



Onderwerp Wijzigen peildatum t.b.v. behouden stadvernieuwingsurgentie fase 1 en 2 complex Hamelinkstraat	
Nummer	2019/600175
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/IJmond: Haarlem 2017, een gewijzigde peildatum vast op 1 november 2019, voor de resterende reguliere bewoners van fase 1 en 2 van het complex Hamelinkstraat in de Slachthuisbuurt. De oorspronkelijk op 1 november 2017 verleende peildatum is eenmalig verlengd en loopt af op 1 november 2019. Omdat de besluitvorming rondom het project veel vertraging heeft opgelopen, zijn de nieuwbouwplannen pas in een laat stadium concreet geworden. Bewoners hebben hierdoor niet de gelegenheid gehad om een goed overwogen keuze te maken tussen verhuizen met urgentie naar een sociale huurwoning elders of herhuisvesting in de nieuwbouw. Door het wijzigen van de peildatum, kunnen de nog zittende bewoners van de resterende 46 adressen met stadsvernieuwingsurgentie blijven zoeken naar vervangende woonruimte. De bewoners houden de mogelijkheid om terug te keren naar de nieuwbouw.
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	- Peildatumbesluit complex Hamelinkstraat 2017 vastgesteld in de collegevergadering van (2017 / 472812) - Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 (versie 1 mei 2019) aanpassing vastgesteld in raadsvergadering 18 april van 2019 (2019/582299)
Besluit College d.d. 3 september 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De peildatum voor de herhuisvesting van de 46 zittende bewoners van fase 1 en 2 van het complex Hamelinkstraat gewijzigd vast te stellen op 1 november 2019. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Woningcorporatie Elan Wonen wil de stadvernieuwingsurgentie van de resterende bewoners van fase 1 en 2 van het complex Hamelinkstraat verlengen. Het verlengen van de urgentie is nodig, om de resterende bewoners uit te laten verhuizen, zodat begonnen kan worden met de sloop en nieuwbouw van het complex Hamelinkstraat in de Slachthuisbuurt. De technische levensduur van het complex met 160 sociale huurwoningen is verstreken. Door sloop en nieuwbouw ontstaat fysiek ruimte om in totaal 190 woningen terug te bouwen in de sociale huursector.

De oorspronkelijk op 1 november 2017 verleende peildatum is eenmalig verlengd en loopt af op 1 november 2019. Omdat de besluitvorming rondom het project veel vertraging heeft opgelopen, zijn de nieuwbouwplannen pas in een laat stadium concreet geworden. Bewoners hebben hierdoor niet de gelegenheid gehad om een goed overwogen keuze te maken tussen verhuizen met urgentie naar een sociale huurwoning elders of herhuisvesting in de nieuwbouw. Door het wijzigen van de peildatum, kunnen de nog zittende bewoners van de resterende 46 adressen met stadsvernieuwingsurgentie blijven zoeken naar vervangende woonruimte. De bewoners houden de mogelijkheid om terug te keren naar de nieuwbouw.

Conform artikel 9 lid 7 van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 is het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd om de peildatum vast te stellen voor een complex 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.

Een stadvernieuwingsurgentie is vanaf de peildatum 78 weken geldig en kan eenmalig worden verlengd met 26 weken. Om een stadvernieuwingsurgentie wederom te verlengen moet een besluit worden genomen om de vastgestelde peildatum te wijzigen. Het verzoek van Elan Wonen tot verlenging is daarmee omgezet in een aanvraag voor een gewijzigd peildatumbesluit. Het Algemeen Sociaal Plan (ASP) is van toepassing (zie bijlage 2). In bijlage drie staan de adressen opgenomen waarvoor de stadvernieuwingsurgentie blijft gelden.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

De peildatum voor de herhuisvesting van de 46 zittende bewoners van fase 1 en 2 van het complex Hamelinkstraat gewijzigd vast te stellen op 1 november 2019.

3. Beoogd resultaat

Met het wijzigen van de peildatum komen bewoners – via het behoud van stadsvernieuwingsurgentie – versneld in aanmerking voor een sociale huurwoning elders in de stad en kan Elan Wonen starten met de voorbereiding van de sloop en nieuwbouw van het complex Hamelinkstraat. Door de peildatum gewijzigd vast te stellen, kunnen de bewoners die gewacht



hebben op de nieuwbouwplannen en niet kiezen voor terugkeer, nog steeds versneld in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

4. Argumenten

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

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. Op 1 november 2019 verloopt de huidige stadvernieuwingsurgentie, terwijl nu nog 46 huishoudens op zoek zijn naar vervangende woonruimte.

Omdat de planning is uitgelopen door niet gelijklopende procedures, bleef er te weinig tijd over om de zittende bewoners te informeren over de nieuwbouwplannen. Zonder bouwplannen kunnen de bewoners geen goede afweging maken tussen terugkeren in de nieuwbouw of verhuizen met een stadvernieuwingsurgentie. Bewoners die geïnteresseerd zijn in terugkeer, hebben hierdoor nog niet de gelegenheid gehad om een keuze te maken. Door de peildatum gewijzigd vast te stellen, kunnen ook de laatste bewoners, die op de plannen hebben gewacht, nog uitverhuizen met een urgentie.

2. De sloop en nieuwbouw van het complex past 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. De technische staat is dermate slecht, 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 en het coalitieprogramma: 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,- (koopprijzen afhankelijk van verdere technische uitwerking).

Daarmee voldoet het plan 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. Het voldoet ook aan de wens van de coalitie om meer sociale woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

4. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de zittende huurders.

Voor het complex Hamelinkstraat hanteert Elan Wonen het actuele Algemeen Sociaal Plan als afsprakenkader. Per bewoner is ruimte om aanvullende maatwerkoplossingen te bieden. Huurders die dat willen kunnen terugkeren naar de nieuwe sociale huurwoning. Via de stadsvernieuwingsurgentie kunnen bewoners ook kiezen om naar een andere (bestaande) sociale huurwoning in de stad door te verhuizen.

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.

5. Risico's en kanttekeningen

1. De druk op het vrijkomend aanbod sociale huurwoningen houdt langer aan.

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 twee keer per jaar samenkomen om de planning en spreiding van de stadvernieuwingskandidaten af te stemmen en vorm te geven.

Door een al vastgestelde peildatum te wijzigen en opnieuw vast te stellen, vervalt de tijdsdruk om woningzoekenden binnen een bepaalde termijn te herhuisvesten. Hierdoor blijft het aantal stadvernieuwingsurgenten op de sociale woningmarkt voor langere tijd hoog.

Het is van belang om te onderkennen dat door de ingreep een toekomstbestendig woningaanbod ontstaat. Door sloop nieuwbouw van de huurwoningen neemt uiteindelijk de sociale woningvoorraad toe.

2. Het wijzigen van een al vastgestelde peildatum is nog niet eerder gebeurd en kan een precedent scheppen.



Medewerking aan het wijzigen van een peildatumbesluit, wordt alleen verleend als er sprake is van onvoorziene omstandigheden. Voorafgaand aan het vaststellen van de peildatum is door het bestuur van Elan Wonen een sloop- en investeringsbesluit genomen voor dit complex. Daarmee heeft Elan Wonen het aannemelijk gemaakt dat de sloopwerkzaamheden binnen twee jaar zouden starten. Er is toen onvoldoende rekening gehouden met de invloed van andere procedures die van belang zijn voor de start uitvoering, zoals de afstemming met de gemeente, het stedenbouwkundig plan en een tegenvallend advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Een precedent kan worden voorkomen door in het vervolg in een later stadium de peildatum af te geven, bij voorkeur na het vaststellen van het stedenbouwkundig plan, als duidelijk is dat de meeste betrokken partijen achter het plan staan. Met de gegevens die we nu hebben, kan er alleen bij het stadvernieuwingscomplex Aart van der Leeuw een soortgelijke situatie ontstaan.

6. Uitvoering

Na dit besluit wordt Mijn Woonservice geïnformeerd over de verlenging van de stadvernieuwingsurgentie voor de betreffende adressen en communiceert Elan Wonen aan de bewoners dat de huidige stadsvernieuwingsurgentie geldig blijft tot 78 weken na 1 november 2019.

7. Bijlagen

1. Aanvraag verlenging stadvernieuwingsurgentie complex Hamelinkstraat
2. Algemeen Sociaal Plan Stedelijke Herstructurering Haarlem
3. Adressenlijst stadvernieuwingsurgentie