

Raadsstuk 198/2007
B&W datum 2 oktober 2007
Sector/Afd SO/bd
Reg.nr(s) 07/185443

Onderwerp **Beantwoording vragen van de heer J. Fritz inzake Klushuizen**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Ingevolge het bepaalde in artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergadering van de gemeenteraad stellen wij u hierbij in kennis van de op 6 september 2007 bij ons college ingekomen vragen van de heer J. Fritz en het door het college gegeven antwoord.

De burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

Betreft: Raadsvragen ex art 38 RvO

Geacht College van B&W,

De PvdA-fractie verzoekt u om schriftelijke beantwoording van onderstaande vragen conform artikel 38 Reglement van Orde.

In Rotterdam is de afgelopen jaren veel positieve ervaring opgedaan met zogenaamde klushuizen. Dit zijn woningen in achterstandswijken die door de gemeente voor een relatief laag bedrag worden verkocht, onder voorwaarde dat de bewoners zelf een forse investering plegen in renovatie. Tot de voorwaarden voor verkoop behoort ook een anti-speculatiebeding.

Een voorbeeld van zo'n project in het Wallisblok in de Rotterdamse wijk Spangen. In Spangen zijn 96 woningen van het Wallisblok gratis van de hand gedaan, waaruit 36 nieuwe woningen zijn ontstaan. De nieuwe eigenaren hebben in collectief verband de buitenkant laten opknappen door een aannemer. De gemeente investeert circa € 35.000 per woning (de gemiddelde aankoopprijs plus onder andere funderingsherstel van sommige woningen). De gemeente heeft uitgerekend dat sloop en nieuwbouw circa drie ton goedkoper was geweest. Daar staat echter tegenover dat een karakteristiek blok behouden is gebleven waarin mondige bewoners zijn gekomen die belang hebben bij een goed leefklimaat in de wijk. Het Wallisproject heeft veel aandacht getrokken en heeft een positieve invloed gehad op de buurt.

Naar aanleiding van de positieve ervaringen in het Wallisblok heeft de gemeente Rotterdam inmiddels meerdere projecten met klushuizen lopen (zowel individuele panden als grotere complexen die collectief opgeknapt kunnen worden), waarbij de woningen overigens niet langer gratis van de hand worden gedaan, maar tegen gereduceerde bedragen. Ook in Den Haag zijn inmiddels soortgelijke projecten van

start gegaan. Deze gemeente gebruikt hiervoor verwaarloosde panden, die zijn onteigend van huisjesmelkers.

Het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) noemt de klushuizen in Rotterdam in het in juli verschenen rapport 'Interventies voor Integratie' als één van de weinige effectieve instrumenten om de eenzijdige bevolkingssamenstelling van probleemwijken te doorbreken. De nieuwe bewoners zijn over het algemeen jong, starters op de woningmarkt, hoger opgeleid en vaak werkzaam in creatieve beroepen. Opvallend is dat sommige projecten met klushuizen in Rotterdam ook een grote aantrekkingskracht blijken te hebben op hoger opgeleide allochtone jongeren, waardoor deze een wooncarrière kunnen maken in de eigen wijk, in plaats van weg te trekken.

De PvdA vindt de Rotterdamse projecten interessant. De projecten met klushuizen hebben een aantal voordelen: karakteristieke panden in de stad kunnen behouden blijven, het leidt tot een meer gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in wijken en het trekt creatieve jongeren naar de stad, wat goed is voor de creatieve economie. Wij beseffen dat Haarlem in verband met haar financiële positie een minder actief grond- en vastgoedbeleid voert dan Rotterdam, en dus minder mogelijkheden heeft voor dit soort projecten, maar willen graag van het College weten welke mogelijkheden men ziet om soortgelijke projecten ook in Haarlem op te starten.

Daarom willen wij u de volgende vragen stellen:

Bent u op de hoogte van de in Rotterdam opgedane ervaringen met klushuizen en wat is uw oordeel daarover?

Wat vindt u van de conclusie van het SCP dat klushuizen één van de weinige effectieve instrumenten zijn om de eenzijdige bevolkingssamenstelling van probleemwijken te doorbreken?

Ziet u mogelijkheden om in de toekomst soortgelijke projecten, waarbij in slechte staat verkerende panden tegen gereduceerde prijs (met anti-speculatiebeding) aan de nieuwe bewoners worden verkocht met een forse renovatieverplichting, ook in Haarlem op te starten?

Bent u bereid om in de toekomst bij de beslissingen over sloop of behoud van in slechte staat verkerende panden ook de mogelijkheid voor verkoop als klushuizen mee te wegen?

Namens de fractie van de PvdA,

Jeroen Fritz

Aan de heer J. Fritz
lid van de gemeenteraad
Brinkmannpassage 101
2011 NZ Haarlem

Onderwerp:
Beantwoording vragen inzake
klushuizen

Uw brief van:
6 september 2007

Geachte heer Fritz,

U heeft kennis genomen van de klushuizen-projecten in Rotterdam. In Rotterdamse achterstandswijken zijn voor een zeer laag koopbedrag woningen verkocht. De staat van onderhoud bij deze woningen was dermate slecht dat grootschalige renovatie of sloop noodzakelijk was. De kopers moesten zelf de woningen opknappen, dit leverde als positief effect op dat de nieuwe bewoners betrokken zijn bij de wijk en de opgeknapte woningen een positieve uitstraling hebben op de omgeving.

Op de 4 vragen die u hierover gesteld heeft wordt onderstaand ingegaan.

1. *Bent u op de hoogte van de in Rotterdam opgedane ervaringen met klushuizen en wat is uw oordeel daarover?*

Antwoord

Ja, het college is op de hoogte van de in Rotterdam opgedane ervaringen met klushuizen. Het college kan zich goed voorstellen dat deze aanpak in de Rotterdamse context- waarbij sprake is van grootstedelijke problematiek en verwaarloosde panden 'in probleemwijken' die soms slechts een beperkte financiële waarde vertegenwoordigen- goede resultaten oplevert.

2. *Wat vindt u van de conclusie van het SCP dat klushuizen één van de weinige effectieve instrumenten is om de eenzijdige bevolkingssamenstelling van probleemwijken te doorbreken?*

Antwoord

Het college is van mening dat het doorbreken van een eenzijdige bevolkingssamenstelling van 'probleemwijken' op diverse manieren kan worden bereikt. In de Haarlemse context is met name de met de corporaties afgesproken aanpak van wijken in het kader van de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken, waarbij naast de sociale huurwoningen ook commerciële huurwoningen en koopwoningen worden gerealiseerd, van belang. Dit uiteraard naast de woningbouwprojecten die door commerciële ontwikkelaars worden gerealiseerd.

3. *Ziet u mogelijkheden om in de toekomst soortgelijke projecten, waarbij in slechte staat verkerende panden tegen gereduceerde prijs (met anti-speculatiebeding) aan de nieuwe bewoners worden verkocht met een forse renovatieverplichting, ook in Haarlem op te starten?*

Antwoord

Haarlem heeft een beperkt aantal woningen: in totaal 122 panden waarvan er slechts 50 in slechte staat verkeren. Deze panden liggen verspreid en zijn bovendien niet alle gelegen in wijken waar Haarlem inzet op stedelijke vernieuwing. Daarom zijn er voor de methodiek van klushuizen in Haarlem geen mogelijkheden. Deze methodiek verhoudt zich bovendien slecht met de gespannen woningmarkt in Haarlem, waar zelfs kwalitatief slechte woningen nog een behoorlijke marktwaarde hebben. Voor zover er in Haarlem gemeentelijk woningbezit in 'probleemwijken' aanwezig is, zijn hiervoor dan ook voldoende potentiële kopers bereid de marktwaarde te betalen. Hierdoor wordt zowel de doelstelling van het doorbreken van een eenzijdige bevolkingssamenstelling als de door het college beoogde financiële doelstellingen bereikt.

4. *Bent u bereid om in de toekomst bij de beslissingen over sloop of behoud van in slechte staat verkerende panden ook de mogelijkheid voor verkoop als klushuizen mee te wegen?*

Antwoord

Het college acht het gezien de bovenstaande antwoorden niet zinvol om in Haarlem de methodiek van klushuizen, zoals deze in Rotterdam wordt toegepast, in te voeren.

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders