

VOORSTEL

zaaknummer: 435900
afdelingsnaam: B&O
steller: Joram Grünfeld
onderwerp: Stadsvernieuwingsurgenties Orchidee

Voorstel

1. in te stemmen met het aanvragen door Dudok Wonen bij de Regionale Urgentiecommissie van stadsvernieuwingsurgentie ten behoeve van maximaal 4 huurders van het complex gelegen aan de van Neuweg 245 die wegens de voorgenomen ingrijpende renovatie van het complex de Orchidee moeten verhuizen.

Samenvatting

Voor maximaal 4 bewoners van het complex de Orchidee heeft woningcorporatie Dudok Wonen ondanks alle inspanningen nog geen vervangende, passende woonruimte kunnen vinden. Om onzekerheid voor de huurders te beperken en vertraging van de renovatieplannen te voorkomen wil Dudok voor betreffende huishoudens een urgentieverklaring aanvragen bij de Regionale Urgentiecommissie. Daarvoor is instemming van het College van de gemeente Hilversum met het renovatieplan nodig.

Inleiding

Dudok Wonen wil De Orchidee renoveren, verduurzamen en revitaliseren als cultureel erfgoed. De start van de renovatiewerkzaamheden staat gepland voor 1 juli 2018 en is dusdanig ingrijpend dat bewoners niet kunnen blijven wonen.

De monumentale gebouwen worden gerenoveerd waarbij stijlkenmerken weer worden teruggebracht. Het zusterhuis en de tussenbouwsels worden gesloopt. Op de plaats van het zustergebouw komt een nieuw gebouw. In totaal komen er 27 tweekamer appartementen, dat is twee meer dan in de huidige situatie. Alle nieuwe appartementen worden gerealiseerd in de sociale huur en voldoen straks aan het (nagenoeg) Nul-Op-de Meter concept.

Het project de Orchidee past in de gemeentelijke plannen voor nieuwbouw in Hilversum en de plannen voor sociale huurwoningen zoals afgestemd in de Taskforce.

Na de eerste bespreking in het college op 23 januari j.l. is Dudok Wonen gevraagd te bevestigen dat de woningen in de Orchidee onderdeel zijn en blijven van de sociale huurwoningvoorraad van Dudok Wonen. Op donderdag 25 januari heeft Dudok per E-mail dit bevestigd (zie bijlage).

Probleemstelling/doel

De afgelopen jaren is er na huuropzegging alleen nog maar verhuurd met tijdelijke huurcontracten. Resultaat hiervan is dat alle vaste huurders inmiddels zijn verhuisd met uitzondering van 4 huurders met een vast huurcontract die nog in het complex gehuisvest zijn. Passende herhuisvesting van de bewoners staat voor alle partijen voorop. Dudok heeft daartoe alle tot haar beschikking staande middelen ingezet, zoals (al dan niet tijdelijke) woningen in haar eigen (koop)voorraad, inclusief toewijzing van nieuw op te leveren woningen.

Argumenten

Woningcorporatie Dudok Wonen wil fors investeren in de kwaliteit van haar bezit. Op een totaal van 27 benodigde verhuizingen is een aantal van 4 urgenties relatief laag. Per saldo worden er meer nieuwe woningen opgeleverd dan oude aan de sociale huurvoorraad onttrokken. Dit project heeft daarmee zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin een positief effect op de Hilversumse (sociale) woningvoorraad.

De aanvraag is conform de geldende regionale huisvestingsverordening. Juist voor dit soort grootschalige renovatieplannen bestaat de mogelijkheid van stadsvernieuwingsurgentie. Zonder urgentiebewijs lopen enkele bewoners het risico niet tijdig een passende vervangende woning te krijgen en/of het renovatieplan de Orchidee vertraging op te lopen.

Ook na de renovatie / nieuwbouw zullen de woningen in het complex De Orchidee onderdeel zijn van de sociale huurwoningvoorraad van Dudok Wonen.

Kanttekeningen

Het beslag op de (regionale) woningmarkt van urgenties voor de bewoners van de Orchidee qua omvang beperkt en van tijdelijke aard. Het effect voor andere woningzoekenden is zeer beperkt, dankzij de inzet van Dudok Wonen om het aantal urgenties zo laag mogelijk te houden.

Financiën

Er zitten geen financiële aspecten aan dit voorstel.

Uitvoering

Met instemming van het College van B&W kan Dudok Wonen bij de Regionale Urgentiecommissie een aanvraag doen voor maximaal 4 van haar huurders van complex de Orchidee. Betreffende bewoners kunnen dan met voorrang in aanmerking komen voor een passende sociale huurwoning in Hilversum of elders in de regio.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de secretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

- E-Mail van Dudok Wonen in reactie op verzoek college bevestiging behoud De Orchidee als sociale huurwoningen