

Gemeente Haarlem
Grote Markt 2
2011 RD Haarlem

Datum : 9 juni 2021
Contactpersoon : Peter Jobsen
Ons kenmerk : 210609/MH/PJ
Onderwerp : reactie motie *Gedifferentieerd bouwen, ook in het project Pasteur*
d.d. 22 april 2021

Geachte leden van de Haarlemse Gemeenteraad,

Op 22 april heeft u de motie *Gedifferentieerd bouwen, ook in het Project Pasteur* aangenomen. In deze brief zal ik aangeven hoe Elan Wonen invulling wil geven aan deze motie.

Aanleiding

Achtergrond bij de motie is het groot tekort aan woningen voor Haarlemmers met een middeninkomen. Om het tekort aan woningen voor deze groep te verkleinen wordt in de motie voorgesteld om bij het netto aantal toe te voegen woningen van 66 een verdere differentiatie in marktsegmenten toe te passen. Hiervoor wordt in de motie de verdeelsleutel 40% sociaal/40% middelduur/20% overig gehanteerd.

Reactie Elan Wonen op de motie

Elan Wonen deelt de visie met de gemeenteraad dat de woningvoorraad in de stad voldoende divers moet zijn om verschillende doelgroepen, en dus ook de middeninkomens, goed te bedienen. We gaan er vanuit dat dit een van de basisgedachten is achter de motie. Toch acht Elan Wonen het zowel voor de positie van middeninkomens op de woningmarkt als voor een evenwichtige inkomensverdeling in de Boerhaavewijk niet nodig dat deze motie is aangenomen. Hieronder kort onze motivatie:

- Het aantal sociale huurwoningen in de Boerhaavewijk is de afgelopen tien jaar al afgenomen. Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie leidt dit project dus niet tot een absolute toename van het aantal sociale huurwoningen. De sloop/nieuwbouw van Project Pasteur is het sluitstuk van de herstructurering door Elan Wonen van dit gedeelte van de Boerhaavewijk. Veel bestaande sociale huurwoningen zijn in de afgelopen jaren al gesloopt of omgebouwd naar vrije sectorhuurwoning. Dit heeft al geleid tot een *absolute daling* van circa 100 sociale huurwoningen in het gedeelte van de wijk waar Elan Wonen actief is.
- In dit licht is het ook goed om te beseffen dat ook dat het *relatieve aandeel* van de sociale huur in de Boerhaavewijk gedaald is. Projecten als Poort van Boerhaave, Vijverpark en Hof van Jacob bestaan vrijwel allemaal alleen uit marktoningen, gedeeltelijk ook in het middensegment.

- Het is een misvatting dat middeninkomens überhaupt geen toegang hebben tot de sociale huursector. Woningzoekenden met een bruto huishoudeninkomen t/m € 44.655 per jaar kunnen een sociale huurwoning bij Elan Wonen huren, mits die een huur heeft die hoger is dan € 700 per maand. Elan Wonen gaat er op dit moment van uit dat ongeveer 1/3 van de sociale huurwoningen in Project Pasteur in dit prijssegment zullen worden aangeboden en daarmee bereikbaar zijn voor (lage) middeninkomens
- Daarnaast verhuurt Elan Wonen 1/3 van onze bestaande vrije sector huurwoningen met voorrang aan middeninkomens t/m € 55.000 per jaar, tegen een lagere huurprijs dan marktconform, namelijk € 995 per maand (prijspeil 2021). Dit doen we om de positie van middeninkomens in Haarlem te versterken. Aanvullende nieuwbouw door Elan Wonen voor deze doelgroep is op dit moment daarom niet nodig.

Naast deze inhoudelijke argumenten geldt tevens dat de woningcorporaties bij nieuwbouw uitgezonderd van de 40/40/20 regel sociaal/middelduur/duur. Dit is vastgelegd in de *Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment* uit 2018 (spelregel 2, pagina 17).

Ondanks onze inhoudelijke bezwaren wil Elan Wonen de in de motie uitgesproken wens van de Gemeenteraad, als hoogste bestuursorgaan van Haarlem, niet naast ons neerleggen. Vandaar dat ik onder het kopje *Voorstel wijze van invulling motie* zal aangeven hoe wij de positie van middeninkomens in de Boerhaavewijk verder willen versterken en daarmee uitvoering willen geven aan de motie.

Toepassen 40/40/20 op Project Pasteur: rekenvoorbeeld

Stel dat op de netto toegevoegde 66 woningen de 40/40/20 verdeling sociaal/middelduur/duur zou worden toegepast, dan blijft 40% van de 66 woningen = 26 woningen sociaal. 60% wordt dan als marktoningen gerealiseerd. In absolute zin zijn dat 40 woningen.

Het bestaande plan van Project Pasteur voorziet al in 20 middeldure huur/koopwoningen. Dat betekent dat er bij een verdeling van 40/40/20 nog 20 woningen dienen te worden overgeheveld van het sociale huursegment naar het marktsegment.

Voortgang Project Pasteur

De voortgang van het Project Pasteur is tot nu toe voorspoedig te noemen. Dit betekent dat hopelijk begin 2024 de eerste sleutels aan de nieuwe bewoners kunnen worden uitgereikt.

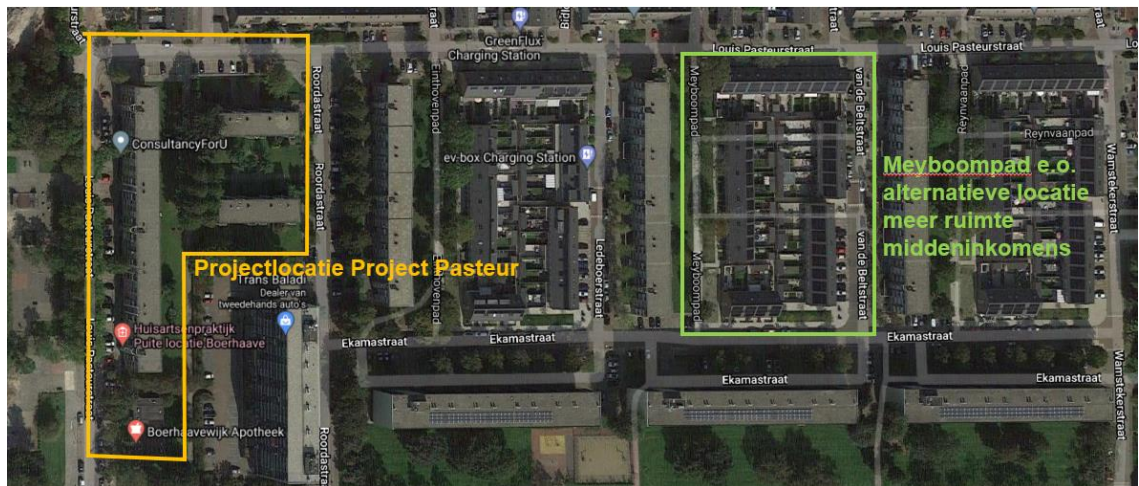
Ook is er in de wijk veel draagvlak voor het plan van bureau FARO, zowel bij de Wijkraad als bij de door Elan Wonen in het leven geroepen Meedenkgroep waarin een afvaardiging van de zittende huurders is vertegenwoordigd. Ook de Bomenwacht, Platform Groen en omwonenden zijn positief over de wijze waarop het plan de huidige groene kwaliteiten van het gebied respecteert.

Een andere verdeling tussen sociale huurwoningen en marktoningen bij Project Pasteur zal echter moeten leiden tot een aanpassing van het plan. Dit betekent niet alleen dat woningzoekenden pas later aan de beurt zullen komen door vertraging van de bouw van dit project, maar ook dat het draagvlak in de wijk dat is opgebouwd met het huidige plan onder druk komt te staan. En juist omdat dit plan Project Pasteur met draagvlak en instemming van verschillende belangrijke stakeholders tot stand kwam, is het zeer onwenselijk om de uitkomsten van dit participatietraject te negeren en het plan aan te passen.

Voorstel wijze van invulling motie

Kortom: het is niet gewenst om in dit stadium nog veranderingen door te voeren aan het plan voor Project Pasteur. Wat Elan Wonen daarom voorstelt is om elders in de Boerhaavewijk binnen de bestaande woningvoorraad meer woonruimte te creëren voor middeninkomens. Zo geven we zonder vertraging van de oplevering van Project Pasteur toch invulling aan de motie. We hebben daar al een concreet woningcomplex op het oog, gelegen op een steenworp van de locatie van Project Pasteur: de eengezinswoningen van het Meyboompad en omgeving.

Onderstaand kaartje geeft aan waar dit complex te vinden is, vlakbij de projectlocatie van Project Pasteur:



Meyboompad is in 2018 door Elan Wonen opgeleverd en bestaat uit 39 eengezinswoningen. Deze eengezinswoningen van circa 110 m² worden op dit moment als sociale huurwoning verhuurd.

Elan Wonen stelt voor deze woningen beschikbaar te maken voor middeninkomens. Zodra er in dit complex een sociale huurwoning vrijkomt, wordt deze als vrije sector huurwoning aangeboden. Dit doen we met voorrang aan middeninkomens t/m € 55.000 per jaar en tegen een lagere prijs dan het marktconforme huurniveau, namelijk € 995 per maand (prijspeil 2021). Dezelfde methodiek hanteert Elan Wonen al bij onze andere vrije sector huurwoningen die we hebben gereserveerd voor middeninkomens. We gaan aan het Meyboompad e.o. door met het omzetten van sociale huurwoningen naar woningen voor middeninkomens totdat we op deze manier ten minste 20 woningen hebben overgeheveld van de sociale huur naar de middeldure huur. Dit aantal van 20 is gelijk aan het aantal middeldure woningen dat op basis van de motie gewenst wat om toe te voegen in Project Pasteur.

Voor de middeninkomens heeft deze aanpak als voordeel dat zij niet hoeven te wachten tot de Louis Pasteurstraat is gebouwd, maar dat er op korte termijn al aanbod voor hen beschikbaar komt, namelijk zodra er een zittende huurder vertrekt. Bovendien bestaat het Meyboompad uit eengezinswoningen, een bijzonder schaars woningtype voor middeninkomens.



Elan Wonen complex Meyboompad: alternatieve locatie voor aanbod middeninkomens in Boerhaavewijk

N.B. voor de huidige huurders van Meyboompad verandert er uiteraard niets: zij behouden hun huidige sociale huur en kunnen gewoon in hun woning blijven wonen.

Afsluiting

Ik hoop dat Elan Wonen met deze brief duidelijk heeft kunnen maken dat wij werk willen maken van het creëren van meer kansen voor middeninkomens in de Boerhaavewijk en daarmee invulling willen geven aan de door u aangenomen motie. De oplossing die wij aan u voorstellen zorgt er voor dat Project Pasteur zonder vertraging én in de vorm waarvoor draagvlak is opgebouwd bij de betrokken stakeholders tot stand kan komen én dat woningzoekenden met een middeninkomen al op korte termijn gebruik kunnen maken van een aantrekkelijk woningaanbod in de Boerhaavewijk.

Ik hoop dan ook dat u onze mening deelt dat dit de beste manier is om opvolging te geven aan de motie van 22 april 2021. Uiteraard zijn mijn collega's en ikzelf graag bereid om hier nog extra toelichting bij te geven.

Laten we zo samen blijven werken aan een aantrekkelijke woonstad Haarlem, waarin voor alle woningzoekenden een plek is.

Met vriendelijke groet,

Marieke Heilbron
directeur-bestuurder