

# *Raadsstuk*

**Onderwerp:** Herziening woningbouwprogramma zuidstrook Slachthuisbuurt  
**Reg.nummer:** 2011/102790

## **1. Inleiding**

De gemeente en de corporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere zijn voornemens om in het zuidelijk gedeelte van de Slachthuisbuurt ruim 600 woningen te vernieuwen. Op 27 maart 2008 heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige visie Slachthuisbuurt Zuid vastgesteld en daarbij voor de zogenaamde kleine variant gekozen (die uitgaat van behoud van de huidige bebouwing aan Gouwstraat – zie bijlage A). De uitvoering van het project zal circa tien jaar in beslag nemen. De corporaties en de gemeente hebben hiertoe op 23 april 2008 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de taakverdeling, de uitvoering van de het project, de communicatie en de financiering.

In de samenwerkingsovereenkomst is bepaald dat er 100 procent sociale huur gerealiseerd wordt, met de mogelijkheid om vijftien procent af te wijken. Bij grotere afwijkingen is instemming van de stuurgroep Haarlem-Oost vereist, waarin de corporatiedirecteuren en het college van B&W vertegenwoordigd zijn. De corporaties hebben het verzoek aan de gemeente voorgelegd om het woningbouwprogramma zo aan te passen, dat er minimaal 60% sociale huurwoningen worden teruggebouwd. De stuurgroep heeft hier op 6 april 2011 mee ingestemd.

## **2. Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor:

1. Om het woningbouwprogramma voor de zuidstrook van de Slachthuisbuurt aan te passen van 100 procent sociale huur naar minimaal 60 procent.
2. Om in te stemmen met de hiervoor benodigde aanpassing van de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt-Zuid.

## **3. Beoogd resultaat**

Verschuiving van het woningbouwprogramma in de zuidstrook van 100 % sociale huur naar minimaal 60% sociale huur. De overige 40% kunnen zowel uit koopwoningen (goedkoop en middelduur) als huurwoningen (middelduur) bestaan.

## **4. Argumenten**

### **Corporaties**

De corporaties hebben de volgende argumenten voor de verschuiving naar voren gebracht:

- Tegemoet komen aan de vraag van huidige buurtbewoners naar sociale en middeldure koopwoningen.

- Meer sociaal-economische stijgers voor de buurt kunnen behouden.
- Meer differentiatie in de woningvoorraad kunnen realiseren.
- Financieel gezonde ontwikkeling kunnen realiseren en het risico van uitstel van de bouwproductie voorkomen.
- Eigendomsverwerving en betrokkenheid in de buurt verhogen.

Deze argumenten zijn nader onderbouwd in de notitie *Heroverweging Bouwprogramma Slachthuisbuurt-Zuidstrook* van Ymere (zie bijlage B).

### **Gemeente**

De Slachthuisbuurt kent volgens de jaarstatistiek 2010 15,3 procent koopwoningen, 81 procent sociale huurwoningen en 3,8 procent particuliere huurwoningen. Het voorstel om af te wijken van 100 procent sociale woningbouw sluit goed aan bij het streven van het college naar meer differentiatie in de woningvoorraad op wijkniveau.

Momenteel zijn zowel de koopsector als de particuliere huursector ondervetegenwoordigd in de Slachthuisbuurt. Een betere verhouding tussen sociale huur, middeldure huur en koop is noodzakelijk voor de leefbaarheid van de Slachthuisbuurt, met name op langere termijn.

Het toevoegen van middeldure huurwoningen, naast goedkope en middeldure koopwoningen, is gewenst. Met name de inkomensgroep die net boven de 33.000 euro uitkomt, kan over het algemeen niet kopen door een te laag inkomen en dan biedt een woning in de middeldure huursector uitkomst. Om de bewoners van de Slachthuisbuurt de mogelijkheid te bieden om door te stromen naar een andere woning, zou het realiseren van middeldure huurwoningen uitkomst bieden.

Uit het woonwensenonderzoek 2009 blijkt dat ouderen niet zozeer willen kopen, maar huren. Aangezien er in deze wijk ook relatief veel ouderen wonen, vormt dit segment een goede aanvulling.

Ook sluit het voorstel aan bij de uitkomsten van het Woonwensenonderzoek (2009) waarin aangegeven wordt dat 21 procent van de huurders in de Slachthuisbuurt (in heel Haarlem 18 procent) geïnteresseerd is in het kopen van de eigen huurwoning.

## **5. Kanttekeningen**

### **Voorwaarden**

Voorwaarden voor het terugbrengen van het minimale percentage sociale huurwoningen van 100 naar 60 procent zijn:

- Alle terugkerende huurders moeten de mogelijkheid hebben om terug te keren in een sociale huurwoning in de zuidstrook.
- Tegelijk met deze omzetting garanderen de drie corporaties gezamenlijk dat er conform eerdere afspraken nog steeds minimaal 30 procent sociale woningbouw in de stad wordt gerealiseerd.
- De corporaties zijn vrij om de diverse woningtypen over de eigen projecten te verspreiden dan wel te clusteren, echter met die voorwaarde dat minimaal 60 procent van de woningen die per corporatie worden gerealiseerd in het sociale huursegment vallen.

### **Levensloopbestendig**

Het aantal oudere huishoudens neemt toe in Haarlem. De toegankelijkheid van de woning is belangrijk voor deze groep. De gemeente wil hier rekening mee houden door het realiseren van levensloopbestendige woningen (nultredenwoningen). Daarnaast wil de gemeente inspelen op de behoefte van bewoners die zorg nodig hebben, maar nog wel zelfstandig willen blijven wonen (woonzorgwoningen). Dit vormt een aandachtspunt bij de verdere ontwikkeling van de zuidstrook.

### **6. Uitvoering**

Na instemming door de raad met dit voorstel zal een aangepaste samenwerkingsovereenkomst worden ondertekend. De nieuwe afspraak wordt vervolgens per deelplan door de corporaties uitgewerkt.

### **7. Bijlagen**

In bijlage A staan de relevante onderdelen uit de samenwerkingsovereenkomst. Bijlage B is de notitie *Heroverweging Bouwprogramma Slachthuisbuurt-Zuidstrook*.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

## **8. Raadsbesluit**

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Om het woningbouwprogramma voor de zuidstrook van de Slachthuisbuurt aan te passen van 100 procent sociale huur naar minimaal 60 procent.
2. Om in te stemmen met de hiervoor benodigde aanpassing van de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt-Zuid.

Gedaan in de vergadering van ... .. (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

## Bijlage A. Samenwerkingsovereenkomst

### Artikel 3. Programma woningbouw

4. De corporaties hebben de vrijheid af te wijken van het in lid 1 bedoelde woningbouwprogramma (qua aantallen, categorie of prijsklasse) mits de afwijking niet leidt tot wezenlijke afwijking van de in het stedenbouwkundig plan opgenomen stedenbouwkundig ontwerp, beeldkwaliteit, plangrenzen en benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein en zij de andere partijen hierover vooraf in de stuurgroep informeren en deze afwijking niet meer dan 15% van het programma bedraagt. Voor afwijkingen die meer dan 15% t.o.v. het in bijlage 5 vermelde programma bedragen, is vooraf instemming van de andere partijen middels een besluit van de stuurgroep vereist.

### Artikel 10. Wijziging en aanvulling van de overeenkomst

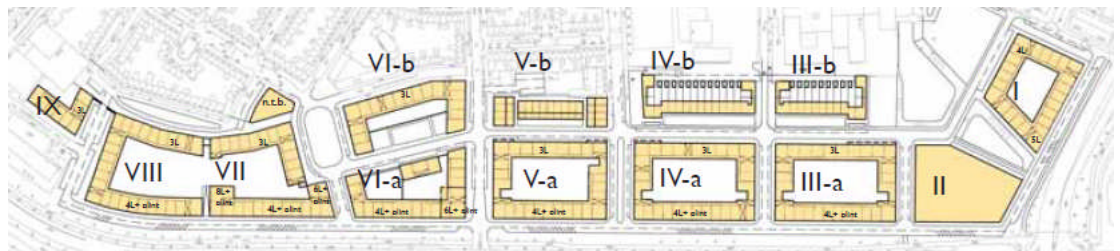
1. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien partijen over de inhoud van de wijziging, alsmede over de gevolgen van deze wijziging, overeenstemming hebben bereikt.

2. Een wijziging is slechts van kracht indien zij schriftelijk is vastgelegd en door partijen is ondertekend.

### Bijlage 6. Woningbouwprogramma kleine variant

<b>blokken</b>	<b>woningen</b>
I	98
IIIa	96
IIIb	13
IVa	89
IVb	16
Va	85
Vb	17
VIa	26
VIb	30
VII + VIII	162
IX	24
<b>totaal</b>	<b>656</b>

### Overzicht blokken (NB. VII en VIII nog als grote variant)



**Heroverweging  
Bouwprogramma Slachthuisbuurt- Zuidstrook**

**Ymere**

**aan** Gerrie Blok  
**van** Martijn Plokker  
**betreft** Heroverweging Bouwprogramma Slachthuisbuurt-Zuidstrook  
**datum** 19 augustus 2010  
**nummer**  
**kopie aan**

Postbus 90200  
1006 BE Amsterdam  
www.ymere.nl  
KvK 41212857

---

**Aanleiding**

Ymere staat aan de vooravond van de herstructurering van de Hannie Schaftstraat e.o. ook wel aangeduid als de Slachthuisbuurt-Zuidstrook in Haarlem. De inzet is om in 2011 te starten. Tot op heden werd in de nieuwbouw ingezet op een flink aandeel sociale huurwoningen; met de stakeholders is in eerste instantie afgesproken dat 100% in de huursfeer zou worden gerealiseerd met een afwijking van maximaal 15%. Ymere wil bij nader inzien echter meer koopwoningen opnemen in het nieuwbouwprogramma. Dit niet alleen vanwege de financiën (haalbaarheid), maar ook om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de Slachthuisbuurt op de lange termijn te kunnen garanderen.

In deze notitie wordt op basis van de kenmerken van de wijk en toekomstverkenningen een pleidooi gehouden om een aanpassing in het nieuwbouwprogramma door te voeren. Deze notitie is in de eerste instantie gericht aan de gemeente Haarlem en de Directie van Ymere. Met het oog op eerder gemaakte afspraken met de Haarlemse gemeenteraad, zal de inhoud van deze notitie op een later tijdstip ook aan hen worden voorgelegd en met hen worden besproken.

**Samenvatting**

Voorgesteld wordt om het nieuwbouwprogramma op de Zuidstrook aan te passen en een aandeel koop van zo'n 40% in het programma op te nemen.

De belangrijkste argumenten om deze aanpassing door te voeren zijn:

- Tegemoet komen aan de vraag (23%) van huidige buurtbewoners naar goedkope en middeldure koopwoningen.
- Meer sociaal economische stijgers voor de buurt kunnen behouden.
- Meer differentiatie in de woningvoorraad kunnen realiseren.
- Financieel gezonde ontwikkeling kunnen realiseren en uitstel voorkomen.
- Eigendomsverwerving en betrokkenheid in de buurt verhogen.

## **Even terugblikken**

Voor wat betreft de sloop/nieuwbouw van de portiekflats aan de Hannie Schaftstraat is de bal voor Ymere gaan rollen zo rond het jaar 2000. In die tijd is reeds de conclusie getrokken om geen geld meer in deze flats te stoppen. De zwakke positie op de woningmarkt in combinatie met de hoge onderhoudslasten en renovatiekosten leidden tot het besluit om dit complex op termijn te gaan herstructureren (sloop/nieuwbouw).

Parallel aan deze besluitvorming is de gehele Slachthuisbuurt als aandachtswijk hoog op de politieke (ook landelijk!) geplaatst. In de beginjaren 2000 was bij veel bewoners van de Slachthuisbuurt de moed in de schoenen gezakt. Het ontbrak niet aan ideeën en goede initiatieven; de bewoners zagen er gewoonweg niets van terecht komen en verloren het vertrouwen en het perspectief op verbetering.

Deze situatie heeft destijds bij de gemeente en de corporaties de ogen geopend. Zij realiseerden zich dat het zo niet langer kon, maar dat een aanpak van bovenaf ook niet zou werken. Zo is in feite een nieuwe manier van wijkontwikkeling geboren. Het initiatief en de zeggenschap is grotendeels aan de bewoners teruggegeven; de betrokken partijen hebben zich veel meer geschikt in de rol van facilitator van diverse plannen om de wijk vooruit te brengen. De voordracht voor Rijksbijstand voor deze wijk en de start van de integrale gebiedsontwikkeling moet ook in dat perspectief worden gezien.

Kortom er is een ontwikkeling in gang gezet die breder gaat dan alleen de Zuidstrook, de ontwikkeling van de gehele Slachthuisbuurt is in gang gezet en logischerwijze met elkaar in verband gebracht.

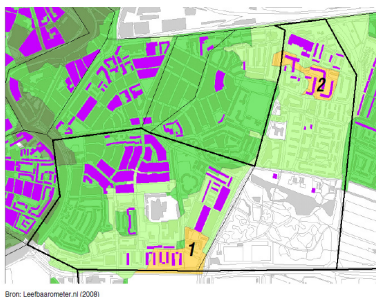
# Ymere

## De balans opmaken

### De feiten

De Slachthuisbuurt ligt centraal in Haarlem, net buiten het stadscentrum. Het betreft voor een belangrijk deel (2/3) een arbeidersbuurt met grondgebonden woningen uit de vroeg 20<sup>ste</sup> eeuw. Karakteristiek, stedelijk en stenig zijn de kernwoorden. Aan de zuidkant bestaat de buurt uit naoorlogse portiekflats in een schraal aandoend woonmilieu. Er is de laatste dertig jaar weinig (bij)gebouwd. Anno 2007 bestaat de Slachthuisbuurt uit krap 3.000 woningen, waarvan ruim 80% in bezit van corporaties. Het aantal reacties op huurwoningen ligt zo'n 15 tot 20% onder het Haarlemse gemiddelde. Ook de bijzonder lage gemiddelde WOZ-waarde illustreert de ongunstige positie van de buurt op de regionale woningmarkt. Bovendien heeft een ware teeloorgang van het voorzieningsniveau plaatsgevonden.

In 2010 telt de Slachthuisbuurt 5.455 inwoners, in 2004 waren dat er nog 5.769. In de buurt is in de afgelopen twee decennia met name de jongere bevolking weggetrokken. Het aandeel 65-plussers ligt iets onder de 20%. Voor Haarlemse begrippen telt de Slachthuisbuurt veel allochtonen. Ruim 28% van de bevolking is van allochtone afkomst, waarvan veel van Turkse herkomst. Het inkomensniveau in de buurt is laag (19% lager dan het Haarlemse gemiddelde). Ook het hoge percentage werklozen en bijstandsontvangers duiden op een lage maatschappelijke positie.



Het kaartje hiernaast laat de resultaten zien van de leefbaarometer<sup>1</sup> over het oostelijke deel van Haarlem.

De Slachthuisbuurt kleurt geel is en scoort dus onvoldoende. Ook de slechte positie ten opzichte van het westelijke deel van Haarlem en andere buurten in Haarlem Oost is tekenend voor de leefbaarheid in de Slachthuisbuurt.

### Stand van zaken project de Zuidstrook

Ymere bouwt langs de Zuidstrook nieuwe woningen in twee carrés met een groot binnenhof als gebruiks- en verblijfsgebied. Naast gestapelde woningen, worden ook eengezinswoningen in de blokken gerealiseerd.

Dat is – zeker voor de Slachthuisbuurt – een aanvullend en aantrekkelijk marktsegment. De woningen kennen een vloeroppervlakte van 80 tot 125 m<sup>2</sup>, wat voor Haarlemse begrippen groot is.

De architecten van de blokken zijn Kuhne&Co. uit Rotterdam en Bureau Ritzen uit Maastricht. Beide bureaus hebben ruime ervaring met het ontwerpen van grote projecten, het is voor beide bureau's het eerst project in Haarlem. De architecten zijn in samenspraak met de gemeente Haarlem, supervisor Khandekar en de 3 corporaties geselecteerd. Bij het ontwerptraject van dit project is nauwe samenwerking gezocht met de bewonerscommissie om het draagvlak zo groot mogelijk te laten zijn. Tevens wordt de wijkraad op gezette tijden geïnformeerd. Op dit moment (2<sup>e</sup> kwartaal 2010) is het definitieve ontwerp afgerond en de bouwaanvraag wordt deze zomer ingediend. De verwachting is dat begin 2011 alle huidige bewoners zijn uitgeplaatst en met de sloop wordt begonnen. De start bouw staat gepland na de zomer van 2011.

<sup>1</sup> De Leefbaarometer ([www.leefbaarometer.nl](http://www.leefbaarometer.nl)) geeft gemeenten en provincies online informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken. Het geeft de situatie in de wijk weer, maar ook ontwikkelingen en achtergronden van de buurt. Hiermee biedt de Leefbaarometer de mogelijkheid om snel en adequaat te reageren bij negatieve ontwikkelingen.



# Ymere

## **Het vooruitzicht**

In sociaal economisch opzicht zijn de kansen op vooruitgang van de huidige wijk beperkt. Niet alleen de afname van het aantal bewoners, de huishoudgrootte en woningbezetting houdt aan, maar ook het vertrek van de 'stijgers', de beperkte inkomensontwikkeling en de vergrijzing duiden op een afglijdend perspectief.

Daarentegen biedt de Slachthuisbuurt – voor Haarlemse begrippen – wel veel ruimtelijk-fysieke kansen. In het openbaar gebied valt veel te winnen, maar ook in het herstructureringsgebied en het Slachthuisterrein liggen er kansen om de aantrekkelijkheid te vergroten. Sterker nog, in het licht van de negatieve sociaal economische spiraal kan en moeten de ruimtelijk-fysieke kansen worden benut.

## **De ontwikkelingsrichting in breder perspectief**

Om de ontwikkelingsrichting van de Slachthuisbuurt en verder ingezoomd de Zuidstrook beter te kunnen bepalen is het goed om nu even de Haarlemse woningmarktontwikkeling tegen het licht te houden. Wat is er nu precies aan de hand en wat kunnen we concluderen ten aanzien van de Slachthuisbuurt en de Zuidstrook.

## **De Haarlemse woningmarkt**

Het structureel ontbreken van nieuwbouwmogelijkheden in combinatie met de populariteit van het woongebied 'an sich' leidt al sinds jaar en dag tot een grote druk op de Haarlemse woningmarkt. Deze druk is voelbaar in alle segmenten; van goedkope huur tot dure koop.

Er zijn echter wel wat nuances aan te brengen. De wachttijden voor een huurwoning en de prijzen in de koopsector liggen nog altijd beduidend lager dan bv. in een aantal segmenten op de Amsterdamse woningmarkt.

Als we verder inzoomen op de Haarlemse woningmarkt dan blijkt een groot deel van de betaalbare voorraad zich ten oosten van het Spaarne (Haarlem Oost en Schalkwijk) te bevinden. Dit met als gevolg dat een hardnekkige kern met een laag inkomen in deze woonwijken blijft hangen. In het westelijk deel en ook in Haarlem Noord staan ook betaalbare huurwoningen, deze worden echter veelal scheef bewoond door hogere inkomensgroepen en komen ook nauwelijks beschikbaar op de woningmarkt.

Het migratiepatroon kan – kort door de bocht – als volgt worden geschetst. Jongeren verlaten Haarlem om veelal in Amsterdam te aan studeren en/of werken. Veel huishoudens in de leeftijdscategorie van 30 tot 40 jaar (gezinsfase) komen (terug) naar Haarlem. Veel huishoudens met een stijgend perspectief – in verschillende inkomenscategorieën – verlaten Haarlem richting aangrenzende gemeenten als Heemstede, Velsen, Bloemendaal en Haarlemmermeer.

## **De Slachthuisbuurt**

Binnen het perspectief van de Haarlemse situatie is er een aantal zaken in de Slachthuisbuurt dat echt opvalt en kenmerkend is voor de Slachthuisbuurt:

- Er is een flink aantal huishoudens met een laag inkomen dat is aangewezen op de betaalbare voorraad. Het gaat hier overigens om een aandeel van 66% en dat ligt een stuk hoger dan het Haarlemse gemiddelde van 42%<sup>2</sup>.
- De sociaal – economische stijgende huishoudens verlaten de wijk bij een gebrek aan beschikbare alternatieven in deze wijk.
- De lokale dynamiek ontbreekt; een harde kern blijft zitten waar ze zit en beweegt zich niet op de woningmarkt.
- Ondanks het gemiddeld (!) lage inkomensniveau wordt er ook in de Slachthuisbuurt scheef gewoond in de sociale huursector. In absolute zin is er in de Slachthuisbuurt

---

<sup>2</sup> 42% van de Haarlemse huishoudens heeft een inkomen lager dan 33.000,- euro. Deze inkomensgrens wordt door de Europese Commissie aangehouden als scheidslijn tussen wel en geen staatssteun.

# Ymere

een overmaat aan betaalbare huurwoningen ten opzichte van het aandeel lage inkomens.

## **Conclusie**

Vanuit het woningmarktperspectief en de ontwikkelingsrichting ligt het voor de hand om meer dynamiek in de Slachthuisbuurt te brengen. Daarmee wordt bedoeld om meer huishoudens die al langere tijd op dezelfde plek in de buurt wonen in beweging te krijgen, en het liefst te kunnen behouden voor de buurt. Dat is goed voor de sociale cohesie, voor de leefbaarheid, voor de wijk economie en voor het vrijkomen van de betaalbare huurvoorraad voor nieuwe instromers.

## **De Zuidstrook; aanpassing bouwprogramma**

In deze paragraaf wordt met name vanuit het woningmarktperspectief aangegeven waarom het voor de hand ligt om een wijziging in het bouwprogramma van de Zuidstrook op te nemen.

## **Het aangepaste programma**

Ymere wil in het nieuwe bouwprogramma focussen op een verhouding huur / koop die richting de 60%/40% gaat. Dit in tegenstelling tot de eerder afgesproken 100% huur (met 15% afwijking). De woningtypologieën en aantallen blijven ongewijzigd, alleen komt de eigendomverhouding anders te liggen.

## **De argumenten**

De belangrijkste argumenten om voor een andere huur / koop verhouding te kiezen zijn:

1. Vraag uit de buurt. Uit marktonderzoek (WoOn 2009) blijkt dat er wel degelijk een vraag bestaat naar koopwoningen. De vraag en interesse is niet overdreven groot, maar er is wel een toenemende trend waarneembaar. Dit wordt ook bevestigd door het intern bronbestand van Ymere, de bevindingen van de huismakelaar Keijser & Drieman en b.v. ook een referentieproject als de flack waar een flink aandeel huurders uit die wijk met Koopgarant een woning hebben gekocht.
2. Sociaal – economisch. Met het toevoegen van meer koopwoningen wordt bereikt dat jongere huishoudens met een relatief hoog inkomen kiezen<sup>3</sup> om in deze wijk te blijven wonen. Daar waar voorheen dit type huishouden een uitvlucht zocht naar b.v. Haarlemmermeer of Velsen wordt hen nu de kans geboden om te blijven. Deze Haarlemse huishoudens wordt nu dus meer alternatieven voorgehouden en daarmee de kansen verhoogd om hen voor de wijk en de stad te behouden en het voorzieningenniveau lokaal en stedelijk op peil te houden.
3. Meer differentiatie. Het toevoegen van meer koopwoningen in de Slachthuisbuurt komt de wijk ten goede. Het is immers een behoorlijk eenzijdige wijk, qua eigendomsvorm (veel sociale huur) en meer koop zou de differentiatie alleen maar ten goede komen. Een gezonde verhouding sociale huur / middeldure huur / koop is noodzakelijk om de aantrekkelijkheid van de Slachthuisbuurt met name op langer termijn te kunnen garanderen, waarbij het monitoren van de mogelijkheden voor lagere inkomensgroepen wel een voorwaarde is. Overigens is dit argument niet alleen geldend voor de Slachthuisbuurt, maar ook exemplarisch voor het oostelijk deel van de stad. Het toevoegen van louter huurwoningen zou de scheiding – en stigmatisering – tussen Oost en west alleen maar versterken.
4. Financiële haalbaarheid. Door de economische crisis en de aanscherping van de leencondities is de financiering van nieuwbouwplannen sterk onder druk komen te staan. Dat geldt ook voor de Zuidstrook. Ymere wil absoluut continuïteit in de bouwproductie houden. Om het risico van uitstel te voorkomen en de Zuidstrook in

---

<sup>3</sup> Met de invoering van de 90% toewijzingsnorm (EU) voor huishoudens met een inkomen tot 33.000,- euro in de huursector is het haast per definitie onmogelijk voor huishouden boven deze inkomensgrens in de buurt te blijven wonen.

# Ymere

een financieel gezonder perspectief te kunnen ontwikkelen en bouwen wil Ymere meer koopwoningen toevoegen.

5. Kans op eigendomsverwerving. Door het opnemen van koopwoningen wordt de kans geboden aan de 'oude rechtgeaarde slachthuisbuurter' om in de toekomst een koopwoning te kopen in de eigen wijk. Mensen zijn er ooit in de huur begonnen, maar willen nu wellicht een woning kopen en in de buurt blijven wonen.