

Onderwerp Vaststellen peildatum t.b.v. verlenen stadsvernieuwingsurgentie Rozenprieel fase 3	
Nummer	2018/726534
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 6 november 2018 de peildatum vast zodat bewoners van de geclusterde woningen 'Rozenprieel fase 3) met stadsvernieuwingsurgentie op zoek kunnen naar vervangende woonruimte. De woningen van Ymere zijn in slechte technische staat en worden gerenoveerd. Ook wordt funderingsherstel uitgevoerd, waardoor de bewoners uitgeplaatst moeten worden tijdens de werkzaamheden. De bewoners krijgen na de renovatie de mogelijkheid om terug te keren naar hun woning. De sociale voorraad in het Rozenprieel komt na renovatie niet onder de vastgestelde 30%, zoals vastgesteld in 'Wijkenaanpak Rozenprieel'.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 (2017/132998) vastgesteld in raadsvergadering van 1 juni 2017 'Wijkaanpak Rozenprieel' (2017/152902) ter informatie geagendeerd in Commissie Ontwikkeling van 8 juni 2018
Besluit College d.d. 6 november 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De peildatum voor de herhuisvesting van de 23 zittende bewoners van het Rozenprieel vast te stellen op 6 november 2018. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Woningcorporatie Ymere wil starten met de renovatie en het funderingsherstel van de derde fase van het vooroorlogs bezit in het Rozenprieel. In totaal bezit Ymere 600 woningen in het Rozenprieel waarvan 154 vooroorlogs. Het merendeel van het vooroorlogs bezit kampt met funderingsproblemen en onderhoudsachterstand. Een aantal jaar geleden is Ymere gestart met een vernieuwings- en verbeteringsaanpak van dit bezit, waarvan fase 1 is afgerond en fase 2 bijna is afgerond. Fase 3 bestaat uit een aantal clusters van panden in het Rozenprieel (zie bijlage 1). Ymere bereidt nu fase 3 voor en vraagt daarom een stadsvernieuwingsurgentie voor de 23 zittende huurders aan.

De verwachte start van de werkzaamheden is medio november 2019. In de aanloop naar bouwwerkzaamheden verzoekt Ymere een peildatum af te geven en stadsvernieuwingsurgentie toe te kennen aan de nog zittende 23 vaste huurders. Het Sociaal Projectplan Rozenprieel 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 23 zittende bewoners van het Rozenprieel vast te stellen op 6 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 deze fase van de verbeteringsaanpak past in de plannen en afspraken met woningcorporaties en is 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 uitgeplaatst worden.

3. De verbeteringsaanpak sluit aan bij de ambities zoals opgenomen in de Prestatieafspraken Haarlem 2018 tot en met 2021 – Samen verder en de 'Wijkaanpak Rozenprieel'.

Bij de verbeteringsaanpak hoort ook de verkoop van een deel van de sociale voorraad. Een gedifferentieerd woningaanbod is wenselijk voor deze buurt, ook met het oog op leefbaarheidsproblematiek. In principe geldt dat corporaties terughoudend zijn met de verkoop van huurwoningen behorend tot de sociale voorraad in Haarlem-West. Een uitzondering op deze afspraak vormt de verkoop van woningen in het Rozenprieel. Voor deze buurt zijn reeds afspraken gemaakt over verkoop en behoud van sociale huurwoningen in de wijk. De afspraak is dat minimaal 30% van de voorraad in het Rozenprieel uit sociale huurwoningen van corporaties blijft bestaan. De sociale voorraad in het Rozenprieel bestaat volgens de laatst beschikbare cijfers uit de Buurtmonitor (2017) uit 40%.

3. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de zittende huurders.

Momenteel zijn van de 62 woningen nog 23 woningen bewoond door huurders met een vast huurcontract. Het Sociaal Projectplan Rozenprieel is van toepassing bij herhuisvesting van deze zittende bewoners.

Voor het project geldt dat de huurders die dat willen en kunnen, mogen doorschuiven naar een nieuw gerenoveerde woning. Met een stadsvernieuwingsurgentie kunnen de bewoners zelf op zoek en met voorrang verhuizen naar een passende andere woning.

4. Het besluit heeft geen financiële consequenties.

De woningcorporaties hebben in hun meerjarenbegroting de renovatie, het 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 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 verbetering of vervanging van woningen zijn en blijven er altijd woningzoekenden met een stadsvernieuwingsurgentie die gehuisvest 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.

Het is van belang om te onderkennen dat door de ingreep een toekomstbestendig woningaanbod ontstaat. Door renovatie van sociale huurwoningen en sloop-/nieuwbouwprojecten neemt de sociale woningvoorraad tijdelijk af, uiteindelijk neemt de totale sociale woningvoorraad in Haarlem vanaf 2021 toe.

6. Uitvoering

Na dit besluit zal Ymere aan de bewoners communiceren dat zij de stadsvernieuwingsurgentie aan kunnen vragen en start het herhuisvestingsproces.

7. Bijlagen

1. Rozenprieel, aanvraag stadsvernieuwingsurgentie
2. Sociaal Project Plan Rozenprieel