

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

De leden van de raad van de gemeente Haarlem

Datum	18 maart 2015
Contactpersoon	H.R. Vriend
Doorkiesnummer	5113360
E-mail	hrvriend@haarlem.nl
bijlage	brief Ymere d.d. 30-1-2015
Onderwerp	Ontwikkeling Delftlaan Zuid Ymere

Beste leden van de raad,

Algemeen

Op 4 december heb ik de leden van de commissie Ontwikkeling ingelicht over het besluit van stichting Ymere om het complex Delftlaan Zuid met 120 woningen te renoveren in plaats van eerder afgesproken sloop-nieuwbouw. Dit heeft gevolgen voor het woningbouwprogramma, de herinrichting openbare ruimte en de financiële afspraken.

Bij het bekend worden van de plannen van Ymere heeft het college aangegeven dat de communicatie rond dit project geen schoonheidsprijs verdient en dat de gemeente voortaan graag in een vroeg stadium betrokken wil worden bij dit soort besluiten. Ymere heeft op 30 januari 2015 per brief (ontvangen 16 februari 2015) een toelichting gegeven op het besluit. Deze brief is als bijlage bijgevoegd. In deze brief willen wij u op de hoogte stellen van de ontwikkelingen rond dit project.

Transformatie Delftwijk

In 2002 hebben de gemeente Haarlem en de Woonmaatschappij (nu Ymere), Pré Wonen en Elan Wonen de 'raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken' gesloten. Hiermee zijn afspraken gemaakt over de stedelijke vernieuwing in Haarlem: het programma, de samenwerking en de benodigde investeringen. Met deze overeenkomst werden de corporaties onder meer medeverantwoordelijk voor de investeringen in de vernieuwing van de openbare ruimte.

Aanvullend is voor de aanpak van Delftwijk in 2005 de Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 gesloten. Deze overeenkomst regelt het inhoudelijk, financieel en organisatorisch sturingskader voor de samenwerking tussen de partijen.



In de huidige Woonvisie 2012-2016 is de kernopgave voor Haarlem Noord vastgelegd: de afronding van de herstructurering in Delftwijk, met inzet op differentiatie (meer middeldure/dure sector, huur en/of koop) en tegelijkertijd aanpak van de openbare ruimte.

Ymere past plannen aan

Voor 2015 geeft Ymere in haar jaarplan aan, dat de transformatie van Delftwijk de komende periode wordt afgerond. Voor Ymere vormt de transformatie van Delftlaan-Zuid het sluitstuk. Ymere heeft op financiële gronden (door diverse ontwikkelingen is de investeringsruimte van Ymere in totaliteit teruggebracht van ruim € 300 miljoen naar ca. € 100 miljoen) besloten niet verder te gaan met de afgesproken herstructurering en koerst nu richting hoogwaardige renovatie. Dat wil zeggen dat ze de huidige woningen willen aanpassen aan de moderne energetische maatstaven en wensen van de klant. Het plan wordt in overleg met de bewonerscommissie gemaakt, met als doel een plan te maken waar bewoners tevreden mee kunnen zijn. De werkzaamheden zijn ingrijpend en kunnen niet in bewoonde staat uitgevoerd worden. De bewoners moeten daarom tijdelijk de woning verlaten.

Volkshuisvestelijke beoordeling

De plannen die Ymere nu heeft voor Delftlaan Zuid, wijken af van het programma zoals wij dat met elkaar in 2002 en 2005 voor Delftwijk hebben vastgesteld. De wijk is gebaat bij een gevarieerder woningbezit en dat de bouwtechnische kwaliteit van de voorraad (aanzienlijk) wordt verbeterd.

Met de huidige plannen worden de doelstellingen van de herstructurering van Delftwijk ten dele gehaald. Het aanpakken van de huidige woningen (met een investering van € 90.000,- tot € 100.000,- per woning) betekent weliswaar dat de kwaliteit ervan wordt verbeterd (het energielabel wordt verbeterd middels isolatie, HR++ glas, centrale verwarming en mechanische ventilatie), maar dat er geen sprake is van een ingrijpende verbetering van bijvoorbeeld de woningdifferentiatie. Om tegemoet te komen aan die gewenste differentiatie van de woningvoorraad houdt Ymere een deel van de woningen in de sociale huur en verkoopt men na renovatie het resterende deel. Zij houden minimaal twee hoven in de sociale huur en willen twee, maximaal drie van de hoven verkopen, waarbij de sociale huur en koop zoveel mogelijk per hof wordt geclusterd. De definitieve differentiatie kan pas beoordeeld worden als de uiteindelijke plannen van Ymere op tafel komen.

Aanpak openbare ruimte

In de transformatieovereenkomst Haarlemse Woonwijken zijn tussen gemeente en corporaties afspraken gemaakt over financiële bijdragen van partijen voor de herinrichting van het openbaar gebied. Nu de plannen voor Delftlaan Zuid wijzigen, moet er een nieuw inrichtingsplan gemaakt worden. Met Ymere is afgesproken dat de gewijzigde trafobijdrage leidend wordt voor het herinrichtingsplan (circa 120 woningen x € 5.000,-). Indien blijkt dat er meer geld nodig is voor de herinrichting van de openbare ruimte, gaan partijen hierover in gesprek.



Haarlem

3

Financiële afspraken gemeente en Ymere gerespecteerd

In de samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 zijn o.a. afspraken vastgelegd over de financiële bijdragen van partijen in Delftwijk. De bijdragen van Ymere voor dit project bestaan uit:

1. de lump sum bijdrage voor het wijkpark;
2. de trafobijdrage.

Er is afgesproken dat Ymere de lump sum bijdrage handhaaft. De trafobijdrage wordt zowel door gemeente als corporatie aangepast naar het niveau van renovatie i.p.v. sloop/nieuwbouw (totaal € 5.000,- i.p.v. € 10.000,- per woning). Het inrichtingsplan van het openbaar gebied wordt aangepast aan de gewijzigde planvorming van Ymere, waarbij uitgangspunt is dat ook de kosten van de herinrichting zullen dalen.

De gewijzigde planvorming en financiële consequenties worden vastgelegd in een aanvullende overeenkomst op de samenwerkingsovereenkomst en deze wordt ter instemming aan de raad voorgelegd. Deze overeenkomst wordt opgesteld als het inrichtingsplan voor het openbaar gebied bekend is (naar verwachting na de zomer 2015).

Uitgangspunt van de grondexploitatie Delftwijk 2020 (bestaande uit 8 deelprojecten) is een kosten neutrale exploitatie. Aan dit uitgangspunt kan nu nog steeds worden voldaan.

Conclusies

Ons college stelt zich op het standpunt dat de communicatie door Ymere over genoemd project beter kan en dat zij voortaan tijdig bij wijzigingen in de besluitvorming betrokken wenst te worden.

Het plan om het complex Delftlaan Zuid te renoveren en deels te verkopen wijkt af van de eerder gemaakte afspraken over de aanpak van Delftwijk. Dit hadden wij graag anders gezien, maar gelet op fors afgenomen investeringsmogelijkheden van Ymere kan het college daarvoor begrip opbrengen. Met de ingrijpende renovatie wordt toch een kwaliteitsslag in dit deel van Delftwijk gemaakt. Tezamen met het voornemen een deel in de sociale verhuur te houden én een deel van het complex te verkopen, wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten die wij voor Delftwijk hadden vastgesteld.

Ons college heeft begrip voor de overwegingen van Ymere om, ondanks de gemaakte afspraken, af te zien van het oorspronkelijke plan. Wij hebben de verwachting dat met het huidige programma toch een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van Delftwijk en dat een deel van de (betaalbare) sociale huurwoningenvoorraad behouden blijft. Uiteraard kunnen we dit pas goed beoordelen als de uitgewerkte plannen bekend zijn.

Wij hopen dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
mede namens Jeroen van Spijk,

Joyce Langenacker

Gemeente Haarlem
Dhr. Hans Vriend
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Jollemanhof 8
Postbus 2412
1000 CK Amsterdam
T 088 000 89 00
F 020 362 88 12
KvK nr. 41212857
www.ymere.nl

Datum 30 januari 2015
Afdeling Stedelijke Vernieuwing
Contactpersoon Susanne Back
Telefoon 020 555 9180
E-mail s.back@ymere.nl

Onderwerp **besluit renovatie Delftlaan Zuid**

Geachte heer Vriend,

Graag lichten wij met deze brief het besluit van Ymere toe om de woningen aan de Delftlaan Zuid ingrijpend te renoveren. Ondanks alle afspraken die partijen in het verleden over Delftwijk hebben gemaakt heeft Ymere besloten tot deze wijziging van de aanpak. Wij realiseren ons de impact van dit besluit en lichten dit daarom in deze brief nog een keer toe.

Waarom deze koerswijziging?

Ymere heeft, als gevolg van de verhuurdersheffing, minder te investeren en daarom heeft de directie medio 2014 het projectteam gevraagd om nog een keer de vergelijking te maken met een renovatieaanpak. Ymere heeft de wethouder toen op de hoogte gesteld van deze heroverweging. De heroverweging is een aantal keren uitgebreid binnen Ymere gesproken. Hierbij zijn diverse aspecten aan de orde geweest; zowel de financiële aspecten voor Ymere en de huurders, de duurzaamheid van de aanpak maar ook de in 2005 gemaakte afspraken en de risicoanalyse van de Gemeente Haarlem.

De redenen om te besluiten tot renovatie zijn financieel, het beslag op de investeringsruimte van Ymere is bij renovatie lager dan bij nieuwbouw en de huren zijn ook lager en daarmee betaalbaarder voor onze huurders. Maar wij verwachten dat wij ook met het renovatieplan ook blijven bijdragen aan de gezamenlijk geformuleerde ambitie voor Delftwijk. Met een plan met lagere huren sluiten wij ook aan bij de Coalitieprogramma Haarlem 2014 - 2018, waarin aandacht voor bestaande sociale voorraad is afgesproken.

Communicatie

In augustus 2014 hebben wij de Gemeente Haarlem ambtelijk en bestuurlijk erover geïnformeerd dat Ymere werkt aan een heroverweging van het nieuwbouwplan en de mogelijkheden van renovatie onderzoekt.

In november 2014 heeft de Directie de keuze gemaakt voor renovatie. Daags erop hebben wij de Gemeente Haarlem geïnformeerd en vervolgens een nieuwsbrief aan de bewoners verzonden. Begin december hebben wij het besluit in een ambtelijk overleg nader toegelicht.

De Gemeente was zeer teleurgesteld over het besluit van Ymere, dat afwijkt van afspraken die Gemeente en corporaties in de Samenwerkingsovereenkomst met elkaar hebben gemaakt. De Gemeente was graag bij de afweging betrokken was geweest.

Hoe komt het renovatieplan eruit te zien?

Ymere is voornemens om de woningen en gebouwen aan de Delftlaan Zuid hoogwaardig te renoveren; met deze ingreep worden de woningen voor 25 jaar duurzaam verbeterd. Dat betekent dat het energielabel wordt verbeterd middels isolatie, HR++ glas, centrale verwarming en mechanische ventilatie. De woningindeling wordt veranderd zodat ruimere vertrekken ontstaan, passend bij de huidige eisen.

Ymere houdt een deel van de woningen in de sociale huur en verkoopt een deel waardoor meer differentiatie in de bewoning ontstaat. De differentiatie hangt af van de keuzes die bewoners maken, keren zij terug in hun woning of elders in het project of geven zij er de voorkeur aan om naar elders te verhuizen? Wij houden minimaal twee hoven in de sociale huur en verkopen twee, maximaal drie van de hoven. Het is de bedoeling om sociale huur en koop zoveel mogelijk te clusteren.

In overleg met u willen wij nadere afspraken maken over de inrichting van de openbare ruimte. De wijziging is minder ingrijpend dan bij nieuwbouw maar wij hebben met elkaar de intentie uitgesproken om de inrichting te verbeteren zodat deze zoveel mogelijk aansluit bij de kwaliteit in Delftwijk Noord en nieuwe doelgroepen naar Delftwijk Zuid trekt.

Wij hebben afgesproken dat Ymere een voorstel uitwerkt voor de inrichting. Zodra wij hiervoor een voorstel gereed hebben treden wij hierover in overleg met u. In dit overleg willen wij kwaliteit en kosten van het voorstel met u afstemmen en op basis daarvan tot een afspraak komen over de financiering ervan.

Wat is de planning?

De planning is ten opzichte van de nieuwbouwaanpak niet gewijzigd. Wij starten nu met de technische planvoorbereiding en het overleg met de bewonerscommissie. De start van de renovatie is gepland in het najaar van 2016; wij moeten nog een uitvoeringsplanning maken maar verwachten in 2018 alle woningen te hebben opgeleverd.

Kritiek in de planning is de periode van herhuisvesting. Omdat bewoners in verband met de renovatie in ieder geval tijdelijk hun woning moeten verlaten vragen wij medio 2015 bij de Gemeente Haarlem de stadvernieuwingsurgentie aan. Dan hebben huurders die graag naar elders willen verhuizen één jaar de tijd

om op zoek te gaan naar een andere woning. Wel hebben alle huurders ook de garantie op terugkeer.

Financiële afspraken gemeente en Ymere

Zoals gezegd zijn de redenen van Ymere om te besluiten tot renovatie vooral financieel: enerzijds kostenbesparing voor Ymere (de investering voor renovatie is lager dan bij nieuwbouw) en anderzijds de betaalbaarheid van de woningen voor de huurders.

De afspraken tussen Gemeente en Ymere zijn gebaseerd op sloop/nieuwbouw. De financiële afspraken omvatten een lumpsumbedrag en een trafo-bijdrage. Wij zijn bereid om de lumpsum bijdrage te betalen maar zien dit wel in samenhang met de afspraken die we met elkaar maken over het vervolgproces en de trafobijdrage. Wij willen duidelijkheid over de inzet van de gemeente en de bereidwilligheid om de trafobijdrage aan te passen. De trafobijdrage is gekoppeld aan sloop/nieuwbouw. Doordat de woningen nu worden gerenoveerd zijn de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte lager.

Graag gaan wij in gesprek over de inzet/medewerking van de Gemeente, over de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee gemoeide kosten en besparingen.

Met vriendelijke groet

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gerrie Blok', written over a horizontal line.

Gerrie Blok
Regiomanager