

Gemeente Haarlem
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Per email verzonden: griffiebureau@haarlem.nl

Behandeld door

De heer A.J. Hoogland

E-mail

aj.hoogland@mvgm.nl

Datum

28 november 2018

Kenmerk

Onderwerp

Nota "Kaders en Instrumenten sociale en middeldure huur" 4-10-2018

Geachte Raad,

Op 6 december aanstaande staat de nota "kaders en instrumenten sociale en middeldure huur" op de agenda van de gemeenteraad. Als gezamenlijke eigenaren en ondernemers van winkelcentrum Schalkwijk maken wij ons grote zorgen over het voorgestelde nieuwe beleid ten aanzien nieuwe woningbouw projecten in het Centrum van Schalkwijk.

Gemeente en CVvE zijn al sinds de eeuwwisseling in overleg over de herontwikkeling van het winkelcentrum naar een volwaardig en multifunctioneel stadsdeelcentrum; "Schalkstad, het kloppend hart van Schalkwijk". In dit kader zijn meerdere overeenkomsten gesloten, waarvan de laatste de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met betrekking tot de eerste fase van de herontwikkeling.

Het is altijd duidelijk geweest dat sprake is van een complexe opgave die vraagt om een integrale aanpak waarbij de financiële belangen en risico's voor de betrokken partijen (vastgoedeigenaren, gemeente, gevestigde ondernemers) zeer groot zijn. Daarnaast gaat het hier natuurlijk ook om het maatschappelijk belang voor circa 40.000 inwoners van Schalkwijk. Immers het winkelcentrum is de centrale plek van het stadsdeel waar de inwoners voor hun boodschappen en vele voorzieningen regelmatig samenkomen en elkaar treffen. Schalkwijk Centrum is de plek waar de sociale cohesie van het stadsdeel het meest merkbaar en voelbaar is. Als eigenaren en ondernemers geven wij graag invulling aan deze behoefte van de inwoners.

De CVvE heeft onlangs een toekomstvisie voor het winkelcentrum laten opstellen. Hieruit blijkt dat om het winkelcentrum de komende decennia haar rol als centrale centrumvoorziening economisch duurzaam te laten spelen, een forse sanering van maar liefst 15.000 m2 winkelmeters noodzakelijk is. Voor een deel van de te saneren winkelmeters kunnen andere publieksfuncties in de plaats komen (maatschappelijke voorzieningen, zorg, sport, bedrijvigheid). Het winkelcentrum zou dan kunnen transformeren naar "Schalkstad, het kloppend hart van Schalkwijk", een ambitie zoals ook uitgesproken door de gemeente in zowel de "Detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad" als de "Structuurvisie Schalkstad 2015".

Het spreekt voor zich dat een dergelijke zeer complexe transformatie slechts mogelijk is wanneer daarbij voor betrokken marktpartijen per saldo sprake is van een financieel haalbaar plan. Immers,

er dienen veel commerciële vierkante meters te worden gesaneerd in combinatie met hoge investeringen in nieuwbouw en herontwikkeling binnen een complexe eigendomssituatie (Schalkwijk heeft maar liefst ruim 70 eigenaren). Aangezien eerdere berekeningen hebben uitgewezen dat de komst van genoemde nieuwe publieksfuncties de saneringskosten niet voldoende zal compenseren, is in alle plannen altijd uitgegaan van een fors additioneel woningbouwprogramma, zonder beperkingen ten aanzien van het soort woningbouw. De door het College voorgestelde "40-40-20" regeling en de bijbehorende "spelregelkaart" voor nieuwe woningbouw doorkruist dit plan en maakt de herontwikkeling van Schalkwijk bij voorbaat onhaalbaar. Hiermee komt de herontwikkeling van het inmiddels wegwijnende winkelcentrum Schalkwijk tot een stadsdeelcentrum met nieuw elan volledig op losse schroeven te staan en blijven kansen onbenut.

Het verder uitstellen van genoemde herontwikkeling zal leiden tot een versneld afglijden van het winkelcentrum met uiteindelijk nog meer leegstand en vervolgens verpaupering en verloedering. Wij kunnen ons niet voorstellen dat dit na jaren van gezamenlijke inspanning en investering de intentie is van de gemeente.

Behalve financiële redenen om geen voorstander te zijn van een toename van het aandeel sociale woningbouw in het stadsdeel zijn er echter ook sociaal-maatschappelijke. Van de Corporaties en Wijkraden hebben wij begrepen dat ook zij tegenstander zijn van het voorgestelde beleid. In dit verband verwijzen wij ook naar de in de vorige raadsperiode vastgestelde "Woonvisie 2017-2020" en het u ongetwijfeld bekende recente onderzoek van Rigo, uitgevoerd in opdracht van Aedes "Veerkracht in het corporatiebezit – Kwetsbare bewoners en leefbaarheid". Een te eenzijdige opbouw van de bevolking heeft in de praktijk vaak negatieve effecten op de kwaliteit en diversiteit van het winkelaanbod.

Wij doen daarom een dringend beroep op College en Raad om te bevestigen/besluiten dat:

1. "Schalkstad" binnen de context van het woonbeleid onderdeel is van Meerwijk en dat voor het stadsdeelcentrumgebied maatwerk noodzakelijk is.
2. de "40-40-20" regeling en de bijbehorende "spelregelkaart" niet van toepassing is op het stadsdeelcentrumgebied
3. de gemeente in overleg zal treden met de CVvE en de gezamenlijke partijen die als investeerder en/of ontwikkelaar betrokken zijn bij Schalkstad om gezamenlijk de kaders te bepalen ten aanzien van "woningbouw spelregels" zodanig dat het integrale verbeteringsplan "Schalkstad, het kloppend hart van Schalkwijk" een haalbare ambitie blijft.

Indien de genoemde beperking voor Schalkstad niet van toepassing wordt verklaard kunnen wij vervolgens concreet aan de slag met de realisatie van circa 850 nieuwe woningen.

Wij nodigen u graag uit om ons standpunt inhoudelijk nader toe te lichten en gezamenlijk van gedachten te wisselen over hoe de wederzijdse wensen en behoeften op elkaar te laten aansluiten.

Met vriendelijke groet,

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren winkelcentrum Schalkwijk te Haarlem

De heer H. Weidema

Voorzitter