat er 10 woningen gaan deze bijzondere doelgroep en de andere tien naar een nog nader te bepalen doelgroep. Het HoZ vraagt zich af welke doelgroep dit dan is geworden.

Rochdale: De tweede doelgroep is nog niet gedefinieerd, maar zal moeten aansluiten bij de doelgroep van tienermoeders. Dit wordt momenteel door de gemeente en Rochdale onderzocht.

- Verder vragen wij ons af hoe de verdeling gaat worden voor die woningen die beschikbaar komen voor de speciale doelgroep (tienermoeders). Bevinden zich deze op één en dezelfde verdieping of zijn deze verspreid over de twee te bouwen woonblokken? Gaat het op over zelfstandige woningen, incl. bijbehorende huurcontract, of tijdelijke huurcontracten waarbij de huurder kan doorstromen naar een reguliere woningen?

Rochdale: de woningen voor de bijzondere doelgroep zijn zelfstandige woningen. De woningen komen op twee verschillende verdiepingen en gescheiden van elkaar en van de overige woningen middels een sluitsysteem.

Deze woningen worden niet via de reguliere verhuur toegewezen. De woningen worden verhuurd aan een intermediair (een zorginstelling). De toewijzing van de woningen vindt plaats via het intermediair bedrijf die tevens voor de begeleiding van de groep(en) zorgt.

- Naar wij hebben begrepen zijn het woningen voor ouderen, alleenstaande of echtparen, de geplande 50 m² lijkt ons voldoende. De (toekomst) huurprijsontwikkeling leert dat huurders steeds minder vierkante meters krijgen voor een betaalbare prijs, en deze prijs was 637,—(aftoppingsgrens, prijspeil 2021). Wij verwachten dat de prijs bij oplevering zal zijn gestegen naar 650/670.

Rochdale: de aanvangshuur van de woning wordt bij de oplevering vastgesteld en voldoet aan de wws-punten waardering. Uiteraard houden we ons hierbij aan de landelijke regels van passend toewijzen.

- Het HoZ heeft wel zo zijn zorgen over het aantal beperkte parkeerplaatsen die uiteindelijk ter beschikking komt voor de bewoners van de nieuw te bouwen woningen wordt door het HoZ in twijfel getrokken. De parkeernorm lijkt het HoZ ook geen juiste. Er werd verteld dat 0,67 parkeerplaatsen per woning beschikbaar komt. Later werd dit tijdens een andere bijeenkomst inzake de Badhuisweg verduidelijkt in 0,37 per woning en 0,3 voor bezoekers. Ook wordt er door de gemeente wel erg makkelijk vanuit gegaan dat de bewoners (starters/studenten en ouderen) in deze periode van hun leven geen auto hebben of daar niet meer gebruik van maken.

Rochdale: Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is er door een adviesbureau gekeken naar praktijkvoorbeelden. Hieruit is de parkeernorm van 0,67 voortgevloeid. Het is correct dat de parkeernorm bestaat uit twee componenten: de gemiddelde benodigde parkeerplaats per woning en de norm voor bezoekers. We verwachten dat het aantal geplande parkeerplaatsen genoeg is. Deze norm 0.67 is ruimer ingeschat, omdat we willen voorkomen dat er een te hoge parkeerdruk ontstaat.

- U heeft ons de toezegging gedaan om contact te maken met het kinderdagverblijf De Houtduif, dat zich bevindt in de plint van de flat van Parteon, om de veiligheid te waarborgen.

Rochdale: Wij hebben aangegeven dat wij alle omwonenden hebben uitgenodigd om deel te nemen aan de voorlichtingsbijeenkomsten. Overigens heeft het kinderdagverblijf geen reden om aan de veiligheid te twifelen als de nieuwbouw is gerealiseerd, daar is geen enkele aanleiding voor in onze ogen. Wel is er tijdens de sloop en bouwwerkzaamhedenonderwerpen als veiligheid en het beperken van overlast tijdens de sloop en bouwwerkzaamheden belangrijk en daarmee voor ons voorwaarden bij het selecteren van een bouwer.

Bovendien de aannemer dient het zogenaamde BLVC-plan op te stellen en deze voor goedkeuring aan de gemeente voor te leggen voor dat hij met de werkzaamheden start. Het BLVC-plan staat voor **bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie**. In het plan staat o.a. beschreven hoe de veiligheid wordt gewaarborgd, de overlast op de omgeving worden beperkt en wie het aanspreekpunt is.

- Het HoZ is er voorstander van om ten behoeve van de leefbaarheid, zoveel mogelijke een gedifferentieerde groep (mix van) bewoners in de woonblokken te realiseren.

Rochdale: de woningen worden via Woningnet aangeboden. Er wordt allereerst geselecteerd op het inkomen. Daarnaast kun je woningen ook via 'labeling' toewijzen, zoals jongerenwoning of ouderenwoning en dergelijke. De exacte 'labeling' wordt nog onderzocht, maar draagt bij aan het juist toewijzen van woningen.

- Gezien de ophef die is ontstaan over de bouw en de communicatie hieromtrent, ziet het HoZ adviseren wij Rochdale dit open en eerlijk te doen.

Rochdale: dank voor uw advies. Wij zullen uw advies ter harte nemen.