



Stadlander
Postbus 203
4600 AE BERGEN OP ZOOM
internet: www.stadlander.nl
e-mail: via www.stadlander.nl

Autoriteit Consument en Markt
Directie Energie
Postbus 16326
2500 BH Den Haag

IBAN: NL48INGB0793.6274.51
BIC: INGBNL2A

KvK: 20038082
Btw: NL 8063 81 309 B01

plaats: Bergen op Zoom
datum: 5 oktober 2023
onderwerp: Reactie congentievraag 1
behandeld door: [REDACTED]
uw kenmerk: ACM/23/182341

Stichting Stadlander, woningcorporatie maakt graag gebruik van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op het Ontwerpbesluit Prioriteringsruimte transportverzoeken d.d. 13 juli 2023.

De zienwijze gaat in op Consultatievraag 1a en b inzake het prioriteringskader.

a. De functies die zijn opgenomen in het prioriteringskader zijn voor zover mogelijk gekoppeld aan SBI-codes, de wettelijke taakuitoefening van partijen die om voorrang verzoeken en concrete afspraken en/of overeenkomsten met overheden. Indien u van mening bent dat de categorisering en functies in het prioriteringskader verbeterd kunnen worden, verneemt de ACM dit graag.

In de koppeling van de SBI codes uit tabel 1 worden 4 categorieën beschreven, waaronder de basisbehoefte. Als Stadlander onderschrijven wij het prioriteren op basis van veiligheid en basisbehoefte. Een van de belangrijkste basisbehoefte van de mens ontbreekt: voedsel. Voedsel wordt aangeboden door Commerciële functies, zoals 47.1 supermarkten, 47.24 winkels in brood en banket. Ook voor onze huurders van Stadlander is het belangrijk dat deze basisbehoefte in de relatieve nabijheid van de woning wordt gerealiseerd. Zeker voor de groeiende doelgroep van senioren en het meer huisvesten van verminderde zelfredzame aandacht groepen, die afhankelijk zijn van voorzieningen in de nabijheid van de woning.

b. De ACM merkt op dat er voor functies die voorzien in woningbehoefte in het prioriteringskader in beperkte mate ruimte is voor combinaties van woningbouwprojecten en commerciële functies. Dit is gedaan omdat uit overleg met overheden is gebleken dat bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten vaak een koppeling wordt gemaakt met een commerciële activiteit, zoals bijvoorbeeld het realiseren van appartementencomplexen met daarbij een commerciële ruimte voor verhuur. De ACM ontvangt graag een reactie op de vraag of het gangbaar en nodig is dat een dergelijke koppeling bestaat en of de ontwikkeling van woningbouwprojecten beperkt wordt als deze koppeling wordt losgelaten.

Antwoord op de vraag is hierin Ja.

Als woningcorporatie Stadlander staan wij voor het duurzaam huisvesten van mensen die niet zelfstandig in het wonen kunnen voorzien. Stadlander investeert vaak gezamenlijk met partners als Gemeente en commerciële ontwikkelaars in integrale gebiedsontwikkelingen, veelal binnenstedelijk, in aandachtsgebieden. Dit kunnen bijvoorbeeld kwetsbare sociale wijken zijn, die Stadlander veerkrachtiger wil maken. Veerkracht maak je echter niet alleen. Daar waar voorzieningenniveaus onder de maat zijn, zoekt Stadlander partijen die willen investeren in de wijk. Nabije voorzieningen moeten meegroeien met woningvoorraad. Een koppeling van sociale woningbouw met commerciële functies is dan onvermijdelijk en dit zou hetzelfde moeten gelden in de netcongestie.

Het risico wanneer dit niet integraal gekoppeld is, is dat een integrale gebiedsontwikkeling op losse schroeven komt te staan. Enerzijds zijn commerciële plinten een belangrijke kostendrager om dergelijke projecten haalbaarder te maken en anderzijds wanneer voorzieningen niet op niveau zijn leidt dit tot een verslechtering van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Daarmee ontstaat ook een reëel risico op ontwrichting van het voorzieningenniveau en de leefomgeving.

Om als woningcorporatie invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgave, met onderwerpen als beschikbaarheid, betaalbaarheid, realiseren van woningen met zorg en leefbaarheid, kan niet onderkent worden dat voorzieningen die voorzien in de basisbehoefte van huurders geen onderdeel uitmaken van een opgave. Ook voor de huurders is het niet aantrekkelijk om in een wijk te wonen zonder voorzieningen, laat staan in een gebouw waarbij in de plint de commerciële voorzieningen leegstaan. Voor vernieuwingen, en zeker integrale wijkontwikkeling, zijn jaren voorbereiding noodzakelijk en kan het niet zo zijn dat door een netcongestie uiteindelijk de oplevering en in gebruik name wordt belemmerd. Daarbij nog het punt zoals beschreven is onder a) de groeiende doelgroep van senioren en het meer huisvesten van verminderde zelfredzame aandacht groepen, die afhankelijk zijn van voorzieningen in de nabijheid van de woning.

In vele sociale wijken hebben wij commerciële functies uit wijken zien verdwijnen en wanneer commerciële partijen weer willen investeren in wijken zal dit niet door een netcongestie moeten worden beperkt en zou er voorrang verleent moeten worden. Indien geen dergelijke koppeling gemaakt wordt is ook de vrees dat commerciële partijen niet in aandachtsgebieden en sociale wijken willen gaan investeren.

Naast onze hoofdtaak volkshuisvestelijk moeten woningcorporaties ook voldoen aan de verduurzamingsopgave om de doelstellingen te halen uit het klimaatakkoord. Hierbij maken wij ons bezit klaar voor de toekomst. Een risico wanneer er geen koppeling gemaakt gaat worden is dat de dak capaciteit voor zonnepanelen wordt gebruikt voor commerciële doeleinde en niet voor duurzaam wonen en verlaging van woonlasten voor onze huurders.