

Collegebesluit

Onderwerp Vaststellen peildatum t.b.v. verlenen stad vernieuwingsurgentie complex Romolenbeek II	
Nummer	2018/277183
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Knip, S.
Telefoonnummer	023-5115523
Email	sknip@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college stelt conform de huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/Haarlem 2017 per 1 juli 2018 de peildatum vast zodat bewoners van het complex Romolenbeek II met stads vernieuwingsurgentie op zoek kunnen naar vervangende woonruimte. Het complex van Pré Wonen is in slechte technische staat en wordt gesloopt. Op termijn volgt nieuwbouw van sociale huurwoningen, waarbij minimaal hetzelfde aantal woningen wordt teruggebouwd.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing.
Relevante eerdere besluiten	Niet van toepassing.
Besluit College d.d. (wordt ingevuld door BMO)	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De peildatum voor de herhuisvesting van bewoners van het complex Romolenbeek II vast te stellen op 1 juli 2018. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Woningcorporatie Pré Wonen wil starten met de sloop van 25 sociale huurwoningen en 2 bedrijfsruimten aan de Venkelstraat en het Kruidplein in Schalkwijk. Deze woon en bedrijfsruimten vormen samen het complex Romolenbeek II. De technische levensduur van deze complexen is verstreken.

Door sloop en nieuwbouw ontstaat fysiek ruimte om minstens zoveel en mogelijk meer sociale huurwoningen terug te bouwen. De planvorming daarvoor is nu gaande, maar nog niet gereed. De planning is om uiterlijk in de zomer van 2019 te starten met de sloop/nieuwbouw van het complex.

In de aanloop naar de sloop van de woningen verzoekt Pré Wonen een peildatum af te geven en stadsvernieuwingsurgentie toe te kennen aan de zittende 19 bewoners (zie bijlage I). Een snelle uitplaatsing is noodzakelijk in verband met de brandveiligheid van het complex.

Conform artikel 9 lid 7 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 in Haarlem of elders in de regio Zuid-Kennemerland met voorrang op regulier woningzoekenden.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

De peildatum voor de herhuisvesting van bewoners van het complex Romolenbeek II vast te stellen op 1 juli 2018.

3. 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 kan Pré Wonen de sloop en gewenste nieuwbouw van hun complex (technisch) voorbereiden.

4. Argumenten

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

Op grond van artikel 9 lid 7 van de huisvestingsverordening wijst het college op verzoek complexen aan, 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

Voor het complex geldt dat de technische staat dermate slecht is dat renovatie van de complexen onevenredige financiële inspanningen vraagt in relatie tot de kwaliteit en toekomstwaarde van nieuwe woningen. Vanwege de slechte technische staat en onveilige situatie voor de bewoners wil Pré Wonen snel beginnen met het herhuisvesten van de bewoners.

2. Sloop levert ruimte voor nieuwe huurwoningen en sluit aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie: terugbouwen van het huidige aantal sociale huurwoningen;

De plannen voor nieuwbouw zijn in een eerste verkennende fase. Het sloopbesluit van het complex is door het bestuur van Pré Wonen goedgekeurd en de financiële middelen zijn gereserveerd.

Het nieuwe woonprogramma omvat minstens zoveel sociale huurwoningen als de huidige situatie. Pré Wonen onderzoekt of er meer woningen aan het programma toegevoegd kunnen worden.

4. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de zittende huurders.

Momenteel wordt het complex nog voor een groot deel bewoond door huurders met een vast huurcontract. Van de 25 woningen zijn er nog 19 bewoond. De projectcommissie van het complex heeft ingestemd met het sociale projectplan voor het project (zie bijlage II). Voor het project geldt dat de huurders die dat willen, kunnen terugkeren naar de nieuwe sociale huurwoning. Via de stadsvernieuwingsurgentie kunnen bewoners ook kiezen om naar een andere 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 naar een nieuwe sociale huurwoning in het project. Eén en ander is afhankelijk van de huishoudentypen en opzet van de nieuwe woningen.

5. 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, ook niet als er nieuwe woningen worden teruggebouwd..

5. Risico's en kanttekeningen

1. 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 terugbouwen van het aantal sociale huurwoningen neemt uiteindelijk de woningvoorraad niet af.

2. Er zullen de komende perioden meer aanvragen voor een peildatum plaatsvinden.

Er zijn een aantal andere herstructureringsprojecten gaande en in voorbereiding. Gelet op de lange voorbereidingstijd waar bij diverse projecten sprake van is geweest en de slechte conditie van de woningen is uitstel van projecten niet gewenst. Met corporaties is afgesproken om te zorgen voor een betere verdeling van projecten in de tijd zodat piek in de vraag vanuit stadsvernieuwingsurgenten wordt beperkt. Er is een ambtelijk overleg gestart waar corporaties en gemeente minimaal twee keer per jaar samenkomen om de planning en spreiding van de stadvernieuwingskandidaten af te stemmen en vorm te geven. Van belang is hierbij te onderkennen dat het proces van herstructurering onontbeerlijk is om uiteindelijk nieuwe toekomstbestendige en duurzame woningen tot stand te brengen.

3. De ontwerpfase van de nieuwbouw is nog niet afgerond.

Omdat de staat van het complex dusdanig slecht is dat de bewoners snel uitgeplaatst moeten worden, bevindt de planontwikkeling voor de nieuwbouw zich nog in een prille fase. Afhankelijk van het uiteindelijke plan en de te doorlopen procedure die voor uitvoering nodig is, kan de urgentie mogelijk met 26 weken verlengd worden.

6. Uitvoering

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

7. Bijlagen

- I Aanvraag stadsvernieuwingsurgentie complex Romolenbeek II van Pré Wonen
- II Sociaal project plan Complex Romolenbeek II van Pré Wonen