



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Raadsfractie SP en Actiepartij
t.a.v. de heer Bloem en mevr. Crul

Datum 9 april 2015
Ons kenmerk 2015/112668
Contactpersoon J. van der Lee
Doorkiesnummer 0235113547
E-mail jvdlee@haarlem.nl
Onderwerp Hof van Egmond

Geachte heer Bloem, mevrouw Crul,

Op 3 maart heeft u vragen gesteld ex art. 38 RvO inzake Hof van Egmond. Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen. Na een korte inleiding is uw vraag steeds cursief weergegeven waarna het antwoord van het college volgt. Voor een compleet beeld van de context voegen wij uw brief bij deze antwoordbrief. Tevens hebben wij de betrokken woningcorporatie, Pré Wonen, om een reactie gevraagd. Deze is eveneens bijgesloten.

Inleiding

De woningen in het Hof van Egmond dateren uit de twintiger jaren van de vorige eeuw en zijn vanwege hun monumentale waarden aangewezen als gemeentelijk monument. De woningen in het complex verkeren in een slechte staat door verzakkingen in de funderingen, verouderde installaties en ze passen bovendien niet meer bij deze tijd. Om de woningen te kunnen behouden is een grootschalig renovatie onontbeerlijk. Pré Wonen bouwt achter de bestaande voorgevel een volledig nieuwe, uitgebouwde, geïsoleerde woning met nieuw ingericht sanitair die voldoet aan de huidige maatstaven. De term renovatie doet het project daarmee eigenlijk te kort.

In de inleiding van de vragen wordt aangegeven dat het gaat om “drastische” en daardoor onredelijke huurverhoging, bijvoorbeeld van €320,- naar €542,- euro per maand. Het college is echter van mening dat het niet reëel is om de oude woonkwaliteit, en de daarbij horende huurprijs, te vergelijken met de nieuwe situatie waarin huurders een veelal grotere woning met hedendaags wooncomfort geboden krijgen die is voorzien van een hoog energielabel.

De betaalbaarheid van een woning gaat in onze optiek verder dan de huurprijs. Voor een huurder is de totale woonlast van belang en deze mist in de vraagstelling. De woonlast wordt voor het overgrote deel bepaald door huurprijs en energierekening. Pré Wonen streeft in dit project naar een energiesprong van F naar

2015/112668

2

A of hoger en een energiereductie van 60% tot 80% (Nul-op-de-Meter). De verwachte besparing bedraagt, bij het gemiddelde gebruik van ca. € 140,-, hierdoor gemiddeld €110,- per woning. De woonlast stijgt dus aanzienlijk minder. Indien gekozen wordt voor de 'energie-nul' variant, welke ook door Pré Wonen wordt aangeboden, komt de woonlast op termijn nog gunstiger uit omdat huurders dan niet meer afhankelijk zijn van de indexaties van het energiebedrijf. Voor de lagere inkomens wordt het resterende verschil ook nog gedempt door huurtoeslag. Dat alles plaatst de huurverhoging in een ander perspectief en waardoor het college de stijging niet onredelijk acht.

Beantwoording:

- 1. Wat vindt het college er van dat er 40 woningen worden verkocht om de plannen bij het Hof van Egmond te realiseren?*

Antwoord:

Via de verkoop en liberalisatie van woningen geeft Pré Wonen uitvoering aan de doelstelling van de door uw raad vastgestelde Woonvisie waarin voor stadsdeel Oost is bepaald dat wordt gestreefd naar minder eenzijdig woningaanbod door toevoeging koopwoningen en duurdere huurwoningen.

Vanuit het college bestaat waardering en begrip voor het gebaar dat Pré Wonen maakt om de bewonersvereniging tegemoet te komen door extra huurmatiging (zie bijgevoegde reactie van Pré Wonen) toe te passen en tegelijk recht te doen aan de monumentale waarden van de woningen en de duurzaamheidsambitie te handhaven. Pré Wonen geeft aan dat de verkoop van woningen ook noodzakelijk is voor de financiële uitvoerbaarheid van het project. Het college volgt deze redenering. Bovendien past het in het streven van de gemeente om in Haarlem Oost meer differentiatie aan te brengen in de verdeling huur en koop.

- 2. Is het naar de mening van het college de verantwoordelijkheid van een woningbouwcorporatie, in dit geval Pré Wonen, om zorg te dragen voor een goed onderhouden woning?*

Antwoord:

Ja, het exploiteren en onderhouden van een sociale huurwoning is een wettelijke verantwoordelijkheid van een woningcorporatie.

- 3. Is er naar mening van het college voldoende onderhoud gepleegd aan de Woningen aan het Hof van Egmond in het verleden?*

Antwoord:

In het Hof van Egmond is een groot deel van de scheuren en kieren terug te herleiden naar de slechte funderingen en staat los van de mate waarin al dan niet onderhoud is gepleegd.

- 4. Is het college bekend met de staat van de woningen aan het Hof van Egmond?*

Antwoord:

Ja, we zijn hiermee bekend.

2015/112668

4

9. *Indien het plan in de toekomst toch doorgang vindt, kunnen sommige huurders de nieuwe huur niet opbrengen. Is het college bereid Pré Wonen aan te sporen om de huurgewenningsperiode te verlengen tot 10 jaar?*

Antwoord:

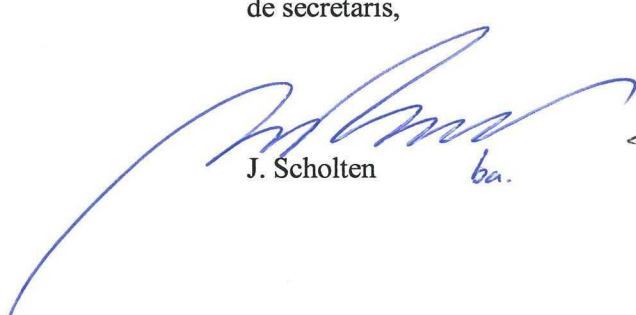
Nee. Aandringen op een langere huurgewenning miskent de kwaliteit die wordt toegevoegd en werkt een vorm van scheefheid in de hand. De huurprijs is dan niet meer in verhouding met de prestatie. Bovendien is in andere herstructureringsprojecten ook niet op deze maatregel aangedrongen.

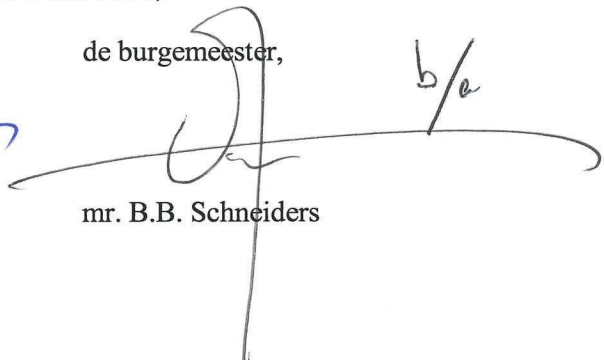
Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,


J. Scholten


mr. B.B. Schneiders



Haarlem

2015/112668

3

5. *Verbind het college een oordeel aan het handelen van Pré wonen inzake het onderhoud van het Hof van Egmond. Zo ja, kunt u dat oordeel toelichten?*

Antwoord:

Nee. We verbinden hier geen oordeel aan.

6. *Ziet het college het als een verantwoordelijkheid van de gemeente om zorg te dragen dat huurwoningen in de stad voldoen aan eisen die hier redelijkerwijs gesteld kunnen worden?*

Antwoord:

Nee, het onderhoud van een huurwoning is in beginsel een aspect tussen huurder en verhuurder.

In het geval dat de huurder van mening is dat een corporatie onvoldoende kwaliteit levert, dan kan zij zich wenden tot de huurcommissie. In een uiterst geval kan zij de rechter vragen zich over een kwestie uit te spreken.

7. *Is het college het met de SP van mening dat wanneer de huidige plannen onvoldoende draagvlak hebben, Pré wonen snel met een ander plan zal moeten komen om de woningen met ernstige gebreken te herstellen dan wel te renoveren?*

Antwoord:

Het verwerven van draagvlak zien wij primair als een zaak tussen bewoners en Pré Wonen, waarbij het initiatief ligt bij de corporatie. Uit de reactie van Pré Wonen blijkt een open en zorgvuldige houding richting bewoners. Pré Wonen heeft aangegeven dat 8 april 2015 het minimaal benodigde draagvlak (70%) is bereikt. De vraag is daardoor niet meer aan de orde.

Het college merkt nog op dat de mogelijkheden voor een alternatief plan beperkt zijn gezien de monumentale waarde en dat niet evident is dat een alternatief plan leidt tot een lagere huurprijsstijging. Er zijn, behoudens duurzaamheidsmaatregelen, geen posten waarop significant bespaard kan worden. Juist het besparen op de duurzaamheidsmaatregelen heeft zeer waarschijnlijk een tegengesteld effect op de woonlast.

8. *Is het college bereid Pré wonen nu al aan te sporen om nu al samen met bewoners te werken aan een alternatief plan met meer draagvlak, teneinde onwenselijke vertragingen te voorkomen?*

Antwoord:

Nee. Om het project te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk dat tenminste 70% van de huurders instemt met het voorstel van Pré Wonen. Dat niveau is 8 april 2015 bereikt. Het ontbreken van draagvlak is daarmee geen reden meer voor vertraging.

Bijlage:

Reactie Pré Wonen van medio maart op gestelde vragen aan de Raad betreffende Hof van Egmond

NB! 8 april 2015 heeft Pré Wonen 70% draagvlak verworven. Onderstaande reactie is eerder opgesteld.

Onlangs hebben de bewoners van het complex Hof van Egmond de Bewonersvereniging het mandaat gegeven om het Sociaal Projectplan (hierna te noemen SPP) mede te ondertekenen. Het SPP is in goed overleg en in nauwe samenwerking met de Bewonersvereniging tot stand gekomen evenals het voorgenomen plan tot hoog niveau monumentenrenovatie van het complex. De Bewonersvereniging heeft dan ook, zonder aanwezigheid van Pré Wonen, tijdens een bewonersbijeenkomst de plannen gepresenteerd. Van de 128 stemgerechtigden waren 66 stemgerechtigden aanwezig (circa 50%) en hiervan hebben er 39 (60%) een positieve stem uitgebracht. Wij gaan ervan uit dat de overige 50% (ca. 62 bewoners) goed op de hoogte zijn van de voorgenomen plannen en het er mee eens zijn.

Draagvlak

Begin februari is onze consulent bewonerszaken, Yvonne van der Voorn, gestart met de woonwensgesprekken. Tijdens deze gesprekken krijgen de bewoners uitleg over het Sociaal Projectplan en de aanpak en wordt hen gevraagd in te stemmen met de plannen (draagvlakmeting). De gesprekken gaan voortvarend en verlopen positief. Wij hebben er dan ook het volste vertrouwen dat 70 procent van de bewoners achter deze plannen staat om de werkzaamheden te realiseren. Wij nemen nota van de uitslag van de enquête van de SP, maar is voor ons geen reden tot ongerustheid. Bij juiste interpretatie van de uitslag (circa 25 van de 80 bewoners zijn tegen) kan namelijk worden geconcludeerd dat er dus zeker sprake is van 70 procent draagvlak.

Wij hebben van verschillende bewoners uit het complex signalen ontvangen dat zij de benadering van de SP als zeer vervelend (en soms zelfs intimiderend) hebben ervaren. Zo gaven zij onder meer aan dat de vraagstelling zeer suggestief was. De sfeer in de wijk is hierdoor negatief beïnvloed. Ook het bestuur van de Wijkraad Slachthuisbuurt heeft een gesprek aangevraagd met de SP om een ander geluid te laten horen. Illusterend is een mail van een bewoner aan de heer Roemer, naar aanleiding van zijn bezoek aan de buurt.

Pré wonen is er dan ook van overtuigd dat er draagvlak is voor de ingreep en de aanpak.

2015/112668

6

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Paul [mailto:]

Verzonden: donderdag 19 februari 2015 12:39

Aan: emileroemer@sp.nl; Yvonne van der Voorn

Onderwerp: Hof van Egmond Haarlem

Geachte heer Roemer,

Wij vinden het erg vervelend dat U en mensen van U partij zich inzetten om de sloop nieuwbouw van het complex Hof van Egmond te voorkomen.

Jullie hebben zich op laten stoken door een handje vol mensen die tegen zijn, om verschillende redenen uit eigen belang.

Voorbeeld; ouderen mensen die zich te oud vinden om te verhuizen (kan ik me voorstellen) mensen die hun huurwoning zelf verbouwd hebben (deze mensen wonen hier al heel lang en hebben een lage huur) Dan kunnen jullie wel zeggen dat Pré wonen het achterstallig onderhoud heeft laten op lopen, maar daar hebben wij nu niets aan. Wij moeten nu wonen in huizen die heel Slecht zijn, namelijk vloeren verzakt riolering stuk, als het regent spuit het water uit de afvoer in de schuur, het is hier niet warm te stoken met één steens muren en veel vocht, brandgevaarlijk en kan niet staan in de WC enz. Deze huizen zijn op en niet meer van deze tijd.

Er is bijvoorbeeld al twintig jaar een bewonersvereniging, als Pré wonen de gebreken met opzet heeft laten oplopen, waarom heeft de bewonersvereniging dan niet eerder aan de bel getrokken ?

De mensen die de afgelopen jaren hier zijn komen wonen, betalen honderden euro,s meer dan de tegen stemmers, en zijn dan ook voor nieuwbouw.

Wij hopen dan ook dat de sloopnieuwbouw van ons complex wel door gaat.

Want anders betalen wij wel erg veel geld voor deze huizen, en deze oude troep kan je wel opknappen, maar is niet meer van deze tijd.

Als het niet doorgaat, hoop ik dat U er dan wel voor kunt zorgen dat de huur voor de mensen die wel willen, met een paar honderd euro naar beneden gaat, dat we dan evenveel betalen als de negatievelingen hier in de buurt.

Ik hoop dat U dit ook meeneemt in U onderhandelingen met Pré wonen.

Met Vriendelijke groet

Uitgangspunten plan

Er ligt een noodzaak om te renoveren in verband met ernstige verzakkingen, vocht- en funderingsproblemen en de technische kwaliteit van de woningen. Het plan was in aanvang het uitvoeren van groot onderhoud met funderingsherstel. Na inventarisatie en bespreking met de Bewonersvereniging werd in 2012 helder dat de werkzaamheden van het funderingsherstel niet in bewoonde staat kon worden uitgevoerd. Pré Wonen heeft vervolgens in overleg met de Bewonersvereniging en



Haarlem

2015/112668

7

de Gemeente gezocht naar een optimale combinatie tussen behoud van de historische elementen en een toekomstbestendige, comfortabele en energiezuinige woning. Daar is het huidige plan uit voort gekomen, namelijk een hoog niveau monumentenrenovatie van 154 woningen met de ambitie om energieneutraal wonen in te zetten voor woonlastenverlaging.

Verkoop

In aanvang van de planvorming was het uitgangspunt om het project volledig sociaal te houden. Gezien de zware eisen van de Bewonersvereniging om de huren betaalbaar te houden, heeft Pré Wonen een extra huurmatiging als tegemoetkoming toegepast. Deze huurmatiging is voor de huidige huurders. Om deze investering te kunnen plegen is vervolgens besloten om circa 40 woningen te verkopen. Dit besluit ligt tevens in lijn van de Woonvisie 2012-2016, waarin is opgenomen dat in Oost het streven erop gericht is om meer differentiatie in de woningvoorraad aan te brengen. Van belang is te onderkennen dat de meeste woningen in het Hof van Egmond grotendeels behouden blijven in de sociale huurcategorie en daarmee bereikbaar blijven voor de mensen met lagere inkomens.

De woningen worden overigens pas verkocht na realisatie van de werkzaamheden en bij mutatie (de huidige bewoners hebben ten slotte een terugkeergarantie).

Onderhoud

Het is de wettelijke verplichting van een woningeigenaar om zijn vastgoed wind en waterdicht te houden. De afgelopen jaren heeft Pré Wonen ruimschoots aan deze eis voldaan.

Reeds in de jaren 90 was er sprake van sloop /nieuwbouw, omdat de woningen 'op' zijn. Als gevolg van inspanningen van de bewoners is de monumentenstatus afgegeven en heeft Pré Wonen door het plegen van groot onderhoud de levensduur van de woningen nog ca. 20 jaar weten te verlengen.

Casco technisch zijn de woningen nu echt op. De fundering op veen is aan het zakken door het verlagen van de grondwaterstand. Vanaf 2011 is Pré Wonen al actief met de plannen om herstel van de woningen te realiseren.

Alternatieven

Het voorliggende plan tot hoog niveau monumentenrenovatie is een volledig geoptimaliseerd plan, dat in samenspraak met de Bewonersvereniging tot stand is gekomen.

Andere plannen zullen, ons inziens, niet leiden tot een product met meer toekomstwaarde. De woningen worden door de ingreep weer voor 50 jaar in exploitatie genomen en het blijven woningen voor de doelgroep (zowel sociale huur als sociale koop). Sterker nog; er wordt door het toepassen van uitbouwen en opbouwen meer woningdifferentiatie gerealiseerd. Dit komt de leefbaarheid in de wijk ten goede. Nu is er sprake van segregatie.

2015/112668

8

Wij zijn dan ook van mening dat er geen goede alternatieven zijn. Onze keuze is: of Hof van Egmond zo laten zo als het is, of het voorliggende plan, dat samen met de bewoners volledig is geoptimaliseerd, uit te voeren. Bijkomend argument is dat het uitwerken van een alternatief zeker weer zal leiden tot jaren vertraging, terwijl het plan nu al 3 jaar is vertraagd. Dit kunnen de huidige, veelal oudere, bewoners niet meer aan. Ditzelfde geldt voor de woningen.

Betaalbaarheid

De kwaliteit van de woningen, en daardoor het woongenot, neemt toe en dit gaat samen met een hogere huurprijs. Dit past eveneens in de beleidslijn van de Woonvisie. De huursprong wordt, afhankelijk van de persoonlijke situatie, gecompenseerd door een aantal maatregelen. Zo vangt de huurtoeslag een (groot) deel van de huursprong op. Daarnaast ontvangen de huidige bewoners die onder het SPP vallen huurgewenning. Deze regeling compenseert de eerste drie jaar een percentage van de huursprong tot een maximum van €150,00 per maand. Daarnaast verwachten wij door de energiebesparende maatregelen een verlaging van de energielasten.

Aansporing tot verlenging van de huurgewenningsperiode zal bij Pré Wonen geen gehoor vinden. De huurgewenningregeling is al als extra maatregel (t.o.v. het ASP) ingezet en wordt bij andere herstructureringsprojecten van Pré Wonen ook op deze manier toegepast.