



Onderwerp Verlenen peildatum t.b.v. stadvernieuwingsurgentie Bavodorp fase 5, 6 en 7	
Nummer	2018/765829
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 december 2018 de peildatum vast zodat bewoners van Bavodorp fase 5, 6 en 7 met stadvernieuwingsurgentie 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 moeten verhuizen tijdens de werkzaamheden. De bewoners krijgen na de renovatie de mogelijkheid om terug te keren naar hun woning.
Behandelveorstel voor commissie	N.v.t.
Relevante eerdere besluiten	Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 (2017/132998) vastgesteld in raadsvergadering van 1 juni 2017
Besluit College d.d. 4 december 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De peildatum voor de herhuisvesting van de 133 zittende bewoners van Bavodorp fase 5, 6 en 7 vast te stellen op 1 december 2018. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Woningcorporatie Ymere wil starten met de renovatie en het funderingsherstel van de vijfde fase van tuindorp Bavodorp. In totaal bezit Ymere 294 woningen in Bavodorp. Het merendeel van het bezit kampt met funderingsproblemen en onderhoudsachterstand. Een aantal jaar geleden is Ymere gestart met een vernieuwings- en verbeteringsaanpak van dit bezit, waarvan de eerste drie fasen zijn afgerond en fase 4 in uitvoering is. Ymere bereidt nu fase 5 voor, maar vraagt gelijk met fase 5 ook stadsvernieuwingsurgentie aan voor de resterende fasen 6 en 7. Dit omdat mogelijk een andere uitvoeringsvolgorde aangehouden moet worden. De vele verhuisbewegingen in de buurt en het grote aantal wisselwoningen dat in gebruik is door bewoners die terug willen keren in een gerenoveerde woning, hebben grote gevolgen voor de bouwroute. Door alle fasen tegelijk aan te vragen, kan Ymere flexibel omgaan met de uitvoeringsvolgorde.

De meeste bewoners wonen al lang in Bavodorp en er zijn relatief veel oudere bewoners die in hun buurt willen blijven wonen. Ondanks dat het verhuisproces moeilijk is voor oudere bewoners en dat slechts een beperkt aantal bewoners direct naar een gerenoveerde woning door kan verhuizen, heeft de meerderheid van de bewoners aangegeven terug te willen keren in een gerenoveerde woning in Bavodorp. De verwachting is daarom ook dat er weinig gebruik gemaakt gaat worden van de stadsvernieuwingsurgentie.

De verwachte start van de uitvoering van fase 5 is eind 2019, gevolgd door fase 6 in 2021 en fase 7 in 2022. In de aanloop naar bouwwerkzaamheden verzoekt Ymere een peildatum af te geven en stadsvernieuwingsurgentie toe te kennen aan de nog zittende 133 vaste huurders. Het Sociaal Projectplan Bavodorp fase 5, 6 en 7 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 133 zittende bewoners van Bavodorp fase 5, 6 en 7 vast te stellen op 1 december 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 Ymere starten met de voorbereiding van de laatste fasen van de verbeteringsaanpak van Bavodorp.



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 elders ondergebracht worden.

3. De verbeteringsaanpak sluit aan bij gemaakte afspraken tussen gemeente en woningcorporaties.

De aanpak van Bavodorp is afgestemd met de gemeente. Voor fase 3 t/m 4 zijn de stadvernieuwingsurgenties op 1 april 2016 verleend, gelijk met de toestemming om 10 woningen tijdelijk te verhuren in fase 5 (en verder). Bij de verbeteringsaanpak hoort ook de verkoop van een deel van de sociale voorraad. Een gedifferentieerd woningaanbod is wenselijk voor deze buurt. Het uitgangspunt is dat op termijn 39% van het sociale bezit van Ymere in Bavodorp wordt verkocht. Hierover zijn afspraken gemaakt met de bewoners, die zijn opgenomen in het Sociaal Projectplan Bavodorp fase 5, 6 en 7.

4. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de zittende huurders.

Momenteel zijn van de 159 woningen nog 133 woningen bewoond door huurders met een vast huurcontract. Het Sociaal Projectplan Bavodorp fase 5, 6 en 7 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 stadvernieuwingsurgentie kunnen de bewoners zelf op zoek en met voorrang verhuizen naar een passende andere woning. Veel bewoners willen in de buurt blijven wonen. Alle bewoners krijgen de mogelijkheid om terug te keren. Met de bewoners is afgesproken dat de te verkopen woningen pas worden verkocht bij leegkomst. Voor oudere huurders die in een beoogde koopwoning wonen geldt een overgangsregeling. De beoogde verdeling 39% koop en 61 % sociale huur ontstaat daardoor op termijn.

5. 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 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 stadvernieuwingskandidaten 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.

Tot slot geldt dat de verwachting is dat de meeste reguliere huurders geen gebruik gaan maken van de urgentie, omdat de meerderheid heeft aangegeven terug te willen keren in een gerenoveerde woning in Bavodorp.

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. Aanvraag stadsvernieuwingsurgentie Bavodorp fase 5, 6 en 7
2. Sociaal Projectplan Bavodorp fase 5, 6 en 7