

Memo voor de Commissie Raadsvoorbereiding

Vergadering van 6 oktober 2015

B-agenda, meningspeiling.

Onderwerp: sociale woningbouw op SpaarneBuiten.

Op 23 november 2006 hebben de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Volker Stevin Beton- en Waterbouw B.V. en Stapel B.V. een exploitatieovereenkomst getekend voor het tot ontwikkeling brengen van de woonwijk SpaarneBuiten te Spaarndam. Van deze overeenkomst maakt een aantal bijlagen onderdeel uit. Bijlage 3 handelt over het woningbouwprogramma. Daaruit blijkt dat 46 appartementen worden gerealiseerd in de sociale huursector. Bedoeling van deze woningcategorie was mogelijk maken dat starters op de woningmarkt in Spaarndam een woning kunnen vinden. Dit biedt de mogelijkheid ook jongeren te accommoderen die anders gedwongen zijn het dorp te verlaten om elders passende zelfstandige woonruimte te vinden.

Voor realisering van deze 46 appartementen is een complex ontwikkeld aan de (jacht)haven van SpaarneBuiten, ook wel bekend als het Havengebouw. Het ontwerp hiervoor is in een zorgvuldig proces tot stand gekomen, met de ontwerper en de Dorpsraad Spaarndam, begeleid door het gemeentebestuur.

Op 3 september 2015 vond een themabijeenkomst van uw raad plaats rond sociale woningbouw. Ook woningcorporatie Ymere en projectontwikkelaar Kondor Wessels waren vertegenwoordigd en hadden hun inbreng. Duidelijk werd dat Ymere door de zogenaamde verhuurdersheffing en de nieuwe Woningwet dermate wordt beperkt in mogelijkheden voor investering, dat in elk geval tot 2020 en mogelijk daarna, geen nieuwe investeringen zijn te verwachten in bouw van sociale huurwoningen. In ieder geval niet in onze gemeente. Mede in verband met die conclusie, die al geruime tijd in de lucht hing, is door het college geïnformeerd naar mogelijkheden bij andere corporaties in de regio. Zij kampen echter met hetzelfde probleem en de uitkomst was niet anders dan het standpunt van Ymere: voorlopig geen middelen beschikbaar voor sociale woningbouw.

De omgevingsvergunning voor het havengebouw is verleend. Binnenkort (24 september 2015) start de bouw van de tweede fase van SpaarneBuiten. Vanuit financiële overwegingen is het nadelig een deel van de woonwijk geheel af te ronden, maar een bouwperceel onbebouwd te laten liggen. In later stadium moet dit dan alsnog worden bebouwd, met extra kosten vanwege zwaar materieel in een reeds afgebouwde omgeving. Ook inhoudelijk is het een nadeel om een enkel

bouwperceel later in te vullen, aangezien de omwonenden daarvan veel hinder zullen ondervinden.

SpaarneBuiten v.o.f. zou graag de tweede fase en het havengebouw in één bouwstroom realiseren. Nu het er naar uitziet dat ook op langere termijn geen sociale huurwoningen tot ontwikkeling zullen komen, stelt SpaarneBuiten v.o.f. voor het havengebouw te realiseren met 15 woningen in de categorie van goedkope- sociale koop (ca. €180.000,--)en de overige als koopappartementen in een duurdere categorie.

Burgemeester en wethouders menen dat gezien de factoren die in het geding zijn weinig andere mogelijkheden bestaan dan mee te bewegen en een andere woningverdeling toe te staan dan oorspronkelijk in de exploitatieovereenkomst was afgesproken. Concreet ligt voor uw commissie de vraag voor of u dit gevoelen van het college deelt. Dan moet wel geconstateerd worden dat het verschil tussen de 46 sociale huurwoningen en 15 sociale koopwoningen aanzienlijk is. De gemeente zou voor de vervolgfases van de bouwstroom kunnen spreken over het nog vergroten van het aantal sociale koop appartementen. Er zijn in het bestemmingsplan wellicht nog mogelijkheden om hieraan nader invulling te geven.

Halfweg, 22 september 2015,

Burgemeester en wethouders van
Haarlemmerliede en Spaarnwoude.