

**VERSLAG VAN DE RAADSMARKT WOONVISIE HAARLEM 2012 – 2016,
GEHOUDEN OP 26 JANUARI 2012 IN HET STADHUIS VAN HAARLEM**

Voorzitter: de heer R. Schaart (PvdA)

Presentatie: mevrouw W. van Erp Taalman-Kip (Bureau Companen)

Aanwezig de leden van de gemeenteraad:

Mevrouw I. Crul (Actiepartij), de heer G.B. van Driel (CDA), de heer W.R. van Haga (VVD), de heer E. de Jongh (D66), de heer B. Jonkers (SP), mevrouw F. de Leeuw-de Kleuver (OPH), mevrouw D. Leitner (D66), de heer J. van de Manakker (SP), de heer A. P Marselje (D66), mevrouw M. Otten (Trots), mevrouw A. Ramsodit (PvdA) de heer C.J. Schrama (Haarlem Plus), de heer J.J. Visser (CDA), de heer C. Wiersma (CDA), mevrouw L.C. van Zetten (D66)

Verder aanwezig:

De heer J. Nieuwenburg (wethouder), mevrouw M. de Graaf (beleidsadviseur), mevrouw I. van Tienhoven (griffie), belangstellenden op de publieke tribune

Verslag: G-J. Timmermans (Notuleerservice Nederland)

1. Opening en mededelingen van de voorzitter

De **voorzitter** opent om 18.00 uur deze raadsmarkt die vanuit de raad is voorbereid door de raadsleden Ramsodit en De Jongh. Hij vestigt de aandacht op een bijeenkomst bij ABC Vastgoed op 1 februari van 19.30 – 22.00 uur waarvoor een intekenlijst rondgaat. Verder vraagt hij de raadsleden alvast een bijeenkomst op 21 februari om 20.00 uur in de agenda te noteren over de NAI-prijsvraag voor Haarlem Oost. Nadere mededelingen volgen.

Wethouder **Nieuwenburg** zegt dat de raad is betrokken bij het proces op weg naar de nieuwe woonvisie. Hij brengt de interactieve bijeenkomst van 5 oktober jl. in herinnering. Mevrouw Van Erp Taalman – Kip is aangesteld om het proces te begeleiden. Het gaat om de vertaling van de intenties uit het coalitieakkoord in cijfers en concrete ambities en om het leggen van verbindingen met het regionaal actieprogramma. Het gaat om kwaliteit, doorstroming en afspraken op de woningmarkt en om een vitale en leefbare stad te houden. De huidige woonvisie loopt in 2012 af, net als de afspraken met de corporaties in het convenant wonen en het convenant woonruimteverdeling. Op die drie gebieden moeten dus nieuwe afspraken komen, waarbij de woonvisie als basisdocument zal dienen. De situatie is wel veranderd sinds zes jaar geleden toen de huidige woonvisie werd vastgesteld. De markt is veranderd, er spelen andere belangen. De nadruk komt nu veel meer te liggen op kwaliteit, verduurzaming en vraaggericht bouwen.

Mevrouw **Van Erp Taalman-Kip** houdt vervolgens bijgaande presentatie (zie bijlage).

Bij dia 16 (Senioren verleiden!) merkt de heer **Jonkers** op dat veel senioren al in woningen zitten met het gewenste aantal slaapkamers. Die zullen dus niet gaan verhuizen.

Mevrouw **Ramsodit** zegt dat haar van de bijeenkomst op 5 oktober de conclusie is bijgebleven dat ouderen boven de 75 jaar juist moeilijk te verleiden zijn tot verhuizen.

Mevrouw **Van Erp Taalman-Kip** bevestigt dat, maar geeft aan dat er binnen de ‘empty nesters’ tussen de 55 en 75 jaar veel verschillende geledingen zijn. Er zijn er ook substantieel veel die een royale, grondgebonden eengezinswoning bewonen. Dat is nou juist het type woning waarin jonge gezinnen met modale inkomens graag willen wonen. Het gaat erom voor die groep senioren een aantrekkelijk alternatief te realiseren in de vorm van appartementen die voldoen aan de genoemde kenmerken. De groep boven de 75 is inderdaad vaak pas tot verhuizen bereid als men plotseling te maken krijgt met een grotere afhankelijkheid van zorg.

De heer **Wiersma** merkt op dat het in de huidige omstandigheden ook moeilijk is een eengezinswoning tegen een goede prijs te verkopen.

De heer **Marselje** zegt dat hij het verhaal over aantrekkelijke appartementen sinds hij meeloopt in de gemeentepolitiek in 1981 al zo vaak gehoord heeft, maar dat het kennelijk moeilijk is daadwerkelijk appartementen neer te zetten die aan de wensen voldoen. Hij zou zelf zijn grondgebonden woning nooit verruilen voor een flat.

De heer **Van de Manakker** zegt dat hij die stap juist tot volle tevredenheid genomen heeft.

Mevrouw **Van Erp Taalman-Kip** onderstreept het belang van die gestelde eisen. Als de bouw daar niet aan voldoet zal de beoogde senioren groep de overstap niet maken. Die verhuizen niet als het balkon te klein is. Daar komt op dit moment inderdaad bij dat de verkoopbaarheid van huizen in de huidige conjunctuur onder grote druk staat. Maar veel belangrijker voor de nieuwbouw acht zij het dat plannenmakers meer rekening gaan houden met wat mensen mooi vinden en minder met wat stedenbouwkundigen, architecten interessant en vernieuwend vinden. Volgens haar hecht 85% van de mensen aan traditionele bouw met veel groen en openbare ruimte. Meer vraaggericht bouwen acht zij nodig om de woningmarkt duurzaam goed op de rails te krijgen.

Als het gaat om nieuwbouw van de sociale woningvoorraad is het ambtelijk voorstel dat de zogeheten betaalbare koopwoningen (tot 215.000 euro in aansluiting op het regionaal actieprogramma) niet tot de sociale woningbouw gerekend moeten worden. Het voorstel is om 20% van de huurwoningen te bouwen onder de € 665,- en 10% in de prijsklasse

€ 665,- - € 900,-. Het grootste knelpunt zit in die visie bij de huurders die net boven de 33.000 euronorm vallen. Die vallen in een gat, omdat ze net niet in aanmerking komen voor een woning met sociale huur (tot 665 euro), terwijl er in Haarlem amper woningen zijn met een huur tussen de 665 en 900 euro. Een woning kopen is voor deze groep evenmin weggelegd. Deze groep wordt nu dus uit Haarlem weggedrukt naar goedkopere gemeenten in de buurt. Zij pleit er dus voor meer huurwoningen in dat segment te realiseren.

De heer **Van Haga** vindt dit een opmerkelijk politieke mening voor een ambtelijke groep. Hij is benieuwd of het college deze mening deelt. Hij zegt de angst voor koopwoningen niet te begrijpen en ook niet te willen terugzien in de woonvisie, evenmin als de opmerking over het niet steunen van het kabinetsbeleid. Het zou juist goed kunnen uitpakken dat beleid te steunen. De aankoop van een huis van twee ton kost volgens hem per saldo minder dan die 665 euro per maand. Bovendien kunnen corporaties woningen met korting verkopen aan hun huurders. Hij vindt dat die angst voor betaalbare koopwoningen niet thuishoort in een woonvisie. Hij vindt het bovendien merkwaardig dat de particuliere sector die een derde van de woningen in Haarlem bezit, helemaal ontbreekt in de projectgroep voor de woonvisie. De corporaties en de gemeente zijn daar wel goed in vertegenwoordigd. Hij pleit voor het betrekken van belangenbehartigers als Vastgoed Belang en Vereniging Eigen Huis. Het gaat immers om een visie op het totale woningaanbod.

De heer **Jonkers** is van mening dat woningen van 215.000 euro alleen betaalbaar zijn voor tweeverdieners en dus niet tot de sociale woningbouw gerekend kunnen worden. Hij pleit ervoor in de 30% sociale woningbouw ook expliciet op te nemen dat daarvan 10% gebouwd moet worden voor een huur die een stuk lager ligt dan de bovengrens van 665 euro. Ook dat bedrag is volgens hem voor veel mensen onbereikbaar, ondanks de huurtoeslag. Hij hoort van veel mensen dat zij buiten de boot vallen vanwege de lange wachtlijsten voor betaalbare woningen of niet kunnen verhuizen vanwege te hoge huren.

Mevrouw **Ramsodit** zegt het altijd interessant te vinden welke opvattingen in ambtelijke kringen leven. Maar het gaat haar te ver nu al een oordeel te geven over de voorstellen om koopwoningen uit de sociale sector te halen en een deel van de 30% te bestemmen voor het segment tussen de 665 en 900 euro. Daar leven binnen de PvdA heel verschillende beelden over. Zij gaat er vooralsnog vanuit dat het gaat om een ambtelijk idee waar later eventueel over gesproken zal worden. Verder stelt zij op prijs om meer

informatie over de particuliere sector te ontvangen en informatie over de resultaten van de praktijkwerkplaats fysieke infrastructuur wonen zorg welzijn (onder noemer van Hof 2.0)

Wethouder **Nieuwenburg** zegt dat het college vasthoudt aan het coalitieakkoord. In het proces op weg naar de woonvisie wordt een grote verscheidenheid aan groepen betrokken. Er hebben buiten de projectgroep digipanelen en interne en externe discussiebijeenkomsten plaats gevonden. Daarnaast wordt er een klankbordgroep georganiseerd. Ook daar is plek voor de particuliere sector waaronder Vastgoedbelang. De meeste aandacht in het woonbeleid gaat uit naar de groep die zich het slechts kan redden op de woningmarkt en die bevindt zich in de sociale sector. Vanwege hun deskundigheid in de sector zitten de corporaties in de projectgroep.,.

De heer **Marselje** vraagt waar men sociale woningen denkt te kunnen realiseren in Zuidwest (zie dia 12) waar geen vrije ruimte is en alles verder particulier bezit is. Hij meent dat er geen onhaalbare zaken moeten worden opgenomen in de woonvisie.

De heer **Van Driel** zegt dat op 5 oktober werd geconstateerd dat sociale woningbouw in die duurdere wijk niet realistisch is. De corporaties gaven toen volgens hem zelfs aan voor hetzelfde geld liever tien woningen in Schalkwijk neer te zetten dan één in Zuidwest.

Mevrouw **Van Erp Taalman-Kip** zegt dat in de projectgroep ook een discussie gevoerd is over haalbaarheid versus politieke wensen en ambities. Zij is benieuwd of meer partijen de mening delen dat het niet realistisch is sociale woningen toe te voegen in duurdere wijken en dat men die ambitie dus moet laten vallen.

De heer **Jonkers** zegt dat men de kans voor sociale woningbouw in duurdere wijken moet aangrijpen als die zich voordoet.

Mevrouw **Ramsodit** denkt dat de opvattingen per partij verschillen. De discussie op 5 oktober vond plaats aan de hand van prikkelende stellingen. De PvdA is voorstander van doorstroommogelijkheden binnen wijken en het streven naar meer variatie. Zij maakt zich vooral zorgen over de mogelijke uitverkoop van sociale huurwoningen en de positie van de corporaties.

De heer **Marselje** zet vraagtekens bij het streven naar één woonverdeelregio binnen de MRA (zie dia 14). Op dit moment verdringen Amsterdammers de Haarlemmers al in de duurdere koop- en huursector. Waarom zou men het risico willen lopen die verdringing uit te breiden naar de goedkopere sectoren?

Mevrouw **Van Erp Taalman-Kip** zegt dat de discussie over de voor- en nadelen van een mogelijke uitbreiding van de woonruimteverdeelregio naar MRA-niveau pas na de vaststelling van de woonvisie aan bod komt.

Wethouder **Nieuwenburg** zegt dat er nu alleen een proef loopt met de afstemming van de woonruimteverdeling met Haarlemmermeer en Velsen. Die proef moet eerst nog geëvalueerd worden voordat er sprake kan zijn van verder uitbreiding. Wel worden er verkennende gesprekken gevoerd binnen de MRA over wat Amsterdam en Haarlem voor elkaar kunnen betekenen. Hij heeft onlangs nog een gesprek gevoerd met zijn Amsterdamse collega over mogelijke onderzoeken. Er is immers ook nu al sprake van een roltrapmodel: Amsterdammers die naar Haarlem verhuizen en omgekeerd.

De **voorzitter** sluit de bijeenkomst om 19.00 uur.