

CONCEPTVERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING D.D. 9 MAART 2017 VAN DE COMMISSIE ONTWIKKELING

Aanwezig de leden:

De heren Amand (Trots), Berkhout (GroenLinks), Bloem (SP), Blokpoel (VVD), Van Driel (CDA), De Groot (D66), Van Haga (VVD), Hulster (Actiepartij) en Van den Raadt (Trots), Smit (OPH), Visser (CU) en de dames Cannegieter (D66), Kok (OPH), De Raadt (CDA), Schopman (PvdA), Verhoeff (PvdA) en Van Zetten (HartvoorHaarlem)

Afwezig: Van der Smagt (VVD) en de heren Drost (GroenLinks), Mohr (OFM), Garretsen (SP)

Mede aanwezig:

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

Verslag: Roswitha Lubbers

1. Opening en mededelingen van de voorzitter

- De behandeling van ‘De woonvisie’ wordt opgenomen door een televisieploeg van WNL in verband met de huisvesting van statushouders.
- Mevrouw Van der Smagt en de heren Garretsen, Mohr en Drost zijn met kennisgeving afwezig. De heer Van den Raadt zal tijdens de vergadering de heer Amand deels vervangen.
- Op 23 maart wordt in een gecombineerde commissievergadering Beheer en Ontwikkeling het concept-ontwerp ‘Structuurvisie openbare ruimte Haarlem 2020-2040 groen en bereikbaar’ behandeld.
- Op 9 februari werd de commissie tijdens de vaststelling van de agenda gevraagd (met het oog op de verwachte lange spreektijd over De Koepel) of er behoefte was te spreken over het ter inzage leggen van de ontwerpbestemmingsplannen Watermeterfabriek, Binnenduinrand en Penningsveer. De interesse was zeer beperkt. Aan het eind van de vergadering is kort gesproken over het ontwerpbestemmingsplan Watermeterfabriek en Penningsveer. Er waren geen vragen of opmerkingen over de Binnenduinrand. Een bewoner vraagt zich af of daarmee is voldaan aan de eisen van een goede besluitvorming (een feitelijk besluit ontbrak immers). Aan betrokken bewoner is toegezegd dat de voorzitter zou nagaan of ook de commissie van mening is dat het onderwerp afdoende was besproken en dat de conclusie van de voorzitter op 9 februari, dat de commissie geen bezwaren had tegen het ter inzage leggen van de drie ontwerpbestemmingsplannen door het college, correct was. Dat doet de voorzitter bij dezen. Vervolgens constateert deze dat de commissie de conclusie die op 9 februari werd getrokken, unaniem onderschrijft.

Wethouder **Langenacker** memoreert dat bij de behandeling van de verkoop van de Egelantier de commissie specifiek heeft gesproken over Airbnb (middels een stemverklaring). Er wordt door het college een plan voorbereid. De commissie wordt verzocht haar specifieke wensen ten aanzien van het beleid schriftelijk aan de wethouder kenbaar te maken.

De heer **Berkhout** pleit ervoor om het Amsterdamse beleid inzake Airbnb over te nemen.

De heer **Blokpoel** is voorstander van een actualisatie van het gehele hotelbeleid gezien de veranderde (markt)situatie.

Mevrouw **Cannegieter** sluit zich hierbij aan.

Wethouder **Langenacker** zegt dat het hotelbeleid uit 2012 daarna nog is geüpdatet (inclusief toevoeging Airbnb). Het voorstel om dit bijgestelde beleid te gebruiken als uitgangspunt voor overleg met de commissie wordt overgenomen.

2. Spreektijd voor belangstellenden

De heer Pos, aankomend voorzitter van wijkraad De Krim, spreekt in over de voorgenomen bouw van 59 appartementen in een woontoren op het Pim Mulier Sportpark. In 2015 informeerde de wijkraad zowel de gemeente als de ontwikkelaar over de gefundeerde en zwaarwegende bezwaren van de wijkraad tegen het bouwen van deze zeer hoge flat op een niet daarvoor bestemd stukje Haarlem. In oktober gaf de gemeenteraad op basis van een feitelijk onjuist raadsstuk fiat voor een omgevingsvergunning fase 1. Op 8 december 2016 ontvingen B&W lijvige zienswijzen van de wijkraad en het Mendel College tegen de voorgenomen bouw waarop nog geen enkele reactie werd ontvangen. Op 2 februari 2017 lichtte de heer Pos zijn alternatieve plan toe dat ook in het Haarlems Dagblad werd gepubliceerd. De gemeenteraad had de presentatie evenwel niet tijdig kunnen lezen. Er werden helaas ook geen vragen gesteld. Voor het plan bestaat veel steun. De commissie werd verzocht om het plan onder de aandacht te brengen van de gemeenteraad teneinde de omgevingsvergunning fase 1 in te trekken en mee te denken over alternatieven. Uit geen enkel verslag blijkt dat er daadwerkelijk over het alternatief is gesproken. De heer Pos herhaalt zijn oproep. De wijkraad staat ter beschikking voor overleg en het beantwoorden van vragen. Op 14 maart staat zowel de bouw van de woontoren als het sporthotel naast de ijsbaan op de agenda van de jaarvergadering van De Krim. Over de ijsbaan acht De Krim overleg met de gemeenteraad gewenst.

De heer **Smit** vraagt hoe het kan dat de gemeenteraad werd voorgehouden dat de wijkraad kon instemmen met de bouw.

De heer Pos meent dat wethouder Snoek in 2016 de jaarvergadering bijwoonde waarop de heer Pos een bouwplanpresentatie verzorgde en waarbij tevens de zwaarwegende bezwaren werden behandeld. De inmiddels overleden voorzitter van de wijkraad liet toen doorschemeren te verwachten dat de woontoren zou worden gerealiseerd ('en hij zal er wel komen'). Maar de wijkraad was nimmer positief over de woontoren. Uit een enquête in de wijk bleek dat 72% tegen de bouw is, 22% neutraal en 6% voor de bouw.

De heer Smit spreekt in over de ingeleverde bezwaren Van 't Hoffstraat langs de spoorbaan tegenover de vergunde nieuwbouw Plaza West. Tot dusverre werd het verzoek om een geluidsberekening voor de woningen in de nieuwe situatie afgewezen omdat het uitwerkingsplan EKP was goedgekeurd door de Raad van State met een goede ruimtelijke ordening als gevolg. De bezwaarmakers hebben steeds gesteld dat er een hogere waarde van 70 dB(A) is vastgesteld voor de nieuwbouw (tegenover hun woningen, dus aan de overzijde van het spoor). De Raad van State ging er bij de uitspraak van uit dat de maximum grenswaarde van 68 dB(A) niet is overschreden. Voor de woningen van de bezwaarmakers is een hogere waarde vastgesteld bij de plaatsing van het geluidsscherm (circa 62 dB(A)). Door de vergunde nieuwbouw en het verdubbelen van het aantal treinbewegingen op 16 december 2011, zal die waarde ruim worden overschreden. Het bevoegd gezag moet zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening, ook rondom het bestemmingsplan. Daarvan is geen sprake. De inspreker roept de commissie op te voorkomen dat de bezwaren weer worden afgedaan met een verwijzing naar de Raad van State en tevens om een geluidsberekening te laten maken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

De heer Van Strien spreekt in over de Tuin van Tollenaar. Op 15 november 2016 presenteerde Amvest Projectontwikkeling de tekening en plannen bij de wijkraad Patrimoniumbuurt. Aan de zijde van de Paul Krugerkade stond een gebouw van 3 bouwlagen. De wijkraad kon zich hier goed in vinden. Er werd toegezegd dat wijzigingen/informatie als eerste aan de wijkraad worden gemeld. Op 1 maart 2017 werd de wijkraad tot zijn verbijstering plots geconfronteerd met een tekening met 6 bouwlagen. De wijkraad heeft schriftelijk bezwaar aangetekend tegen het stedenbouwkundig plan van de Tuin van Tollenaar. Op 3 maart werd de heer Van Strien namens de stichting Wijkbelangen Wijkraad Schoten

gemachtigd het woord te voeren in dit dossier en de stichting ook in rechte te vertegenwoordigen bij eventueel te voeren juridische procedures.

Mevrouw **Verhoeff** vraagt of het grootste bezwaar is dat er plots een ander plan lag dan wel of de bouwhoogte van 3 naar 6 lagen op zich als probleem wordt gezien.

De heer **Van Strien** antwoordt beide als probleem te ervaren. De wijkraad voelt zich door deze overval en de 6 lagen ‘besodemieterd’.

De heer **Blokpoel** vraagt wat de wijkraad vindt van de commerciële plint die aan de Paul Krugerkade komt, gezien de leegstand in de Cronjé en in het licht van Spaarneboog die de wethouder overweegt te verplaatsen naar de Waarderpolder.

De heer **Van Strien** antwoordt dat bouwplannen alleen financieel haalbaar zijn met een commerciële plint. Die moet dus worden geaccepteerd.

3. Vaststellen van de agenda

Besloten wordt om agendapunt 8 te behandelen aansluitend op punt 5 vanwege de samenhang. De **voorzitter** roept de commissie op om – gezien de volle agenda – zo kort en bondig mogelijk te vergaderen.

Mevrouw **Schopman** signaleert een disbalans in de zwaarte van de punten op de diverse vergaderagenda’s. Zij roept op tot een betere verdeling over de vergaderingen.

De **voorzitter** benadrukt dat de behandelingsduur moeilijk vooraf is in te schatten en dat de besprekingsagenda van de commissie dermate overladen is, dat er zelfs geen ‘halve’ vergaderingen meer voorkomen.

4. Inventarisatie rondvraag en mededelingen voor leden en collegeleden

Mevrouw **Van Zetten** heeft een vraag voor wethouder Botter over de verkoop van de nachtopvang Bakenessergracht. Zij heeft op haar eerder gestelde vraag een onbevredigend antwoord gekregen.

De **voorzitter** zegt toe dat de vraag door het college zal worden opgepakt.

De heer **Amand** heeft een vraag inzake Plaza West en een vraag over het slachthuis.

5. Vaststellen woonvisie Haarlem 2017-2020 ‘Doorbouwen aan een (t)huis’

8. Brief wethouder Van Spijk d.d. 8 december 2016 inzake sociale grondprijzen

Mevrouw **Schopman** zegt dat het moeilijker wordt voor grote groepen Nederlanders/Haarlemmers om ooit een huis te kunnen kopen. Zij benoemt de groepen voor wie het vrijwel onmogelijk is. Zij steunt de ambitie om meer woningen toe te voegen, met name de 1.900 sociale huurwoningen (1.200 aan de westzijde). Dit plan komt tegemoet aan de ingediende motie. 1.900 klinkt geweldig maar: 750 woningen worden gecompenseerd tussen 2013-nu; er volgt een verwachte afname van 700; de woningbehoefte groeit met 450. Effectief is er dus sprake van een balans.

De heer **Bloem** vraagt hoe de PvdA de woonvisie weegt nu het percentage sociale huurwoningen daalt. In hoeverre draagt deze compensatie bij aan het reduceren van de wachtlijst?

Mevrouw **Schopman** zegt dat op basis van de woonvisie en het aantal van 2.250 de wachttijd zal teruglopen. Zij kan niet garanderen dat dit aantal voldoende is. Naar bevind van zaken dient er desnoods te worden bijgesteld (zoals al gebeurde van 18.000 naar 21.000 en toen naar 22.500).

De heer **Visser (CU)** constateert dat 25% van de nieuwbouw sociale huur wordt. De PvdA hecht aan 30%. In de woningvoorraad van 2025 komt Haarlem ver onder die 30% uit. Wat is de visie van de PvdA?

Mevrouw **Schopman** zegt dat zij ervan uitgaat dat de CU zich in dat geval samen met de PvdA hard maakt voor die 30%.

De heer **Hulster** verwijst naar het mede door de PvdA ingediende amendement waarin stond dat de voorraad sociale woningen tot het niveau van 2013 zou worden bijgebouwd. Wordt dit amendement volgens de PvdA uitgevoerd?

Mevrouw **Schopman** vraagt of de CU vindt dat dit het geval is.

De heer **Visser (CU)** antwoordt ontkennend.

Mevrouw **Schopman** zegt dat ze bij twijfel over de te behalen aantallen graag overlegt. De raad kan daarop immers sturen.

De heer **Blokpoel** verwijst naar de cijfers. Voor ultimo 2015 wordt een aantal van circa 22.000 woningen genoemd, 10 jaar later (ondanks toevoegingen van veel woningen) 7 sociale woningen meer. Daarmee kan de PvdA toch niet tevreden zijn?

Mevrouw **Schopman** zegt dat zij zelf al aangaf dat het aantal 'in balans wordt gehouden'. Het is inderdaad de vraag of er voldoende wordt bijgebouwd. Haarlem kent (volgens een site) 399 particuliere huurwoningen: 10 vallen binnen de grens van sociale huur (35m²). De gemeente heeft onvoldoende kijk op deze sector. Aangenomen wordt dat het om 6 of 7% gaat waarmee volgens sommige fracties de 30% ruimschoots zou worden behaald. De particuliere voorraad zal slinken door Airbnb en overgang naar de vrije sector. Zij pleit ervoor om de particuliere sociale huurwoningvoorraad vooralsnog niet mee te tellen zolang de omvang niet bekend is. De PvdA overweegt hierover een motie in te dienen. Parkeren bij sociale huur is een probleem vanwege het kostenopdrijvende effect. Veel bewoners hebben niet altijd een auto, gebruiken de parkeerplaats niet of hebben die gehanteerde parkeernorm niet. De fractie wacht op de toegezegde notitie over ondergronds parkeren.

Mevrouw **Van Zetten** zegt dat de PvdA suggereert dat mensen met een laag inkomen geen auto kunnen hebben. Maar die kosten soms € 500 of men krijgt er een gratis.

Mevrouw **Schopman** wilde slechts aangeven dat het autobezit in sommige buurten aanzienlijk lager is dan gemiddeld. Sociale grondprijs als sturingsinstrument: de PvdA kan zich een ruimere marge voorstellen zodat ontwikkelaars en coöperaties actief aan de slag kunnen, ook aan de westkant.

De heer **De Groot** vraagt wat de PvdA concreet voorstelt.

Mevrouw **Schopman** is voor een breed opgezet onderzoek (door wethouder, ambtenaar, corporaties) naar de werking van het sturingsinstrument. D66 kan desgewenst daarbij aansluiten. Motie 'Ongedeelde stad': de PvdA vraagt of het al in 2016 toegezegde overzicht van de ontwikkellocaties snel kan worden aangeleverd. De fractie wil meer sturen bij ontwikkelingen (eigen grondposities gemeente alsmede in het geval van ontwikkelaars): in bestemmingsplannen kan het percentage sociale woningbouw worden opgenomen. In het wetsvoorstel wordt voorgesteld dit ook te doen bij betaalbare lage en middeldure huur. De fractie wil hierover een concreet voorstel met uitwerking (hoe, tot welke grens, hoe tenderen).

De heer **De Groot** kan zich in grote lijnen vinden in de woonvisie. De harde eis van D66 (de groene zoom blijft groen) is ingewilligd. Verdichting wordt alleen toegestaan mits de kwaliteit van het gebied verbetert en groen waar mogelijk wordt toegevoegd. Er komt een plancapaciteit van circa 9.000 in Haarlem 'in te tekenen' woningen, er worden 7.500 huizen bijgebouwd. Waar zitten de rek en de grens van de mogelijkheden (ook na 2020)? De druk op voorzieningen en mobiliteit neemt toe.

De heer **Van den Raadt** vraagt D66 of de omschrijving voor toegestane verdichting niet te vaag is. In principe kan al het groen in het binnengebied verdwijnen. Vindt D66 dat prima?

De heer **De Groot** vindt dat de spaarzame groengebieden in de stad onaangetast moeten blijven. Er zijn bijbouwmogelijkheden op locaties waar al is gebouwd c.q. waar bebouwing was. Er wordt onderzocht welke voorzieningen waar nodig zijn bij groei van de stad. D66 roept het college op in te zetten op het vervolmaken van de ring. D66 gelooft sterk in transformatie: er is daarvoor veel potentie. D66 wil graag een overzicht van transformatiemogelijkheden (op middellange termijn). D66 houdt vast aan de focus op middelduur. Zowel huur als koop, maar net als de PvdA vindt D66 huur belangrijk. De fractie is weliswaar voor een mix aan woningen, maar sociale woningen hoeven niet per se overal te worden gerealiseerd. Wel moeten mensen in hun eigen buurt oud kunnen worden. D66 is voor doelgroepgericht bouwen.

De heer **Visser (CU)** wijst erop dat het college daarvoor geen doelen wil stellen. Wat vindt D66 daarvan?

De heer **De Groot** zegt dat het college wel degelijk doelen aangeeft. Er zijn meer doelen dan zorgwoningen, zoals de alleenstaanden waarop woningen aangepast zouden moeten worden. Prestatieafspraken zijn essentieel: de gemeente moet met de corporaties in gesprek blijven en wil de afspraken en het bod van de corporaties tijdiger bespreken en wil een toezegging van de wethouder. Sociale huur: naast de online inventarisatie waarnaar de PvdA verwees, zijn er in Haarlem nog 11.000 particuliere huurwoningen die beter in kaart gebracht moeten worden. D66 vindt dat die meetellen wat betreft het huuraanbod. Het blijft lastig om cijfers te vergelijken. Differentiatie in woningen per wijk (zie Schalkwijk) is van groot belang. D66 ziet niets in een verplichting voor ontwikkelaars om sociale huur op te nemen in de projecten en ziet meer heil in transformatieprojecten door de stad heen.

De heer **Berkhout** neemt aan dat D66 achter het principe van ‘een ongedeelde stad’ staat en achter sociale woningen aan de westzijde en in het centrum. Het college wil de doelstellingen via projecten bereiken. Is D66 voor het stopzetten van de verkoop van sociale woningen aan de westkant?

De heer **De Groot** is in principe voor een terughoudend verkoopbeleid. Maar de gemeente bezit aan die kant weinig posities voor nieuwbouw. De ambities lijken dan ook fors. Dienen de huidige middelen het doel? D66 ziet meer in transformatie.

De heer **Berkhout** concludeert dat GroenLinks en D66 hetzelfde uitgangspunt hebben. Maar D66 beperkt zich tot algemeenheden (transformatie, doorstroming) die niet echt van de grond zijn gekomen. Kortom: kijk ook naar andere opties.

De heer **De Groot** wil met de beschikbare middelen de tot dusverre achterblijvende doorstroming bevorderen en is graag bereid te overleggen met GroenLinks hoe dit het beste kan. Brief corporaties: het is belangrijk om de cijfers up-to-date te hebben (ook met betrekking tot migratie en doelstellingen) en discussie over parkeren is eveneens zinvol. D66 roept wethouder Van Spijk op de discussienota voortvarend op te stellen. Verkoop grond voor sociale huur: D66 hecht meer waarde aan voorspelbaarheid en betrouwbaarheid dus houdt vast aan een kavelprijs.

De heer **Van Haga** vraagt wat D66 doet als de kavelprijs wordt verlaagd.

De heer **De Groot** antwoordt dit niet per se te steunen temeer gezien de kosten die de gemeente moet maken voor het bouwrijp maken. D66 is bereid tot overleg met de corporaties maar is voorstander van het minimum dat de gemeente moet terugverdienen om de grond bouwrijp te maken.

De heer **Van Haga** vraagt of D66 een voorstel voor een winstdeling of een non-speculatiebeding in combinatie met een winstdeling zou steunen.

De heer **De Groot** zegt dat dit afhankelijk is van de kopende partij. Dit lijkt hem overbodig bij corporaties, bij andere partijen zou het handig kunnen zijn.

De heer **Van Haga** zegt dat als de grond erg goedkoop zou worden weggegeven waarop kleine woningen worden gerealiseerd die na verloop van tijd tegen forse winst worden doorverkocht, het vreemd zou zijn als eerst de aankoop wordt gesubsidieerd en vervolgens de gemeente niet meedeelt in de winst.

De heer **De Groot** deelt deze mening. Maar D66 wil de corporaties ook de ruimte bieden om huurwoningen te verkopen voor het vergaren van middelen om de ambities van de gemeente te kunnen realiseren. D66 is bereid met de VVD na te denken over opties.

De heer **Van Haga** vraagt of D66 zijn mening deelt dat het soms zeer gunstig is om een sociale woning te verkopen als daarmee veel geld kan worden opgehaald zodat met de opbrengst van die woning in een ander stadsdeel wel 3 woningen kunnen worden gebouwd.

De heer **De Groot** kan zich dit voorstellen. Maar de verkoop van sociale huurwoningen dient met name ook de doorstroming te bevorderen. Het beste zou zijn als mensen hun eigen huurwoning zouden kunnen kopen.

De heer **Van Haga** vindt dat als de mogelijkheid zich zou voordoen om sociale huurwoningen op een dure locatie te verkopen (Grote Markt, Koninginnebuurt, Bos en Vaart) deze kans moet worden gepakt als daarmee de hele wachtlijst kan worden opgelost. Wat vindt D66 daarvan?

De heer **De Groot** is het daarmee eens. Er zijn al de nodige woningen verkocht maar enige verdeling over de stad is wel plezierig. Er zijn weinig mogelijkheden om woningen te creëren in west. Er moet gezocht worden naar een balans.

De heer **Van Haga** vindt dit vreemd: D66 'schaart zich hiermee achter de maffe doctrine van de ongedeelde stad' en is dus bereid wachtlijsten toe te staan die moeten worden opgelost. Het maakt de VVD niet uit hoe of waar mensen komen te wonen: zij willen vooral een woning.

De heer **De Groot** vindt 'maffe doctrine' wat ver gaan maar D66 zet ook niet per se een handtekening onder de term 'ongedeelde stad' die overigens niet betekent dat overal een percentage sociale huur moet worden gecreëerd.

De heer **Van den Raadt** interrumpeert de heer Van Haga. Betekent dit dat de VVD voor een verdeelde stad is en voor nog meer getto's in Haarlem?

De heer **Van Haga** antwoordt dat het mooie Haarlem altijd gedeeld zal blijven door Het Spaarne. De VVD wil juist extra investeren in stadsdelen die een impuls kunnen gebruiken en niet vasthouden aan een waanidee om sociale woningen te gaan bouwen tegen hoge kosten in buurten met weinig sociale woningen. De VVD vindt het beter om wachtlijsten op te lossen en te investeren in Schalkwijk. De VVD vindt dat de linkse partijen hun achterban verloochenen.

De heer **Van den Raadt** vindt het een prima gedachte om in Schalkwijk villa's te gaan bouwen maar dat leidt tot minder sociale huurwoningen.

De heer **Van Haga** zegt dat zijn fractie altijd voor differentiatie in Schalkwijk was. Maar de VVD vindt het onzinnig om in Bos en Vaart sociale woningen te bouwen tegen enorme kosten.

Mevrouw **Schopman** vraagt of de VVD weet hoeveel sociale huurwoningen aan de west- c.q. oostzijde van Het Spaarne staan.

De heer **Van Haga** wil niet ingaan op deze ‘spelletjes’. Hij meent dat het om 11 of 12% gaat in de Koninginnebuurt. Hij roept mevrouw Schopman op om haar staatje even voor te lezen.

Mevrouw **Schopman** vindt dat de heer Van Haga er zo makkelijk over praat en wil antwoord.

De heer **Van Haga** gaat niet in op de vraag.

Mevrouw **Schopman** leest voor: het betreft er 5.164 aan de westzijde en 16.186 aan de oostzijde. Verdere differentiatie is dus heel goed haalbaar.

De heer **De Groot** vindt dat de Industriekring Waarderpolder (waarmee convenanten zijn gesloten) recht heeft op duidelijkheid. D66 ziet mogelijkheden om aan de randen van de Waarderpolder woningbouw te realiseren (Oostpoort, oostoever Spaarne). Wat is de visie van de wethouder?

De heer **Bloem** vraagt of een woonvisie dan wel een sprookjesboek wordt vastgesteld door de raad. Hij vindt dat er vooral mooie sprookjes worden verteld. Aantallen bestaande sociale woningen: volgens de prestatieafspraken 750 minder dan in de visie vermeld. Het gaat om 1.200 sociale huurwoningen aan de westzijde. Hoe en waar wil men die gaan realiseren? Wat betekent deze visie voor al diegenen die steeds langer op de wachtlijst staan? Men hoopt uiteindelijk op meer woningen, maar alleen sloop en verkoop zijn concreet.

De heer **Berkhout** stelt dat de SP zelf in een illusie leeft. Haarlem is geen eiland en het was bovendien de landelijke overheid die de verhuurdersheffing instelde die corporaties noopt om woningen te verkopen om te kunnen investeren. De marktprijzen lopen enorm op. De visie moet in die context worden bekeken.

De heer **Bloem** wijst erop dat GroenLinks de komende raad zal instemmen met het voorstel voor een stuk grond waarop weer minder sociale huurwoningen terugkomen. De SP is voor een investeringsplicht in plaats van de verhuurdersheffing.

De heer **Smit** interrumpeert de heer Berkhout: is GroenLinks bereid om uit te leggen dat er forse concessies worden gedaan aan de wachtlijst en de hoop van mensen op een sociale woning?

De heer **Berkhout** geeft aan slechts te pleiten voor een realistische voorstelling van zaken.

De heer **Bloem** zegt dat het enige realistische verhaal is dat elk concreet plan steeds ten koste gaat van sociale huurwoningen waardoor de wachtlijsten voor iedereen groeien. SP had verwacht dat de gemiddelde wachttijd van 6 jaar voor een gezin in 2025 zou zijn gehalveerd. Wat vindt de gemeenteraad een acceptabele wachttijd voor een sociale huurwoning? Dat aspect ontbreekt. De wethouder komt met een huisvestingsverordening. Wanneer? Dan kan via een bestemmingsplan het percentage sociale huurwoningen worden afgedwongen. Hoe gaat de gemeente alle sociale huurwoningen energiezuinig maken? De toegezegde driemaandelijks rapportage over het raadsinitiatief is nog niet uitgebracht: wat is de stand van zaken? Seniorenwoningen: dank voor het onderzoek maar kunnen die woningen die buiten het sociale segment vallen niet onder de huisvestingsverordening worden gebracht ten behoeve van de doorstroming? Er is afgesproken om de speciale doelgroep (mensen in instellingen) onder te brengen in huurwoningen (100 per jaar). Als dat aantal wordt afgetrokken van het aantal in de woonvisie beloofde woningen, blijft er niets over van het aantal beloofde woningen. Wat wordt er dus bereikt met deze woonvisie?

De heer **Hulster** heeft het gevoel dat het aangenomen amendement niet wordt uitgevoerd (zie de andere cijfers) terwijl het college dat wel verplicht is. Sociale woningbouw is wezenlijk voor de doorstroming en deze moet overal in de stad worden gerealiseerd want we willen in het centrum ‘geen reservaat voor mensen met hoge inkomens’. Ook daar moet dus gebouwd worden. Bewoners van instellingen moeten verhuizen naar sociale huurwoningen dus krimpt de voorraad en neemt die niet toe zoals ten onrechte wordt voorgehouden. Het wordt voor velen onmogelijk om een hypotheek te

krijgen waardoor diegenen met een laag inkomen helaas verdwijnen uit Haarlem. Bebouwing dure grond met sociale woningen: de Actiepartij wil dit aan de projectontwikkelaars laten. Er kan een prikkel worden overwogen bij het bouwen van sociale woningen zodat zij bij een wat lagere inschrijving de grond toch kunnen verwerven.

De heer **Smit** zegt dat er huizen moeten worden gebouwd, vooral voor mensen met een kleine beurs die al lang op de wachtlijst staan. Figuur pagina 37: de geprognoseerde groei vanuit de woningbehoefte bedraagt 2% over een periode van 12 jaar. In die tijd groeit de bevolking met 6%. Dat Haarlem de statushouders goed opvangt, heeft een prijs omdat 20% van de sociale woningbouw voor hun beschikbaar moet worden gesteld. Dit zou moeten leiden tot een extra inspanning waardoor de wachtlijst niet verder toeneemt. Het college stelt in de krant, dat er voorloog niet verder hoeft te worden bijgebouwd. Wat wordt hiermee bedoeld? Wat als het niet gaat om 450 geprognoseerde groeiwoningen maar om 1.200 (bij een verwachte groei van 12% van de bevolking). Pagina 37: verwachte afname van corporatiewoningen bedraagt 700 (70 per jaar). Dat zou betekenen dat de gemiddelde huurwoningen 300 jaar mee zouden gaan (70 van de 21.000). Ze gaan eerder 70 jaar mee. Dat betekent dat 300 woningen per jaar moeten worden vervangen, over 10 jaar dus 3.000. De overplaatsing van de mensen die beschermd wonen zijn niet eens meegerekend. Over 10 jaar gerekend hebben statushouders recht op 10 x 100 woningen. De verplichte overheveling van de sociale huurwoningen heeft een effect op 700 woningen. Bij elkaar opgeteld zijn er tussen 2016-2025 ongeveer 6.000 sociale huurwoningen nodig om de wachtlijst niet te laten groeien. De PvdA komt op 1.900 en stelt bovendien dat hiermee de wachtlijsten korter worden. Staatje wachtlijsten: van de groep alleenstaanden slaagt jaarlijks 9,2%. Hun wachttijd bedraagt 6,2 jaar. Graag uitleg bij de berekening. De heer Smit komt uit op een wachttijd van 11 jaar. Krijgen mensen echt een woning na 6,2 jaar of vertrekken zij naar een andere gemeente of andere categorie (waarbij telling opnieuw start)? OPH wil de toezegging dat de wethouder alle aanpakken, nadere uitwerkingen en plannen van aanpak waaronder het plan van aanpak 'Doelgroepen' (agenda 2020) voorafgaande aan de kadernota aanbiedt aan de raad. De vraag naar kleine wooneenheden is zeer groot: moet de raad nog langer wachten op een onderzoek naar de noodzaak?

De heer **Berkhout** zegt dat de verwachtingen van de vorige woonvisie niet zijn uitgekomen door de crisis, de stagnerende doorstroming en de gevolgen van de verhuurdersheffing.

De heer **Smit** zegt dat de vorige woonvisie ging over 2012-2016 terwijl de crisis dateert uit 2008.

De heer **Berkhout** stelt dat de effecten daarvan later zichtbaar werden. De toenmalige woonvisie is in 2016 dan ook bijgesteld en dat proces loopt door. Hij weet niet of het genoeg is.

Mevrouw **Van Zetten** zegt dat Haarlem ook constateerde dat er grenzen aan de groei zijn. Haarlem is al een van de meest versteende steden met weinig groei. GroenLinks vond ook dat daarover moest worden nagedacht. Met gevolgen voor het bouwen. Ook voor sociale woningen waarvan er veel meer moeten worden gebouwd om de grondkosten te dekken. De vorige coalitie sprak af om de problemen regionaal op te lossen.

De heer **Berkhout** erkent de regionale aanpak en de grenzen aan de groei. Steden blijven alleen leefbaar mits ze groen zijn. De fractie wil dat er een eind komt aan de verkoop van de sociale woningen in west. De stad moet ongedeeld zijn. Voorts pleit de fractie voor energieneutrale nieuwbouw. Het uitgangspunt 'gasloos' moet in de prestatieafspraken worden opgenomen.

De heer **Van Haga** wijst erop dat energieneutraal niet hetzelfde is als gasloos.

De heer **Berkhout** erkent dit maar stelt dat er een einde moet komen aan fossiele brandstoffen.

De heer **Van Haga** benadrukt dat het belangrijker is om de huizen energie-neutraal te bouwen: 50% van de totale CO₂-uitstoot wordt door slecht geïsoleerde woningen veroorzaakt. De keuze van

GroenLinks (het gasloos maken van huizen of besteding van € 6 miljoen aan led) begrijpt de VVD niet: zoek oplossingen voor het echte probleem.

De heer **Berkhout** wijst erop dat landelijk beleid is gericht op een einde aan het gas in 2050. Op welk moment is er sprake van desinvesteringen als deze nu nog worden aangelegd?

De heer **Smit** is benieuwd naar het oordeel van GroenLinks: vindt de fractie 1.900 sociale woningen toereikend en denkt de fractie dat daarmee de wachtlijsten verminderen?

De heer **Berkhout** vraagt zich af op welke locaties er nog ruimte is om te bouwen in de gemeente. Onderzoek de randen van de Waarderpolder zonder de bestaande bedrijvigheid te verstoren. Daar ligt ruimte om in de toekomst woningbouw te plegen.

Mevrouw **De Raadt** vindt het positief dat sommige kritiekpunten op het concept zijn meegenomen: de gebiedsgerichte uitwerking van ambities is toegevoegd. Toch ligt er geen echte woonagenda voor. Een woonvisie moet een koersdocument zijn aan de hand waarvan nieuwe ontwikkelingen kunnen worden getoetst aan de kaders. Dat was bij de vorige woonvisie 2012 wel mogelijk.

De heer **Blokpoel** vraagt wat het CDA concreet verwacht.

Mevrouw **De Raadt** zegt meer te zien in de veel concretere, op stadsdeel uitgewerkte, woonvisie 2012. De huidige is veel uitgebreider maar erg vaag en verliest aan praktische waarde. De cijfers zijn vergeleken met december veranderd. In december waren er nog 1.800 woningen nodig in de duurste sector. Nu 1.450. Ook in andere categorieën zijn de cijfers aangepast. Het onderliggende RIGO-rapport bleef evenwel hetzelfde. De optelsom op pagina 40 moet worden aangepast: $1.900 \text{ sociale woningen} + 1.450 + 2.050 + 2.200 = 7.600$ en niet 7.500 of moeten er 100 woningen worden afgetrokken? Toevoeging sociale huurwoningen: er worden netto 450 sociale huurwoningen toegevoegd in 12 jaar tijd (2013-2025).

De heer **Smit** wijst op de groei van de bevolking met minimaal 6%. De 450 genoemde woningen zijn dan verre van toereikend.

Mevrouw **De Raadt** heeft dit ook geenszins willen suggereren. Met deze 450 wordt de woningbehoefte niet opgevangen volgens het CDA of denkt de wethouder van wel? Pagina 34: hier wordt de behoefte aan sociale woningen gesteld op 23.720 terwijl er maximaal 22.950 woningen worden gebouwd. De getallen dienen op elkaar aan te sluiten.

De heer **Visser (CU)** meent dat het verschil komt door de marge die nodig is gezien het scheefwonen. Er zijn nog meer sociale huurwoningen nodig.

De heer **De Groot** vraagt of het CDA pleit voor de bouw van nog eens circa 1.000 extra sociale woningen.

Het CDA heeft, aldus mevrouw **De Raadt**, alleen willen wijzen op de verschillende cijfers en het gat van 750 woningen waarover de wethouder uitleg wordt gevraagd.

De heer **De Groot** vraagt wat het CDA met dit verschil wil.

Mevrouw **De Raadt** constateert slechts een verschil en concludeert dat het netto toevoegen van 450 sociale woningen onvoldoende is. Graag uitleg van de wethouder. De Fietsfabriek: kunnen daar sociale woningen worden gebouwd? Er wordt vermeld dat het denkbaar is om andere partijen uit te gaan nodigen om te investeren: waarom staat er niet dat partijen daadwerkelijk worden gevraagd?

Mevrouw **Van Zetten** vindt de tweedeling in de stad zeer beperkt en de fixatie op het voorkomen daarvan begrijpt haar fractie dan ook niet. Iedereen begrijpt dat de noodzakelijke woningen beter

gebouwd kunnen worden op de wat goedkopere grond als men het groen/de leefbaarheid wil behouden.

De heer **Van den Raadt** verwijst naar publicaties waarin staat dat de ‘Vogelaarwijken’ weer afzakken.

Mevrouw **Van Zetten** vindt dat de wijken aan de overzijde van Het Spaarne er goed bijliggen, afgezien van het feit dat de stinkende vijvers wel een schoonmaak kunnen gebruiken. De fractie wil het spaarzame groen behouden: er zijn grenzen aan de groei. Aan de oevers in de Waarderpolder (Figuee kavel) zouden dure woningen kunnen worden gerealiseerd zodat de gemeente de OZB daarvan kan inzetten voor goede gronduitgifte in Oost. Transformatie van kantoorgebouwen Waarderpolder biedt ook mogelijkheden. De fractie wijst erop dat de illegaal bewoonde huizen niet voldoen aan het bouwbesluit. Handhaving levert niets op, vandaar dat de fractie pleit voor regelgeving en legalisering van de bouw. Dan zal het aantal woningen ook toenemen.

De heer **Blokpoel** zegt dat er tot 2040 circa 500.000 mensen in de regio bijkomen, waarvan 28.000 in Haarlem (17.000 huishoudens). De woonvisie gaat uit van 7.500 woningen. De VVD berekende dat er 7 woningen netto bijkomen, maar de overige fracties komen met andere getallen. Graag duidelijkheid van de wethouder. Seniorenwoningen: opties (Schalkwijk) worden zwaar overtekend dus het klopt niet dat de voorraad vooralsnog toereikend zou zijn.

De heer **Visser (CU)** vraagt waar de VVD nieuwbouw wil. Ook aan de zuidkant van de Waarderpolder en ten zuiden van de Oudeweg en bij Oostpoort?

De heer **Blokpoel** zegt dat de VVD al vaker heeft gepleit voor woningen aan de Oostpoort. Ondernemers in de Waarderpolder moeten niet worden gehinderd door de bouw van een paar woningen maar de VVD sluit het gebied (randen) niet per se uit.

De heer **Van Haga** verwijst naar het bouwplan rond station Spaarnwoude (300.000 m2). Daar worden meer dan genoeg woningen gebouwd.

De heer **Visser (CU)** verwijst naar het convenant Industriekring en het gegeven dat in de woonvisie de nodige passages zijn geschrapt (zouden te veel voorsorteren). Het betreft evenwel een woonvisie tot 2030 en het is vreemd dat gezien de afspraak tot 2020, teksten angstvallig worden vermeden. De woonvisie moet SMART worden gemaakt.

De heer **Blokpoel** vindt dat niet alles in plannen moet worden vastgelegd. De VVD is voor overleg met de Industriekring en ondernemers maar neemt niet nu al een positie in.

De heer **Visser** zegt dat de Industriekring behoefte heeft aan een langetermijnvisie. Als er nu wordt besloten, kan de bouw pas starten in 2022. Hij waarschuwt voor het oplopen van wachtlijsten als discussie over de verdere toekomst wordt vermeden. Hij vraagt de VVD naar andere locaties.

De heer **Blokpoel** vindt dat de gemeente goed anticipeert op woningen voor statushouders. Maar wat is het alternatief als er weer massale stromen op gang komen? De VVD ziet geen afname van de wachtlijst. Doorstroming komt er alleen bij een forse toename van middeldure huur en koop. Ondergronds parkeren: de corporaties vinden de investering te groot en zijn bereid mee te denken. De VVD wil graag hierover overleg met de corporaties en de wethouder.

De heer **Van den Raadt** vraagt aandacht voor het fileprobleem en roept het college op te stoppen met de campagne ‘Adem Haarlem’. De Vogelaarwijken lijken weer af te glijden gezien de eenzijdige samenstelling van bewoners met een veelheid aan problemen: hij roept op tot een betere spreiding over de stad. Airbnb: de fractie roept de wethouder op het Amsterdamse beleid over te nemen. Zo niet, dan zal de fractie een motie indienen. 20% van de sociale woningvoorraad naar statushouders: zegt de wethouder toe dat dit het maximum is en blijft en dat dit -zoals al beloofd- geen invloed heeft op de wachtlijst van andere Haarlammers? Er gaan drie locaties dicht: na de verkiezingen lijkt een nieuwe

toestroom aannemelijk. Trots roept de wethouder op zich alvast te beraden over de locaties voor hun huisvesting. Pagina 12: Trots is groot voorstander van Tiny Houses: wordt overwogen om deze als geregistreerde woning toe te staan in volkstuinjes? Trots wil in de woonvisie meer aandacht voor de Toekomst Wijk: de motie is onvoldoende uitgewerkt. Pagina 15: wat wordt verstaan onder een 'redelijke termijn'? Huurwoningen zijn schaars: hoeveel sociale huurwoningen blijven over nadat de groepen met voorrang zijn bediend? Een geraadpleegde makelaar kraakt de passage waarin staat er weinig behoefte zou bestaan aan andere huisvesting voor senioren. Als er voldoende vierkamerappartementen worden gebouwd, zal de doorstroming echt op gang komen. Waarom zijn er geen voorlopige getallen uit 2016 gebruikt? Starters zijn volstrekt kansloos in Haarlem tenzij zij worden ondersteund. In de woonvisie ontbreekt een verwijzing naar de 30% sociale woningbouw uit het coalitieakkoord. Geldt dat percentage nog steeds? Veel particuliere ontwikkelaars schrikken terug als ergens 50-60% sociaal moet worden gebouwd.

De heer **Visser (CU)** wil een concretere woonvisie met SMART-actiepunten. Er wordt ten onrechte aangenomen dat er minder mensen naar Haarlem zullen verhuizen. Er moet dus meer worden gebouwd. Met de geplande woningbouw lijkt een wachttijd van 5½ jaar niet realistisch. Is de wethouder bereid om actie te ondernemen tegen de verhuurdersheffing? De CU is voor het sturen op een maximale wachttijd per doelgroep. Er moet een bouwoffensief worden ingezet voor koop en huur: de motie daarvoor ligt klaar. Waarom wil het college geen uitsplitsing maken in het aantal toe te voegen wonen naar woningtype, doelgroep, prijssegment? In de woonvisie ontbreekt de garantie uit het coalitieakkoord inzake 30% sociale huurwoningen. Graag uitleg. Het percentage lijkt zelfs af te nemen. Er wordt gesteld dat er na 2025 onvoldoende bouwlocaties zijn maar de CU denkt dat deze problemen zich eerder voordoen. Dus sta open voor bouwen in Oostpoort en in de Waarderpolder ten zuiden van de Oudeweg. Hoe denkt het college meer grond te verwerven in West (zie ambitie PvdA): wanneer komen de voorstellen? Pagina 7: waarop baseert de wethouder de uitspraak dat het steeds beter gaat met de wijken? De Haarlemse Meerwijk wordt in het AD genoemd als voorbeeld van een kwetsbare wijk die terugzakt. Wat doet het college om de trend te keren en wordt dit ingebracht bij de kabinetsformatie? De CU vraagt de wethouder nog in 2017 te komen met een wijziging van de huisvestingsverordening. Door specifieke prestatieafspraken met corporaties moeten jongeren meer kansen krijgen op een woning. Het thema parkeernormen bij sociale huur heeft grote invloed op de financiering. De corporaties willen strengere normen maar zijn die in het licht van de omgevingsvisie toekomstvast? Zorg voor meer inpandig parkeren gezien de schaarse ruimte en minder parkeren op straat. De CU mist op dit punt een integrale blik in de woonvisie. Differentiatie grondprijzen: waarom wordt Haarlem vergeleken met andere gemeenten die wel differentiëren? Het college is terughoudend waar het de inzet van andere marktpartijen dan corporaties betreft. Wat gaat het college doen met de uitkomsten van de analyse (daarbij verwijzend naar de aangenomen motie). Alle corporatiewoningen gemiddeld label B: een mooi streven maar op welke wijze is het amendement 'Maak grijs groener' verwerkt? Gaat de gemeente geschikte verduurzamingsmiddelen voorschrijven via de bouwverordening? Worden vanaf nu bij nieuwbouw overal zonnepanelen toegepast? Zolang het college deze vragen niet beantwoordt, is de motie niet afgehandeld. De ambities voor toegankelijkheid zijn veel te vaag. De CU wil dat hierover afspraken worden gemaakt. Wanneer is het onderzoek naar de blijverslening gereed? Komt het voorstel voor de blijversnota in de kadernota? Passend toewijzen: er is in een motie opgeroepen om geen afspraken met corporaties te maken over huurhoogte maar over woonlasten. Wat gaat het college hieraan doen? Stuurt het college hierover een dag na de verkiezingen een brief naar de formateur?

Wethouder **Langenacker** zegt dat het college in deze woonvisie de inhoud van het amendement heeft vertaald in de genoemde aantallen. Er wordt ingezet op de voorraad 2013. Pagina 33: de 750 woningen die buiten het segment van de sociale huur vielen, komen er weer bij. Op basis van het meest actuele RIGO-onderzoek bedraagt de vraag naar extra woningen 450. Uit onderzoek blijkt dat er een groep is die minder aanspraak zal gaan maken op sociale huur (senioren die meer te besteden hebben). Al met al zullen in Haarlem 1.200 woningen bovenop het nu bestaande aantal worden gerealiseerd. Samen met de 700 die ook nog extra worden gebouwd maar waar een aantal sociale huurwoningen dat verdwijnt naar de vrije sector/dat wordt verkocht tegenover staat. Van de 1.900 extra woningen, worden er 1.200 extra toegevoegd aan de totale voorraad.

De heer **Visser** stelt dat 30% van de 81.000 (2025) woningen uitkomt op 24.300. De wethouder noemt er slechts 22.950 nog afgezien van het scheefwonen.

Wethouder **Langenacker** deelt de zorg van de gemeenteraad inzake het benodigde aantal extra woningen. Er wordt in alle sectoren gebouwd (7.900 in totaal waarvan 1.900 sociaal). Het voorstel is gebaseerd op het amendement.

De heer **Visser (CU)** zegt dat het niet om het amendement gaat: in het coalitieakkoord wordt 30% gegarandeerd in 2025. Geldt die garantie nog steeds?

Wethouder **Langenacker** antwoordt bevestigend. In het voorstel is 25% aan sociale huurwoningen. De totale voorraad sociale huurwoningen ligt nu nog boven de 30%. De wethouder garandeert dat dit niet zal dalen. Hierin zijn particuliere en kleine corporaties meegerekend.

Mevrouw **De Raadt**: de wethouder zegt dat er 1.900 sociale huurwoningen worden bijgebouwd. Er verdwijnen er 1.450. Dan komen er dus netto 450 woningen bij in 12 jaar. RIGO-rapport: de behoefte bedraagt 23.720 maar Haarlem bouwt tot 22.950. Een verschil van 770 woningen.

Wethouder **Langenacker** herhaalt dat het college voldoet aan het amendement. Het overzicht op pagina 33 is mede toegevoegd naar aanleiding van de eerste besprekingen. Hierin wordt de onderbouwing verstrekt. **De wethouder is bereid om op 13 maart tijdens een technische sessie extra uitleg te geven.**

De heer **Van den Raadt** vindt dit een prima voorstel. Zie pagina 20 en de voorspellingen van het RAP: er zouden eerst 2.900 woningen nodig zijn tussen 2012-2015 waarvan er slechts 2.050 zijn gerealiseerd. Houd dus rekening met de realiteit en voeg meteen 20% toe. Ouderen verhuizen alleen als er drie- en vierkamerflats beschikbaar zijn: zie de Twister. Als de gemeente te hoge grondprijzen vraagt, worden er alleen kleine flatjes gebouwd die de senioren afwijzen en komt er van doorstroming niks terecht.

6. Stedenbouwkundig kader verkoop Drijfriemenfabriek

De heer **I. Maissan** spreekt in. Hij is voorzitter van Klein Haarlem en Parksessies (broedplaatsen voor creatief ondernemerschap) en programmeur van Bevrijdingspop Haarlem. Hoewel hij vindt dat creatievelingen 'de broek moeten leren ophouden', wijst hij erop dat de politiek het klimaat en de grenzen wel in hoge mate bepaalt. Creatieve en beginnende ondernemers hebben bewegingsruimte nodig omdat het winst oogmerk niet voorop staat en doen alles om Haarlem 'leuker te maken' vanaf minder gepolijste locaties. Stadsstrand de Oerkap en de DRF zijn unieke ontmoetingsplekken. DRF is een kraamkamer van jong talent met ruimte om te professionaliseren en kan bogen op de nodige successen. De potentie moet op waarde worden geschat dus neem deze ondernemers serieus. De uitbaters van De Oerkap zijn bereid een redelijke huur te betalen. Inspreker roept de politiek op dit ondernemerschap te stimuleren en samen te werken aan een volledig zelfstandig duurzaam bestaan.

Mevrouw **H. Prins** spreekt in namens de Haarlemse Bomenwachters die pleiten voor het behoud van groen en een uitbreiding van het groen en bomen in de leefomgeving. Haarlem is de minst groene stad maar dicht bevolkt. Inspreker kan niet controleren of de gegevens van de bomen inmiddels correct zijn. In open data staan 7 monumentale en 3 gewone bomen van 67 jaar oud. In het rapport 8 monumentale en 7 gewone. In de beantwoording wordt gesproken over 3 monumentale bomen in het bebouwingsvlak. Als besloten wordt om naast het pand te gaan bouwen, beslist de gemeente over de kap van gezonde bomen. De rechter zal verwijzen naar het besluit van de gemeente om in te stemmen met de randvoorwaarden. Kopers gaan voor financieel rendement. Wat is de kosten-batenanalyse van de bebouwing langs de Oudeweg? Een enige groene ontspanningsplek aan de oostzijde van Het Spaarne in een versteende buurt. Inspreker vraagt zich af waarom het terrein wordt verkocht: er kunnen 10 extra woningen worden gebouwd maar wat zijn de gevolgen voor groen, milieu, ecologie en cultuur? Opbrengsten zullen nodig zijn voor de aanleg van de Prinsenbrug en de spoorbrug voor

voetgangers. Het historische gebouw zal worden aangetast door nieuwbouw. Bomen zullen te lijden krijgen door bouwactiviteiten. Inspreker roept de politiek op om te gaan overleggen met de huidige gebruikers. Ga liever voor een optimale verkoopopbrengst van het Dantuma-terrein met behoud van de straatbomen en laat dit stukje groen met rust.

De heer **Berkhout** is voor het behoud van de levendigheid van deze locatie. Dit gevoel wordt te oordelen naar de 3500 'likes' op facebook binnen een week breed gedeeld. De fractie wil het stuk nu niet behandelen en de wethouder terugsturen met een opdracht. De plek voegt waarde toe aan de stad en is een van de laatste rafelrandjes. De grond is vervuild en vanwege de vele kabels en leidingen niet geschikt voor verdere bebouwing. Achter de fabriek staan meerdere gezonde monumentale bomen. Het college moet de volgende opdracht krijgen: behoud het huidige bruisende stadsstrand maar maak marktconforme afspraken en kom met een plan van aanpak voor de restauratie van de monumentale fabriek. Dat kan aan de hand van verschillende scenario's: formaliseer de huidige afspraken met een huurovereenkomst; de een-op-eenverkoop middels een marktconforme prijs; de een-op-eenverkoop middels een erfpachtconstructie of een uitstelscenario totdat een van de andere parels in Oost zich heeft bewezen. Ook dan moeten afspraken met de huidige partij worden gemaakt (inclusief onderhoud). GroenLinks is voor het behoud van de huidige functies. Het voorliggende voorstel ontbeert de beste oplossing.

Mevrouw **De Raadt** onderschrijft het betoog van GroenLinks en dat van de inspreker. De alternatieve scene moet behouden blijven in Haarlem: goed voor de levendigheid en dynamiek van de stad. Het CDA roept het college op het onderzoek uit te voeren.

Mevrouw **Cannegieter** blijft voor een openbare verkoop maar erkent dat er op het terrein waardevolle initiatieven worden ontplooid. De suggestie dat hieraan een einde komt bij herontwikkeling klopt niet, mits onder de juiste voorwaarden en verkoopheisen wordt verkocht. D66 zal zich niet verzetten als de meerderheid pleit voor het onderzoek maar D66 houdt wel vast aan openbare verkoop in de hoop dat de gebruikers verder kunnen. Een geïnteresseerde ontwikkelaar wil met de uitbaters overleggen. Mogelijk kunnen zij zelf aankopen en verder ontwikkelen.

Mevrouw **Verhoeff** zou de genoemde brief graag ontvangen.

Mevrouw **Cannegieter** heeft deze in de commissiestukken gevonden.

De voorzitter laat dit uitzoeken.

De heer **Hulster** wijst erop dat er grond te koop wordt aangeboden waarop tegen de spoordijk aan 'iets ontwikkeld kan worden' terwijl daar 6 meter vrije ruimte moet zijn. Aan de andere zijde staat een monumentale boom bouwen in de weg tenzij deze door een ontwikkelaar illegaal wordt gekapt. De huidige uitbater betaalt geen huur, ontvangt verder geen subsidie maar bestiert een florerend bedrijf en biedt een culturele broedplaats die alom wordt gewaardeerd. De Actiepartij pleit voor het behoud van deze broedplaats en sluit zich aan bij het voorstel van GroenLinks om de mogelijkheden te onderzoeken zodat de uitbaters kunnen blijven. Als er zekerheid komt zullen zij ook gaan investeren en het pand opknappen.

Mevrouw **Kok** sluit zich aan bij GroenLinks, het CDA en de Actiepartij.

De heer **Amand** zegt dat iedereen blij is met de locatie. Mogelijk en hopelijk kunnen de uitbaters het pand kopen.

De heer **Bloem** vindt het niet terecht dat de ene horecaondernemer huur moet betalen en een andere gratis op een fraaie locatie mag ondernemen van het geld van de gemeente. Maar de SP wil evenmin dat de broedplaats verdwijnt. De SP vreest dat het collegevoorstel daartoe leidt en is benieuwd naar de uitwerking van het voorstel van GroenLinks. Behoud wat er is zonder de overige ondernemers in de stad tekort te doen.

Mevrouw **Verhoeff** is voor een kortdurend uitstel: er moet worden doorgepakt. De fractie is voor een kwalitatief hoogwaardige eenduidige ontwikkeling. De fractie maakt een onderscheid tussen het stadsstrand en de oefenruimtes (waarvoor ook opties zijn op het slachthuissterrein). Mogelijk kan er al een goede huurovereenkomst worden meegegeven bij de verkoop. Voor het stadsstrand moet een zone worden aangewezen zodat dit op een goede manier kan worden ingepast. De monumentale bomen moeten behouden blijven, licht het monument pregnanter uit, de fractie is voor het behoud van creatieve/culturele bedrijvigheid. Kortom: snel ontwikkelen en dan naar de markt met een gegarandeerde plek voor het stadsstrand.

De heer **Van Haga** is voor openbare verkoop. Splitsing leidt tot waardevermindering en een slechte ontwikkeling en is 'stelen van de Haarlemmers'. De gunningscriteria wijzigen door het wegvallen van stedenbouwkundige randvoorwaarden: daarover zal met de indieners van de motie worden overlegd. De VVD is tegen cliëntelisme. De sympathieke uitbaters hebben de locatie jarenlang gratis op kosten van alle Haarlemmers benut en daaraan moet een einde komen. Zij mogen zelf als normale horecaondernemer verder gaan als zij de hoogste bieder zijn.

Mevrouw **Verhoeff** vraagt of de VVD beseft dat de gemeenteraad de uitbaters zelf heeft gevraagd naar die locatie te gaan hoewel dit de gemeente geld zou gaan kosten.

De heer **Van Haga** kan zich niet voorstellen dat de VVD dit voorstel steunde. De fractie wil de discussie niet steeds vervuilen met 'linkse onzin' en steeds debatteren over broedplaatsen, oefenruimtes, culturele aspecten. De VVD hecht ook aan cultuur maar de oefenruimtes kunnen naar het slachthuis en de Nieuwe Energie heeft mogelijkheden. Ga over tot verkoop en maak er iets moois van.

Mevrouw **Kok** wil weten of de PvdA voor het behoud is van het stadsstrand.

Mevrouw **Verhoeff** antwoordt bevestigend. Het gaat om twee functies (stadsstrand en De Oerkap met oefenruimtes).

Mevrouw **Kok** vindt het opvallend dat de PvdA de huidige gebruikers van het stadsstrand voorrang geeft.

Mevrouw **Verhoeff** stelt dat in dit geval bekend is wat de uitbaters kunnen, maar zij moeten wel huur betalen.

Mevrouw **Van Zetten** wil weten wat er gaat gebeuren met de Fietsfabriek. Op het slachthuissterrein zijn ook veel creatieve mensen in de weer. Wordt dat ook bijna gratis weggegeven? Daar komt nu een Popschool voor € 2 ½ miljoen. HartvoorHaarlem vindt het stadsstrand zeer aantrekkelijk, maar de verkoop van het stuk grond van Dantuma zou een onderlegger zijn van het station dat voor € 33 miljoen is opgeknapt. Hoe staat het met de financiën van Haarlem? De fractie vraagt een stevige opstelling van het college.

De heer **Visser** wil eerst de Structuurvisie openbare ruimte bespreken voordat er een keuze wordt gemaakt over de toekomst van de DRF. Op dat terrein is een beter integraal plan haalbaar. De fractie is geen voorstander van splitsing. Dus doe een marktverkenning. De fractie is voor openbare verkoop maar de mogelijkheid van onderhandse verkoop mag onderdeel zijn van de verkenning. Stadsbouwmeester: een aantal adviezen is overgenomen, maar wat is zijn oordeel over het eindresultaat? De CU mist het onafhankelijke advies bij de raadsnota. Graag een toezegging dat dit wordt toegevoegd (ook bij andere voorstellen) anders dient de CU een motie in.

Mevrouw **Van Zetten** is verbaasd over het voorstel om onderhands te gaan verkopen. De raad heeft afgesproken om transparant en open en niet meer onderhands te verkopen.

De heer **Visser** wil alle opties openhouden maar bovenal een goede opbrengst van het gebouw.

Wethouder **Van Spijk** bevestigt dat op basis van een ruime meerderheid van de raad de openbare verkoop is voorbereid en het stedenbouwkundige kader is ontwikkeld. Een groot deel van de commissie besluit nu anders. GroenLinks oppert meerdere varianten. Als gekozen wordt voor een huurovereenkomst, moet er fors worden geïnvesteerd door de eigenaar (de gemeente). Het pand is in slechte staat. Dit zal gevolgen hebben voor de huur. De afdeling vastgoed zit al aardig vast. Het college is dan ook niet voor deze variant. Variant 2: marktconforme verkoop kan. Dan zal de nieuwe eigenaar moeten verbouwen. Variant 3: bij een erfpachtconstructie moet ook fors worden geïnvesteerd door de gemeente tenzij het alleen gaat over de grond (en de rest van het gebouw in eigendom blijft).

De heer **Berkhout** wil de plek behouden met de huidige functies en roept het college op in overleg te gaan met de huidige exploitanten. De fractie heeft slechts een aantal scenario's geschetst. Na uitwerking kunnen de gevolgen worden voorgelegd aan de commissie.

Wethouder **Van Spijk** zegt dat het college streeft naar een spoedig besluit. Marktconforme verkoop aan de eigenaar kan maar dan moeten afspraken over het opknappen en de economische haalbaarheid worden uitgezocht. Maar het college blijft voor de openbare verkoop, conform het beleid.

De heer **Berkhout** zegt dat marktconforme verkoop een van de scenario's is. Is dat niet haalbaar, dan kunnen andere worden getoetst.

De heer **De Groot** zegt dat de wethouder aangeeft dat 2 van de 3 voorstellen van GroenLinks een substantiële investering van de gemeente vergen. Is GroenLinks daartoe bereid?

De heer **Berkhout** zegt de consequenties niet te kennen en slechts uitgangspunten mee te geven aan de wethouder.

De heer **De Groot** zegt dat alleen verkoop aan de huidige gebruiker of openbare verkoop mogelijk is. De andere opties vallen af: de gemeente gaat toch geen € 1½ miljoen investeren om het achterstallige onderhoud alsnog in te halen?

De heer **Bloem** zegt dat er meerdere scenario's zijn. Deze vergadering kan er geen besluit worden genomen. Er zou een huurovereenkomst kunnen worden gesloten waarbij de huidige gebruikers alsnog investeren in het verbeteren van het pand. De SP denkt dat er creatieve oplossingen mogelijk zijn.

Wethouder **Van Spijk** oppert om alsnog een horecabestemming te overwegen. Wil de PvdA dat de gemeente eerst gaat ontwikkelen waarna de locatie voor een marktconforme verkoop een-op-een is?

Mevrouw **Verhoeff** ziet het project als een ontwikkeling maar wil het stadsstrand in elk geval behouden. Dat kan door horeca op te nemen of via een pacht/huurovereenkomst met de huidige gebruikers. Mogelijk moet de ontwikkelaar toch nog bouwen maar dan is er alvast een huurder. Ook wil de fractie de monumentale waarde van het pand behouden. Betalende muzikanten mogen ook dan wel andere functies.

De heer **Van Haga** vindt dat de wethouder een goede suggestie doet: neem horeca op in de gunningscriteria. Stel er wordt 20% opgenomen, dan kunnen de huidige gebruikers meebieden en kan de horeca worden voortgezet en krijgen ook andere partijen een kans via een openbare verkoop. De VVD overweegt hierover een voorstel/motie/amendement in te dienen.

De heer **Berkhout** stelt voor om het voorstel van GroenLinks in stemming te brengen: uitstel en een opdracht om de scenario's uit te werken. De tijd dringt.

Mevrouw **Cannegieter** is benieuwd naar de reactie van de wethouder op het voorstel van de VVD.

Wethouder **Van Spijk** stelt dat met het voorstel van de VVD om horeca sterker te verwerken in de criteria tegemoet kan worden gekomen aan de bezwaren maar het is aan de raad. Voor de Fietsfabriek wordt eveneens een openbare verkoop voorbereid. Het college heeft frequent over de diverse projecten contact met de stadsbouwmeester. Zijn commentaar wordt meegenomen. Er zijn 120 projecten: het is geen prioriteit dat hij over elk project zijn mening geeft. Het college wil hem betrekken bij de grote knelpunten. Hij heeft over dit project geadviseerd.

De heer **Visser (CU)** zegt dat de stadsbouwmeester wordt betaald door de raad. Zijn adviezen dienen dus zichtbaar te zijn en als het gaat om beeldbepalende locaties. Dan moet er een paragraaf van de stadsbouwmeester beschikbaar te zijn.

Wethouder **Van Spijk** zegt dat dit geen werkafpraak is maar dat zijn mening zwaar meeweegt.

De **voorzitter** suggereert de meningen van de commissie te gaan peilen over een tweetal opties.

Mevrouw **Cannegieter** vraagt om een duidelijke stemmingsvraag.

De **voorzitter** brengt het voorstel van de wethouder in stemming. Wordt dit afgewezen, dan wordt een alternatief bedacht.

Stemming

Uit de stemming blijkt dat de aanwezige leden van D66, VVD, CU, Trots en HartvoorHaarlem dit plan steunen. Daarmee is er geen meerderheid.

De heer **Visser (CU)** stelt dat er voor het plan van GroenLinks ook geen meerderheid bestaat. De PvdA neemt een middenpositie in.

De heer **Bloem** zegt dat het voorliggende voorstel niet behandelrijp is. Het is geheel aan het college wat het ermee doet.

De heer **Van Haga** meent dat het college het voorstel moet terugnemen en een vervolg moet bedenken. De VVD vindt het overdreven om 'zomaar een paar miljoen in de sloot te gaan gooien'.

De **voorzitter** stelt dat het plan van de wethouder is afgewezen. Dus moet hij met een alternatief komen.

De heer **Berkhout** vraagt in hoeverre er nu een meerderheid voor is om bepaalde verzoeken mee te geven aan de wethouder voor het uitwerken van een nieuw plan. Doelend op de suggesties van GroenLinks om aan de hand van het behoud van de bestaande functies, een aantal scenario's uit te werken.

De **voorzitter** wijst erop dat ook de PvdA enige alternatieve voorstellen heeft gedaan.

De heer **Blokpoel** stelt voor om de voorstellen per mail voor te leggen en aansluitend door de fracties te laten bespreken op 13 maart. De uitkomsten kunnen dan aan wethouder Van Spijk worden meegegeven.

Wethouder **Van Spijk** is bereid de voor- en nadelen van de opties op schrift te zetten. Hij zal tevens in gesprek gaan met de huidige gebruikers en vragen of zij marktconform kunnen kopen en ontwikkelen. De uitkomsten zal hij in een brief verwerken en een nieuw besluit aanbieden aan de commissie. Het college wil zeer snel een knoop kunnen doorhakken.

De heer **Van Haga** beklemtoont dat er bij een een-op-eenverkoop nooit sprake is van een marktconforme prijs. De door de gemeente berekende prijs wordt bepaald na aftrek van al het achterstallige onderhoud en deze handelwijze zal een enorm lage prijs opleveren. De VVD zegt dat

openbare verkoop een fiks bedrag zal opleveren. Die prijs moet dan ook worden voorgelegd aan de huidige gebruikers als hij hun mogelijkheden wil peilen.

Wethouder **Van Spijk** zegt dat er een methodiek is om de prijs te bepalen. Een-op-eenverkoop is mogelijk maar er mag geen sprake zijn van staatssteun dus de prijs moet objectief worden bepaald. Hij herhaalt zijn toezegging om zo snel mogelijk met een voorstel te komen.

De heer **Berkhout** is blij met de toezegging om met de huidige uitbaters in overleg te gaan.

De **voorzitter** vraagt of daarin dan ook de voorstellen van de PvdA zijn meegenomen,

Mevrouw **Verhoeff** zegt dat dit het geval is als het onderscheid tussen De Oerkap (oeverruimtes) en het stadsstrand wordt meegenomen en er een garantie is dat er marktconforme huur zal worden betaald c.q. marktconform wordt verkocht. De PvdA is niet bereid 'er nog een keer een paar ton in te investeren'.

Desgevraagd zegt wethouder Van Spijk toe deze aspecten in de brief te zullen meenemen.

De **voorzitter** concludeert dat het onderwerp niet zal worden geagendeerd voor de komende raadsvergadering.

7. Vaststellen bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok I

De commissie stelt het bestemmingsplan unaniem en zonder beraadslagingen vast.

De **voorzitter** concludeert dat dit onderwerp als hamerstuk in de raadsvergadering wordt behandeld.

9. Rondvraag

-

10. Agenda komende commissievergadering(en)

Vergadering 23 maart:

Ter advisering ontvangen:

- Vaststellen bestemmingsplan Kinderopvang Hildebrandlaan 2 (ter informatie bijgevoegd: besluit hogere waarden Wet geluidhinder ten behoeve van bestemmingsplan Kinderopvang Hildebrandlaan 2)

Ter bespreking ontvangen:

- Tijdelijke invulling terrein en opstallen Young Boys
- (deels vertrouwelijke) bespreking infonota Nieuwe Energie
- Verkoop V&D Schalkwijk + brief inzake Markthal Schalkstad (op verzoek van GL/SP/OPH)

Vergadering 30 maart:

Ter bespreking ontvangen:

- Bestemmingsplannen/beheerplannen en wijze van communiceren met bewoners en andere belanghebbenden (op verzoek PvdA)
- Brief van wethouder van Spijk d.d. 2 maart 2017 inzake wetsvoorstel afschaffen actualiseringsplicht bestemmingsplannen (en bijgevoegde notitie Beheersverordening Gemeente Haarlem)
- Brief wethouder Van Spijk inzake ruimtelijke projecten in Haarlem tot invoering Omgevingswet (op verzoek PvdA)
- verwijderen Maarschalkbank uit monumentenregister + aanvullende info van de wethouder (op verzoek VVD)
- Zelfbouwlocatie Stockholmstraat (op verzoek SP)

De heer **Visser** acht bespreking in een vergadering niet al te realistisch.

De heer **Bloem** zal een extra vergadering voorstellen.

De heer **De Groot** sluit zich hierbij aan (in de volgende cyclus).

De **voorzitter** zegt toe dat hiervoor een datum zal worden geprikt.

11. Sluiting

Hierop sluit de voorzitter de vergadering om 23.15 uur.