

Gemeente Haarlem
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 511
2003 PB Haarlem
P.a. mailbericht: griffiebureau@haarlem.nl

Betreft : Nota "Kaders en Instrumenten sociale en
middeldure huur"
Uw ref. :
Onze ref. : 000-2016 Haarlem Schalkstad Zuid
Bijlagen :
Datum : 06 december 2018

Geachte Raad,

Als gezamenlijke ontwikkelaars van de Zuidstrook van Schalkstad maken wij ons grote zorgen over de consequenties van het vaststellen van "de Kaders en spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment".

Wij, de HBB groep en Hoorne vastgoed zijn sinds 2016 met de gemeente Haarlem in gesprek over de nieuwbouw ontwikkeling van de Zuidstrook van Schalkstad.

Wij hebben hier reeds diverse panden verworven. De vervallen leegstaande bedrijfspanden willen wij slopen om hier vervolgens nieuwe woningen te realiseren. Samen met de gemeente waren wij al in een ver gevorderd stadium qua herontwikkeling van dit gebied.

Ook hebben wij altijd overeenstemming met de gemeente gehad over het woonproduct. Zijnde woningen in de vrije sector. Ook omdat dit in lijn is met de Woonvisie van Haarlem die een ongedeelde stad voor ogen heeft. Dus meer sociale woningen in West en minder in Oost. Om daarmee ook de leefbaarheid in het oosten van de stad te verbeteren.

Het college besluit van 28 augustus jl. geeft echter nu aan dat ook de Zuidstrook van Schalkstad qua woonprogramma moet worden aangepast naar de 40-40-20 regeling. In de raadsvergadering van 6 september jl. hebben wij ook al onze zorg uitgesproken over de gevolgen van het doorvoeren van deze regeling bij alle nieuwbouwprojecten.

Zeker vanwege leefbaarheidsproblemen waar bijvoorbeeld begin november Aedes-voorzitter dhr Norder heeft aangegeven dat de leefbaarheid momenteel ernstig verslechtert in buurten met veel sociale huurwoningen.

Hetgeen ook blijkt uit de harde cijfers van het door RIGO uitgevoerde onderzoek. In buurten met teveel sociale woningen komt 15% meer overlast en 9% meer agressie voor dan het landelijke gemiddelde. In Schalkwijk zijn er momenteel gemiddeld al meer dan 60% sociale huurwoningen aanwezig. In Meerwijk is dit zelf meer dan 70%.

Momenteel zijn er plannen voor circa 3.000 nieuwbouw woningen in heel Schalkwijk. Wanneer 40% hiervan sociale huurwoningen moeten zijn gaat het dus om de toevoeging van maar liefst 1.200 sociale huurwoningen in Schalkwijk. Dit aantal is ook al substantieel hoger dan in de woonvisie is opgenomen. Hier is uitgegaan van het toevoegen van 700 sociale woningen in het totale oosten van de stad. Dus naast Schalkwijk ook de gehele Slachthuisbuurt, Parkwijk en Amsterdamsebuurt.

Een toevoeging van nog meer sociale woningen in Schalkwijk zal de leefbaarheid nog verder verslechteren! Wij zijn dus vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt tegenstanders van het beleid 40-40-20 voor Schalkwijk. Zelfs de corporaties geven aan eerst prioriteit te geven aan een koopkrachtverbetering van Schalkwijk en dus niet op nog meer sociale huurwoningen..

Naast deze grote zorg over de leefbaarheid zorgt de plotselinge invoer van de 40-40-20 regeling uiteraard voor grote problemen omtrent de haalbaarheid van dergelijke ontwikkelingen.

Ook de nota "Kaders en Instrumenten sociale en middeldure huur" die straks zal worden besproken geeft problemen ten aanzien van de haalbaarheid. De woningcorporaties hebben reeds aangegeven slechts zeer beperkt nieuwe sociale huurwoningen van Schalkwijk in bezit te willen nemen. Hierdoor zullen wij als ontwikkelaars de sociale huurwoningen aan beleggers moeten verkopen. De beleggers willen echter geen woningen kopen met de door de gemeente opgelegde spelregels zoals o.a. een uitpond verbod van 25 jaar en een verplichte toewijzing van hun bezit conform de woningwet via Woonservice. Toewijzen aan een bepaalde inkomensgroep is geen enkel probleem maar geen zeggenschap hebben in wie hun woning gaat huren wel.

Het spreekt voor zich dat wanneer zowel corporaties, beleggers en financiers afhaken vanwege de spelregels, enorme vertragingen zullen optreden in de woningproductie!

Wij pleiten dan ook voor maatwerk. Op korte termijn moeten er tenslotte veel nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd voor alle doelgroepen in alle segmenten.

Wij doen een dringend beroep op de raad om te besluiten dat:

1. "Schalkstad" conform het woonbeleid onderdeel is van Meerwijk en dat daarom maatwerk noodzakelijk is.
2. de 40-40-20 regeling en bijbehorende "kaders en spelregels" niet van toepassing is op Schalkstad.
3. de gemeente in overleg met ons de specifieke kaders en spelregels gaat bepalen. Zodat de realisatie van de Zuidstrook van Schalkstad doorgang kan vinden.

Indien er maatwerk mogelijk is voor deze Zuidstrook van Schalkstad kunnen wij concreet aan de slag met de realisatie van 400-500 woningen.

Graag zouden wij ons standpunt nader aan u willen toelichten en van gedachten wisselen over hoe invulling kan worden gegeven aan de wederzijdse wensen en behoeften.

Met vriendelijk groet,

HBB groep en Hoorne Vastgoed