

VERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING D.D. 8 DECEMBER 2016 VAN DE COMMISSIE ONTWIKKELING

Vastgesteld ter vergadering 12 januari 2017

Aanwezig de leden:

De heren Abspoel (ChristenUnie), Amand (Trots), Berkhout (GroenLinks), Bloem (SP), Blokpoel (VVD), Van Driel (CDA), Drost (GroenLinks), Garretsen (SP), De Groot (D66), Van Haga (VVD), Hulster (Actiepartij), Mohr (OFM) en de dames Kok (OPH), Leitner (D66), De Raadt (CDA), Schopman (PvdA), Verhoeff (PvdA) en Van Zetten (HartvoorHaarlem)

Afwezig: Mevrouw Cannegieter (D66) en mevrouw Van der Smagt (VVD)

Mede aanwezig:

De heer Botter (wethouder), mevrouw Huysse (voorzitter), mevrouw Langenacker (wethouder), de heer Van Spijk (wethouder) en de heer Van Vliet (commissiegriffier)

Verslag: Mevrouw Van de Belt

1. Opening en mededelingen van de voorzitter

- Er is bericht van verhindering van mevrouw Cannegieter en mevrouw Van der Smagt.

2. Inspreken voor belangstellenden

Er hebben zich geen insprekers gemeld.

3. Vaststellen agenda

De agenda wordt vastgesteld.

4. Vaststellen conceptverslagen commissie Ontwikkeling d.d. 24 november 2016 besloten en openbaar

Openbaar

Mevrouw **Verhoeff** heeft schriftelijk een tyfout doorgegeven.

De heer **Abspoel** heeft een aanvulling op zijn spreektekst op bladzijde 2: het aantal huurwoningen *in de particuliere sector*.

De verslagen van 24 november jl. worden vastgesteld.

5. Inventariseren rondvraag en mededelingen voor leden en collegeleden

Er is een rondvraag.

- Wethouder **Botter** deelt mee dat het Dolhuys nog altijd in behandeling is. Nu vinden er kennelijk wat meer activiteiten plaats dan toegestaan in de vergunning en bij verkoop moet er wel een balans zijn. Als dat evenwicht er is, volgt een voorstel aan de raad.
- Vorige week is definitief de Brinkmann gepasseerd. De gemeente heeft de rechtszaak gewonnen; de toegang is opgelost.
- Hij verzoekt de raad de discussie rond het stadsdichterschap even af te wachten.
- Het college is in gesprek met de boeren in de Verenigde polders. Inmiddels hebben twee gesprekken plaatsgevonden en gewerkt wordt aan een variant met de desbetreffende boeren.
- In de toekomst is er een nieuw afdelingshoofd bij Vastgoed, de heer Jan Kappers. Hij is aangesteld om te bezien of Vastgoed alle activiteiten die het moet verrichten, ook daadwerkelijk kan verrichten. De heer Kappers wordt daarbij ondersteund door een bureau.
- Wethouder **Van Spijk** deelt mee dat de sportterreinen van de Young Boys in Schalkwijk weg zouden gaan vanuit een bezuinigingsopdracht. Er is naar een tijdelijke bestemming gezocht. Met

wijkraden in de buurt lopen gesprekken. Voor de volgende commissie komt hij met een notitie over wat er het afgelopen halfjaar is gebeurd en de stand van zaken nu.

- Mevrouw **Schopman** memoreert dat er een notitie zou komen over de stand van zaken Young Boys. De **voorzitter** meldt dat die notitie onderweg is

6. Raadsjaaragenda 2017

De **voorzitter** concludeert dat dit als hamerstuk met stemverklaring naar de raad gaat.

7. Vaststellen Conceptwoonvisie Haarlem 2017-2020 om vrij te geven voor inspraak

De heer **Hulster** heeft een gigantisch probleem ontdekt. De uitgangspunten van de Woonvisie hebben vorig jaar geleid tot het indienen van een amendement door hem, mede ingediend door de SP en de PvdA. Veel goedkopere woningen zijn duurder geworden en in een duurdere woning krijgen mensen geen huursubsidie meer. De Actiepartij heeft toen geprobeerd om de poel van de goedkoopste sociale huurwoningen weer terug te brengen op het peil van 2013. Nu worden in de Woonvisie alle sociale huurwoningen op één hoop gegooid, waarbij het niet duidelijk is wat voor sociale woningen er komen. Aan het amendement zou hiermee zijn voldaan. Dat is dus absoluut niet het geval.

De heer **Berkhout** ziet een huisvestingsprogramma voor de komende tien jaar. Acht locaties zijn uitgekozen, uitstekend. Vooral van de ontwikkeling rond het middengebied Schalkwijk wordt GroenLinks enthousiast. De ongedeelde stad is voor GroenLinks heel belangrijk, een mix in ieder deel van de stad. Dat is niet gemakkelijk. Differentiatie heeft vooral in Schalkwijk en het oosten van Haarlem geleid tot meer (middel)dure huur- en koopwoningen, maar omgekeerd bleek meer sociale bouw aan de westkant van het Spaarne niet zo eenvoudig. GroenLinks wil wel een stop zetten op de verkoop en sloop van sociale woningen in West. De corporaties kunnen de aantallen terug laten komen door kleine woningen te bouwen. Wat betreft de 7500 woningen op acht plekken geeft GroenLinks graag zijn kaders mee bij nieuwbouwprojecten. Deze nieuwbouw moet energieneutraal en gasloos zijn. Verder moet het bestaand groen blijven en wordt groen integraal onderdeel van de plannen. Daarnaast vormt ondergronds parkeren het uitgangspunt. Er moet gebouwd worden voor Haarlemmers zoals singles en alleenstaande ouderen. Bouw kleiner, kies voor nieuwe woonvormen als zorgwoningen en aanleunwoningen en speel daarmee in op de vergrijzingsgolf. Bij de Oostpoort is nog ruimte voor woningbouw. Hier is meer mogelijk dan de 150 woningen zoals nu wordt gesteld. In een vorige commissie Beheer is een plan ingediend dat die huizenbouw aan de Amsterdamse Vaart de komende tien jaar niet mogelijk maakt. De marktconsultatie heeft die mogelijkheden wel laten zien rondom de Oostpoort. De heer Berkhout vindt het onbegrijpelijk dat Ymere niet investeert. Er is zelfs een behoorlijke afname van goedkope sociale woningen. Hij hoort graag hoe dit zit. GroenLinks ziet in de Woonvisie graag een kettingbeding en een antispesulatiebeding bij de bouw van goedkope en middeldure koopwoningen.

De heer **De Groot** benadrukt dat er nu een concept ligt en dat er nog een inspraakperiode komt. De beantwoording van de technische vragen heeft veel helderheid gebracht. Vooral de aantallen vindt hij belangrijk en dat ziet hij niet eenduidig terug. Doorstroming komt weliswaar in een hoofdstuk en in een bijlage aan bod, maar het mag scherper. De startersleningen en het verkopen van woningen aan eigen huurders worden wel in de bijlagen genoemd maar niet als onderdeel van het doorstromingsplan. Dat doorstromingsplan moet dus echt concreter in het Actieplan. De focus van het college lijkt zich te richten op de bouw van sociale huurwoningen en veel minder op middeldure huurwoningen. Er zijn natuurlijk ook mensen die in een te grote, dure woning wonen en kleiner en goedkoper willen wonen. Scheefwonen is nooit goed. Transformatie is een mooie term en dat betekent het veranderen van de bestemming van bestaande bebouwing. Daar zit enorm veel potentieel in. Ongeveer 1500 van de 7500 woningen zouden op die manier kunnen worden toegevoegd en dat mag wat hem betreft best wat meer zijn. Verandering in het sociale segment is gewenst. D66 is voorstander van het bijbouwen van sociale huurwoningen, maar corporaties moeten wel de middelen hebben om te kunnen bijbouwen en daarom moeten ze ook woningen kunnen verkopen. Daarmee verandert de voorraad sociale woningen zonder dat het aantal fors wordt uitgebreid of wordt teruggebracht. Het type sociale huurwoningen kan op die manier versneld worden aangepast. Desgevraagd geeft hij aan dat er voor iedere sociale woning die in

een wijk of buurt verdwijnt, eentje moet terugkomen. De haalbaarheid en de wenselijkheid om toevoeging van sociale woningbouw aan de westkant af te dwingen, lijkt hem niet helemaal reëel. Het moet mogelijk zijn een wooncarrière te maken in dezelfde wijk. Overal sociale huurwoningen toevoegen is wat D66 betreft niet nodig om in alle wijken en buurten van de stad een goede mix van woningen te kunnen aanbieden. D66 wil ook graag onderzoek naar de voorzieningen in de wijken: voldoende scholen en voldoende speelgelegenheden. Dat draagt nog meer bij aan een ongedeelde stad. Het college wil 1200 sociale huurwoningen toevoegen aan de westkant van het Spaarne, maar ze heeft daar geen positie, dus hij is erg benieuwd hoe het college dat wil bewerkstelligen. Desgevraagd licht hij toe dat corporaties de ruimte moeten krijgen om te transformeren in de stad: dus niet alleen bijbouwen en de verkoop op slot zetten, maar ook transformeren.

De heer **Amand** hoort graag meer over de exacte wachttijden. Die zijn waarschijnlijk langer dan vijf jaar. In het oosten van de stad, waaronder de Amsterdamse buurt, zitten de sociale huurwoningen vol. Er worden nu sociale huurwoningen aan studenten verhuurd. Daarvoor zijn ze niet bedoeld. Trots Haarlem is er voorstander van dat de Haarlemse huizen voor Haarlemmers zijn en niet voor Amsterdammers. Trots Haarlem wil dat de woningbouw sterk naar voren komt en daaraan ontbreekt het nog weleens in deze visie.

Mevrouw **Kok** is blij dat de Conceptwoonvisie er nu ligt. Het is goed dat sociale koop geen onderdeel vormt van het sociale woningbouwprogramma. Er is aandacht voor de leefbaarheid in de wijken. Het is goed te lezen dat de wachttijd voor een sociale woning lager is en nog lager moet. Daar wil ze echt een redelijke termijn zien. Voor het Deliterrein zijn jaren geleden al afspraken gemaakt en dat zorgt er nu voor dat sociale woningbouw niet mogelijk is, net als ondergronds parkeren. Ze spreekt haar zorg uit over Ymere die niet investeert in Haarlem.

De heer **Van Haga** herhaalt nog maar eens dat het beter is drie sociale woningen te bouwen in plaats van eentje op een te dure plek. Sociale woningbouw kan ook creatiever. Daarbij denkt hij aan woningdelen door jongvolwassenen. Hij hoort de grote plannen van GroenLinks over gasloos en energieloos bouwen maar hij is dan wel benieuwd hoe dat allemaal wordt bekostigd. Als de gemeente dat wil, dan moet ze de corporaties daartoe dwingen.

De heer **Berkhout** brengt naar voren dat energieloos straks de norm wordt en daarmee zou Haarlem nu al kunnen beginnen. Gasloos bouwen is helemaal niet zo ingewikkeld vanwege warmte-koudeopslag. Ondergronds parkeren is inderdaad wel duur, maar aangezien er wordt gebouwd voor vijftig jaar, is het de investering wel waard.

De heer **Van Haga** is het hiermee eens, maar dan moet het bij die energievormen wel gaan om ongesubsidieerde vormen. Het lijkt nu beter te gaan met de transformaties, waarvoor de complimenten. Hij is benieuwd welke partijen hebben meegeschreven aan deze Conceptwoonvisie, of dat alleen de corporaties zijn of dat andere belanghebbenden ook input hebben geleverd.

De heer **Abspoel** is blij met de Conceptwoonvisie, maar de ambitie van 7500 woningen vindt hij wat mager en dan met name het aandeel sociale huurwoningen. Terugdringing van de wachttijd is van groot belang en dat moet worden betrokken bij de bouwvarianten. De ChristenUnie ziet ook graag dat er meer rondom de Oostpoort wordt gebouwd. Er zullen per jaar 250 huurwoningen aan de sociale sector worden onttrokken en die worden nergens gecompenseerd. Bij die 7500 woningen zijn de al gerealiseerde woningen aan de Schipholweg meegeteld. De jongerencontracten staan wel opgenomen in de visie, maar dat punt is niet uitgewerkt. Bij de woonprestatieafspraken zou ook worden gekeken naar woonlasten en niet alleen naar huur. Dit is nog onvoldoende uitgewerkt in de Woonvisie.

De heer **Mohr** sluit zich aan bij de complimenten. Hij onderschrijft de opmerkingen over doorstroming, transformatie en de brij aan cijfers. Met de huidige stand van de wachtlijst kan de gemeente zich niet permitteren niet voor het grootste aantal sociale huurwoningen te gaan. Deze nota geeft een beeld van de toekomstige status van de Haarlemse woningmarkt. Een visie op wonen zou verder moeten gaan dan alleen wonen. Het gaat nu met name om het toevoegen van woningen aan de

onderkant van de markt, en dat is logisch, maar de analyse bevat niet de effecten van het beleid. De bouw van woningen waar dan ook in Haarlem heeft consequenties: consequenties voor de wijk, voor de samenhang in buurten, voor de Haarlemse financiën, de leefbaarheid, de veiligheid en het legt druk op voorzieningen. Hij zou graag zien dat het college uitgebreider ingaat op die aspecten.

Mevrouw **Van Zetten** spreekt haar zorg uit over de ontwikkelingen. Bouwen is prima, maar sterke verdichting is niet prettig. De Woonvisie is weinig gericht op de middenklasse. Het gaat vooral om sociale huur. Haarlem is de vijfde monumentenstad van het land en daarover staat niets opgenomen in de visie. De middenklasse van de Haarlemmers wordt nu verdrongen door Amsterdammers, ook dat komt niet terug in de visie. Airbnb is zeer lucratief en heeft daardoor de binnenstad ontwricht; dat komt onvoldoende naar voren. Er moeten ook locaties zijn waar mensen mooie chique huizen kunnen bouwen bijvoorbeeld in het gebied van Lieven de Key. Zelfbouw aan de Bakenessergracht is mooi, maar mensen zijn daarmee al twee jaar bezig en het loopt helemaal niet. Die huizen worden wel opgevoerd in deze visie en dat is jammer.

Mevrouw **Schopman** wijst erop dat de populariteit van Haarlem ook zo haar prijs heeft. Mensen staan jarenlang op de wachtlijst. Het realiseren van 1000 nieuwe woningen per jaar is een flinke opgave. De PvdA staat achter de toevoeging van woningen in een betere balans. Toevoeging van 1200 sociale huurwoningen is absoluut nodig, maar ook het toevoegen van middelduur en duur moet plaatsvinden vooral in de wijken waar heel veel sociale huurwoningen staan. Het gaat in feite om een herplantplicht voor sociale huurwoningen met name aan de westkant. De PvdA is benieuwd naar de mogelijkheden om sociale huurwoningen te laten realiseren door ontwikkelaars en particulieren. Als men woningen in Haarlem wil toevoegen, dan gaat het niet alleen om financieel gewin maar ook om maatschappelijk gewin voor de stad en haar bewoners. Het coalitieakkoord is leidend als het gaat om het percentage sociale huur- en koopwoningen. De PvdA is positief over de uitgangspunten. Zorgpunten zijn er ook. De corporaties gaan de benodigde aantallen sociale huurwoningen in 2020-2025 niet halen. Er gaan 1800 sociale huurwoningen verdwijnen, terwijl er juist sociale woningen moeten worden toegevoegd. Mevrouw Schopman verneemt graag hoe de gemeente hierop gaat sturen. De PvdA dringt erop aan dat er woningen worden toegevoegd aan het segment middelduur en duur. Ze roept op eens naar Zaanstad te kijken waar gewerkt wordt met erfpachtconstructies. Er is een grote noodzakelijke bouwopgave voor een grote verscheidenheid aan woningen en voor de grote verscheidenheid aan inwoners.

De heer **Bloem** begrijpt dat in Haarlem vooral wordt gebouwd voor bemiddelde Amsterdammers. Dat is echter niet wat de SP wil. Als de visie wordt aangenomen zoals deze er nu ligt, dan gaat het percentage sociale woningen in Haarlem omlaag. Haarlem wordt dan vooral voor de rijken een mooie stad. De gemeente kan veel meer sociale huurwoningen laten bouwen op haar eigen grond. Dat vraagt om creatieve erfpachtconstructies en meer ondersteuning vanuit de gemeente aan de corporaties. Projectontwikkelaars staan te trappelen om in Haarlem te bouwen. Hoewel ze geen corporatie zijn, kan de wethouder afdwingen dat ze sociaal moeten bouwen. Dat betekent dat dit in het bestemmingsplan moet worden opgenomen en dat er een doelgroepverordening nodig is. Er wordt nu straks 75% duur gebouwd.

De heer **Garretsen** geeft aan dat de gemeente onvoldoende publiekrechtelijke instrumenten heeft om de realisatie van sociale huurwoningen op particuliere locaties af te dwingen. Een doelgroepenverordening is belangrijk omdat projectontwikkelaars dan kan worden opdragen voor een bepaalde tijd sociale huurwoningen te behouden wanneer zij deze bouwen. Komt een projectontwikkelaar dat niet na, dan dient hij een flink bedrag per woning terug te storten. De gemeente moet zelf gronden verwerven om sociale woningbouwcorporaties de gelegenheid te geven te bouwen met erfpachtconstructies. Dat kost de corporaties in eerste instantie geen geld. Het scheefwonen is eveneens een groot probleem. 50% van de gezinnen woont te duur en bij de eenoudergezinnen is dat nog erger. Hij hoort dan ook graag hoe de wethouder voldoende woningen onder de aftoppingsgrens gaat bouwen. Ouderen willen graag in zorgwoningen wonen, bij elkaar en niet te ver van de zorgcentra vandaan. Bouw dus in de plannen ook mogelijkheden voor clusterwoningen in, ook voor woningen boven de 710.000 euro.

Mevrouw **De Raadt** bedankt voor de snelle beantwoording van de technische vragen. Er is nog veel onduidelijkheid over de verschillende cijfers. De Woonvisie leest als een lange inleiding. De conclusie gaat over de verdeling van de extra 7500 woningen: 25% sociale huur, 25% laag- en middelduur, 25% hoog- en middelduur, en 25% duur. Er staat echter niet bij waarom die verdeling zo is en ze hoort graag waarom elke doelgroep precies hetzelfde deel krijgt. Voorts vindt ze de Woonvisie weinig concreet. Een gebiedsgerichte visie komt in deze Woonvisie niet terug. Er is ook geen aandacht voor de nultredenwoningen. Zij vraagt zich af of het college het nut van de nultredenwoningen niet meer ziet. Sloop en onttrekking dreigen door te gaan; vooral de grote woningen worden verkocht om te cashen. Corporaties mogen geen sociale huurwoningen verkopen als er in de buurt minder dan 20% sociale huurwoningen zijn, tenzij er al stappen tot verkoop zijn genomen en tenzij de woning niet past bij de portefeuillestrategie van de corporatie. Corporaties kunnen daar gewoon alles onder vatten. Als de grotere woningen verkocht worden, kan de ongedeelde stad niet worden gerealiseerd. Mensen met een kleine beurs kunnen dan alleen nog in een kleine woning wonen. Voor corporaties blijkt het ondergronds parkeren een knelpunt. Ondergronds parkeren moet het uitgangspunt worden. Bij een Woonvisie moet immers worden gedacht aan de lange termijn. Desgevraagd geeft ze aan dat in de visie geen stop op de verkoop en de sloop van sociale huurwoningen aan de westkant van het Spaarne wordt gezet.

Wethouder **Langenacker** geeft richting SP aan dat die 30% betrekking heeft op de bestaande sociale voorraad en dat blijft ook zo. De definitie van sociaal wijzigt en dat betekent dat er de afgelopen jaren 15% is toegevoegd aan sociale huur en 15% aan sociale koop. Die laatste categorie is niet voor iedereen bereikbaar en daarom is het percentage sociale huur verhoogd naar 25% sociale huur.

De heer **Bloem** legt uit dat bij een stijgend aantal woningen het percentage sociale huur daalt en daarmee gaat de SP niet akkoord.

Wethouder **Langenacker** vervolgt tegen het CDA dat de percentages zijn gebaseerd op het Rigorapport. Richting D66 geeft ze aan dat corporaties alleen nog sociaal mogen bouwen en de markt juist veel kleine woningen toevoegt. Het college denkt dat er op dit moment voldoende uit de markt komt en dat het daarop niet hoeft te sturen.

Over de ongedeelde stad wordt heel verschillend gedacht in de raad. Die ongedeelde stad is lastig te realiseren omdat de gemeente niet overal eigen grond heeft. Het bestemmingsplan is wel een van de instrumenten die kan worden ingezet. Desgevraagd geeft de wethouder aan bereid te zijn te onderzoeken of het mogelijk is om projectontwikkelaars via de doelgroepenverordening een bedrag te laten terugstorten, indien zij sociale woningen doorverkopen in de vrije sector. Het gaat om 1900 sociale huurwoningen waarvan 1200 in Zuid, West, Centrum en Noord. Het percentage blijft gehanteerd van 70% onder de aftoppingsgrens versus 30% daarboven.

De wethouder verduidelijkt richting de Actiepartij dat het college de motie goed heeft begrepen en deze heeft vastgelegd in de Woonvisie. In 2013 ging het ook al om dat percentage van 70%. Ook het college gaat terug naar de cijfers van 2013 en daarmee blijft de slaagkans van die twee groepen hetzelfde.

De heer **Hulster** memoreert dat er op het moment dat het amendement werd geschreven, ongeveer 2700 woningen in de laagste categorie werden toegevoegd omdat er in 2017 nog eens 1855 woningen zouden verdwijnen.

Wethouder **Langenacker** legt uit dat de corporaties hun plannen al hebben aangepast het afgelopen jaar. De sterke afname is inderdaad minder zichtbaar geworden. De corporaties willen hun woningen aan de zuidwestkant zo veel mogelijk behouden. Voor Elan is het op termijn niet haalbaar alle grotere woningen te behouden, maar ze wil daarvoor wel minstens hetzelfde aantal terugbouwen. Ymere handhaaft de woningen in Delftwijk; daar wordt niet gesloopt maar wel gerenoveerd. Aan de oostkant is veel gesloopt en daar is wel heel veel kwaliteit toegevoegd.

Desgevraagd geeft de wethouder aan dat het EPK-terrein is doorverkocht.

De wethouder zegt toe het aantal sociale woningen aan de westkant minimaal te behouden. In de wijken Delftwijk en Rozenprieel ligt een enorme opgave.

Richting CDA geeft de wethouder aan dat er flinke prestatieafspraken liggen. Er moeten zwaarwegende redenen zijn om gebruik te maken van de tenzij-regel. Uiteindelijk betekent cashen dat de corporaties dat geld weer investeren.

OPHaarlem en GroenLinks informeerden naar de inzet van Ymere. Dat is terughoudend en dat heeft ermee te maken dat de financiële toezichthouder die corporatie beperkt door de norm die wordt gehanteerd. De wethouder stuurt erop dat Ymere weer actief in Haarlem investeert zodra er ruimte is, hopelijk in 2018. De komende tijd gaat Ymere overigens wel diverse renovatieprojecten vlot trekken. Desgevraagd geeft de wethouder aan dat de corporatie naar vermogen haar geld in Haarlem zal moeten inzetten.

Richting VVD geeft de wethouder aan dat andere partijen wel zijn uitgenodigd. Vastgoedbelang is niet gekomen, andere belanghebbenden wel. Op bladzijde 117 staan de marktpartijen die aanwezig zijn geweest. Per mail geeft ze aan wie was uitgenodigd.

Volgend jaar komen de drie corporaties met een actieplan waarbij ze de doorstroming willen bevorderen.

Natuurlijk is het belangrijk dat er voldoende voorzieningen in de wijk zijn. De wethouder komt nog terug op de motie.

De wachttijden zijn nu 6,4 jaar en die wil de wethouder terugbrengen naar 5,5 jaar. De woningmarkt staat onder druk en een snellere oplossing is niet reëel.

De gemeente is bezig met geothermie in Schalkwijk en er wordt gewerkt aan een koppeling om restwarmte van Tata Steel naar Haarlem te transporteren. Die energietransitie is dus gaande. Gasloos bouwen dient in 2025 te zijn gerealiseerd. Corporaties zullen zich inspannen om waar mogelijk dit gasloos bouwen nu al bij bestaande projecten toe te passen.

De PvdA ging specifiek in op de tabel bij de prestatieafspraken. Bij de lage aftoppingsgrens is het percentage afgenomen. In het totaal blijft het in balans.

Een aantal commissieleden vond de cijfers niet helder genoeg. De wethouder zegt graag toe om die met een andere wijze van presenteren in de definitieve Woonvisie op te nemen.

De bestaande afspraken met de ontwikkelaars aan de westkant van het Spaarne worden gehandhaafd, want Haarlem is een betrouwbare overheid. Onderzocht wordt of er nog extra sociaal kan worden bijgebouwd.

De gebiedsgerichte visie is deze keer niet in de visie opgenomen omdat er nu gebiedsgerichte programma's zijn ingericht, waarin overigens ook prognoses van wonen met zorg zijn opgenomen. De verdeling in vier kwarten wordt verder uitgewerkt in het Rigorapport, maar dat kan ook in de woonvisie zelf.

Het signaal over de problemen bij de Bakenessergracht neemt de wethouder mee.

De nultredenwoningen krijgen wel aandacht in de bijlage van het zorgrapport. Ze worden straks in de gebiedsprogramma's meegenomen.

De clusterwoningen zijn ook meegenomen in het rapport over wonen met zorg.

Met het door het Rijk verplicht gestelde passend toewijzen blijven gezinnen dezelfde slagingskansen hebben in Haarlem.

De **voorzitter** concludeert dat dit punt voldoende is besproken.

8. Prestatieafspraken Haarlem 2017

De heer **De Groot** is blij dat deze afspraken er liggen. Er zijn 58 afspraken waarvan hij er 19 te vaag vindt. Het bod van de corporaties staat op juni van dit jaar. Hij had het op prijs gesteld als dit eerder met de raad was gedeeld.

Mevrouw **Verhoeff** is blij dat de corporaties hebben geanticipeerd op de nieuwe Woonvisie om met een redelijk bod te komen. Ze spreekt de hoop uit dat Ymere in de toekomst weer gewoon investeert. Ze hoort graag hoe de monitoring met de raad wordt gecommuniceerd. Zij leest dat als particuliere ontwikkelaars sociale woningen willen bouwen, dat dit dan toch toebehoort aan de woningcoöperaties en dus overgedragen moet worden. Dat is nogal rigide. Als die ontwikkelaars dat zelf willen, zou het gewoon moeten kunnen. Op het ondergronds parkeren komt ze graag terug bij de notitie.

De heer **Berkhout** ziet op bladzijde 15 een aantal punten staan, waar de mogelijkheden worden onderzocht om gasloos te bouwen. Dat is wel heel vaag geformuleerd. Die ambitie moet echt omhoog.

De taakstelling voor de statushouders gaat waarschijnlijk ten koste van de sociale woningen. Hij hoort graag of er nog plannen zijn om op dat gebied iets te realiseren.

De heer **Blokpoel** vindt eveneens dat ondergronds parkeren scherper moet worden geformuleerd. Corporaties die actief zijn, krijgen een preferente positie in Haarlem. Dat lijkt hem niet wenselijk. Voorts hoort hij graag of de kanskaart het vlekkenplan is van wethouder Van Spijk. Er wordt gesproken over alternatieve locaties voor statushouders en hij is benieuwd om welke locaties het gaat. Hij hoort graag hoeveel er nog kan worden aangepast.

De heer **Abspoel** vindt de duurzaamheidsambitie niet SMART en dat geldt ook voor de ambitie voor duurzaamheid en nieuwbouw. De doelstellingen en afspraken met de corporaties moeten gebaseerd zijn op de wachttijd per segment. Corporatiemiddelen zijn beperkt, dus de gemeente kan ook met andere partijen aan de slag. Hij verneemt graag concreet welk percentage nu sociale woningbouw is. Hij is blij met de toezegging over de jongerenhuisvesting op het Delftplein. De huisvestingsverordening moet feitelijk worden aangepast. Hij mist nog in de afspraken met de corporaties hoe het zit met de overheadkosten. Leefbaarheid is een specifieke taak van de corporaties. Van motie 12.4 over de woonlasten komt veel te weinig terug in de visie.

De heer **Amand** begrijpt dat de statushouders ook gaan meedoen op de sociale markt en hij hoort graag of die ook al zijn opgenomen in de 20% extra sociale huurwoningen.

De heer **Bloem** constateert dat corporaties de verkeerde kant opgaan. Het roer moet om. Met deze prestatieafspraken komt Haarlem niet verder.

Wethouder **Langenacker** merkt richting SP op dat er absoluut een koerswijziging wordt gevraagd van de corporaties. Deze afspraken zijn nog gebaseerd op oude afspraken. Met de nieuwe Woonvisie kan vanaf volgend jaar meer worden toegevoegd en dan kunnen de corporaties nog meer doen. Dat geldt ook voor de duurzaamheidsmaatregelen. Dit is nu wat het is, er zijn nu geen echte wijzigingen meer te maken in de afspraken met de corporaties, want die worden maandag getekend.

Desgevraagd zegt de wethouder toe om volgend jaar het proces zo in te richten dat de opmerkingen van de raad meegenomen kunnen worden in de prestatieafspraken.

Met de corporaties wordt besproken wat er nodig is om het ondergronds parkeren te realiseren.

Als het om de statushouders gaat, lukt het de gemeente haar taakstelling te realiseren. Op dit moment zitten de bewoners van de Koepel in de Boerhaavekliniek en er zijn nog 60 plekken over. Voor volgend jaar verwacht de gemeente een minder hoge taakstelling. Op dit moment zitten er 70 mensen in de Boerhaavekliniek. Maximaal 20% van de bestaande sociale huurwoningen wordt toegewezen aan statushouders. Dat percentage is dit jaar uiteindelijk 13 à 14% geworden.

Binnen de woningmarktregio kunnen alle corporaties uit die regio hier investeren. De eigen corporaties willen vooral investeren in de gebieden die ze al hebben. Ze hoort dat de VVD de zin over preferentie voor de drie specifieke corporaties graag geschrapt ziet.

Het Rijk houdt toezicht op de overhead bij de corporaties.

Tijdelijke contracten voor jongeren worden bij de herziening van de huisvestingsverordening opgenomen. Die worden in het eerste kwartaal verwacht.

Als private ontwikkelaars zelf sociale huurwoningen willen exploiteren, is dat prima. Alleen als zij niet zelf deze woning willen exporteren, kunnen de woningbouwcorporaties daarvoor in aanmerking komen.

Wat betreft de woonlasten gaat het straks om het totaalpakket voor huurders, maar dat is nu nog lastig mee te nemen omdat het Rijk momenteel niet monitort of registreert.

Bij de inleiding staat wel het nodige over de maatschappelijke rol van corporaties en hun inzet in de wijken en dus over de leefbaarheid. Het is wel een aandachtspunt om volgend jaar duidelijk in de afspraken mee te nemen.

De **voorzitter** concludeert dat aan de moties is voldaan op motie 12.4 na volgens de ChristenUnie. Of moties niet zijn afgedaan, hoort de wethouder dan graag nog dit jaar.

9. Rondvraag

Dakopbouw

Wethouder **Van Spijk** weet dat de dakopbouw een ingewikkeld dossier betreft. Uitstel van de last onder dwangsom tot ruim na de kerst bespreekt hij morgen met de jurist en voor het weekend laat hij weten wat hij hieraan wel of niet kan doen.

Beijneshal

Wethouder **Van Spijk** zal het zo snel mogelijk naar buiten brengen zodra er meer bekend is.

Stadsdichterschap

Mevrouw **Van Zetten** stelt aan de orde dat een ambtenaar als poortwachter voor de vakjury heeft gefunctioneerd. Een dergelijke voorselectie kan niet aan de orde zijn.

Wethouder **Botter** benadrukt dat de ambtenaar heel nauwgezet heeft gekeken of is voldaan aan de voorwaarden en vervolgens zijn er van de 17 gedichten 12 doorgestuurd naar de vakjury. Er is heel zorgvuldig en betrokken gewerkt in deze procedure. De vakjury heeft 5 gedichten geselecteerd.

De heer **Van Haga** meent dat er een aperte fout is gemaakt in de beoordeling van een redelijk bekende Haarlemse journalist/schrijver/dichter.

Wethouder **Botter** zoekt dit uit, komt met een schriftelijke reactie en bekijkt daarbij ook de andere afgewezen kandidaten.

10. Agenda komende commissievergadering

- Vaststellen bestemmingsplan Rozenprieel
- Zienswijze op voorgenomen verkoop door Elan Wonen van woontoren Aquaverde met de daarbij horende artikel 38-vragen van de fractie VVD over Land in Zicht/Aquaverde en de beantwoording door het college (24 nov. t.k.n. stuk 2.2)
- Informatienota Doorontwikkeling afdeling Vastgoed (24 nov. t.k.n. stuk 1.5) – op verzoek van de VVD
- Brief wethouder Van Spijk d.d. 10 november 2016 over de aanpak ruimtelijke plannen in Haarlem tot invoering van de Omgevingswet (24 nov. t.k.n. stuk 3.3) – op verzoek van de PvdA

11. Sluiting

De **voorzitter** bedankt iedereen voor zijn inbreng en sluit de vergadering om bijna 23.30 uur.