

VERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING D.D. 24 MEI 2017 VAN DE COMMISSIE ONTWIKKELING

Vastgesteld ter vergadering 8 juni, ongewijzigd

Aanwezig de leden:

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

Afwezig: De dames Cannegieter (D66), Van der Smagt (VVD) en de heren Van Driel (CDA), Blokpoel (VVD), Garretsen (SP) en Mohr (OFM)

Mede aanwezig:

De heren Botter (wethouder), Van Spijk (wethouder), Van Vliet (commissiegriffier), mevrouw Klazes (voorzitter) en mevrouw Langenacker (wethouder)

Verslag: De heer Guilonard

1. Opening en mededelingen van de voorzitter

De **voorzitter** opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen welkom.

Er is bericht van verhindering ontvangen van de heren Mohr, Garretsen, Van Driel en de dames Van der Smagt en Cannegieter.

De **voorzitter** deelt mee dat:

- mevrouw Verhoeff spreekster erop attent heeft gemaakt dat het onderwerp over de verkoopscenari's van de Drijfriemenfabriek niet op de agenda van 31 mei 2017 is geplaatst. Dat is nu wel gebeurd. Dit is mogelijk geworden aangezien twee onderwerpen (Markten en Land in Zicht) van de agenda van 31 mei zijn afgevoerd. Het onderwerp over de tijdelijke invulling van het terrein en de opstallen van Young Boys wordt ook in de commissievergadering van 31 mei 2017 behandeld.

2. Spreektijd voor belangstellenden

Er zijn geen insprekers.

3. Vaststellen van de agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Inventarisatie rondvraag en mededelingen voor leden en collegeleden

Er zijn geen rondvragen.

Ter advies

5. Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017

Mevrouw **De Raadt** geeft haar complimenten aan de wethouder over het feit dat het wijzigingsoverzicht aan de verordening is toegevoegd.

Het is spreekster niet duidelijk waarom het een goed idee is om de wachtlijst voor jongeren onder 23 jaar voorrang te geven ten opzichte van andere groepen. Het is mogelijk dat de fractie met een motie vreemd gaat komen.

Het is spreekster niet duidelijk waarom de huurdersorganisaties in het opstellen van deze verordening niet zijn gekend en de woningcorporaties wel.

Mevrouw **Kok** heeft dezelfde vragen als mevrouw De Raadt.

Spreekster merkt op dat de wijkraden hun bedenkingen hebben over het splitsen van woningen, aangezien zij van mening zijn dat de woningdichtheid te veel gaat stijgen. De fractie overweegt om een motie hierover in te dienen.

De heer **Van Haga** meldt dat het splitsen van woningen voordelen heeft voor kleine huishoudens, waardoor er per saldo niet veel meer mensen in een wijk komen te wonen dan dat nu wordt gesuggereerd.

De heer **Berkhout** geeft aan dat de verordening er goed, overzichtelijk en sociaal uitziet. Spreker vraagt of er nog zicht is op de particuliere verhuur onder de liberalisatiegrens. Tevens vraagt spreker wat de stand van zaken is van Delftwijk. Tot slot vraagt de fractie zich af of er een heroverweging moet plaatsvinden in het bemoeilijken om woningen te kunnen splitsen.

De heer **De Groot** sluit zich aan bij de vragen van mevrouw De Raadt. Spreker vraagt waarom de grens van seniorenwoningen van 65 jaar naar 55 jaar is verlegd en niet voor iedereen wordt vrijgegeven.

De heer **Amand** krijgt klachten van mensen in de stad die zich met Airbnb bezighouden. Tevens vraagt de fractie of er een aparte voorranglijst is voor alleenstaande ouders met kinderen.

De heer **Hulster** is blij met deze verordening en met het feit dat er iets voor de jongeren wordt gedaan. Hij maakt zich zorgen over mensen die op leeftijd zijn en in goedkope huizen blijven wonen. Hoe kan deze verordening ervoor zorgen dat dit probleem opgelost wordt?

De heer **Bloem** zegt dat er veel goede wijzigingen in deze verordening zijn opgenomen. Deze doet echter niets aan het oplossen van de schaarste in de woningbehoefte.

Spreker vraagt wat deze verordening doet voor de groep mensen die in een Blijf van mijn Lijfhuis wonen en woonruimte zoeken.

Spreker vraagt wat de gemeente gaat doen voor de groep mensen die een woning zoeken met een huurprijs tussen de 700 euro en 1000 euro per maand, aangezien er een enorme schaarste is.

De heer **Abspoel** is blij met de voorliggende verordening.

De fractie vraagt zich af wat de gemeente kan doen voor mensen die wegens een renovatie gedwongen worden om te verhuizen – omdat het inkomen te hoog is om daar te mogen blijven wonen – en dan geen urgentie krijgen toebedeeld. Tevens vraagt spreker of er ruimte is voor mensen die vanuit de Wmo alleen een woning in hun eigen regio krijgen aangewezen of dat er ook mogelijkheden zijn om deze mensen op hun verzoek in een andere regio te plaatsen.

De heer **Van Haga** zegt dit een prima huisvestingsverordening is.

Spreker heeft wat moeite met de taakstelling voor statushouders, waarbij een voorrangspositie wordt gecreëerd ten opzichte van andere woningzoekenden die op de wachtlijsten staan.

De heer **Bloem** vraagt aan de heer Van Haga wat de gemeente dan moet doen met de statushouders die wettelijk gezien recht hebben op huisvesting.

De heer **Van Haga** antwoordt dat de statushouders recht hebben op een woning, maar niet dat zij voorrang moeten krijgen op inwoners die ook recht hebben op een woning.

Mevrouw **De Raadt** vindt het vreemd dat de heer Van Haga steeds aangeeft dat de wachtlijsten moeten worden opgelost, terwijl zij van mening is dat de wachtlijsten helemaal niet opgelost kunnen worden.

De heer **Van Haga** denkt dat het wel mogelijk is om de wachtlijsten op te lossen. Dat kan door extra kleine woningen in Haarlem te bouwen.

Mevrouw **Van Zetten** is van mening dat de stad Haarlem niet moet worden volgebouwd met huizen en zij kan zich derhalve niet vinden in de mening van de heer Van Haga. Tevens is zij het niet eens met de regeling dat jongeren onder 23 jaar een voorrangspositie krijgen.

Mevrouw **Schopman** onderschrijft de rechtvaardigheid om de schaarste van woningen evenredig te verdelen onder alle woningzoekenden in de regio van Haarlem. Spreekster is er voorstander van om de voorrangspositie van statushouders voor 50% vast te leggen en dat ook voor 50% voor niet-statushouders te doen.

Spreekster vindt het terecht dat jongeren extra worden geholpen en dat de gemeente dit faciliteert.

Mevrouw **De Raadt** benadrukt dat het voor alle groeperingen moeilijk is om aan een woning te komen.

Mevrouw **Schopman** antwoordt dat is vastgesteld dat jongeren een mindere slagingskans hebben op de woningmarkt. Spreekster voegt eraan toe dat de gemeente veel afspraken heeft gemaakt met de woningcorporaties om diverse groeperingen in de samenleving voorrang te verlenen.

Tot slot refereert zij aan de ingediende motie om de doorstroming van sociale huurwoningen naar middeldure woningen te bevorderen en dit aan te passen in de voorliggende verordening.

Wethouder **Langenacker** zegt dat de voortgang van het digitale inschrijfsysteem moeizaam verloopt. De woningcontracten met de corporaties lopen af en die moeten worden verlengd. Hierbij wordt op een type woningcontract aangestuurd.

Het is niet bewust gebeurd dat de gemeente de huurdersorganisaties niet heeft meegenomen in de nieuwe Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond 2017.

In de verordening zitten een aantal instrumenten verwerkt om jongeren tot 23 jaar de mogelijkheid te bieden om hen sneller aan een woning te kunnen helpen. De slagingskans voor deze jongeren om aan een woning te komen, is namelijk veel kleiner dan die van andere groeperingen.

De heer **Bloem** benadrukt dat de groep alleenstaande ouders in een scheiding veel minder flexibiliteit heeft in hun keuze om in aanmerking te komen voor een woning, aangezien hier een noodzaak bestaat. Deze groep moet volgens spreker ook een voorrangspositie krijgen.

Wethouder **Langenacker** heeft bij het samenstellen van de Woonvisie zaken verwerkt conform de wensen van de commissie. Er zijn voor diverse groepen in de samenleving maatregelen getroffen om hen tegemoet te komen. Een voorbeeld is dat de gemeente met woningcorporaties heeft afgesproken om per jaar tien woningen beschikbaar te houden voor vrouwen die in een Blijfhuis zitten. Daarnaast bestaat er de noodopvang voor gezinnen die een urgentie hebben. Bovendien bestaat voor gescheiden gezinnen een wachttijdverlenging, waardoor zij eerder voor een andere woning in aanmerking komen. Er is een extern onderzoek gestart om de doorstroming van sociale huurwoningen naar middeldure huurwoningen te bestuderen. De resultaten van dit onderzoek worden na de zomer naar de commissie gestuurd.

De situatie van het fenomeen Airbnb in de stad Haarlem wordt op dit moment in kaart gebracht. Dat kan consequenties hebben voor de verordening, maar dan komt de wethouder hiermee terug bij de commissie. Spreekster heeft volgende week opnieuw met de wijkraden uit de binnenstad van Haarlem een gesprek over dit onderwerp. Nog vóór het zomerreces zal de wethouder de resultaten met de commissie bespreken. Er wordt in de binnenstad gehandhaafd op dit probleem na het binnenkrijgen van een klacht.

De leefbaarheid van wijken moet met het splitsen van woningen blijvend worden gemonitord.

De technische fout over de calamiteit, die de fractie van de SP heeft geconstateerd in de verordening, wordt eruit gehaald.

De wens van de woningcorporaties om geen gezinnen of mensen jonger dan 55 jaar in seniorencomplexen te plaatsen, komt voort uit de signalen die de corporaties hebben ontvangen van de bewoners uit deze woningcomplexen.

Er wordt maatwerk verricht voor mensen die uit de Wmo komen en een woning krijgen toegewezen.

De woningcorporaties houden middeldure huurwoningen aan voor mensen die – vanwege hun te hoge inkomen – na renovatie worden gedwongen hun sociale huurwoning te verlaten.

De **voorzitter** concludeert dat dit agendapunt als bespreekstuk naar de raad gaat.

6. Aanbesteding Poort van Boerhaave - Damiatelocatie

Mevrouw **Verhoeff** is blij met het voorliggende stuk en de snelle beantwoording van de schriftelijk gestelde vragen.

De heer **Van Haga** kan zich vinden in de gunningscriteria. Hij benadrukt dat de wethouder beter had kunnen toezeggen dat hij zich gaat toelagen op het energieneutraal bouwen van woningen en niet alleen op het bouwen van woningen zonder gasaansluiting, aangezien deze mogelijk slecht geïsoleerd kunnen zijn.

De heer **Drost** zegt dat zijn fractie tevreden is over het voorliggende stuk.

Mevrouw **Kok** is positief over het stuk. Het ondergronds parkeren mag iets meer expliciet worden gemeld.

De heer **Abspoel** vindt het een goede zet van de wethouder om het ondergronds parkeren af te dwingen in de gunningscriteria. De fractie is blij met het stuk.

De heer **Amand** kan zich vinden in het stuk.

De heer **De Groot** vindt het een mooi plan. De ambities kunnen nog iets scherper worden aangezet.

Mevrouw **De Raadt** is verheugd over het verdiept parkeren. Zij vraagt naar de notitie over het ondergronds parkeren.

De heer **Bloem** had bij deze aanbesteding liever meer sociale huurwoningen willen zien. Spreker vraagt hoe de gemeente gaat borgen dat er geen CPO-villa's worden gebouwd.

Wethouder **Van Spijk** geeft aan dat hij de input van de commissie over het parkeren en over duurzaamheid in het stuk heeft vertaald. Hij bedankt de commissie voor haar input en voor de gegeven complimenten.

Spreker beaamt dat in het contract nog niet is opgenomen dat er een koppeling moet zijn tussen de woning en de parkeerplaats. Dat wordt aangepast.

Het is een harde eis om gasloos te bouwen.

De notitie over het ondergronds parkeren komt eraan. Spreker kan nog geen datum aangeven.

Volgens het aantal vierkante meters die beschikbaar zijn voor zestien zelfbouwoningen, kunnen er geen zelfbouwvilla's worden gebouwd.

Voor zelfbouw is een maximale subsidie beschikbaar van 72.000 euro per woning.

Wethouder Van Spijk zegt toe dat hij nagaat wat het de gemeente ongeveer gaat kosten om zelfbouw toe te staan.

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

Ter bespreking

7. Balans Beschermd Stadsgezicht en Duurzaamheid

De heer **Berkhout** merkt op dat de gemeente Haarlem-Noord als beschermd stadsgezicht heeft aangewezen (7500 woningen). Dat mag de duurzaamheidsopgave niet afremmen. Daar ligt volgens spreker nog een uitdaging. Spreker verzoekt de wethouder om als gemeente een voortrekkersrol te nemen bij het verduurzamen van monumentale panden en voor woningen met een beschermd stadsgezicht.

De heer **Bloem** vraagt of het niet beter is om met het plaatsen van zonnepanelen te wachten en hiermee te voorkomen dat er lelijke zonnepanelen op deze daken worden geplaatst.

De heer **Berkhout** zoekt naar de grens van een evenwichtige balans in de verduurzaming van dergelijke panden om zo snel mogelijk tot een klimaatneutrale stad te komen.

De heer **Van Haga** ondersteunt het betoog van de heer Berkhout en beaamt dat de grens voor het verduurzamen van het beschermd stadsgezicht binnen het redelijke moet worden opgezocht.

Mevrouw **Van Zetten** is erop tegen om zonnepanelen op monumentale panden te plaatsen.

De heer **Berkhout** vindt dat veel te veel zwart-witdenken.

Mevrouw **Kok** vindt het een goede zaak dat dit onderwerp geagendeerd is. Zij is net als de heer Abspoel benieuwd naar de planning.

Mevrouw **Verhoeff** is blij met de snelle beantwoording van de schriftelijk gestelde vragen. De fractie is het met de opmerking van de heer Berkhout eens over het opzoeken van de randen van de wijze waarop het beschermd stadsgezicht kan worden verduurzaamd. Graag ziet de fractie jaarlijks het plan van aanpak terug op de agenda.

De heer **Hulster** is ook voor het opzoeken van de randen van het verduurzamen van het beschermd stadsgezicht en van de monumentale panden. Hij uit zijn zorgen over de wijze waarop de gemeente de massale aanvragen – die er vanuit de stad bij de ambtenaren terechtkomen – gaat faciliteren.

De heer **De Groot** wil eveneens een update van de wethouder ontvangen over de planning van deze verduurzaming. Spreker benadrukt dat naast de 7500 woningen, die een beschermd karakter hebben, nog 67.000 daken overblijven die makkelijker van zonnepanelen kunnen worden voorzien dan monumenten en panden met een beschermd stadsgezicht. De commissie moet zich derhalve niet blindstaren op het kleine gedeelte van woningen waar dat minder makkelijk kan plaatsvinden. Spreker pleit ervoor dat de gemeente alle inwoners goed moet informeren over welke stappen moeten worden ondernomen om te kunnen verduurzamen.

De heer **Bloem** ondersteunt het pleidooi van de heer Berkhout. Hij deelt de vrees van mevrouw Van Zetten niet dat alle monumentale panden in de stad Haarlem geweld wordt aangedaan als deze worden verduurzaamd.

De ambitie van het college mag iets groter zijn dan dat het nu is.

De heer **Amand** constateert dat gemeente Haarlemmermeer verder is met het verduurzamen dan de gemeente Haarlem. Hij verzoekt de wethouder om deze achterstand in te halen door meer ambitie te tonen. Hij noemt als voorbeeld de mogelijkheden van het plaatsen van warmtepompen.

De heer **Abspoel** zegt dat in Haarlem een behoorlijk aantal warmtepompen aanwezig is, maar dat deze niet in het zicht staan.

Wethouder **Van Spijk** vindt het een goede zaak dat dit onderwerp op de agenda staat, aangezien het een actueel onderwerp is. Veel bewoners en buurten zijn bezig om hun huizen te verduurzamen. De gemeente is bezig om met diverse partijen tot een integrale visie te komen, waarbij kennis met elkaar wordt gedeeld zodat van deze processen kan worden geleerd. Er zijn bijvoorbeeld pilots gestart, waarbij wordt gekeken naar de wijze waarop monumentale panden het beste kunnen worden geïsoleerd. Deze kennis kan dan weer met anderen worden gedeeld, onder andere door het organiseren van voorlichtingsbijeenkomsten.

In de praktijk blijkt dat het de gemeente Haarlem lukt om samen met de bewoners van Haarlem-Noord – die een aanvraag doen – eruit te komen, waarbij de kwaliteit van de panden wordt gewaarborgd.

De voortrekkersrol bij het gemeentelijk vastgoed wordt gevoerd door wethouder Botter. Hij komt met een voorstel over de wijze waarop het eigen vastgoed het beste kan worden verduurzaamd.

De heer **Berkhout** is blij om te horen dat zijn zorgen over het beschermd stadsgezicht in Haarlem-Noord ongegrond zijn. Het is belangrijk om de inwoners van Haarlem-Noord hierover te informeren.

De heer **Bloem** ziet graag een toezegging van de wethouder dat hij aan het einde van het jaar de commissie een overzicht voorlegt van vergunningaanvragen die geweigerd zijn.

Mevrouw **Kok** vraagt aan de wethouder of het Haarlem lukt om in 2030 al klimaatneutraal te zijn.

Wethouder **Van Spijk** zal proberen om de knelpunten van de aanvragen in een overzicht te verwerken. Spreker is het met mevrouw Kok eens dat de ambitie van de gemeente Haarlem om in 2030 klimaatneutraal te zijn erg ambitieus is.

De **voorzitter** concludeert dat dit agendapunt voor nu voldoende is behandeld.

8. Beantwoording ex. artikel 38-vragen van de fractie VVD inzake gekraakte gemeentepanden

De heer **Van Haga** merkt op dat het gelukkig niet over veel panden gaat. Spreker vraagt wat nu het plan is.

Wethouder **Botter** geeft aan dat er voor twee panden geen grond is om te ontruimen, omdat er geen plannen zijn om iets met het pand te gaan doen. Over het eerste pand is de gemeente in gesprek met de krakers over een mogelijke koop van het pand. Dat is nog niet tot een afronding gekomen.

Het lijkt de heer **Van Haga** van belang dat wethouder Botter snel drie plannen gaat maken.

De heer **Van Hulst** zegt dat er een motie is aangenomen die inhoudt dat er niet ontruimd mag worden als er geen aanleiding is om te ontruimen. Het lijkt de fractie niet verkeerd om met de krakers in onderhandeling te gaan of er iets kan worden gedaan aan het achterstallig onderhoud.

De heer **Bloem** ziet geen heil in het zoeken naar een aanleiding om te kunnen ontruimen. Er moet eerst een concreet plan liggen om te mogen ontruimen.

Mevrouw **Kok** is geschrokken van de hoogte van het bedrag op de gedeerde inkomsten van dit pand. Het lijkt haar een goed idee om met een plan te komen, zodat er kan worden ontruimd.

Alle andere fracties sluiten zich hierbij aan.

Wethouder **Botter** zegt toe om vóór de zomer in gesprek te gaan met de krakers. Hierbij zal hij de gevoelens en zorgen overbrengen van de commissie en daarna komt hij bij de commissie terug.

Rondvraag voor wethouder Botter

Mevrouw **Van Zetten** vraagt wanneer de commissie de nota ontvangt van het onderzoek naar het vastgoed van de gemeente.

Wethouder **Botter** antwoordt dat het rapport in concept gereed is. In dat concept staan twee aspecten niet vermeld, waar spreker wel de opdracht voor had gegeven. Die staan er nu wel in vermeld. Hij wil dit onderwerp graag op de agenda laten zetten van de commissievergadering in juni 2017. Indien dat niet lukt, dan zal dat onderwerp direct na het zomerreces worden behandeld.

9. Rondvraag.

De rondvragen kunnen schriftelijk worden ingediend.

10. Agenda komende commissievergadering

- PvdA: brief van wethouder Van Spijk van 10 november 2016 inzake de aanpak van ruimtelijke plannen in Haarlem tot de Omgevingswet. In relatie daarmee de bestemmingsplannen/beheerplannen bespreken.
- SP: brieven van wethouder Van Spijk van 6 april 2017 inzake markthal/Schalkwijk en van 24 april 2017 inzake stand van zaken Schalkstad.
- SP: meerjarenaafspraken 2017-2020 diverse culturele instellingen.
- HvH: brief van wethouder Van Spijk van 24 april 2017 inzake tijdelijke invulling terrein en opstallen Young Boys.
- Brief van wethouder Van Spijk van 11 mei 2017 over de verkoopscenario's Drijfriemenfabriek.

11. Sluiting

De **voorzitter** bedankt iedereen voor zijn inbreng en sluit de vergadering om 22.05 uur.