

Betreft: Ontwikkeling Toekanweg 7 te Schalkwijk Haarlem

Geachte leden van de Raad,

Als toekomstig exploitant en eigenaar van de voorgenomen herontwikkeling op de huidige Rijkswaterstaatlocatie (Gebouw Schonenvaert) aan de Toekanweg 7 te Haarlem vragen wij u aandacht voor het volgende.

Sinds begin 2017 is Greystar met de Gemeente Haarlem in overleg over de ontwikkeling op de bovengenoemde locatie. Onze interesse in de locatie is onder andere gebaseerd op de woonvisie van de gemeente Haarlem welke in 16 maart 2017 is vastgesteld. De in deze visie opgenomen passage over specifiek de woningdifferentiatie in de wijk Schalkwijk, heeft er mede toe geleid dat Greystar is overgegaan tot de aankoop van de locatie. In de visie staat omschreven dat in deze wijk een sterke behoefte is aan huurwoningen in het middensegment aangezien er momenteel een té hoog percentage is aan sociale huurwoningen. Een toename van het aantal sociale huurwoningen in deze wijken was volgens deze woonvisie daarom niet gewenst. Greystar heeft een woningconcept ontwikkeld voor de Nederlandse huurmarkt wat het mogelijk maakt om betaalbare woningen met een groot servicecomponent te realiseren in lijn met het “nieuw stedelijk wonen”. Dit concept biedt huurwoningen aan voor verschillende doelgroepen en kenmerkt zich door een mix van compacte huurwoningen. Deze zijn bedoeld voor een jonge en ondernemende doelgroep die openstaat voor nieuwe woonconcepten dat meer gericht is op delen dan op eigendom. Dit wordt bijvoorbeeld gedaan door kwalitatief hoogwaardige gedeelde voorzieningen die als verlengstuk van de individuele woning dienen en door het realiseren van nieuwe mobiliteitsconcepten. De OurDomain-projecten bieden naast de woningen zelf een breed pallet aan voorzieningen en services welke niet alleen voor de bewoners, maar ook voor de omliggende wijken van toegevoegde waarde zijn. Greystar is in eerste instantie beheerder welke haar OurDomain projecten, waarin de voorzieningen en services voor de huurders centraal staan, langdurig in volledig eigendom houdt. De focus ligt op het creëren van een prettige en betaalbare woonomgeving voor de lange termijn.

Met de voorgenomen invoering van de “Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment” in zijn huidige vorm worden onze plannen voor een lange termijn investering op deze locatie in Haarlem zeer onzeker. De haalbaarheid van onze plannen komt hiermee in het gedrang en dien ten gevolgen ook de realisatie van de huurwoningen in het gereguleerde segment alsmede middensegment. Daarnaast heeft de nota, naar onze mening, zeer nadelige gevolgen voor de leefbaarheid in Schalkwijk en een remmende werking op de woningproductie in deze wijk. Dit is de conclusie van zowel corporaties als marktpartijen tijdens de gezamenlijke sessie “Samenwerkingstafel Ontwikkelzone Europaweg” van 29 november jl., waar in open overleg de consequenties van de Nota voor de diverse projecten in deze Ontwikkelzone besproken zijn.

Wij roepen daarom op om in Schalkwijk het accent te leggen op toevoeging in het gereguleerde- en middensegment en veel minder op sociale huur (via toegelaten instellingen). Daarnaast vragen we u om maatwerk toe te passen om de productie van nieuwbouwwoningen te kunnen realiseren. Daarbij is het noodzakelijk de aanvullende spelregels en kaders, bijvoorbeeld met betrekking tot toewijzing, aan te passen naar uitvoerbare eisen voor marktpartijen. Dit om vernieuwende woonconcepten, zoals ons OurDomain-concept, in Schalkwijk mogelijk te maken.

We kijken uit naar de volgende stap in onze samenwerking en een voorspoedige realisatie van ons OurDomain project te Haarlem.

Hartelijke groet,

Eelko Korteweg en Matthijs Zaadnoordijk