

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de Raad van de gemeente Haarlem.

Datum 6 juli 2011
Ons kenmerk STZ/WWGZ/2011/157149
Contactpersoon J.W.H. Fontein
Doorkiesnummer 023-5113620
E-mail j.fontein@haarlem.nl
Onderwerp stand van zaken sociale woningbouw en sociale woningvoorraad in Haarlem

Geachte leden,

Inleiding

Onder andere tijdens de bespreking van de Herziening woningbouwprogramma zuidstrook Slachthuisbuurt in de commissie Ontwikkeling op 9 juni jl. heeft u het college de vraag gesteld hoe uitvoering wordt gegeven aan de afspraak in het Coalitieakkoord om "bij nieuwbouw en transformatieprojecten in te zetten (stedelijk) op 30% sociale koop en huur, met flexibiliteit per buurt".

Graag informeer ik u over de stand van zaken van de sociale woningbouw in Haarlem.

Bij het begrip sociale woningbouw wordt uit gegaan van woningen (meestal gerealiseerd door woningcorporaties) met een huurprijs tot de maximale huurprijs van de huurtoeslageregeling. Die huurprijs bedraagt op dit moment € 652,52 per maand. Voor de sociale (of liever gezegd betaalbare) koopwoningen hebben wij de grens gelegd bij € 209.000,= excl. bijkomende kosten. Deze grens sluit aan op de geïndexeerde koopprijs van de nota Grondbeleid.

Om een vergelijking te kunnen maken met de vorige collegeperiode (2005-2009) kan ik u nog melden dat het aandeel sociale huur- en koopwoningen in de nieuwbouw ca. 45% bedroeg. Ruim driekwart hiervan bestond uit huurwoningen.

Het woningbouwprogramma

Over de periode 2010 – 2014 is er een bouwprogramma van in totaal 5.536 woningen, verdeeld in 3.789 uitbreidingsnieuwbouw en 1.747 woningen vervangende nieuwbouw. Een deel van dit programma is nog in voorbereiding en is dus nog niet definitief vastgesteld. Voor die plannen bestaan nog geen stedenbouwkundige programma's van eisen met een definitieve woningdifferentiatie. De in deze brief gepresenteerde cijfers zijn dus voor een deel inschattingen. Een slag om de arm hierbij is dus noodzakelijk.

woningdifferentiatie. De in deze brief gepresenteerde cijfers zijn dus voor een deel inschattingen. Een slag om de arm hierbij is dus noodzakelijk.

Het aandeel sociale woningbouw

Zoals bekend hebben wij in het Coalitieakkoord afgesproken dat het college bij de uitbreidingsnieuwbouw en de herstructurering inzet op ten minste 30% sociale woningen. Op dit moment bedraagt het aandeel sociale huur en koop 2.083 woningen. Dit is ruim 37% van het totale programma.

Het streven uit het Coalitieakkoord om tenminste 30% van het woningbouwprogramma uit sociale (huur- en koop) woningen te laten bestaan wordt op dit moment, op basis van de prognoses, dus gehaald.

Ons college blijft de ontwikkelingen scherp in de gaten houden (monitoring) om er zeker van te zijn dat het afgesproken aandeel sociale woningen na afloop van deze collegeperiode ook daadwerkelijk gerealiseerd is.

Woningbouwprogramma Slachthuisbuurt (Ymere)

Het aangepast programma (opgave Ymere) voor deze locatie gaat uit van 191 woningen. Hiervan worden er 119 in de sociale huur gerealiseerd (63,1%), 31 in de betaalbare koop (gemiddeld € 200.000,00, met een variatie van € 174.000 tot € 209.000 (16,3%) 4 woningen tussen € 210.000 en € 215.000 (2,1%) en 36 woningen tussen € 265.000,00 en € 285.000,00 (18,5%). Derhalve bestaat het woningbouwprogramma voor dit deel van de Slachthuisbuurt Zuidstrook in totaal voor bijna 80% uit sociale woningbouw.

Sociale woningvoorraad

In het convenant wonen hebben wij met de corporaties vastgelegd dat wij voldoende betaalbare huurwoningen behouden en ook nieuwbouw huurwoningen bouwen. Hierbij wordt uitgegaan van de huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag en een beroep doen op de sociale huursector vermenigvuldigd met een overmaatfactor van 1,3. Dit is nodig, omdat er ook huishoudens met een hoger inkomen in een betaalbare woning wonen (scheefheid). De gewenste omvang van de betaalbare voorraad volgens deze methode bedraagt nu 18.000 woningen. Het aantal sociale huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslag grens bedraagt per 1 januari 2010 22.286.

Totaal

Tot slot geef ik u nog de tussenstand van het nieuwbouwprogramma tijdens de collegeperiode.

<i>nieuwbouw</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>totaal</i>
uitbreiding	286	501	906	1.017	1.079	3.963
vervanging	61	186	593	322	585	1.589
totaal	347	687	1.499	1.339	1.644	5.536

Uiteraard zal ons college u op de hoogte blijven houden van de voortgang van het woningbouwprogramma.

3

Zo zullen wij u na het zomerreces nog informeren over de wijze hoe wij praktisch in concrete gevallen met de uitwerking van de afspraken uit het coalitieakkoord op dit punt omgaat.

Ik beschouw de toezegging aan uw commissie met deze brief als afgehandeld.

Met vriendelijke groet,

Jan Nieuwenburg

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan Nieuwenburg', is written over the printed name. The signature is stylized with a large loop at the beginning and a long, sweeping stroke extending upwards and to the right.