
WIJKAANPAK ROZENPRIEEL



19 APRIL 2017
GEMEENTE HAARLEM
STICHTING YMERE

Inhoudsopgave

<u>1. Inleiding</u>	2
<u>1.1 Sociaal</u>	3
<u>1.2 Fysiek</u>	4
<u>1.3 Wijkaanpak</u>	5
<u>2. Wonen</u>	6
<u>2.1 Renovaties en funderingen</u>	6
<u>2.2 Gemeentelijk bezit</u>	6
<u>2.3 Sociale huur</u>	6
<u>2.4 Complex De Roos</u>	7
<u>3. Openbare orde en veiligheid</u>	7
<u>4. Sociaal; opknappen van de wijk en ondersteunen van bewoners</u>	7
<u>4.1 Verbinding van de partners</u>	7
<u>4.2 Sociaal veiliger maken van de openbare ruimte</u>	8
<u>4.3 (Tijdelijk) meer maatschappelijke invulling leegstaande panden</u>	8
<u>5. Aanpak leefomgeving</u>	9
<u>5.1 Openbare ruimte</u>	9
<u>5.2 Nuts – vervangen kabels en leidingen</u>	9
<u>6. Financiële paragraaf</u>	9
<u>7. Conclusie</u>	10
<u>Bijlage 1 Kaart Rozenprieel</u>	11
<u>Bijlage 2 Gemeentepanden in het Rozenprieel</u>	12
<u>Bijlage 3 Kaders</u>	13
<u>Bijlage 4 Financiële kaders</u>	0

.....

1. Inleiding

Deze nota informeert het college van B en W over de Wijkaanpak Rozenprieel. Met deze aanpak worden een aantal knelpunten bestreden. Doel is het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in het Rozenprieel. De aanpak is samen met Ymere opgesteld.

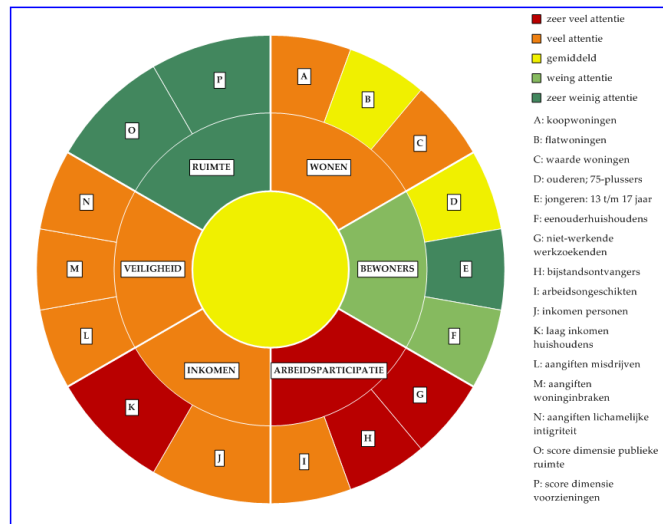
Het Rozenprieel is een wijk met twee gezichten. De randen van de wijk zijn de afgelopen jaren enorm in populariteit toegenomen, terwijl de kern van de wijk stil blijft staan. Aan de randen staan statige herenhuizen, eengezinswoningen en beneden-bovenwoningen uit de periode rond 1900. Deze randen staan in schril contrast met het hart van de wijk. Dat deel van het Rozenprieel heeft te kampen met zowel een fysieke als sociale problematiek.



1.1 Sociaal

Het hart van het Rozenprieel kent veel sociale problematiek. In 2010 is het Rozenprieel als één van de acht aandachtswijken aangewezen. De buurt was al generaties lang een gemengde woonbuurt, met een forse sociale en economische problematiek. Het opvoedingsklimaat en de leefbaarheid in de buurt werd gedomineerd door de autochtone bewoners die het belangrijk vonden om de eigenheid van de buurt te behouden.

Het gebied Rozenprieel wordt gekenmerkt door een zwakke sociaal economische positie en problemen op het gebied van de openbare orde en veiligheid. Afgelopen jaar hebben vervelende incidenten plaatsgevonden, waaronder vandalisme, bedreiging en brandstichting. Een aantal dominante bewoners in het gebied is al jarenlang actief om de grip op het gebied verder te verstevigen en in te bedden in hun eigen invloedssfeer en belangen. Er is een concentratie van criminele activiteiten in bepaalde delen van de buurt. Het college van B en W heeft het Rozenprieel aangewezen als topprioriteit in termen van veiligheid en leefbaarheid.



(bron: https://haarlem.buurtmonitor.nl/report/2015_ZuidWest.pdf)



Het Rozenprieel scoort in de buurtmonitor gelijk aan buurten ten oosten van het Spaarne in Haarlem. Inkomen en arbeidsparticipatie zijn laag. De objectieve en de subjectieve veiligheid liggen onder het Haarlemse gemiddelde. Het gevoel van onveiligheid wordt veroorzaakt door de onoverzichtelijke ruimtelijke structuur met achterpaden en parkeerpleinen waar weinig sociale controle is. Ook de rommeligheid op straat versterkt het onveilige gevoel. Van een consistente en planmatige aanpak op weg naar structurele verbetering van de wijk is nu geen sprake. In deze cijfers wordt gekeken naar het Rozenprieel als geheel. De cijfers worden dus positiever gekleurd door de randen van de wijk, waar het goed mee gaat.

1.2 Fysiek

De tweedeling in de wijk die kenmerkend is voor het Rozenprieel komt ook tot uiting in de bebouwing. Het hart van het Rozenprieel wordt gekenmerkt door de jaren '80 stadsvernieuwingsbouw (de zogenoemde Andriessenwoningen). Het zijn met name sociale huurwoningen die bewoond worden door traditionele 'volkse' families. Men is veelal laag opgeleid en heeft een laag inkomen. De bewoners leven hoofdzakelijk aan de voorkant van het huis en hebben veel contact met de burens. De randen van de wijk worden gekenmerkt door historische bebouwing van rond 1900. Het is er ruimer en groener dan in het hart van de wijk. Het sociale huur bezit is hier versnipperd en in veel mindere mate aanwezig. Tussen de kern van de wijk en de randen is een duidelijke overgangszone te zien. Het merendeel van de woningen gebouwd rond 1900 betreft particulier bezit. De woningen zijn de afgelopen jaren steeds populairder geworden bij een stedelijk georiënteerde (hoogopgeleide) kopers doelgroep. Ze waarderen de wijk vanwege de locatie nabij het centrum en het historische karakter. Dit kan tegelijkertijd ook weer leiden tot een tweedeling tussen verschillende bevolkingsgroepen.

Ymere bezit het overgrote deel (38% van de totale wijk) van de beschikbare sociale huurvoorraad in het Rozenprieel. De gemeente Haarlem is ook eigenaar van enkele woningen en bedrijfspanden in het Rozenprieel. Van een groot deel van het Ymere bezit van rond 1900 is bekend dat de funderingen in (zeer) slechte staat zijn waardoor funderingsherstel noodzakelijk is. Van het Ymere bezit heeft 21% (141 vhe's) een slechte fundering en is funderingsaanpak noodzakelijk. Deze funderingsproblematiek stopt echter niet bij het Ymere bezit. Particulier- en gemeentebezit vormen een bouweenheid met de Ymere woningen waarmee het oordeel ten aanzien van de fundering ook voor hun woning van toepassing is. Voor de blokken met woningen direct naast of tegenover deze bouweenheden moet de vraag gesteld worden hoe het staat met de funderingen van deze woningen. De gemeente Haarlem heeft opdracht gegeven voor een onderzoek naar deze woningen.



Het Rozenprieel is als geheel een versteende wijk met weinig groen. Dit leidt tot hittestress (het verschijnsel dat met name in een warme zomerperiode (bijvoorbeeld tijdens hittestgolven) de temperatuur in (versteende) stedelijke gebieden veel hoger ligt dan in omringende gebieden. Stedelijke gebieden nemen door hun grote bebouwde, stenige oppervlak veel warmte op en raken die 's nachts niet kwijt). Daarnaast zijn de speelmogelijkheden in het Rozenprieel beperkt. Vanuit duurzaamheid, maar zeker ook veiligheid is het gewenst om een plan voor vergroening van de wijk te maken, met daarnaast aandacht voor de verbetering van het speelweefsel.

Achtergrondinformatie

In het Rozenprieel wonen naar verhouding veel niet-werkende werkzoekenden: 7% (ten opzichte van 5,8% voor Haarlem en 4,1 voor Zuidwest als geheel). Ook het aandeel bijstandsontvangers (5,3%) overtreft het Haarlems gemiddelde (3,1%). Bijna één op de tien 15-64-jarigen geniet een uitkering wegens arbeidsongeschiktheid en ook daarmee scoort het Rozenprieel boven het Haarlems gemiddelde.

De relatief lage arbeidsparticipatie werkt door in het inkomensniveau. Een bewoner met 52 weken inkomen ontvangt een gemiddeld besteedbaar inkomen van €29.400. Dat is 11% minder dan de gemiddelde Haarlemmer en 22% minder dan de doorsnee bewoner van Zuid-West.¹

1.3 Wijkaanpak

Ondanks de hier boven geschetste problemen zijn er ook, of misschien juist daarom, kansen in de wijk. Het Rozenprieel heeft veel potentie door zijn ligging en de oude historische panden. De ambities van de gemeente en Ymere is om voor de toekomst een prettig en veilig woon-, leef- en werkklimaat te creëren en waar verschillende typen bewoners zich thuis voelen. En waar bewoners harmonieus naast elkaar leven en elkaar aanspreken als dat nodig is.

Zowel bewoners, gemeente als Ymere vinden dat de wijk hiervoor niet 'op de schop hoeft'.

Integendeel. Om de ambities waar te maken moeten positieve ontwikkelingen worden ondersteund en problemen en opgaven aangepakt. Alle panden van Ymere met slechte funderingen, zullen de komende jaren aangepakt worden. Particulieren worden door gemeente geïnformeerd/gestimuleerd om de eigen funderingen ook aan te pakken. Ymere renoveert waar kan om de historische waarden zo veel mogelijk te behouden. Als om technische, kwalitatieve en financiële redenen toch voor de ingreep van sloop/-nieuwbouw gekozen wordt, dan zorgen we ervoor dat de nieuwbouw aansluit bij bestaande structuren. De gemeente zorgt dat de openbare ruimte aangepakt wordt en dat alle plekken als veilig worden ervaren.

Ymere, de gemeente Haarlem en politie onderschrijven de noodzaak om door middel van een intensieve en gezamenlijke (sociale-)aanpak de grip op de wijk te herwinnen. Bewoners die overlast veroorzaken worden aangesproken. Overlast wordt niet meer getolereerd en er worden maatregelen tegen genomen. De wijkaanpak wordt samen met verschillende partijen¹ uitgevoerd, waardoor stapsgewijs verandering op gang komt.

Alle partijen die werkzaam zijn in het Rozenprieel, zijn zich bewust van de problemen én kansen en zijn bereid de handen ineen te slaan om tot een gezamenlijke aanpak te komen.

Zo kunnen allerlei onderdelen worden aangepakt, om te komen tot een leefbare, veilige en sociale wijk. Bewonersinitiatieven die de leefbaarheid bevorderen, worden zo mogelijk ondersteund.

In overleg en in nauwe samenwerking met Ymere is deze wijkaanpak opgesteld. Voor elk onderdeel zijn de diverse stakeholders in de wijk betrokken. In de komende jaren wordt in intensieve samenwerking met al deze partijen de wijkaanpak uitgerold.

De wijkaanpak is onderverdeeld in de volgende onderdelen:

1. Wonen
 - Renovaties Ymere
 - Panden gemeente Haarlem
 - Funderingsproblematiek
2. Openbare Orde en Veiligheid
3. Sociaal; opknappen van de wijk en het ondersteunen van bewoners
 - Verbinding van de partners
 - Creëren van een uitvalsbasis voor betrokken partners
 - Sociaal veiliger maken van de openbare ruimte
 - (Tijdelijk) meer maatschappelijke invulling leegstaande panden
 - Sturen op sociale diversiteit van bewoners
 - Stimuleren van en ruimte geven aan initiatieven van bewoners
4. Aanpak fysieke leefomgeving (in combinatie met 3.)

Voor deze onderdelen is door middel van het activiteitenprogramma DSV (Duurzame Stedelijke Vernieuwing) voor 2017 geld beschikbaar gesteld vanuit de gemeente Haarlem met co-financiering van Ymere.

¹ Denk aan: Hannie Schaftschool, SportSupport, Haarlem Effect, Sociaal wijkteam, Roos zorgcentrum/Pre, Politie, Wijkraad, GGRG (Geheime Groene Roos Genootschap), Verzamelgebouw Greiner, Ymere en verschillende gemeentelijke afdelingen

2. Wonen

2.1 Renovaties en funderingen

Op meerdere plekken in de wijk gaat Ymere de komende jaren renovaties uitvoeren aan haar woningbezit. Tevens voert Ymere funderingsherstel uit. Hierdoor verbetert de kwaliteit van de woningvoorraad aanzienlijk.

De funderingsproblematiek stelt de gemeente ook voor een uitdaging. Hoe groot is het probleem van de particuliere woningbezitter in het Rozenprieel en wat is de rol van de gemeente hierin?

De fundering is een zaak van de woningeigenaar. Vraag is of (alle) eigenaren het herstel zelf kunnen financieren. De vraag is hoe we omgaan met bewoners die het niet kunnen betalen en daarom niet mee willen doen met de aanpak van Ymere. Er ontstaat dan een ongelijke situatie. De (deels morele) vraag is of de gemeente dat in deze wijk een aanvaardbare situatie vindt.

Een procesmanager gaat hier de komende maanden mee aan de slag. Bijlage 1 geeft weer waar funderingsherstel in de panden van Ymere noodzakelijk is.

2.2 Gemeentelijk bezit

Daarnaast heeft de gemeente Haarlem ook nog eigen bezit in het Rozenprieel.

- Koningstein: Verkoop. Het plan Koningshof bestaat uit vervangende nieuwbouw. De plannen zijn samen met bewoners, de wijkraad en vertegenwoordigers tot stand gekomen en worden breed gedragen door alle betrokkenen. Dit plan is opgenomen in het recent vastgestelde bestemmingsplan;
- Edelweiss: De verkoop van Edelweiss, dat naast Koningstein ligt, loopt parallel aan de ontwikkelingen rondom Koningstein.
- Merenstoren: Wordt binnenkort op de markt aangeboden.
- Overige gemeente panden: De gemeente heeft naast bovengenoemde panden ook een aantal losse woningen in het Rozenprieel (zie bijlage 2). Deze panden grenzen in enkele gevallen aan Ymere bezit. Vanuit de gemeente is de wens om deze woningen te verkopen tegen getaxeerde waarde. Ymere is bereid om bepaalde panden over te nemen, mits onder de juiste voorwaarden (vrij van verhuur en met de juiste taxatiewaarde in verband met onderhoudsstaat en funderingsstaat).



De woning/berging aan de Bakkerstraat is een voorbeeld waarbij het niet goed gegaan is. Ymere heeft de woningen gerenoveerd. Het naastliggende pand van de gemeente is niet meegenomen (foto). Beide partijen zijn het erover eens dat dit voorkomen moet worden in de toekomst.

2.3 Sociale huur

Ymere verkoopt ook een deel van de woningvoorraad. De ondergrens van 30% sociale huur zal daarbij behouden blijven. Dit komt neer op een minimaal aantal van 517 sociale huurwoningen.

Het funderingsherstelproject in de wijk is een goed moment om meer te sturen op verkoop van een aantal panden onder de volgende voorwaarden:

- De verkoop van de losse panden is alleen mogelijk als de huurder zelf aangeeft niet terug te willen komen, of zelf de woning wil kopen.
- Bij de losse panden wordt waarschijnlijk alleen onderhoud gepleegd. Dat wil zeggen funderingsherstel en achterstallig onderhoud.

- Het aandeel sociale huurwoningen zal niet onder de 30% zakken. Dit komt neer op 517 verhuureenheden van Ymere, op basis van 1724 woningen in de wijk.

Ymere heeft nog niet voor alle clusterblokken bepaald of ze gerenoveerd worden of kiezen voor sloop-nieuwbouw. Circa anderhalf jaar voordat een cluster aangepakt wordt, maakt Ymere deze afweging. Op dit moment kan Ymere niet aangeven wat het absolute aantal sociale huurwoningen is na uitvoer van het project. Ymere garandeert de ondergrens van 517 woningen (30%).

2.4 Complex De Roos

Pré Wonen is van plan om in 2017/2018 groot onderhoud aan het zorgcentrum De Roos te plegen. De ingreep bestaat in hoofdlijnen uit het verbeteren van de binnenterreinen en de entree van het gebouw.

3. Openbare orde en veiligheid

Door de wijkaanpak moet een beter overzicht komen van de onveilige plekken in de wijk. Een effectieve wijkaanpak is geen korte termijn interventie. Om efficiënt en met resultaat een wijk structureel te verbeteren is een lange adem nodig. Gezamenlijke handhaving van regels speelt hierbij een belangrijke rol.

Fraude en overlast worden actief bestreden. Ook dit wordt in nauwe samenwerking met de verschillende instanties gedaan.

Deze partijen moeten zich volledig committeren aan deze aanpak.

Door aanpassingen in de openbare ruimte moeten onveilige plekken weer als veilig ervaren worden (zie ook: *sociaal veiliger maken van de openbare ruimte in paragraaf 3*).

In het kader van kennisdeling is er een kennissessie over ondermijning geweest.

4. Sociaal; opknappen van de wijk en ondersteunen van bewoners

4.1 Verbinding van de partners

Door intensiever samen te werken ontstaat er een hechtere basis van waaruit de problematiek van het Rozenprieel het meest effectief bestreden kan worden. De verschillende organisaties doen al veel om de leefbaarheid van de wijk te verbeteren (denk aan opvoedcursussen, sport en spel aanbod, kind- en jongerenwerk, gezondheidsbevordering, bestrijding van eenzaamheid enz.).

Door de handen ineen te slaan ontstaat nu een netwerk waarin de ene ontwikkeling de andere versterkt. Dit werkt positief door in de verschillende projecten die in uitvoer zijn in het Rozenprieel. Het betekent ook dat we met elkaar een blok vormen waardoor we zaken als criminaliteit, vandalisme en oneigenlijk gebruik van gemeentelijke grond echt kunnen aanpakken.

Juist door de samenwerking wordt de kans op succes op alle onderdelen aanzienlijk vergroot. Investerings die nu in de wijk door veel organisaties worden gedaan, zijn effectiever en efficiënter omdat de energie en middelen meer in samenhang worden ingezet. Verbinding is noodzakelijk om geen kansen te missen.

Op verschillende manier wordt deze verbinding zichtbaar:

1. Creëren van een uitvalsbasis voor alle betrokken partners. Een pand van Ymere wordt hiervoor geschikt gemaakt. Aanwezigheid in de wijk en zichtbaarheid is van cruciaal belang. Zo wordt het veel duidelijker dat iedereen hard werkt aan de verbetering van de wijk en zijn de verschillende partijen beter bereikbaar voor vragen (van buurtbewoners).

2. De afspraak die gemaakt wordt over het delen van gegevens als het gaat om openbare orde en veiligheid (zie punt 2.) en het gezamenlijk aanpakken van probleemsituaties.
3. Delen van kennis.
4. Gezamenlijk organiseren van bijeenkomsten voor stakeholders en buurtbewoners.

4.2 Sociaal veiliger maken van de openbare ruimte

Donkere hoekjes, steegjes en pleintjes worden aangepakt door (eenvoudige) fysieke ingrepen zoals verlichting en vergroening.

Op het gebied van spelen is er ook veel te winnen. Het Voortingsplantsoen is het grote centrale plein in de wijk. Onlangs heeft wethouder Sikkema handtekeningen in ontvangst genomen voor een plan van bewoners en buurtcentrum de Tulp om het plein op te knappen. Belangrijkste onderdelen van het plan zijn:

1. Meer toestellen voor jonge kinderen, meer uitdaging in het algemeen om op het plein te kunnen bewegen
2. Verbetering van de verlichting
3. Meer mogelijkheden om te zitten en te picknicken
4. Betere verbinding met het buurtcentrum
5. Meer groen

Dit plan wordt besproken en waar mogelijk opgenomen in de wijkaanpak. Ook in andere delen van de wijk komt meer aandacht voor spelen, evenals groen.

Het Rozenprieel is zeer versteend. Er is weinig groen, waardoor hittestress een groot probleem is in de wijk. De ruimte om veel groen in de openbare ruimte toe te voegen in het Rozenprieel is beperkt. Het aanleggen van geveltuinen door bewoners wordt door de gemeente gestimuleerd en hier is een klein subsidie voor mogelijk. Daarnaast moet vergroening bij nieuwbouw en renovatie in coproductie met de woningcorporaties vorm krijgen. Ook worden voorzieningen voor stedelijke fauna als gierzwaluwen en vleermuizen gecreëerd.

4.3 (Tijdelijk) meer maatschappelijke invulling leegstaande panden

Er zijn enkele panden in bezit bij Ymere waarvoor een tijdelijke maatschappelijke invulling kan worden gezocht. Door invulling van sociaal maatschappelijke partners ontstaat er reuring en dynamiek in de wijk die van belang is voor de betrokkenheid, levendigheid, leefbaarheid en sociale controle.

5. Aanpak leefomgeving

5.1 Openbare ruimte

In het 2e kwartaal 2017 wordt de riolering vervangen in een aantal straten rondom de Rozenprieelstraat en de Linschotenstraat (zie kaart). De gemeente heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt om met bewoners en andere betrokkenen, zoals Ymere en de Bomenwacht, in gesprek te gaan over de wensen en suggesties voor de herinrichting van deze straten. De input is verwerkt in het ontwerp.



Er is ook sprake van oneigenlijk gebruik van gemeentelijke grond. Op een aantal plekken in de buurt zijn er voortuinen in gebruik genomen. Dit gaat de gemeente Haarlem aanpakken door middel van handhaving.

Aanpak Voortingplantsoen

Zie aanpak plein: Sociaal veiliger maken van de openbare ruimte in paragraaf 3.

5.2 Nuts – vervangen kabels en leidingen

Alle kabels en leidingen in het Rozenprieel worden in 2016/2017 vervangen. Deze ingreep vindt plaats in drie fases. Eind 2017 zijn de werkzaamheden gereed. Tijdens de participatieprocedure is ook de bovengrondse inrichting meegenomen. Waar mogelijk zijn suggesties van bewoners meegenomen.

6. Financiële paragraaf

Vanuit Duurzame Stedelijke Vernieuwing is in cofinanciering met Ymere voor 2017 € 200.000 beschikbaar gesteld voor de Wijkaanpak.

Deze middelen zullen nodig zijn om een aantal snelle acties te kunnen nemen, maar zijn niet voldoende om de hele wijkaanpak te kunnen financieren.

Er zijn wel kansen om andere budgetten nu ook tegelijkertijd in te zetten met dit doel. Voor het vervolg worden voor 2018 opnieuw middelen aangevraagd. Naar schatting gaat dit om € 100.000,-.

In bijlage 3 is een overzicht weergegeven van de acties inclusief de daarvoor beschikbare middelen.

7. Conclusie

Deze nota informeert het college van B en W over de Wijkaanpak Rozenprieel. Met deze aanpak hebben gemeente Haarlem en Ymere het doel om een prettig woon-, leef- en werkklimaat te creëren waarin verschillende typen bewoners zich thuis voelen. En waar bewoners harmonieus naast elkaar leven en elkaar aanspreken als dat nodig is.

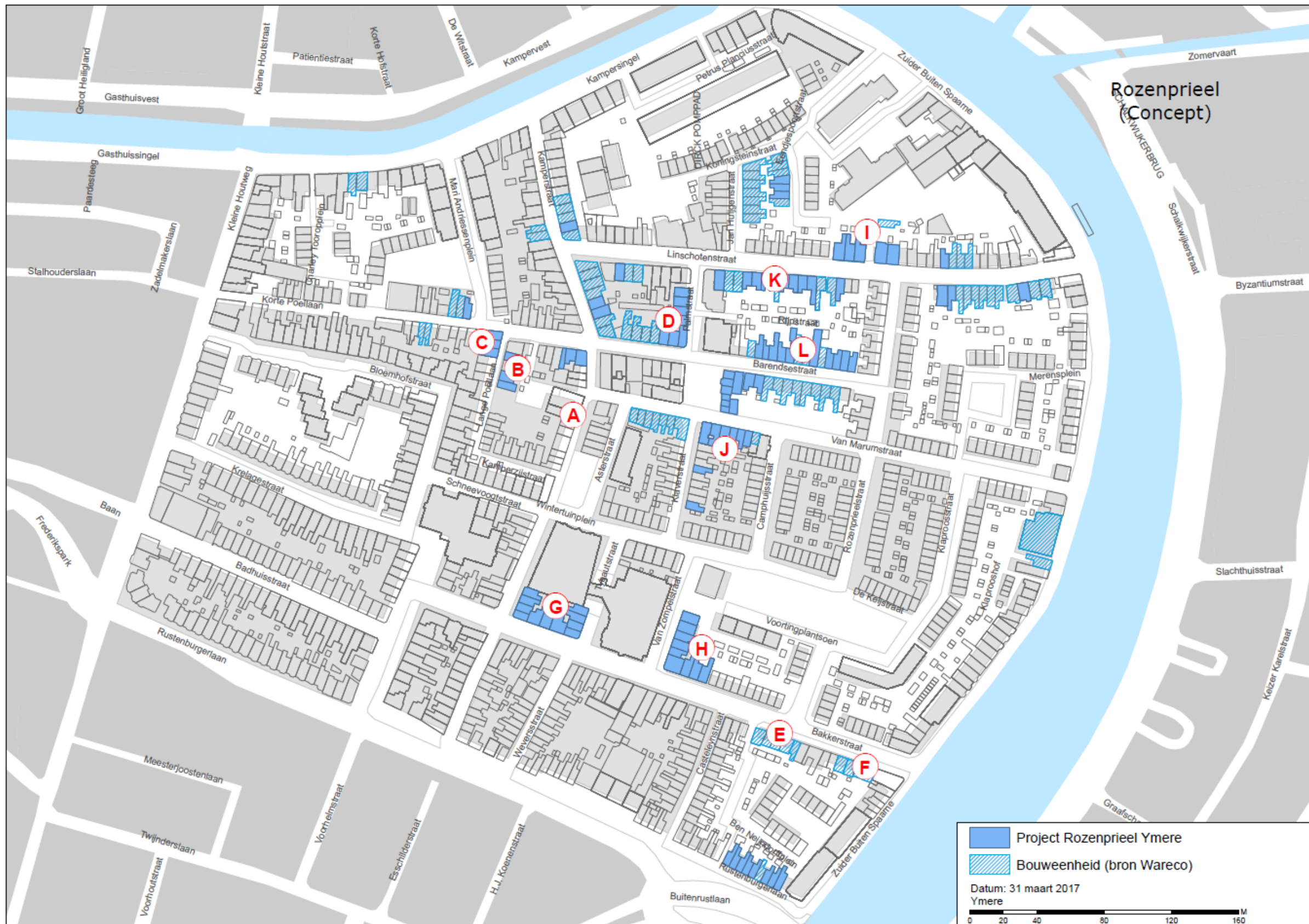
Om de ambities waar te maken moeten positieve ontwikkelingen worden ondersteund en problemen en opgaven aangepakt. Dit vertaalt zich in een sociale en fysieke aanpak.

Ymere, de gemeente Haarlem en politie onderschrijven de noodzaak om door middel van een intensieve en gezamenlijke (sociale-)aanpak de grip op de wijk te herwinnen. Bewoners die overlast veroorzaken worden aangesproken en er wordt gehandhaafd. Overlast wordt niet meer getolereerd en er worden maatregelen tegen genomen. De wijkaanpak wordt samen met verschillende partijen uitgevoerd, waardoor stapsgewijs verandering op gang komt.

Fysiek betekent het dat de slechte funderingen weer hersteld zijn, van zowel de particulieren als de woningen van Ymere. De gemeente zorgt dat de openbare ruimte aangepakt wordt en dat alle plekken als veilig worden ervaren.

Alle partijen die werkzaam zijn in het Rozenprieel, zijn zich bewust van de problemen én kansen en zijn bereid de handen ineen te slaan om tot een gezamenlijke aanpak te komen. Binnen de gemeente Haarlem wordt daarom draagvlak gevraagd voor de voorgestelde integrale aanpak. Zo kunnen allerlei onderdelen worden aangepakt, om te komen tot een leefbare, veilige en sociale wijk.

Bijlage 1 Kaart Rozenprieel



Bijlage 2 Gemeentepanden in het Rozenprieel

Kampersingel 2	woning, verhuurd, geen geplande ontwikkeling
Lange Poellaan 21	woning, verhuurd, geen geplande ontwikkeling (*)
Barendsestraat 51	woning, verhuurd (*)
Klaverstraat 24	woning, verhuurd, geen geplande ontwikkeling
Bakkerstraat 62	berging, in gebruik gegeven
Kleine Houtweg 47	ateliers, verhuurd, geen geplande ontwikkeling
Linschotenstraat 23	ateliers, verhuurd, geen geplande ontwikkeling
Kampersingel 44A	ateliers, verhuurd, geen geplande ontwikkeling
Voortingplantsoen 56	maatschappelijk, verhuurd, geen geplande ontwikkeling
Klaverstraat 23	berging, verhuurd, geen geplande ontwikkeling
Zuider Buiten Spaarne 22	verwachte verkoop in 2017
Zuider Buiten Spaarne 30	verwachte verkoop in 2017
Zuider Buiten Spaarne 84 rd+zw	verwachte verkoop in 2017

*Lange Poellaan 21 en Barendsestraat 51: Gemeente en Ymere werken samen aan de meest optimale ontwikkeling van deze woningen die in het bezit zijn van de gemeente.

Bijlage 3 Kaders

Gemeente Haarlem

Binnen de gemeente geldt een aantal kaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. De ontwikkelingen die op dit moment spelen worden hieraan getoetst:

- Bestemmingsplan Rozenprieel
Vastgesteld februari 2017
- Woonvisie
Woonvisie 2017-2020
Haarlem is een geliefde stad om in te wonen. De vraag naar woningen in Haarlem blijft onverminderd hoog. Maar door deze populariteit is het niet gemakkelijk om in Haarlem een betaalbare woning te vinden: de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van vooral sociale huurwoningen staat onder druk. Daarom wordt er in de Woonvisie Haarlem 2017-2020, met een doorkijk naar 2025, ingezet op het vergroten en versnellen van de woningproductie. Gelet op de grote opgave om woningen te realiseren en ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, betekent dit dat woonruimte (locaties) binnen het Bestaand Stedelijke Gebied moet worden gezocht en gerealiseerd, met prioriteit voor locaties rondom OV-knooppunten en door transformatie van leegstaande panden naar woningbouw. Ook het verduurzamen van de bestaande en nieuwe woningvoorraad heeft hoge prioriteit.

De vraag naar woningen maakt dat veel nieuwe woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd, in de sociale huur, maar ook in de andere segmenten. De ambitie is om tot en met 2025 7.500 extra woningen toe te voegen. In de Woonvisie wordt bovendien stevig ingezet op de ambitie om Haarlem een ongedeelde stad te laten zijn, met gemengde wijken waar plaats is voor iedereen. Hoewel de leefbaarheid van in de stad de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd is, wordt er de komende jaren nog wel geïnvesteerd in de verbetering van de leefbaarheid. In een aantal wijken blijft zorg nodig! Dit geldt ook voor het Rozenprieel.

- Nota Ruimtelijke kwaliteit
De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendig en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema uit de nota Ruimtelijke kwaliteit.
- Spaarneplan
In 1994 is het Spaarneplan vastgesteld binnen de gemeente Haarlem. De ambitie van het plan is om de rivier zo veel mogelijk bij het stedelijke leven te betrekken, waarbij het gebruik en de inrichting van de oevers in samenhang met het water worden gezien. Het Spaarneplan (1994) geeft voor het Rozenprieel aan dat een grote mate van openbaarheid aan de oevers gewenst is. Voldoende zitgelegenheid en zicht op het water zijn daarbij van belang.
- Besluit ruimtelijke ordening
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar deel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Voor een volledige inventarisatie van cultuurhistorische waarden is een onderzoek uitgevoerd en is het resultaat hiervan opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent concreet dat een deel van de panden die Ymere voornemens is om te slopen een Orde II status hebben. De plannen moeten daarom aan de ARK 3 voorgelegd worden in plaats van ARK 2. Daarnaast geeft de Orde II kaders voor de nieuwbouwonstwikkelingen mee.
- Prestatieafspraken
Het belangrijkste uitgangspunt is dat de sociale woningvoorraad terug moet naar het peil van 2013. Zeker aan de westkant van de stad vraagt dit een grote toename van het aantal sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen die in het Rozenprieel verkocht dan wel geliberaliseerd worden zullen elders in de stad gecompenseerd moeten worden door de drie corporaties.

Ymere

- Ondernemingsstrategie

Ymere vindt het belangrijk dat haar doelgroep in haar aanbod keuze heeft. Ymere streeft daarom naar een gevarieerde woningportefeuille, gedifferentieerd naar woninggrootte, woningtype, woonmilieu en prijs. In de Metropoolregio focust Ymere op Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer en Weesp. Daarbinnen gaat de aandacht uit naar wijken waar Ymere een substantieel deel van de woningen in bezit heeft. Het Rozenprieel maakt hier onderdeel van uit.

Ymere verwoordt dit als volgt:

Door ons woningaanbod te differentiëren naar locatie kunnen we woningen op populaire plekken voor onze huurders betaalbaar houden als ze klein zijn, of bijvoorbeeld faciliteiten delen. Onze woningen in populaire wijken worden hierdoor in toenemende mate bewoond door kleinere huishoudens. Gezinnen die bewust kiezen voor zo'n populaire locatie moeten – net als de kopers op die plek – bereid zijn genoeg te nemen met minder woonoppervlakte. Omgekeerd maken we grotere of luxere woningen goedkoper door ze aan te bieden in gebieden met een lagere prijs per vierkante meter. De betaalbaarheid verbeteren we ook door vaker renovatie boven sloop-nieuwbouw te verkiezen en door goedkoper en duurzaam te bouwen. Op die manier werken we aan een gevarieerd, betaalbaar aanbod en aan gemengde wijken, voor al onze huurders. Wij richten ons op de bouw en verhuur van huurwoningen, waarbij we ons nadrukkelijk concentreren op het sociale segment. Om keuze te kunnen blijven bieden, zijn onze woningen geschikt voor een brede groep huurders. Het duurzaam exploiteren van woningen die uitsluitend geschikt zijn voor een bepaalde klantgroep – denk aan studentenwoningen of huisvesting van huurders met een intramurale zorgbehoefte – vraagt specialistische kennis. Dat kunnen andere partijen beter. Waar het aanbieden van huurwoningen in het middensegment nodig is, vinden we het belangrijker dát ze er komen, dan dat wij dat doen. Als dat nodig is, kunnen we die woningen zelf bouwen en verhuren, net als koopwoningen in het segment tot € 250.000.

- Vastgoedstrategie Ymere

Op hoofdlijnen is de strategie van Ymere voor het Rozenprieel om het versnipperde bezit te verkopen en het geclusterde bezit (3 woningen of meer) te behouden voor de sociale huurportefeuille. Ymere garandeert daarbij een ondergrens van 30% sociaal in de wijk. Dit komt neer op een minimaal aantal van 517 sociale huurwoningen.

Door het funderingsherstelproject in de wijk is een goed moment om meer te sturen op deze strategie, met de volgende voorwaarden:

- De verkoop van de losse panden is alleen mogelijk als de huurder zelf aangeeft niet terug te willen komen, of zelf de woning wil kopen.
- Bij de losse panden wordt waarschijnlijk alleen 'onderhoud' gepleegd. Dat wil zeggen funderingsherstel en achterstallig onderhoud. Dit is geen reden voor verbreken huurcontract, dus het is aan de huurder om te bepalen of zij wel/niet terug komen.
- Het aandeel sociale huurwoningen zal niet onder de 30% zakken, wat neerkomt op 517 verhuureenheden van Ymere in de wijk, op basis van de bekende 1724 woningen in de wijk.

Ymere heeft nog niet voor alle clusterblokken bepaald of ze gerenoveerd worden of sloop-nieuwbouw. Circa 1 ½ jaar voordat een cluster aangepakt gaat worden zal deze afweging gemaakt worden. Op dit moment kan Ymere niet aangeven wat het absolute aantal sociale huurwoningen is na uitvoer van het project. Echter wordt de ondergrens van 517 woningen (30%) gegarandeerd en zullen het er alleen meer kunnen zijn.

Bijlage 4 Financiële kaders

Programma	Activiteit	Beschikbare middelen	Resultaat
1. Wonen	a. Renovaties Ymere b. Panden gemeente Haarlem c. Funderingsproblematiek d. Sociale huur e. Complex de Roos	- Ymere - Vastgoed - € 50.000 - Pre wonen	- Woningbezit van Ymere is gerenoveerd - Panden gemeente Haarlem zijn verkocht - Funderingen zijn hersteld - De grens van minimaal 30% sociale huur is gehandhaafd - Complex de Roos is gerenoveerd
2. Openbare orde en veiligheid	- Hatcomplex - Afspraak over informatie deling - Aanpassingen in de openbare ruimte	- €35.000	- Het Hatcomplex kent een diversere bewoning - Hotspots zijn in kaart - Bereidwilligheid tot melden is verhoogd - Gevoel van sociale onveiligheid is afgenomen
3. Sociaal; revitalisering van de wijk en haar bewoners	a. Verbinding van de partners b. Creëren van een uitvalsbasis c. Sociaal veiliger maken van de openbare ruimte en bezit van Ymere d. (Tijdelijk) meer maatschappelijke invulling leegstaande panden e. Sturen op diversificatie	- € 30.000* - € 20.000 - €35.000 - € 30.000	- Er is intensieve samenwerking met alle betrokken partners in de wijk. De lijnen zijn kort en de slagvaardigheid is groot. - Er is een projectbureau - Het voortingsplantsoen is aangepast, er is programmering op het plein en sociale controle is verbeterd - Er is (tijdelijke) programmering van sociaal maatschappelijke partners in leegstaande panden - Er is meer diversiteit in bewoners
4. Aanpak leefomgeving	Vervangen rioleringen Vervangen kabels en leidingen	- Gemeente - * € 10.000	- Riool, kabels en leidingen zijn vervangen. Boven het maaiveld is de openbare ruimte netjes en verzorgd. - minder om zo ook nog € 10.000 voor spelen en/of groen te reserveren?