

## CONCEPTVERSLAG VAN DE EXTRA OPENBARE VERGADERING D.D. 21 APRIL 2016 VAN DE COMMISSIE ONTWIKKELING

### **Aanwezig de leden:**

De heren Amand (Trots), Berkhout (GroenLinks), Bloem (SP), Dreijer (CDA), Drost (GroenLinks), Garretsen (SP), De Groot (D66), Hulster (Actiepartij), Mohr (Fractie Mohr), Smit (OPH), Visser (CU), Visser (PvdA) en de dames Cannegieter (D66), Schopman (PvdA), Van der Smagt (VVD) en Van Zetten (HartvoorHaarlem)

**Mede aanwezig:** Mevrouw Huysse (voorzitter), mevrouw Langenacker (wethouder) en mevrouw Pohlmann (commissiegriffier)

**Verslag:** Mevrouw Van de Belt

### **1. Opening en mededelingen**

De **voorzitter** opent de vergadering om 16.30 uur en heet iedereen welkom op deze extra vergadering van de commissie Ontwikkeling over het regionale actieprogramma Zuid-Kennemerland/IJmond.

- Ze deelt mee dat alle geheime bijlagen die bij Schalkstad horen en die op 12 mei staan geagendeerd, gisteren in een gesloten envelop op de fractiekamers zijn neergelegd. De openbare stukken volgen uiteraard bij de agenda.

### **2. Notitie proces regionale samenwerking in het kader van de RAP Zuid-Kennemerland/IJmond**

Wethouder **Langenacker** hoort in de discussie straks graag argumenten hoe de raad in de discussie staat. Het is nu niet de bedoeling een variant aan te wijzen. De keuze voor een woningmarktregio ligt voor en daarbij draait het niet om de vraag waar woningzoekenden kunnen gaan wonen – dat is met de huisvestingsverordening al geregeld. Bij een woningmarktregio gaat het om de investeringsruimte van corporaties. De keuze nu kan mogelijk corporaties die nu actief zijn in de regio belemmeren. Kiest Haarlem voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, dan mag bijvoorbeeld Ymere niet meer investeren in de regio, want die corporatie heeft haar grootste voorraad buiten deze regio. Wel kan ze ontheffing aanvragen die de minister dan zou moeten verlenen. Gebeurt dat niet, dan moet Haarlem alsnog die andere corporaties vragen de investeringen te doen die ze zo belangrijk vindt. In de Woonvisie is verankerd dat er ook in de toekomst sociale huurwoningen moeten worden gebouwd voor de bestaande vraag. Volgens de nieuwe Woningwet kan Ymere echter niet worden verplicht haar voorraad af te staan – te defuseren – en daarvan een kleinere corporatie te maken. De Woningwet is erop gericht de woningmarktregio zo klein mogelijk te maken, zodat ook corporaties zo klein mogelijk blijven. Bij een kleine regio vallen er altijd corporaties uit. Nu liggen verschillende scenario's voor waaronder MRA, MRA+ en een scenario waarbij de hele provincie Noord-Holland wordt voorgesteld.

#### *Statements en discussie*

De heer **Visser** (ChristenUnie) zou geen keuze willen maken om de minister te confronteren met de onmogelijkheid van deze wetgeving. Ymere is de grootste corporatie van Nederland. Aan de andere kant kan de minister Haarlem dan gedwongen in een woonregio plaatsen waarin ze geen keuze meer heeft. Wel is het mogelijk te handelen in de geest van de wet: regionalisering met een nieuwe Haarlemse Ymere, Elan en Pré Wonen.

Mevrouw **Van Zetten** meent dat de beslissing goed moet zijn voor Haarlem en daarom is het goed de woningmarkt toch beperkt te houden voor de regio. Het zou onverstandig zijn de grotestadsproblematiek uit Amsterdam te importeren en de groene bufferzone in gevaar te brengen. Alles moet erop gericht worden de lokale invloed zo groot mogelijk te houden.

De heer **Bloem** begrijpt dat het de bedoeling was corporaties terug te brengen naar de menselijke maat en daarvoor zou het college moeten knokken. Dit biedt een goede kans Ymere terug te brengen naar normale proporties, dichterbij de huurders, zodat corporaties zich met hun core business kunnen

bezighouden. Lukt het niet, dan opteert hij voor woningmarkt Nederland. Als het gaat om duurzaam onderhouden, dan liggen er prestatieafspraken. Ymere zal alleen geen nieuwbouw meer realiseren. De heer **Berkhout** vindt het belangrijk het oorspronkelijke doel van de Woningwet na te streven, die lokale betrokkenheid van corporaties en samenwerking op behapbare schaal. Defuseren zou daarvoor een goed instrument kunnen vormen, maar helaas is dat niet mogelijk. Idealiter gaat GroenLinks voor Zuid-Kennemerland. De verhuurdersheffing drukt ook al op de corporaties en als Ymere dan ook alleen nog maar het hoognodige doet, dan zijn er geen investeringsmogelijkheden meer. Ymere heeft van haar 80.000 woningen nu 9000 sociale huurwoningen. Pré Wonen en Elan willen die niet opkopen. GroenLinks vreest dat de prioriteit van Ymere zal verschuiven en dat de Haarlemse ambities niet worden gerealiseerd – ondanks prestatieafspraken. Met deze Woningwet, met dit instrument, kan Haarlem niet uit de voeten.

De heer **Visser** (PvdA) beaamt dat de wet is bedoeld om corporaties dichter bij de huurders te brengen. Kleine corporaties presteren vaak beter. De Woningwet staat die regionalisering voor, maar levert geen instrumenten bij om dat voor elkaar te krijgen. Terugkaatsen naar de minister levert het gevaar op dat de minister Haarlem in een woningmarktregio dwingt en misschien wel in die van de MRA. De problemen daarvan heeft HartvoorHaarlem al genoemd. Al met al is dit een belachelijk scenario. Kiest Haarlem voor Zuid-Kennemerland/IJmond, dan zou Ymere ertoe kunnen overgaan haar woningvoorraad te verkopen in de markt. Dat is een risico dat de gemeenteraad niet mag nemen ten koste van een politiek punt maken. Dan is het beter het in het belachelijke te trekken, zoals Groningen, Friesland en Drenthe dat ook doen door gezamenlijk een regio te vormen.

De heer **Smit** ziet de goede intentie van de nieuwe wet wel, maar hij verwacht dat de corporaties die in Haarlem relevant zijn, inmiddels hebben kunnen aangeven wat ze in de komende 25 jaar kunnen investeren. Zij moeten hun investeringsvolume kunnen inschatten. Dat bepaalt op 30 juni de keuze voor de regio. Hij is gevoelig voor mogelijke chantage van Ymere en dat zou hem zeker niet aanmoedigen aan te sluiten bij de Amsterdamse regio. Het gaat erom wat de corporaties de komende jaren kunnen. Hij kent de bouwambities en de stedelijke vernieuwingsambities tot 2025 en hij ziet graag welke corporaties de komende vijf tot zeven jaar daarvoor zijn ingezet. Voorts roept hij de wethouder op in Den Haag te gaan vertellen dat dit een onwenselijk traject is.

De heer **De Groot** constateert dat de wet niet werkbaar is. D66 streeft liever naar kleinschaligheid in plaats van grootschaligheid. Moet hij nu kiezen, dan kiest hij liever voor een provinciaal niveau of zelfs met twee provincies samen en hij loopt liever niet het risico om ingedeeld te worden.

Mevrouw **Van der Smagt** ziet het failliet van het instrument, wil vooral ook die lokale betrokkenheid behouden, de Haarlemse invloed, Haarlemse belangen, de kleinschalige woningmarkt. De VVD geeft de voorkeur aan een regionale woningmarkt – zo klein mogelijk, dus een duidelijke keuze voor kleinschaligheid. Wetgeving terugdraaien is altijd heel moeilijk. Ze moedigt de wethouder aan de komende twee maanden te gebruiken om in Den Haag duidelijk te maken dat deze wet een gedrocht oplevert waarop veel gemeenten niet zitten te wachten.

De heer **Dreijer** meent dat er een kleinschaliger regio nodig is om de woningcorporaties kleinschaliger te maken. Dat kun je niet omdraaien. Hij ziet graag dat de problemen waarmee Haarlem nu worstelt, ook in groter verband, in G32-overleggen, aan de orde komen. Wellicht kan gezamenlijk richting Den Haag worden opgetrokken. Naar de investeringsmogelijkheden en de ambities van de corporaties is hij wel benieuwd. Het wordt lastig om Ymere te verliezen. Het moet of kleinschalig, of het wordt heel Nederland. Daartussenin heeft het geen zin hieraan te beginnen.

De heer **Amand** is benieuwd hoe het college aankijkt tegen de Duitse beleggers in Schalkwijk. Een aantal kantoorpanden wordt omgebouwd en de kans bestaat dat Duitse beleggers daar gaan investeren.

Wethouder **Langenacker** deelt al deze zaken wel met de raad. De wetgeving is erop gericht zaken klein te maken, maar een provincie Noord-Hollandvariant doet die strekking teniet. Ze hoort de wens van de raad om in te zetten op zo kleinschalig mogelijk, maar ook de dilemma's zijn helder: waarschijnlijk verlies van investeringscapaciteit. Bezit mag op orde worden gehouden, maar daarbij is het inderdaad de vraag welke prioriteit een woningcorporatie daaraan geeft – ook al heeft een verhuurder de plicht een woning goed te onderhouden. De gemeente heeft dus wel een drukmiddel, maar uiteindelijk kan een corporatie ook niet alles. Sloop-nieuwbouw mag wel, uitbreidingsniewbouw mag niet, aankoop evenmin. Het kan ook nog zijn dat de variant van de hele

provincie Noord-Holland niet overal in Noord-Holland steun vindt. Daarin zou de provincie de leiding moeten nemen.

De heer **Visser** (PvdA) stelt voor eerst te kiezen voor de hele grote variant, omdat niemand de MRA-variant wil. Eigenlijk wil iedereen Zuid-Kennemerland/IJmond. Dan zou de gemeente Haarlem met al die kleine gemeenten kunnen samenwerken om een gezamenlijk signaal te sturen naar de minister. Als dit in alle delen van Nederland gebeurt, begrijpt de minister ook dat de wet toch echt bedoeld was om een kleinschalige woningmarktregio te creëren, maar dat de wet zo niet werkt. Voorts heeft hij gelezen dat corporaties in grote steden de huren binnen de sociale sector mogen verhogen.

Als Haarlem onderdeel wordt van de MRA, gelden die regels dan ook voor de corporaties in Haarlem? De heer **Visser** (ChristenUnie) benadrukt dat er nog twee maanden zijn om de brandbrief naar de minister te verzorgen en dan moet onderdeel van de brief zijn dat Haarlem noodgedwongen kiest voor de hele provincie of dat ze het in het belachelijke trekt en met nog meer provincies samengaat.

Mevrouw **Van Zetten** dringt aan niet met een dergelijk gek voorstel te komen. Voor je het weet, kom je daar niet meer van af. Zij wil inzetten op die kleine regio en daarin samenwerken met de G32.

Wethouder **Langenacker** voegt nog toe dat de minister toestemming moet geven als een corporatie haar woningvoorraad in een regio aan particulieren wil verkopen. Als het gaat om de opgaven in Haarlem, zitten die voor een deel in RO-plannen en in de voorbereiding van bestemmingsplannen en die informatie kan ze de commissie leveren. Dat kan zeker van invloed zijn op de keuze voor de corporaties. Ze zal proberen te achterhalen hoeveel geld die corporaties voor de komende jaren beschikbaar hebben.

Op de vraag van de heer Amand geeft ze aan dat er verschillende partijen in Haarlem actief zijn. Ze hoort de zorg over de MRA-variant, maar daarmee is ze het niet eens. Er wordt al nauw samengewerkt binnen de MRA. Als Amsterdam op zoek gaat naar internationale investeerders en Haarlem doet daaraan mee en investeerders raken geïnteresseerd in Haarlem, dan helpt dat de stad. De gemeente blijft lokaal afspraken maken met de corporaties en ze blijft bestuurlijk afstemmen binnen de huidige, eigen regio. De MRA is immers inderdaad groot en dan wordt het heel ingewikkeld om gezamenlijk tot bepaalde afspraken te komen. Amsterdam gaat echt niet over bebouwen van de groene bufferzone.

De heer **Smit** vraagt of hij de wethouder een soort subregio binnen de MRA hoort suggereren. Dat is wel een model dat niet past binnen de MRA.

Wethouder **Langenacker** ziet dat er aan alle opties voor- en nadelen kleven. Als Haarlem vasthoudt aan de eigen regio, is daar het risico dat Ymere wordt buitengesloten. Als Haarlem kiest voor de MRA, dan wordt de invloed van Haarlem kleiner. Daarom ligt er ook een variant waarbij de woningmarkt MRA-breed zou zijn, maar waarbij de bestuurlijke samenwerking binnen de RAP-regio's blijft. Er ligt al een plan van aanpak voor een nieuwe RAP de komende vier jaar. Wat het college betreft, blijft die samenwerking geborgd – ook als het een Noord-Hollandvariant wordt. Binnen de varianten is er dus zelfs een variant MRA plus samenwerking in IJmond en Zuid-Kennemerland en een herenakkoord om ervoor te zorgen dat corporaties eerst goedkeuring van deze regio moeten krijgen, mochten de corporaties door Amsterdam worden gevraagd daar te investeren, terwijl de investeringsruimte in deze regio nodig is. Feitelijk is dat een manier die niet in de wetgeving zit om enerzijds de investeringsruimte hier te houden en anderzijds toch sturing en grip te blijven houden op de corporaties.

De wethouder wil proberen een overzicht te maken van wat er hier de komende jaren nodig is en welke ruimte er is. Dat zal geen compleet plaatje worden. Het college komt straks met een zienswijze op 10 mei en dan geeft de raad daarop haar zienswijze, maar ook de corporaties en de huurdersverenigingen. Ze zal die zienswijze ook met Ymere bespreken. Ymere heeft aangegeven voor de MRA-regio te kiezen en geen ontheffing te willen aanvragen als Zuid-Kennemerland/IJmond de regio wordt. De minister heeft zich nog niet uitgesproken over de verlening van de ontheffing. Mevrouw **Van der Smagt** meent dat de wethouder toch in de samenwerkingsovereenkomst had kunnen eisen dat Ymere die ontheffing wel zou vragen.

De heer **Visser** (ChristenUnie) stelt voor zowel in de richting van Ymere als in de richting van de minister druk uit te oefenen. Ymere hier uitnodigen is prima, maar dan ook de raden van Bloemendaal en Zandvoort en misschien zelfs wel de raad van Amsterdam.

Wethouder **Langenacker** benadrukt dat Ymere alleen in Haarlem de grootste voorraad heeft.

Op 10 mei moet ze met een zienswijze komen in het college. Daarna kan de raad aan de hand van de zienswijze aangeven hoe de raad er zelf instaat. Dat voorstel kan dan naar de minister. In de tussentijd is ze al wel met de Tweede Kamerfractie bezig en in de G32. Ze wil dit absoluut breder trekken dan alleen in deze regio en deze provincie.

De **voorzitter** stelt voor dat de wethouder de inbreng van de verschillende fracties uitwerkt tot een zienswijze en die terugkoppelt naar de verschillende woordvoerders. Ze bedankt iedereen voor zijn inbreng en sluit de bijeenkomst.