

Collegebesluit

Onderwerp Vaststellen peildatum project Staalstraat/Bazellaan en Hamelinkstraat t.b.v. verlenen stadsvernieuwingsurgentie	
Nummer	2017/472812
Portefeuillehouder	Langenacker, J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	STZ/WWGZ
Auteur	Hillege, P.T.H. /J. van der Lee
Telefoonnummer	0235115038
Email	phillege@haarlem.nl / jvdlee@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college stelt conform de huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/Haarlem 2017 per 1 november 2017 de peildatum vast zodat bewoners van de Hamelinkstraat en de Staalstraat/ Bazellaan met stadsvernieuwingsurgentie op zoek kunnen naar vervangende woonruimte. De complexen van Elan Wonen en Pré Wonen worden gesloopt en vervangen door de nieuwbouw van sociale huurwoningen.
Behandelaar voor commissie	N.v.t.
Relevante eerdere besluiten	Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland: Haarlem 2017 (2017/132998) zoals besproken in de raadsvergadering van 1 juni 2017
Besluit College d.d. 31 oktober 2017	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De peildatum voor de herhuisvesting van bewoners van het complex Staalstraat/De Bazellaan vast te stellen op 1 november 2017 2. De peildatum voor de herhuisvesting van bewoners van het complex de Hamelinkstraat vast te stellen op 1 november 2017 <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

Woningcorporaties Pré Wonen en Elan Wonen willen starten met sloop van 136 sociale huurwoningen aan de Staalstraat /Bazellaan respectievelijk 160 sociale huurwoningen aan de J.J. Hamelinkstraat. De technische levensduur van beide complexen is verstreken. Door sloop en nieuwbouw ontstaat fysiek ruimte om in totaal tenminste 425 woningen terug te bouwen, waarvan 330 sociale huurwoningen.

In de aanloop naar de sloop van de woningen vragen beide corporaties een peildatum af te geven en stadsvernieuwingsurgentie toe te kennen aan de zittende bewoners.

Conform artikel 7 lid 9 van de Huisvestingsverordening 2017 is het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd om de peildatum vast te stellen zodat huurders (met een vast huurcontract) die niet willen terugkeren naar een nieuwe woning in het complex op zoek kunnen naar vervangende woonruimte elders in Haarlem met voorrang op regulier woningzoekenden.

1. Besluitpunten college

Het college van Burgemeester en wethouders besluit:

1. De peildatum voor de herhuisvesting van bewoners van het complex Staalstraat/De Bazellaan vast te stellen op 1 november 2017
2. De peildatum voor de herhuisvesting van bewoners van het complex de Hamelinkstraat vast te stellen op 1 november 2017

2. Beoogd resultaat

Met de vaststelling van de peildatum komen bewoners– via het toekennen van stadsvernieuwingsurgentie - versneld in aanmerking voor een sociale huurwoning elders in de stad en kunnen Pré Wonen en Elan Wonen de sloop en gewenste nieuwbouw van hun complex (technisch) voorbereiden.

3. Argumenten

1. *De vaststelling van peildatum is nodig voor bewoners om een stadsvernieuwingsurgentie te verkrijgen.*

Op grond van artikel 7 lid 9 van de huisvestingsverordening stelt het college op verzoek complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of renovatie binnen twee jaar niet meer in staat zijn in hun huidige woning te blijven wonen. Een stadsvernieuwingsurgentie kan worden afgegeven als een peildatum is vastgesteld. De urgentie is geldig voor 78 weken en kan worden verlengd met een periode van 26 weken.

2. *De sloop en nieuwbouw van de projecten passen in de plannen en afspraken met woningcorporaties en zijn vanuit technische staat noodzakelijk cq te rechtvaardigen.*

Het complex van Elan Wonen aan de Hamelinkstraat is onderdeel van de vernieuwing van de zuidstrook van de Slachthuisbuurt. Tijdens de crisis en onzekerheid op de woningmarkt is het project uitgesteld, maar de afgelopen jaren weer opgepakt. Het project Staalstraat/Bazellaan is onderdeel van de vernieuwing van Parkwijk. Voor beide complexen geldt dat een technische staat dermate slecht is dat renovatie van de complexen onevenredige financiële inspanningen vraagt in relatie tot de kwaliteit en toekomstwaarde van nieuwe woningen.

3. *Het nieuwbouwprogramma sluit aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie: toevoeging van het huidige aantal woningen en behoud van het sociale huurwoningen.*

Elan Wonen is met het project gestart voordat de wijzigingen aan de Woningwet in werking zijn getreden en corporaties in principe niet langer marktwoningen mogen ontwikkelen. Daardoor is Elan Wonen in staat om haar huidige 160 sociale huurappartementen aan de Hamelinkstraat te vervangen door een gemengd programma:

- 190 sociale huurwoningen (een netto toevoeging van 30 sociale huurwoningen) onder de aftoppingsgrens;
- 70 vrije sector huurwoningen (waarvan 37 als appartement en 33 als grondgebonden woon/werk woning gericht op de hogere middeldure huur);
- 26 eengezinskoopwoningen, met een geschatte marktwaarde in de range € 315.000,- en € 375.000,- (kooprijzen afhankelijk van verdere technische uitwerking)

De huidige 136 sociale huurappartementen van Pré Wonen aan de Staalstraat/Bazellaan worden vervangen door 140 nieuwe sociale huurappartementen. Met Pré Wonen is onderzocht of ook op deze plek verdichting en daarmee meer woningdifferentiatie (vrije sectorwoningen) in het programma mogelijk is, maar dit bleek binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan niet mogelijk. Pré Wonen is voornemens het volgende programma te realiseren:

- 100 sociale huurwoningen (driekamer appartementen) onder de aftoppingsgrens;
- 40 sociale huurwoningen (vierkamer appartementen) tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.

Daarmee voldoen beide plannen aan de doelstellingen van de Woonvisie waarbij voor transformatieprojecten in Oost is opgenomen dat het aantal sociale huurwoningen gelijk blijft en de gewenste differentiatie tot stand komt door toevoeging van woningen uit het marktsegment.

4. *Er wordt zorgvuldig omgegaan met de zittende huurders*

Momenteel worden beide complexen nog voor een groot deel bewoond door huurders met een vast huurcontract. De bewonerscommissie van het complex Staalstraat/ Bazellaan heeft ingestemd met het sociale projectplan voor het project (zie bijlagen). Voor complex Hamelinkstraat hanteert Elan Wonen hanteert het actuele Algemeen Sociaal Plan als afsprakenkader. Per bewoner is ruimte om aanvullende maatwerkoplossingen te bieden. Voor beide projecten geldt dat de huurders die dat willen kunnen terugkeren naar de nieuwe sociale huurwoning. De behoefte/vraag waarin bewoners terugkeren verschilt per project. Via de stadsvernieuwingsurgentie kunnen bewoners ook kiezen om naar een andere (bestaande)

sociale huurwoning in de stad door te verhuizen. De ervaring leert dat gemiddeld ongeveer de helft van het aantal huishoudens gebruik maakt van de mogelijkheid om terug te keren/door te schuiven naar een nieuwe sociale huurwoning in het project.

5. De planning bouwplan maakt fasering mogelijk

In verband met de verwachte gewenste terugkeer van de huidige huurders worden beide complexen per blok gesloopt en vindt ook de bouw gefaseerd plaats. Bewoners die terug willen keren hoeven op deze manier niet tweemaal te verhuizen. Voor beide complexen geldt dat de eerste blokken qua start sloop en nieuwbouw in 2019 zijn gepland waarna het vervolg uitgevoerd gaat worden in de jaren 2020 t/m 2022. Er wordt rekening gehouden met een bouwtijd van een jaar (per bouweenheid).

6. Het besluit heeft geen financiële consequenties

De woningcorporaties hebben in hun meerjarenbegroting de sloop, nieuwbouw en de kosten (waaronder de verhuiskostenvergoeding) van het herhuisvestingsproces opgenomen. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties.

4. Risico's en kanttekeningen

De druk op het vrijkomend aanbod sociale huurwoningen neemt (tijdelijk) toe

Met de stadsvernieuwingsurgentie krijgen de huurders van de woningen voorrang op regulier woningzoekenden binnen het vrijkomend aanbod, waardoor regulier woningzoekenden voor een periode iets langer op een woning moeten wachten. Door de noodzakelijke en gewenste vervanging van woningen zijn en blijven er altijd woningzoekenden met een stadsvernieuwingsurgentie die geherhuisvest moeten worden. Door de ingreep ontstaat uiteindelijk een toekomstbestendig woningaanbod. Door het behoud van het aantal sociale huurwoningen neemt uiteindelijk de woningvoorraad niet af.

Er zullen de komende perioden meer aanvragen voor peildatum plaatsvinden.

Er is een aantal andere herstructureringen in voorbereiding (Boerhaavewijk, Bavodorp, Aart van der Leeuwstraat). Ook voor deze projecten wordt binnen afzienbare periode gevraagd om een peildatum vast te stellen en stadsvernieuwingsurgentie te verlenen. Om te voorkomen dat er veel urgenten gelijktijdig met een vergelijkbaar zoekprofiel op de woningmarkt komen wordt afstemming gezocht met de corporaties om ervoor te zorgen dat de druk op het vrijkomend woningaanbod, mede in relatie tot andere urgent-woningzoekenden, in balans blijft. Van belang is hierbij te onderkennen dat het proces van herstructurering onontbeerlijk is om uiteindelijk nieuwe toekomstbestendige en duurzame woningen tot stand te brengen.

5. Uitvoering

Na dit besluit zullen de corporaties aan hun bewoners communiceren dat zij de stadsvernieuwingsurgentie aan kunnen vragen en start het herhuisvestingsproces.

6. Bijlagen

- Sociaal project plan Staalstraat Bazellaan (Pré Wonen)
- Algemeen Sociaal Plan als principe project- plan Hamelinkstraat (Elan Wonen)