

Per post
Tevens per e-mail: griffiebureau@haarlem.nl

Aan de Gemeenteraad van Haarlem
t.a.v. de Raadsgriffie
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Amsterdam, 3 december 2018

Betreft: (On-)uitvoerbaarheid kaders sociale huur en middensegment in Schalkwijk

Being Development B.V.
Ridderspoorweg 115
1032 LL Amsterdam
Nederland

+3120 820 21 81

info@beingdevelopment.nl
www.beingdevelopment.nl

IBAN NL 86ABNA0440193451
KvK 55405207
BTW NL823597787B01

Geachte leden van de Raad,

Sinds eind 2017 zijn wij – samen met APF International en sinds maart 2018 ook met Amvest – eigenaar van de locatie Schipholpoort 40-100 te Haarlem. Op deze markante zichtlocatie zijn drie kantoorpanden gevestigd. Er kunnen ca. 370 appartementen (28.000 m2 bvo) met voorzieningen worden gerealiseerd. Over dit plan zijn wij reeds geruime tijd in gesprek met uw gemeente.

De locatie is onderdeel van de 'Ontwikkelzone Europaweg'. Primair doel is het versnellen van de woningproductie. Volgens het Coalitieakkoord zijn de ontwikkelzones *"toekomstwijken waar geëxperimenteerd wordt met nieuwe mobiliteitsconcepten, circulaire economie en versterking van de sociale samenhang."* Onze ontwikkelingsvisie sluit hier naadloos op aan en is met enthousiasme ontvangen.

De voorgenomen invoering van de Nota 'Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment 2018' in zijn huidige vorm zal bijzonder nadelige gevolgen hebben voor de leefbaarheid in Schalkwijk en heeft een remmende werking op de woningproductie. Dit is de glasheldere conclusie van zowel corporaties als marktpartijen tijdens de Samenwerkingstafel Ontwikkelzone Europaweg van 29 november jl., waar in open overleg de consequenties van de Nota voor de Ontwikkelzone besproken zijn.

Specifiek voor Schalkwijk is de Nota op drie punten problematisch:

- 1) het aandeel 40% sociale huur;
- 2) de voorwaarden gekoppeld aan het sociale segment;
- 3) de voorwaarden gekoppeld aan het middeldure segment.

Met deze brief willen wij, als betrokken eigenaar van de locatie Schipholpoort 40-100, de problematiek adresseren en oproepen tot aangepaste kaders specifiek voor de ontwikkelzone Europaweg.

Probleem: Het ontbreken van afzetmarkt zorgt voor stagnatie van de woningproductie

1) Toevoeging 40% sociale huur zet de leefbaarheid in Schalkwijk verder onder druk

In de ontwikkelzone Europaweg is ruimte voor ca. 3.000 nieuwbouwwoningen. Het toevoegen van 40% in het sociale segment betekent een toevoeging van maar liefst 1.200 sociale huurwoningen. De corporaties hebben aangegeven terughoudend te zijn in, zo niet afwijzend te staan tegenover, de afname van zoveel sociale woningen in deze wijk. Zij zetten voor Schalkwijk vooral in op het toevoegen van koopkracht en kwaliteit, zodat de leefbaarheid een impuls krijgt.

Zo heeft bijvoorbeeld het winkelcentrum het zwaar, de leefbaarheid staat onder druk door de vele leegstaande winkelpanden. Om te floreren zijn er omwonenden met koopkracht nodig. Het toevoegen van koopkracht zorgt ervoor dat de veiligheid en levendigheid op straat toeneemt.



being
development

Naast de algemene terughoudendheid in de afname van nieuwe posities door corporaties is ook de omvang van het aandeel sociaal per project vaak niet evenwichtig. Bijvoorbeeld het project op de locatie Schipholpoort; hier gaat het bij 40% om ca. 200-250 sociale huurwoningen. Het is de vraag of het wenselijk is om zulke aantallen op één bouwkveld in een reeds kwetsbare wijk te realiseren.

2) Kaders beperken marktpartijen te sterk, daardoor bouw-/investeringsstop

Voor marktpartijen zijn de aanvullende eisen aan het sociale- en middensegment niet uitvoerbaar. Hierbij gaat het met name om:

- a) de toewijzingsverplichting (via Woonservice of middels inkomensbegrenzing);
- b) het uitpandverbod van 25 jaar;
- c) indexatie van middeldure segment inflatievolgend;
- d) minimum omvang van 50m2 GO en de helft minimaal 60m2 GO voor het middeldure segment.

Bij deze voorwaarden haken beleggers, investeerders en financiers af. Dit omdat dergelijke producten niet in hun ondernemingsstructuur passen, geen ruimte laten voor specifieke doelgroepen als bijv. jongerenhuisvesting en te sterk drukken op financiële resultaten. Met als resultaat dat er geen afnemers zijn voor de sociale woningen en slechts zeer beperkt voor het middeldure segment. Zo wordt bijvoorbeeld voor de locatie Schipholpoort onderzocht of de bestaande kantoren te handhaven zijn. Uiteindelijk is het gevolg hiervan dat de woningproductie zal stagneren en de bestaande woningmarkt nog sterker onder druk komt te staan.

Waar de kansen in Schalkwijk wél liggen

De kerngedachte van de Nota is de wachtlijst voor sociale huurwoningen verkorten en betaalbare woningen zeker stellen. De meeste marktpartijen kunnen, door 30-40% in woonprogramma toe te nemen, woningen onder de liberalisatiegrens mogelijk maken mits toewijzing niet gebonden is aan Woonservice en een korter uitpandverbod (10-15 jr) gehanteerd wordt. Daarnaast is het specifiek in Schalkwijk zinvol om in te zetten op doorstroming. Hiervoor zijn marktpartijen bereid een vergaande samenwerking aan te gaan met de corporaties in Schalkwijk.

Conclusie en oproep

- Het aandeel van 40% sociaal zet de leefbaarheid van Schalkwijk verder onder druk;
- Zelfs corporaties zijn terughoudend in het verwerven van nieuwe projecten in Schalkwijk, zetten in op meer koopkracht toevoegen;
- Kaders voor sociaal en middelduur zijn te beperkend voor marktpartijen, waardoor beleggers en financiers afhaken (toewijzingssysteem, uitpandverbod 25 jaar, indexatie, restricties grootte zijn niet uitvoerbaar).

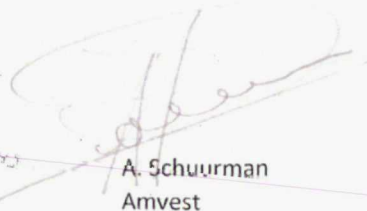
→ De Nota 'Kaders Sociale huur 2018' creëert in Schalkwijk een afzetprobleem voor het aandeel sociaal en middelduur. De corporaties zijn bijzonder terughoudend en marktpartijen kunnen met deze spelregels niet meebewegen. Hierdoor stagneert de woningproductie en zal er nog meer krapte op de woningmarkt ontstaan.

Wij roepen daarom op om - specifiek voor Schalkwijk - het accent te (blijven) leggen op toevoeging in het middeldure segment en maatwerk toe te passen binnen haalbare kaders. Daarnaast is het noodzakelijk de spelregels m.b.t. toewijzing, uitpandtermijn, indexatie en woninggrootte aan te passen naar uitvoerbare eisen voor marktpartijen.

Met vriendelijke groet,
voor Entree Haarlem B.V.,



S.M.A. van Dam
Being Development



A. Schuurman
Amvest



M. Windels
APF International



Aan de Gemeenteraad van Haarlem
t.a.v. de Raadsgriffie
Postbus 511
2003 PB Haarlem