



Gemeente Haarlem

Drs. Joyce Langenacker

wethouder Werk, Economische Zaken, Sociale Zaken (Participatiewet),
Wonen, Coördinatie Sociaal Domein

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum 13 januari 2015
Contactpersoon A.Schneider
Doorkiesnummer 023 5113916
E-mail a.schneider@haarlem.nl
Onderwerp Vitae Vesper en Remise

Geachte leden van de commissie ontwikkeling,

Inleiding

Pre Wonen heeft een aantal jaren geleden het complex van Vitae Vesper aan de Wagenweg verworven met als doel om daar appartementen in het middel dure segment te realiseren. De achterliggende gedachte was om oudere bewoners uit de omliggende wijken de gelegenheid te geven om door te stromen naar een appartement en dat de woningen die zij achter zouden laten vrij zouden kunnen komen voor nieuwe bewoners. Door de aanwezigheid van een hoofdriool was het volgens Pre Wonen in 2012 niet mogelijk om het geplande appartementencomplex te realiseren met een ondergrondse parkeervoorziening. De bijbehorende ondergrondse garage kon maar in beperkte omvang gerealiseerd worden, waardoor het parkeren op eigen terrein niet volledig ingevuld kon worden.

Alternatief plan voor locatie Vitae Vesper

Pre Wonen is op zoek gegaan naar een andere invulling voor de locatie en is uitgekomen op een plan voor negen herenhuizen die aansluiten op het stadsbeeld aan de Wagenweg. Inmiddels is er ook andere regelgeving omtrent het middeldure segment voor de woningbouwcorporaties geformuleerd en heeft Pre Wonen in haar Strategisch Vastgoed Beleid de focus gelegd op enkele aandachtswijken, het Bosch en Vaartkwartier valt hier niet onder (niet meer op de lijst om invulling te geven aan de opgave van de corporatie). Pre Wonen is voornemens de locatie met bouwplan te verkopen aan een ontwikkelaar.



Haarlem

2

Sloop Vitea Vesper

Om de locatie te kunnen ontwikkelen moet eerst het bestaande pand gesloopt worden. Over het voornemen van Pre Wonen om het gebouw te slopen is in december 2014 met de gemeente gesproken. Omdat er onvoldoende zicht is op een bouwplan en het gebouw binnen het beschermd stadsgezicht valt, is sloop nog niet mogelijk. Pas als er zicht is op een omgevingsvergunning voor bouwen kan de gemeente, op basis van een vastgesteld bestemmingsplan, een sloopvergunning afgeven. De verwachting is dat het bestemmingsplan Koninginnebuurt in het eerste kwartaal van 2015 door de gemeenteraad kan worden vastgesteld.

Ontwikkeling Remise

In 2007 heeft Pre Wonen samen met Hoorne BV het terrein van de Remise aan de Leidsevaart gekocht. De ambitie was om daar een nieuwe woonwijk te realiseren met o.a. een deel sociale woningbouw en ondergronds parkeren. In 2013 is gebleken dat de randvoorwaarden die in het vastgestelde SPVE 2012 zijn gesteld financieel niet meer haalbaar zijn. De verwachte opbrengsten moeten naar beneden bijgesteld worden, er moet een plan gemaakt worden dat in de huidige (markt)situatie uitgevoerd kan worden. Om het plan financieel rond te krijgen komt volgens de ontwikkelaars zelfs de sociale woningbouw onder druk te staan. In het plan van de Remise zijn ruim 200 woningen gepland (waarvan 150 eengezinswoningen), bij het handhaven van de eis om 30% sociale woningbouw te realiseren zullen daarvan meer dan zestig woningen in het sociale segment gerealiseerd moeten worden. De planontwikkeling is echter nog niet definitief.

De partiële herziening op het stedenbouwkundig kader uit 2012 legt het college in het eerste kwartaal van 2015 aan u voor zodat de ontwikkeling voor de Remise weer vlot getrokken kan worden.

Nieuwe focus voor Pre Wonen

Pre Wonen moet haar ambities op het gebied van de ontwikkeling van niet sociale woningbouw onder invloed van gewijzigde regelgeving bijstellen. In dat kader heeft Pre Wonen besloten de ontwikkeling van kavels aan de Wagenweg wel voor te bereiden maar daarna over te dragen aan een ontwikkelaar. Met de opbrengst zal Pre Wonen elders in de stad sociale woningbouw realiseren of renoveren.

Oplossing voor sociale woningbouw in Haarlem Zuid-west voor locatie Wagenweg en Remise

Er vanuit gaande dat de geplande woningen voor de locatie aan de Wagenweg in het verleden ook niet in het sociale segment zouden vallen, de opbrengsten van de verkoop aangewend worden voor de realisatie van sociale woningen elders in Haarlem en het college wil vasthouden aan de



Haarlem

3

norm voor sociale woningbouw op de Remise en het belang van voortgang van projecten, stel ik voor dat Pre Wonen de ontwikkeling aan de Wagenweg door kan zetten (negen herenhuizen in het dure segment) onder voorwaarde dat op de Remise minimaal 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

(De Woonvisie definieert sociale woningbouw in de nieuwbouw als huurwoning tot €699,- per maand (pp 2014) en met een v.o.n. prijs beneden de € 215.000,-). Dit moet bestuurlijk door Pre wonen en Hoorne b.v. geaccordeerd en vastgelegd worden en de sociale woningbouw moet in het begin van de ontwikkeling gerealiseerd worden en niet aan het einde van het ontwikkelingstraject.

Ik hoop dat u in kunt stemmen met voorgestelde oplossing.

Met vriendelijke groet,



Drs. Joyce Langenacker