

Haarlemse huurdersorganisaties willen ambitie wethouder beteugelen

26-05-2016 16:22

WoningmarktNL [interviewde de bestuurders van de, in Haarlem actieve, woningcorporaties Elan Wonen en Pré Wonen](#). Onze collega [Bert Pots interviewde voor Vastgoedjournaal de verantwoordelijke Haarlemse wethouder Joyce Langenacker](#). Nu is, met de zienswijze van de Haarlemse huurderorganisaties, de cirkel rond. De stand is op dit moment: 2 – 1 voor de regio Zuid-Kennemerland / IJmond.

Waarom 2 – 1?

Om die vraag te beantwoorden moeten wij u doorverwijzen naar ons interview met de directie van de in Haarlem actieve woningcorporaties. Via [deze link](#) kunt u alles lezen, maar hier een beknopte samenvatting. Ymere wil uiteraard kunnen blijven bouwen dus kiest die voor de MRA of de provincie. Pré Wonen kan zich vinden in alle drie de varianten en Elan Wonen geeft de voorkeur aan de regio Zuid-Kennemerland (ZKL) / IJmond.

De Haarlemse wethouder Joyce Langenacker, die in [dit interview](#) haar verhaal doet, is voor de MRA maar spreekt over 'in ieder geval Amsterdam en de andere gemeenten in de Metropoolregio'. Dit proeft als een mogelijkheid tot samenwerking op provincie-niveau. Echter is alleen Ymere voor deze samenwerkingsvorm. Verder hebben Elan Wonen, het gros van de Haarlemse raadsleden en de Samenwerkende Haarlemse Huurders Organisaties zich positief uitgelaten over louter de regio Zuid-Kennemerland / IJmond.

Visie

De Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisatie (SHHO) is gevraagd om hun visie te geven over de regiovorming van de woningmarkt. De SHHO bestaat uit de huurdersorganisaties van Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere. De openingsstatement van de organisatie snijdt hout: 'Uiteindelijk kijkt de huurder niet naar de naam van de corporatie, maar naar de diensten van de corporatie. Zoals betaalbaarheid, onderhoud, leefbaarheid en mogelijk beschikbaarheid voor zichzelf of voor een familielid (of andere dierbaren).'

Verder stelt de SHHO de – zeer terechte – vraag: is het een werkelijk probleem? 'Er zijn namelijk een aantal factoren die de angst van het wegvallen van Ymere in een ander daglicht zetten.' Hieronder een puntsgewijs overzicht van deze factoren:

1. Kan Ymere überhaupt wel investeren? Heeft de Daeb-tak (dienst voor algemeen belang, zeg maar de huurwoningen, de core-business) in de toekomst genoeg investeringsvermogen? Het huidige onderhoud bij Ymere is al op een lager niveau gekomen door de slechtere financiële stand van zaken. Daarom is de huur dit jaar ook hoger gestegen dan bij Elan en Pré Wonen.
2. Haarlem heeft nu ruim 20.000 sociale woningen en voldoet aan haar eigen quota. Dus met onderhoud, verbouwen en sloop/nieuwbouw verandert er niets aan het aantal.
3. De gemeente kan in haar verbouwordening ook bij andere partijen buiten de corporaties 30% sociale huur bedingen in woningprojecten, zeker met de aantrekkende vraag in deze regio.
4. In het Regionaal Actieprogramma Wonen RAP komt naar voren dat de vraag voor sociale huur blijft bestaan en de bouw van koopwoningen in het goedkope en middensegment in deze regio de vraag beantwoordt (4200 woningen) .

5. Ymere heeft slechts 8000 woningen in Haarlem. Totaal bezit meer dan 80.000 woningen, de vraag is of Haarlem wel zo interessant is voor nieuwbouw. Bovendien zijn er heel weinig locaties in Haarlem die voldoen aan de eisen voor sociale woningbouw.

6. Tijdens de raadsvergadering heeft geen van de partijen gevraagd hoeveel geld Ymere wil investeren in sociale woningbouw de komende 4 jaar. Bij navraag wil Ymere hier geen antwoord op geven.

Conclusie

Vooralsnog lijkt het erop dat de regio ZKL / IJmond de meest plausibele optie is. Dit omdat Haarlem, voor de Haarlemmers, hoort bij de regio Zuid-Kennemerland. Eigenlijk de enige partij die voor is, is –gek genoeg – Ymere, vergezeld door wethouder Langenacker.

Het advies van de SHHO luidt: 'De SHHO adviseert de wethouder voor de RAP Regio te kiezen. Er is meer dan een jaar tijd, moeite en geld geïnvesteerd in een beleidsplan voor de komende 4 jaar voor de RAP regio. Ook Ymere Haarlem heeft hieraan meegewerkt. De keuze voor de RAP regio vermijdt een te grote regio. Het doel van de regiovorming is juist om niet te grote regio's te creëren. De meeste problemen bij de woningcorporaties zijn ontstaan door een te grote groei met de daar bij horende financiële consequenties, die uiteindelijk de huurder moet betalen. De (ver)huurdersheffing is daar het gevolg van.'

De Haarlemse Raad, Elan Wonen en de SHHO denken dat in ZKL / IJmond voldoende capaciteit is om geen afbreuk te doen aan de sociale voorraad. De SHHO geeft als oplossing voor het debacle: 'Bouw goedkope en woningen in het middensegment. Behoud sociale woningen door onderhoud, verbouwen en sloop/nieuwbouw. En tot slot: maak gebruik van de gewildheid van deze regio om sociale huur te onderhandelen. Dat is een mooi punt om te onderkennen: de regio is gewild dus vanuit de regio mag ook iets geëist worden van bedrijven die werkzaam willen zijn in de regio.'