



Onderwerp Vaststellen peildatum t.b.v. verlenen stadvernieuwingsurgentie Amsterdamse buurt fase 4	
Nummer	2018/623074
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
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 november 2018 de peildatum vast zodat bewoners van De Genestetstraat 1 t/m 19 en Ter Haarstraat 1 t/m 23 met stadsvernieuwingsurgentie op zoek kunnen naar vervangende woonruimte. De woningen van Elan Wonen zijn in slechte technische staat en worden gerenoveerd. Ook wordt er funderingsherstel uitgevoerd, waardoor de bewoners tijdelijk ergens anders moeten wonen tijdens de werkzaamheden. De bewoners krijgen na de renovatie de mogelijkheid om terug te keren naar hun woning. De woningen blijven na renovatie in de sociale huur.
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 vastgesteld in raadsvergadering van 1 juni 2017 (2017/ 132998)
Besluit College d.d. 16 oktober 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De peildatum voor de herhuisvesting van de 21 zittende bewoners van de Amsterdamse buurt fase 4 vast te stellen op 1 november 2018. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Woningcorporatie Elan Wonen wil starten met de renovatie en het funderingsherstel van 22 eengezinswoningen in de Amsterdamse buurt. Dit is de laatste fase van de verbeteringsaanpak van 70 woningen van Elan Wonen in de Van Zeggelenstraat en omgeving (zie bijlage 1).

De verwachte uitvoeringsdatum van de werkzaamheden is medio november 2020. In de aanloop naar bouwwerkzaamheden verzoekt Elan Wonen een peildatum af te geven en stadsvernieuwingsurgentie toe te kennen aan de nog zittende 21 bewoners, zodat zij met voorrang kunnen reageren op het vrijkomend woningaanbod. Het Algemeen Sociaal Plan (ASP) is van toepassing (zie bijlage 2).

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 de 21 zittende bewoners van de Amsterdamse buurt fase 4 vast te stellen op 1 november 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 Elan Wonen starten met de voorbereiding van de laatste fase van de verbeteringsaanpak van de Amsterdamse buurt.

4. Argumenten

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

Op grond van artikel 9 lid 7 en 8 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 uitvoering van de laatste fase van de verbeteringsaanpak past in de plannen en afspraken met woningcorporaties en zijn vanuit technische staat noodzakelijk.

Voor de woningen geldt dat de technische staat dermate slecht is dat ingrijpende renovatie noodzakelijk is. Omdat ook funderingsherstel uitgevoerd moet worden, moeten de bewoners tijdelijk ergens anders wonen.

3. Renovatie sluit aan bij de beleidsdoelstellingen: het niet laten afnemen van het huidige aantal sociale huurwoningen;

Na renovatie komt het zelfde aantal sociale huurwoningen weer beschikbaar voor woningzoekenden uit dezelfde inkomensgroep. De oorspronkelijke strategie omvatte de verkoop van 132 woningen als kluswoningen. Het doel was om de woningvoorraad te verbeteren en om een andere doelgroep (starters) naar de wijk te trekken. Doordat de wijk op dit moment meer gedifferentieerd is ten opzichte van 2012 en de druk op de sociale woningvoorraad is toegenomen, heeft Elan Wonen besloten om de aanpak voor de resterende fasen te wijzigen. Na bestuurlijk overleg tussen de gemeente Haarlem en Elan Wonen is daarom de strategie gewijzigd en besloten om de woningen in de sociale huur te houden.

Door deze gewijzigde koers, blijven de woningen na renovatie in het bezit van Elan Wonen en beschikbaar voor sociale huur. De huidige sociale huurwoningvoorraad blijft hiermee in stand.

4. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de zittende huurders.

Momenteel zijn van de 22 woningen nog 21 woningen bewoond. Het Algemeen Sociaal Plan is van toepassing bij herhuisvesting van de zittende bewoners.

Voor het project geldt dat de huurders die dat willen, kunnen terugkeren naar de nieuwe sociale huurwoning. Waarschijnlijk hebben de bewoners – mede gelet op de hoge leeftijd – geen wens om naar de huidige woning terug te verhuizen. Een verhuizing op hoge leeftijd heeft een grote impact, nog een keer terugverhuizen is voor de meeste bewoners daarom niet wenselijk. Met een stadvernieuwingsurgentie kunnen de bewoners zelf op zoek en met voorrang verhuizen naar een passende andere woning.

5. Het besluit heeft geen financiële consequenties.

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

5. Risico's en kanttekeningen

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

Met de stadvernieuwingsurgentie 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 verbetering of vervanging van woningen zijn en blijven er altijd woningzoekenden met een

stadsvernieuwingsurgentie die geherhuisvest moeten worden. Met corporaties is afgesproken om te zorgen voor een betere verdeling van projecten in de tijd zodat een piek in de vraag vanuit stadsvernieuwingsurgenten wordt beperkt. Er is een ambtelijk overleg waar corporaties en gemeente minimaal twee keer per jaar samenkomen om de planning en spreiding van de stadsvernieuwingskandidaten af te stemmen en vorm te geven.

Een tijdelijke toename van druk op het vrijkomend woningaanbod is geoorloofd, omdat de ingreep bijdraagt aan een toekomstbestendig woningaanbod. Door renovatie van het aantal sociale huurwoningen neemt uiteindelijk de woningvoorraad niet af.

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

1. Aanvraag stadsvernieuwingsurgentie Amsterdamse buurt fase 4 van Elan Wonen
2. Algemeen Sociaal Plan Stedelijke Herstructurering Haarlem