

Inspraaknotitie commissie ontwikkeling gemeente Haarlem 28-05-2015

Agendapunt varianten ontwikkeling Koningstein

Geachte leden van de commissie ontwikkeling,

Mijn naam is John Noordeloos, manager ontwikkeling van de Scholtens Groep uit Wognum.

Vandaag wordt in uw commissie ontwikkeling gesproken over 'Koningstein'. Het college vraagt aan u de voorkeur uit te spreken voor een van de varianten voor ontwikkeling. Alle voorliggende varianten gaan uit van sloop/nieuwbouw en een halfverdiepte kelderbak.

Wij hebben 20 april jl. een uitgebreid bezoek gebracht aan Koningstein en onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor hergebruik / transformatie van dit bijzondere en markante gebouw aan het Spaarne.

Wij komen tot de conclusie dat het mogelijk is om op korte termijn (oplevering medio 2016) het bestaande pand Koningstein te transformeren naar ca. 60 betaalbare woningen voor starters, ouderen en kleine(re) huishoudens. Koningstein wordt daarbij zowel van binnen als van buiten grondig aangepakt met nieuwe indelingen, verrijking van de gevels door toevoeging van balkons en benodigde aanpassingen voor algemene voorzieningen en installaties.

Wij voeren onder de naam Kaap Hoorn (www.dekaaphoorn.nl) momenteel met succes een vergelijkbaar project uit in het centrumgebied van de gemeente Hoorn. Vanochtend hebben wij uw raad een pamflet gestuurd met referentiebeelden hiervan. In Hoorn hadden wij de keuze om het gebouw af te breken en om meer volume terug te bouwen. Toch hebben wij voor transformatie gekozen: 83 appartementen en maatschappelijke functies op de begane grond in een gebouw dat solide genoeg was voor een tweede leven. Koningstein is ook zo'n solide gebouw.

Binnen de huidige bestemming in Hoorn was veel mogelijk. Dit heeft er toe bijgedragen dat wij ruim binnen een jaar nieuwe appartementen hebben kunnen realiseren. Voor Koningstein is dat ook mogelijk.

Hoorn is Haarlem niet, maar de vraag naar betaalbare woningen op een centrum locatie is ook hier groot. Een vanafprijs van 125.000 euro VON is haalbaar voor Koningstein. De netto maandlasten van kopers liggen dan lager dan huurkosten. In Hoorn was dit ca. €350 netto per maand inclusief aflossing.

Wanneer uw raad besluit om het pand te slopen en een van de varianten te laten ontwikkelen zal planologisch veel werk verzet moeten worden en uitkomst van dat proces is onzeker.

Wij melden ons laat in het proces, dat hoeft geen betoog. Dit heeft te maken met de financieel economische crisis waarbij we hebben gezocht naar nieuwe manieren van ontwikkeling: gericht voor een zekere doelgroep, betaalbaarheid, een korte doorlooptijd, zekerheid over de benodigde vergunningen, transformatie dus. Door het succes van Hoorn hebben we gericht gezocht naar vervolgprojecten, zodoende viel ons oog op Koningstein.

Snelheid betekent ook boter bij de vis voor de gemeente en de haarlemse belastingbetaler.

Wij zijn enthousiast over transformatie van Koningstein en verzoeken uw raadscommissie om deze variant volwaardig mee te wegen.

Een keuze voor behoud van Koningstein is een keuze voor:

- duurzaam ruimtegebruik en duurzaam gebruik van het casco
- meer (ca. 60 ipv 14-32) betaalbare woningen voor starters, ouderen en kleine huishoudens vanaf ca. 125.000 VON
- door toevoeging balkons meer wooncomfort en verrijking gevel
- van aankoop tot oplevering binnen 1 jaar mogelijk
- minder overlast buurt slopen en weer opbouwen
 - minder bouwverkeer afvoer sloop en aanvoer constructie
 - kortere doorlooptijd dan nieuwbouw
 - geen kelderbak, geen grondafvoer
- concurrerende bieding door marktconform bod, besparing van ambtelijke kosten en aanvaarden van risico's
- snelle en hogere opbrengsten voor de gemeente
- besef voor cultuurhistorische waarden; huidig gebouw is product van zijn tijd en krijgt weer nieuw uiterlijk mee.

Wij hopen ons enthousiasme met u te kunnen delen.

Bedankt voor uw aandacht.