

**CONCEPTVERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING D.D. 7 JULI 2016
VAN DE COMMISSIE ONTWIKKELING**

Aanwezig de leden:

De heren Berkhout (GroenLinks), Bloem (SP), Blokpoel (VVD), Drost (GroenLinks), Garretsen (SP), De Groot (D66), Hulster (Actiepartij), Van den Raadt (Trots Haarlem), Visser (CDA), Visser (ChristenUnie) en de dames Cannegieter (D66), Kok (OPH), Schopman (PvdA) Van der Smagt (VVD) en Van Zetten (HartvoorHaarlem)

Afwezig: De heren Abspoel (ChristenUnie), Dreijer (CDA), Van Haga (VVD), Mohr (OFM) en Visser (PvdA)

Mede aanwezig:

Mevrouw Huyse (voorzitter), mevrouw Pohlmann (griffier) en de heer Van Spijk (wethouder). De heer Smit (OPH, als voorzitter van de rekenkamercommissie aanwezig voor punt 11), de heer Van Dijk (ambtenaar, bij punt 7)

Verslag: Mevrouw Steenwinkel

1. Opening

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

- Er is bericht van verhindering ontvangen van de heren Abspoel, Dreijer, Van Haga, Mohr en Visser (PvdA).
- De portefeuille van wethouder Langenacker wordt waargenomen door wethouder Van Spijk.

2. Spreektijd voor belangstellenden

De heer Vonk van energieschip Berezina had zich aangemeld, maar blijkt niet aanwezig.

3. Revue – vaststellen agenda

Wethouder **Van Spijk** heeft voor punt 1.4 ook de omgevingsvergunning meegestuurd. Het college wil die meegeven voor de inspraak.

De heer **Berkhout** vraagt waarom de VVD punt 14 over de artikel 38-vragen opnieuw wil doorschuiven.

Mevrouw **Van der Smagt** licht toe dat het punt de vorige keer per abuis is doorgeschoven in plaats van van de agenda gehaald.

De heer **Garretsen** wil het punt nog wel een keer agenderen.

De **voorzitter** constateert dat het punt van de agenda wordt gehaald tot de commissie aangeeft het weer te willen agenderen.

Gezien de lengte van de agenda is het mogelijk dat agendapunten tot na het reces moeten worden uitgesteld.

De agenda wordt vastgesteld.

4. Conceptverslagen van de vergadering van 9 juni 2016 openbaar en besloten en van 16 juni 2016 besloten

De **voorzitter** stelt voor om de verslagen van de besloten vergaderingen aan het eind van de vergadering in het besloten deel vast te stellen.

Het verslag van de openbare vergadering van 9 juni 2016 wordt vastgesteld.

5. Inventarisatie rondvraag en mededelingen voor leden en collegeleden

Er zijn vragen voor de rondvraag.

6. Vaststelling bestemmingsplan Garenkokerskwartier

De heer Duin spreekt in, mede namens mevrouw Mol. Zij willen graag een opbouw op hun huis plaatsen, maar die mogelijkheid is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Als verklaring daarvoor kwam een juridisch antwoord. De insprekers willen graag in gesprek kunnen gaan met een ambtenaar over de mogelijkheden en onmogelijkheden.

De heer Swanink heeft in zijn zienswijze duidelijk aangegeven dat hij graag de mogelijkheid zou willen hebben van zijn kantoorpand een woning te maken. Die mogelijkheid is echter niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Zijn pand wordt al geruime tijd aangeboden maar er komen geen reacties op. Op andere plekken in Haarlem worden bedrijfspanden wel omgezet naar woningen.

Mevrouw **Van Zetten** vraagt of de heer Duin en mevrouw Mol bij de commissie Beroep- en Bezwaarschriften zijn geweest.

De heer Duin legt uit dat tot nu toe sprake is van een ingediende zienswijze en niet van een vergunningsaanvraag.

Mevrouw **Schopman** leest in het antwoord van de gemeente op de zienswijze van de heer Swanink dat er meer informatie nodig is om zijn vraag te kunnen beoordelen.

De heer Swanink had begrepen dat een woonfunctie was uitgesloten dus is een plan voor een woning niet zinvol.

Mevrouw **Schopman** vraagt een reactie van de wethouder.

De heer **Blokpoel** vraagt of de heer Swanink nog in overleg is gegaan met een ambtenaar of dat hij de melding voor zekerheid heeft aangenomen.

De heer Swanink legt uit dat wonen in het verleden wel mogelijk was, maar nu uit het bestemmingsplan is gehaald. Zijn zienswijze is zijn eerste stap.

Wethouder **Van Spijk** geeft aan dat de heer Duin en mevrouw Mol uiteraard met ambtenaren in gesprek kunnen gaan. Dat iets niet in een bestemmingsplan is opgenomen is wil niet zeggen dat het onmogelijk is, maar dan is er wel een bestemmingsplanwijziging nodig. Voor de beoordeling van de vraag van de heer Swanink om een woonfunctie is inderdaad meer informatie nodig.

De heer **Visser** (CU) merkt op dat een wijziging van een bestemmingsplan een dure en ingewikkelde procedure is. Als de wensen eerder in het proces duidelijk waren gemaakt, hadden ze opgenomen kunnen worden in het bestemmingsplan.

Wethouder **Van Spijk** benadrukt dat het belangrijk is alle stappen bij een aanvraag zorgvuldig te doorlopen. Wellicht is er sprake van bezwaren die bij het opstellen van een bestemmingsplan nog niet te overzien zijn.

De heer **Bloem** weet dat er veel bewoners zijn die plannen hebben en met de actualisering van de bestemmingsplannen zou overwogen kunnen worden die op te nemen.

De heer **Blokpoel** vraagt of de gemeente aan bewoners duidelijk kan maken dat zij nog in gesprek kunnen gaan met de gemeente.

Mevrouw **Van Zetten** vindt dat die mogelijkheid standaard moet worden aangegeven bij de reactie op een zienswijze.

De heer **Amand** vraagt de wethouder na te denken over de mogelijkheid kantoorpanden om te zetten naar woningen in het licht van de vraag naar woningen.

Wethouder **Van Spijk** wijst erop dat het lastig is om in bestemmingsplannen de algemene mogelijkheid op te nemen om van kantoren woningen te maken. Er zal telkens een zorgvuldige procedure moeten worden doorlopen.

Het is te overwegen om in het antwoord op zienswijzen contactgegevens op te nemen voor overleg. Het is een goede suggestie bij een volgend bestemmingsplan in de actualisatie na te denken of toekomstige ontwikkelingen kunnen worden meegenomen.

De **voorzitter** concludeert dat het stuk als hamerstuk naar de raad kan.

7. Bouw tijdelijke sociale huurwoningen Delftplein

Er zijn 10 insprekers.

De heer Vinken spreekt namens veel buurtbewoners en vooral die van De Delft Hoog & Laag. De raad kan alleen nog beslissen over de verkoop van grond aan Elan. De gemeente heeft een taakstelling, maar de haast leidt tot noodwoningen in de vorm van gestapelde barakken in een omgeving zonder de gebruikelijke voorzieningen. Dat is ook een probleem voor de integratie. Hij maakt zich zorgen over de kwaliteit van wonen en de woonomgeving voor de nieuwe bewoners. Ook heeft hij zorgen over het aanzicht van het complex en de samenhang in dit deel Haarlem Noord. De inspreker stelt dat de verkoop van grond alleen kan plaatsvinden op de voorwaarde dat het plan voldoet aan de nieuwbouweisen die in heel Haarlem gelden.

De heer Buijsman wijst erop dat in de buurt al de nodige overlast is van de dug-out die hangplek is geworden en de voetbalkooi die heel dicht op de woningen staat. Er wordt niet gehandhaafd. Hij is al een tijd bezig de hangplek verwijderd te krijgen. Met de komst van heel wat nieuwe bewoners zal de overlast gaan toenemen. Het zou mooi zijn als bij de uitvoering van de plannen de kooi zou worden verplaatst en in ieder geval de dug-out zou worden verwijderd.

De heer Berkhout is lid van Actiecomité Delftplein Groen en is geschokt door de plannen. Met de bouw van 160 woningen op het Delftplein zou 70% van de taakstelling van de gemeente worden ingevuld. Het is toch beter de taakstelling meer te spreiden. Hij is vooral verbaasd over hoe het besluit genomen is. De participatie is slecht geweest. Er is wel een klankbordgroep opgericht, maar die is maar een enkele keer bij elkaar geweest. Informatie kwam niet spontaan van de gemeente. Eerst zouden er 80 woningen voor 10 jaar komen en nu 160 woningen voor 15 jaar. De gemeente heeft te weinig gedaan om de omwonenden te laten participeren. Hoe democratisch en sociaal vindt de raad dit proces?

Mevrouw Van Veen woont in Velsen net over de grens van de gemeente Haarlem. De bewoners daar zijn niet bij het proces betrokken. Zij begrijpen de noodzaak statushouders een plaats te geven en de aangewezen locatie biedt ruimte daarvoor. Maar ze hebben geen begrip voor het proces en de druk op de omgeving. Als inwoner van Velsen voelen zij zich overvallen door de plannen en onvoldoende gehoord. Is de gemeente Velsen wel geïnformeerd? De mensen in de omgeving hebben hun woning gekocht vanwege de ruimte en rust. De woonomgeving wordt ingrijpend veranderd en wellicht heeft dat invloed op de waarde van de woningen. De weerstand is vooral ontstaan door het gebrek aan participatiemogelijkheden. Er zijn alternatieven zoals de plek waar het stadion zou komen, waarom is die niet meegenomen?

De heer Kuijper woont in de Haarlemmermeer en hij waarschuwt voor de gevaren van incidenten in opvanglocaties. Hij geeft voorbeelden.

De heer **Visser** (CDA) vraagt de voorzitter in te grijpen aangezien dat gaat over asielzoekerscentra en dat onderwerp nu niet aan de orde is. .

De **voorzitter** wijst de inspreker erop dat het hier gaat om plannen voor sociale woningbouw waarin statushouders en mensen die lang op de wachtlijst voor een woning staan, worden gehuisvest. Zij ontnemt de inspreker het woord.

De heren Luttik, Vermeulen en Jansen zijn betrokken bij dagbestedingsprojecten voor statushouders. Uit krantenberichten blijkt dat er zorgen zijn over de integratie. Dagbesteding kan helpen bij integratie.

Mevrouw **Van der Smagt** stelt dat ook deze inspraak niet het onderwerp betreft.

Mevrouw **Schopman** verwijst naar de bezwaarschriften waarin integratie als zorgpunt werd aangegeven. Het sociaal plan hoort bij het onderwerp en in dat licht is de inspraak wellicht zinvol.

Mevrouw **Van Zetten** stelt voor dat de heren op een participatiebijeenkomst dit bespreken en niet in de commissie Ontwikkeling waarin het om de bouwlocatie gaat.

De **voorzitter** vraagt de heren met bijvoorbeeld de nu aanwezige sprekers in gesprek te gaan buiten de commissie.

De heer **Visser** (CU) vindt dat de inspraak wel op zijn plaats is in het hele plaatje inclusief het sociale aspect.

De heer Warmenhoven is lid van Actiecomité Delftplein Groen. Hij is niet tegen de plannen, maar wijst wel op de handhaving van de ecologische hoofdstructuur. Hij vindt het onbestaanbaar dat mensen worden opgeborgen in tweedehands containers. De woningen zijn alleen geschikt voor tijdelijk gebruik en niet voor semipermanente sociale woningbouw. Hij vraagt waarom de businesscase geheim is. Is de verkoop van de grond gebonden aan regels? Waarom is maar met een partner en onder geheimhouding onderhandeld?

Het lijkt erop dat de geldstroom behorend bij statushouders op oneigenlijke manier wordt gebruikt om semipermanente woningen voor Haarlemmers te bouwen.

De heer Schaapman spreekt in namens Elan Wonen. De woningopgave voor het huisvesten van statushouders en van mensen op de wachtlijst is groot. Er is hier een mogelijkheid voor een snelle oplossing. Naar schatting komen er niet meer dan driehonderd mensen te wonen. Voor Elan Wonen staat voorop dat de tijdelijke woningen een succes moeten worden voor de bewoners, mede door goed beheer van de woningen. Er zal maximaal op worden ingezet dat er geen overlast is. Elan hoopt dat het complex in goed contact met de omwonenden tot leven komt en dat de bewoners zich thuisvoelen.

De **voorzitter** wijst erop dat de bijdrage van de heer Van As bij de stukken zit.

Mevrouw **Schopman** vraagt de heer Schaapman wie de vorige bewoners van deze tweedehands wooneenheden waren. Ook vraagt zij waarom voor 15 jaar is gekozen in plaats van de eerder aangegeven 10 jaar.

De heer Schaapman wijst erop dat onterecht wordt gesproken van containerwoningen. Het zijn heel goede prefab wooneenheden die een tijdelijk seniorencomplex in Velp zijn geweest.

Een exploitatie over 15 jaar levert een minder ongunstig resultaat op dan een exploitatie over 10 jaar. Overigens worden de huren zo laag mogelijk gehouden.

Mevrouw **Schopman** vraagt de heren Berkhout en Warmenhoven van het Actiecomité of deze op de hoogte waren van het feit dat het Delftplein in de structuurvisie staat als woningbouwlocatie.

De heer Berkhout stelt dat er verschil is tussen de nu bedachte containerwoningen en een project dat rekening houdt met het groene karakter van de buurt. Ook het parkeren wordt gehaast vorm gegeven en dat gaat ten koste van de kwaliteit. Hij vraagt zich af of de haast wel nodig is.

De heer Warmenhoven wijst erop dat het gebied vermeld wordt in de ecologische hoofdstructuur en als ecologische verbindingszone wordt genoemd. Hij krijgt de indruk dat Haarlem op deze manier een toekomstige bestemmingswijziging probeert te forceren.

Mevrouw **Schopman** vraagt of mevrouw Van Veen niet beter bij de gemeente Velsen kan inspreken, want die is wel degelijk betrokken bij het plan. De wethouder van de gemeente Velsen staat positief tegenover de plannen.

De heer Van Veen wijst erop dat de gemeente Velsen niet heeft meegewerkt met Haarlem om de woningen te realiseren.

Mevrouw **Van Zetten** vraagt aan de heer Schaapman hoeveel vierkante meters gekocht gaan worden en wat de huren van de woningen gaan worden.

De heer Schaapman weet het aantal vierkante meters niet precies. Er komen 80 studio's van minimaal 21m² en 80 appartementen van minimaal 49 m² De huren starten bij respectievelijk € 385,00 en € 540,00. Dit zijn voorlopige getallen.

Mevrouw **Kok** vraagt of de heer Berkhout tegen het aantal woningen is of tegen de bouw van dit soort woningen.

Mevrouw Van Veen antwoordt dat zij niet tegen bebouwing is, maar bezwaar heeft tegen het aantal. 80 woningen zou een menselijker maat zijn voor de bewoners en de buurt. Zij wist van de bouwbestemming, maar ging daarbij uit van fatsoenlijk gebouwde woningen.

De heer Berkhout vult aan dat het karakter van de woningen het probleem is. Door een haastig besluit worden nu 160 woningen op een klein stukje groen neergezet.

Mevrouw **Kok** vraagt of de heer Berkhout wel akkoord zou gaan met een goed plan.

De heer Berkhout zou positief zijn over een plan dat past in het karakter van de groene wijk.

De heer **Berkhout** merkt op dat er zorgen zijn over de voetbalkooi en toenemende overlast. Elan zorgt voor sociaal beheer. Wat houdt dat in?

De heer Schaapman licht toe dat in het complex vier multifunctionele ruimtes komen. Er is Elan veel aan gelegen van dit complex een goed onderdeel van de buurt te maken. Het beheer omvat het complex en de directe omgeving. De voetbalkooi valt daar niet onder want die valt onder de gemeente.

De heer **Bloem** vraagt of de businesscase mede op verzoek van Elan vertrouwelijk is. Elan zegt nu bijvoorbeeld in openbaarheid geen winst op het project te maken.

De heer Schaapman geeft aan dat de bijdrage van de gemeente via de grondkosten niet nodig was geweest als de woningcorporatie winst had kunnen maken op het project. Volgens de regels van de overheid is het stuk geheim vanwege het aanmerkelijk financieel belang.

De heer **Van den Raadt** berekent dat de woningcorporatie na een paar jaar verhuur uit de kosten zou zijn. Verwacht Elan echt dat het complex onderdeel van de buurt wordt als het er maar tijdelijk staat?

Kan juridisch gezien de termijn van 10 jaar opgetrokken worden naar 15 jaar?

De heer Schaapman stelt dat het niet zo is dat Elan na een paar jaar verhuur uit de kosten is. In 15 jaar is wel degelijk een verbinding met de buurt te realiseren. Dit tijdelijke complex wordt ook gezien als opmaat naar een permanente situatie, maar dan wel binnen een plan voor een groter geheel.

De heer **Van den Raadt** vraagt of de heer Warmenhoven het goed vindt dat zijn vragen aan de wethouder worden gesteld.

De heer Warmenhoven is akkoord.

De heer **Van den Raadt** vraagt mevrouw Van Veen of de gemeente iets heeft gezegd over de invloed van het complex op de waarde van de omliggende woningen. Weet mevrouw Van Veen of en welke andere locaties zijn overwogen?

Mevrouw Van Veen antwoordt dat de gemeente in een bijeenkomst heeft aangegeven niet met andere locaties bezig te zijn geweest en de suggestie ook niet mee te zullen meenemen.

Normaal gesproken kan gedurende een aantal jaren planschade worden verhaald, maar iets anders is niet bekend.

De heer **Van den Raadt** vraagt of is uitgelegd waarom van 10 naar 15 jaar wordt gegaan en van 80 naar 160 woningen. Hij vraagt ook hoe serieus de bewoners zijn genomen in het participatietraject.

De heer Berkhout heeft begrepen dat twee locaties zijn samengevoegd om kosten te kunnen besparen. De bewoners hebben geen invloed gehad.

De heer **Berkhout** (GLH) vraagt waarom wethouder Langenacker niet aanwezig is.

De **voorzitter** geeft aan dat de wethouder om privéredenen verhinderd is. Zij wordt vervangen door wethouder Van Spijk.

Mevrouw **Van der Smagt** vraagt om een bespreking in beslotenheid.

De **voorzitter** stelt voor de besloten bespreking aan het einde van de bespreking van dit agendapunt te laten plaatsvinden.

Mevrouw **Van der Smagt** verwijst naar het advies van deskundigen een onafhankelijke taxatie te laten doen en een verrekeningsregeling op te nemen als van de taxaties wordt afgeweken. Van het advies is niets terug te vinden in het collegebesluit.

Mevrouw **Schopman** wijst op het opgenomen intensiveringsbeding.

Mevrouw **Van der Smagt** wijst erop dat het niet is opgenomen in het collegebesluit. Bovendien betreft het een verrekening over 15 jaar, die niets zegt over de waarde van de grond op dit moment. In het collegebesluit staat alleen de residuele berekening. Als Elan iets cadeau krijgt, wil de VVD graag duidelijk weten hoeveel dat is en daarom moet alsnog een deugdelijke taxatie plaatsvinden.

De waarde van de grond is bepaald op basis van de nota Grondprijzen, maar kan dat wel bij een dergelijke omvang? Wat is de grootte van het perceel en hoe belangrijk is het dat de grond geen boekwaarde heeft? Waarom wordt de grond niet in erfpacht uitgegeven? Waarom worden de baten toegevoegd aan de reserve ISV en niet aan de reserve Vastgoed?

De heer **Visser** (CDA) vraagt waarom niet zou mogen worden uitgegaan van een berekening op basis van de nota Grondprijzen.

Mevrouw **Van der Smagt** herhaalt dat zij graag wil weten hoe groot de gunst is die Elan wordt verleend.

De heer **Berkhout** vraagt of de VVD het eens is met deze keuze voor sociale woningen op deze plek.

Mevrouw **Van der Smagt** heeft vooral problemen met hoe in het voorstel de transactie wordt beschreven.

Mevrouw **Van Zetten** vraagt waarom voor Elan is gekozen en niet voor een andere woningcorporatie. Ook wil zij weten wat de oppervlakte van het perceel is. Al met al is het geen duidelijk voorstel.

De heer **Garretsen** begrijpt niet waarom het juridisch advies in de wind is geslagen. Er zou dan sprake kunnen zijn van verboden staatssteun en dat is een groot probleem. Hij wil graag weten wat voor mogelijkheden er na 15 jaar zijn met betrekking tot het vereveningsbeding.

De heer **Bloem** begrijpt dat er onorthodoxe maatregelen nodig zijn, want de vluchtelingenstroom zal blijven en de wachtlijsten zijn er. Woningen zijn dus nodig. Het is wel heel vervelend dat de bewoners de communicatie als slecht ervaren. Of de SP met het voorstel zal instemmen, hangt ook af van de antwoorden van de wethouder.

Mevrouw **Van Zetten** vraagt hoe de SP tegen de financiële kant van de zaak aankijkt.

De heer **Bloem** stelt dat het een beleidskeuze is niet het maximale financiële resultaat uit de transactie te halen.

De heer **Van den Raadt** wijst erop dat niet alleen het aantal, maar ook de termijn is opgetrokken. Wil de SP ook weten waarom de voorgedragen locaties niet zijn overwogen?

De heer **Bloem** wacht de antwoorden daarop ook af.

Mevrouw **Kok** stelt dat uit de inspraak al is op te maken dat de communicatie slecht was.

De heer **Bloem** heeft inderdaad geen positief gevoel daarover, maar wacht de reactie van het college af alvorens conclusies te trekken.

De heer **Hulster** stelt dat 160 woningen in ieder geval een goede bijdrage zijn aan de benodigde woningen. Hij hoopt dat het college alles gaat doen om de relatie met de buurt te herstellen. Op dit tijdelijke project wordt geen winst gemaakt en dat roept de vraag op hoeveel tijd ermee gewonnen wordt ten opzichte van het nu gaan bouwen van een duurzamer project.

De heer **Van den Raadt** vraagt hoe de heer Hulster het herstellen van de relatie met de buurt ziet. Er wordt geen winst gemaakt, maar de woningcorporatie is wel na drie jaar uit de kosten. Roept dat geen vragen op?

De heer **Hulster** denkt dat je voortdurend aan de relatie met de buurt kunt werken. Hij heeft inderdaad nog vragen voor het besloten deel.

De heer **Berkhout** begrijpt de zorgen van de buurt, maar de bijdrage van Elan heeft ook duidelijkheid gebracht. De woningen zien er niet als barakken uit en het groen blijft behouden. Elan gaat voor sociaal beheer en wil het complex deel uit laten maken van de omgeving. Haarlem heeft, nog los van de taakstelling, ook een morele plicht statushouders te huisvesten. Eind vorig jaar is de taskforce opgesteld die vier locaties aandroeg. Over een van de locaties gaat het nu en daarbij zijn de integratie

van het complex en de bewoners in de buurt heel belangrijk. Hij is mede daarom benieuwd naar het sociaal plan. Ook hij heeft vragen over het financiële deel, maar wacht de antwoorden eerst af.

Mevrouw **Kok** vraagt of integreren in de buurt niet beter zou gaan met een duurzamer oplossing.

De heer **Berkhout** schetst de ideale situatie, namelijk dat statushouders in een vrijkomende woning in een wijk komen. De omstandigheden op de woningmarkt zijn echter anders.

De heer **Van den Raadt** vraagt of er echt wel zoveel groen overblijft met 160 woningen en de bijbehorende parkeerplaatsen.

De heer **Berkhout** wijst erop dat de bomen en de moestuinen behouden blijven.

Mevrouw **Cannegieter** vindt dat een tijdelijke situatie zo kort mogelijk moet duren want tijdelijkheid geeft onzekerheid.

Mevrouw **Schopman** stelt dat 15 jaar best een lange tijdelijkheid is.

Mevrouw **Cannegieter** wijst erop dat het kleine woningen zijn waar men niet lang zal blijven. D66 begrijpt de urgentie en de invulling met dit project, maar de voorkeur zou toch een meer permanente oplossing zijn. Mensen zullen niet lang in de kleine woningen blijven en moeten dan doorstromen, die mogelijkheden moeten er wel zijn. Ook D66 is benieuwd naar de cijfers want er is nog wat onduidelijkheid. Ook wil zij weten waarom het advies van de deskundige niet is opgevolgd.

De heer **Van den Raadt** vraagt of een periode van 10 jaar niet nog meer de noodzaak geeft een structurele oplossing te vinden.

Mevrouw **Cannegieter** vond in eerste instantie 10 jaar ook al lang voor een tijdelijke situatie. Zij vraagt het college waarom voor 15 jaar is gekozen en hoe de controle op de bewoning gaat plaatsvinden. Voor de doorstroming zijn sociale woningen nodig.

Mevrouw **Schopman** wijst op de kwaliteit van de tijdelijke woningen waar senioren in hebben gewoond. De taakstelling speelt een belangrijke rol, maar ook zonder die taakstelling zou Haarlem zijn sociale gezicht moeten laten zien. Dit is de enige locatie waar op korte termijn aan de taakstelling voor dit jaar kan worden voldaan. De bewoners zijn erbij betrokken via brieven en een klankbordgroep en er zijn aanpassingen op het plan gemaakt. Het gaat om een beoogde woningbouwlocatie en het is de bedoeling dat er uiteindelijk duurzame woningbouw plaatsvindt, maar nu is er haast. Vanaf het eerste moment zal er een sociaal plan in werking zijn. Het ontwikkelen van alternatieven kost jaren en de wachtlijsten mogen niet langer worden dus de statushouders kunnen niet daarop worden gezet. Niets doen betekent dat de provincie een bindende oplossing gaat bedenken.

Mevrouw **Cannegieter** wijst op de tijdelijke woningen die in de jaren 50 zijn gebouwd en ondanks hun slechte staat nog steeds worden bewoond. Die situatie mag hier niet ontstaan.

Mevrouw **Schopman** benadrukt dat er veel vraag is naar dit soort kleine wooneenheden en het wil niet zeggen dat de geschiedenis zich herhaalt.

De heer **Van den Raadt** denkt dat de participatie anders is verlopen dan de PvdA schetst.

Mevrouw **Schopman** denkt dat mensen zaken verschillend kunnen ervaren. Zij heeft mensen uit de buurt gesproken die positiever zijn.

Mevrouw **Kok** verkiest kwaliteit boven kwantiteit op deze plek. Hoeveel tijd zou het schelen om echt iets moois neer te zetten? Als daar informatie over is, kan een afweging worden gemaakt.

De heer **Visser** (CU) vraagt welke lessen het college heeft getrokken uit het communicatieproces. De CU steunt de realisatie van de tijdelijke woningbouw. Het zijn goede woningen en er vindt een goede menging van bewoners plaats. Er zijn nog vragen en opmerkingen over het proces en de grondprijzen. Een andere plaatsing op het plein zou misschien beter zijn, er is nog niets bekend over de ontsluiting en de communicatie laat te wensen over. De sprong van 80 naar 160 is begrijpelijk maar had aan de bewoners moeten worden uitgelegd. Het is jammer dat er geen definitief plan is, want het is al 10 jaar bekend dat er woningen komen, dus als het bestemmingsplan op orde was geweest had er sneller gebouwd kunnen worden.

Mevrouw **Van Zetten** wijst erop dat sociale woningbouw in de meeste projecten maar een klein deel beslaat.

De heer **Visser** (CU) steunt het voorliggende plan ook, maar denkt dat het ook anders had gekund. Het contract met Elan schijnt nog niet helemaal rond te zijn. Hij vraagt meer details over het

intensiveringsbeding en de grondprijs. Als Elan permanent zou gaan bouwen kost het ook € 3 miljoen, maar dan zonder dat het de gemeente € 1 miljoen kost.

De heer **Visser** (CDA) verwijst naar de inspraak: mensen zijn bezorgd. Men is niet per se tegen, maar de zaken moeten bespreekbaar zijn. Er moet dus intensief contact worden gelegd om de angst weg te nemen.

De heer **Van den Raadt** vraagt zich af of de gemeente geloofwaardig kan zijn als beloften in het verleden niet zijn waargemaakt.

De heer **Visser** (CDA) weet dat het ingewikkeld zal zijn, maar het moet wel de intentie zijn dat de gemeente haar beloftes waarmaakt.

Mevrouw **Cannegieter** vraagt waarom de onveiligheid zou toenemen door de bouw van deze sociale woningen.

De heer **Van den Raadt** stelt dat alleen al door extra bewoners overlast toeneemt. De bewoners daar hebben al vaker geklaagd over de hangplek en daar wordt niets aan gedaan. Hoe geloofwaardig is het dat er nu wel iets gaat gebeuren? Het is een illusie dat het groen blijft. Als entree van Haarlem ziet het gebied er nog niet optimaal uit, maar met de woningen wordt het niet mooier. De bouw van middeldure woningen zou het mooier maken en zou voor doorstroming zorgen. Trots is wel voorstander van het bouwen van sociale huurwoningen, maar dan nette woningen. De gemeente moet nu iets, maar heeft daarbij geen visie en dat is jammer want er komen nog meer statushouders aan.

Wethouder **Van Spijk** licht toe dat een taskforce is opgezet om de woningbouw te versnellen. Daarbij lag er de taakstelling betreffende statushouders. De bedoeling was de huisvesting over de stad te verspreiden en het Delftplein was een van de locaties. Het samenstellen van een businesscase was nieuw en dat leidde tot een paar haperingen in het traject en in de communicatie met omwonenden. Het uitgangspunt was oorspronkelijk 80 woningen bouwen in korte tijd. Maar daarvan waren de kosten zo hoog dat gekozen is voor 160 woningen voor 15 jaar. De bouwkosten moeten niet onderschat worden want er is sprake van een lift, fundering, riolering, etc. Het gebouw gaat na 15 jaar weg en dat wordt privaatrechtelijk vastgelegd. Ondertussen wordt een plan voor permanente bebouwing in werking gesteld.

Er wordt uitgegaan van de nota Grondprijzen, maar de waarde wordt ook onafhankelijk getoetst. Daarvoor wordt het perceel ook precies ingemeten. De wethouder zal nagaan of ook de andere taxatiemethodiek wordt gehanteerd.

Er wordt dus een intensiveringsbijdrage vastgelegd in het contract. Waarom is voor Elan gekozen? Pré Wonen heeft Boerhaave gedaan, Ymere heeft zich even teruggetrokken en Elan heeft deze handschoen opgepakt.

Mevrouw **Van Zetten** vindt wat Pré Wonen met de Boerhaave doet niet vergelijkbaar met wat Elan op het Delftplein gaat doen. Elan krijgt met dit project een preferente positie vanwege de grond. Waarom wordt de grond niet verpacht en waarom is er niet voor een aanbesteding gekozen?

Wethouder **Van Spijk** legt uit dat in de taskforce is afgesproken wat Pré Wonen doet en wat Elan doet. Er is de intensiveringsbijdrage en met erfpacht doet Haarlem niet zoveel. De opbrengst van de grondverkoop wordt gebruikt om het tekort van € 1 miljoen te dekken.

De heer **Visser** (CU) mist informatie over hoe het intensiveringsbeding juridisch wordt vastgelegd.

Wethouder **Van Spijk** beaamt dat er met bewoners goed gecommuniceerd moet worden. Rond maart is wat vertraging ontstaan omdat onduidelijk was of de businesscase rond zou komen. Het traject van een plan via het stedenbouwkundig kader inclusief de bouwtijd duurt minimaal tweeënhalf jaar. Met deze tijdelijke woningen wordt dat kader overgeslagen en dat levert tijdwinst op.

De maatregelen voor integratie bevatten ook initiatieven uit de buurt en haken aan bij wat daar speelt.

De heer **Berkhout** vraagt of de moestuinen daar een rol in kunnen spelen.

Wethouder **Van Spijk** kan zich dat voorstellen, maar dat moet in de praktijk blijken.

De heer **Van Dijk** voegt toe dat het toevoegen van de baten aan de reserve ISV het mogelijk maakt de opbrengst in de buurt van de ontwikkeling te houden.

Wethouder **Van Spijk** voegt toe dat dit de keuze is van het college. Een andere optie is een grex openen, maar het college acht het daar nog te vroeg voor. Hij zal de stappen die moeten worden gezet om een grex te openen, aan de raad laten weten. Als de raad het dan anders wil, dan kan dat. De regels die gelden rond de verkoop van grond zijn van toepassing. Natuurlijk moet ook nog een omgevingsvergunningprocedure gevolgd worden met de bijbehorende inspraakmogelijkheden. En dan kan de bouw worden gestart.

Met de ecologische hoofdstructuur zal in de planvorming rekening worden gehouden.

Op de vraag van de heer Visser (CU) antwoordt de wethouder dat bij het intensiveringsbeding wordt gekozen voor een gebruikelijk model. Voor het reces kan nog op papier komen hoe het college denkt het beding vorm te gaan geven.

Mevrouw **Van Zetten** vraagt of voor de raadsvergadering nog een aangevuld en duidelijker voorstel komt.

Mevrouw **Van der Smagt** voegt daarbij de vraag over de taxaties.

Wethouder **Van Spijk** geeft aan dat er een schatting is gemaakt van het aantal vierkante meters: circa 900. Er wordt geopereerd binnen het kader van de nota Grondprijzen. Nu wordt de zaak ingemeten en wordt een en ander gecheckt door een taxateur. Dat kan tot een kleine afwijking leiden.

Mevrouw **Van Zetten** heeft een aantal keren gevraagd naar de oppervlakte maar die kon niet gegeven worden en nu wel. Dat is vreemd.

De **voorzitter** stelt voor om, voordat wordt overgegaan tot het besloten deel, de inspreker op agendapunt 8 het woord te geven. Na het besloten deel kan bekeken worden hoe verder wordt gegaan met de overgebleven agendapunten.

8. Verklaring van geen bedenkingen in verband met omgevingsvergunning geluidsinstallatie sportvereniging Olympia

Mevrouw De Haas geeft een toelichting op het eerder ingediende bezwaarschrift. Er is al veel geluidsbelasting van de omroep bij wedstrijden, het schreeuwen en joelen van sporters en supporters, voetballen tegen de hekken en muziek vanuit de kantine. Ondanks klachten van omwonenden en een rapport van de Nationale ombudsman uit 2006 gaat de gemeente door met het negeren van de klachten. En de gemeente gaat door met het uitbreiden van het sportterrein en daar komt nu de geluidsinstallatie bij. Herhaalde verzoeken om een MER worden niet gehonoreerd. De inspreker verzoekt de raad de vergunning niet door te laten gaan omdat die niet strookt met de milieuwetgeving.

De heer **Van den Raadt** constateert dat de bewoners last hebben van overlast waar niet op wordt gehandhaafd.

Mevrouw De Haas beaamt dat. In eerste instantie werden klachten niet eens geregistreerd. Later wel, maar er werd niet op gehandhaafd ondanks dat dat werd beloofd. En nu komt er een vergunning bij voor continue muziek tijdens de wedstrijden.

De heer **Blokpoel** heeft begrepen dat het merendeel van de bewoners tevreden is met de geboden oplossing. Hoeveel bewoners zijn dan nog ontevreden?

Vanuit het publiek legt een dame uit dat er geen overlast is als Olympia zich aan de afspraken houdt. De gemeente gaat echter wel door met ontwikkelen. Het gaat om mondelinge afspraken en de buurt is bang dat een eventueel nieuw verenigingsbestuur zich daar niet aan zal houden.

De heer **Blokpoel** leest de afspraken in de stukken, ze liggen dus vast.

De **voorzitter** dankt de inspreker.

Zij concludeert dat het stuk als hamerstuk naar de raad kan.

De **voorzitter** schorst de vergadering om 22.50 uur voor het besloten deel naar aanleiding van agendapunt 7.

De **voorzitter** heropent de vergadering om 23.15 uur.

9. Verklaring van geen bedenkingen Zijlsingel 1

De heer **Bloem** mist weer de verbeelding bij een stuk.

De heer **Blokpoel** mist het mobiliteitsplan.

Het stuk kan als hamerstuk met stemverklaring naar de raad.

10. Vaststellen stedenbouwkundig kader verkoop Drijfriemenfabriek

Dit agendapunt wordt uitgesteld.

11. Jaarstukken gemeente Haarlem 2015

Het stuk gaat als bespreekstuk naar de raad.

12. Vrijgeven voor inspraak van de stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave

Het stuk kan als hamerstuk naar de raad.

13. Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Wijngaardtuin

Het stuk kan als hamerstuk naar de raad.

14. Toezegging wethouder Botter naar aanleiding van bespreking artikel 38-vragen VVD inzake verkoop Zijlsingel 1

Dit punt is van de agenda gehaald.

15. Rondvraag

De **voorzitter** vraagt of de moties 32 bis Kom (P)op (school) & Maak (oefen)ruimte! en 3 bis Abattoirlem kunnen worden afgeconcludeerd. Zij constateert dat niet het geval is voor motie 32 en wel voor motie 3. (Noot: omdat niet helemaal duidelijk is of motie 32 niet is afgeconcludeerd, komt hij terug op 13 september).

De heer **Amand** vraagt of de wethouder weet dat Filippo aan de Spaarndamseweg wil gaan verhuizen en of er al contact is met de eigenaar.

Wethouder **Van Spijk** heeft nog geen contact.

Mevrouw **Kok** heeft een schriftelijke rondvraag gesteld over de motie Egelantier, maar heeft die nog niet beantwoord gekregen.

De **voorzitter** zegt toe dat dat wordt nagegaan.

Mevrouw **Van Zetten** vraagt wanneer er een conceptplan komt voor de Watermeterfabriek aan de Belgiëlaan. Ook loopt nog haar vraag over de uitkoopsom van gebroeders Goes.

Zij vraagt de voortgang van Nieuwe Energie met de heer De Vlieger aan te geven.

De **voorzitter** wijst erop dat het punt in september op de agenda komt.

16. Agenda komende commissievergadering(en), actielijst en jaarplanning

- Nota grondprijzen (advies)(tezamen met een verzoek van de SP: 'Vragen ex artikel 38 RvO over grondverkoop ten behoeve van sociale koopwoningen')
- Watermeterfabriek
- Voorgenomen verkoop Dolhuys

- Preadvies initiatiefvoorstel SP pilot woonlastenwaarborg
- ‘Naar een nieuwe werkwijze voor ARK en Stadsbouwmeester’

De **voorzitter** vraagt of de commissie punten van de actielijst en jaarplanning wil agenderen.

17.Sluiting.

De **voorzitter** dankt mevrouw Pohlmann voor haar ondersteuning in de afgelopen jaren. Vanavond was de laatste keer want zij gaat naar de afdeling Communicatie.

De **voorzitter** bedankt iedereen voor zijn inbreng en sluit de vergadering om 23.25 uur.