



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Pré Wonen
t.a.v. Mevrouw A.J.L. Huntjens
Postbus 2008
2002 CA Haarlem

Datum 11 oktober 2016
Ons kenmerk STZ/WWGZ/2016/438651
Contactpersoon ECC Magré
E-mail emagre@haarlem.nl
Onderwerp Zienswijze scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB

Geachte mevrouw Huntjens,

Via deze brief geven wij onze zienswijze inzake uw scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB dat u op 13 juli 2016 aan ons heeft toegezonden, nadat u de uitgangspunten en keuzes mondeling aan ons heeft toegelicht.

In uw voorstel omschrijft u hoe u aan de hand van marktanalyse van het werkgebied van Pré Wonen, de Woonvisies en prestatie-afspraken, visie en doelstellingen van Pré en het huidige bezit van Pre tot de volgende keuzes bent gekomen:

1. de doelgroep van Pré Wonen bestaat uit alle huishoudens met een inkomen tot 35.739, maar zolang de wetgever het toelaat zult u gebruik maken van de tijdelijke verhoging van inkomens tot 39.874,-.
2. bij de scheiding richt Pré Wonen zich op het zo groot mogelijk maken van de DAEB-tak.
3. Inzet op maximaal renderen van de niet-DAEB-tak, geen bouw meer van koop- of vrije sectorhuurwoningen.
4. DAEB-Woningen met minimaal 200 WWS punten en/of een markthuur van minimaal € 900,- worden toegewezen aan grotere gezinnen uit de doelgroep.
5. Niet-DAEB woningen met minimaal 200 WWS punten en/of markthuur van minimaal € 900,- gaan niet terug naar de DAEB: keuze voor consistente prijs-kwaliteitverhouding van bezit.
6. Een deel in niet-DAEB wordt doorverhuurd vanuit rendement en benut voor herstructureringskandidaten.
7. Er zal vanuit beide segmenten verkoop plaatsvinden.



Haarlem

2

Bovenstaande leidt tot het volgende voorstel voor scheiding:

Pre Wonen

Werkgebied	13.113	100%
Huidig aantal sociaal verhuurde woningen	12.370	94%
Huidig aantal vrije sector huurwoningen	743	6%
Totaal aantal woningen	13.113	100%
DAEB woningen cf voorstel	12.599	96%
Niet-DAEB woningen	514	4%
Haarlem	8.006	100%
Huidig aantal sociaal verhuurde woningen	7.620	95%
Huidig aantal vrije sector huurwoningen	386	5%
Totaal aantal woningen	8.006	100%
DAEB woningen cf voorstel	7.729	97%
Niet-DAEB woningen	277	3%

Wij hebben uw voorstel beschouwd in het licht van de kaders die onze gemeenteraad heeft vastgesteld in Woonvisie 2012-2016, de door de gemeenteraad vastgestelde Aanvullende uitgangspunten Woonvisie 2012-2016, en het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2016 – 2020. We hebben uw voorstel in relatie gebracht met de voorstellen van andere corporaties in Haarlem. Daarnaast zijn de voorstellen in grote lijnen besproken in het regionaal overleg met de wethouders uit de regio Zuid-Kennemerland/IJmond en de directeuren van de corporaties op 15 september 2016.

In de in juli in onze gemeenteraad vastgestelde RAP is de afspraak opgenomen dat de gemeenten zich inspannen om de voorraad sociale huurwoningen op regionaal niveau niet te laten krimpen ten opzichte van de voorraad in 2015, met de wetenschap dat herstructurering en verkoop noodzakelijk kunnen zijn voor het creëren van sociale en vitale wijken en het kwalitatief op peil houden van de voorraad.

Voorafgaand aan de vaststelling van het RAP heeft de gemeenteraad in januari van dit jaar een motie aangenomen die als uitgangspunt vaststelt dat het aanbod van sociale huurwoningen minimaal op het peil van 2013 moet worden gebracht. Bovenstaande betekent in feite dat het streven erop gericht is om het aantal sociale huurwoningen te doen toenemen.

Wij realiseren ons dat dit een hoge ambitie is. We zullen gezamenlijk moeten kijken welke mogelijkheden er zijn om het aanbod te laten toenemen, rekening houdend met de kwalitatieve wensen, en de wensen ten aanzien van de ongedeelde stad. We begrijpen ook dat er sprake moet zijn van een reële prijs/kwaliteitverhouding van



verschillende woningen, en dat verhuur van woningen in de sociale huur met een te hoog kwaliteitsniveau tot ongewenste effecten leidt.

In uw marktanalyse geeft u aan dat (op basis van onderzoek dat in het kader van de totstandkoming van het RAP is uitgevoerd) voor een aantal gemeenten minder sociale huurwoningen nodig zijn. Mede op basis van het door u aangehaalde onderzoek, hebben gemeenten in het RAP afgesproken de voorraad niet te laten krimpen. Dit is gebaseerd op de wens om bestaande fricties op de woningmarkt op te heffen. Daarbij wordt rekening gehouden met de verwachte extra instroom van statushouders en toename van andere groepen in de samenleving die in toenemende mate in de sociale huur moeten worden gehuisvest (bijvoorbeeld vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen).

Met deze kanttekening staan wij positief ten opzichte van uw scheidingsvoorstel. Het streven naar het zo groot mogelijk maken van de DAEB-tak sluit aan op ons volkshuisvestingsbeleid. Ook hebben wij waardering voor uw overwegingen ten aanzien van gewenst aanbod voor grote gezinnen in combinatie met de wens om een enigszins consistente prijs/kwaliteit verhouding te hanteren, en de functie die u geeft aan de woningen in het niet-DAEB deel.

Voor wat betreft de scheiding ten aanzien van maatschappelijk en bedrijfsnonroerend goed heeft u aangegeven de wettelijke bepalingen te volgen. Wij hebben hier geen opmerkingen over.

Aan de hand van het bod dat u heeft gedaan op ons volkshuisvestelijk beleid zijn wij met u in gesprek over diverse onderwerpen die buiten deze splitsing staan, wij hebben het vertrouwen dat dit tot goede prestatie-afspraken zal leiden.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Scholten

drs. J. Wienen