

CONCEPTVERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING D.D. 18 MEI 2017 VAN DE COMMISSIE ONTWIKKELING

Aanwezig de leden:

De heren Abspoel (CU), Amand (Trots), Berkhout (GroenLinks), Van Driel (CDA), Drost (GroenLinks), Garretsen (SP), Van Haga (VVD), Hulster (Actiepartij), Mohr (OFM), en de dames Cannegieter (D66), Kok (OPH), De Raadt (CDA), Schopman (PvdA), Van der Smagt (VVD), Verhoeff (PvdA) en Van Zetten (HartvoorHaarlem)

Afwezig: De heren Bloem (SP) en De Groot (D66)

Mede aanwezig:

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

Verslag: De heer Guilonard

1. Opening en mededelingen van de voorzitter

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

Er is bericht van verhindering ontvangen van de heren De Groot en Bloem.

De **voorzitter** deelt mee dat:

- in de brief van 13 april 2017 van wethouder Langenacker een beeld wordt geschetst van het procesverloop dat moet leiden tot de nieuwe prestatieafspraken met de corporaties. Er wordt op gestuurd om in de commissievergadering van 14 september 2017 een informatienota te bespreken. De corporaties bieden aan om in de eerste week van september – voorafgaand aan de bespreking van de informatienota – een presentatie van en een toelichting op hun bod te geven. Om deze presentatie zo goed mogelijk te laten aansluiten op de informatiebehoefte, stelt wethouder Langenacker voor om een aantal leden van deze commissie actief met de corporaties mee te laten denken over de voorbereiding van deze presentatie. De heren Garretsen en Berkhout zijn bereid deze taak op zich te nemen.
- in de Raadsaam staat een uitnodiging van Bouwend Nederland Haarlem 2017 voor een conferentie op 9 juni 2017. In het voorprogramma en in de workshops wordt onder andere ingegaan op de positie van de middeninkomens op de Haarlemse woningmarkt.

2. Spreektijd voor belangstellenden

De heer Haverkort spreekt in namens de Belangenvereniging Arkbewoners Lievever (BAL) inzake de forse verhoging van de erfpacht aan de Lievever in Haarlem die het Recreatieschap Spaarnwoude heeft aangekondigd. Inspreker vraagt de commissie om nog eens kritisch te kijken naar de onderbouwing van de WOZ-waarde en om de belangenvereniging hierin te steunen.

Mevrouw **Cannegieter** vraagt of de inspreker de bezwaren aan het recreatieschap heeft gestuurd. De heer Haverkort geeft aan dat de vereniging BAL dit niet heeft gedaan, maar wel dat het Recreatieschap Spaarnwoude de verhoging van de WOZ-waardering niet goed kan onderbouwen.

Mevrouw Buwalda spreekt in inzake een ingestuurde brief over huurinkomsten van een stadscamping versus een ecologisch ingericht gebied. Inspreker geeft met enkele voorbeelden aan dat de huurinkomsten van een camping in de stad veel lager zijn dan dat deze in eerste instantie zijn begroot. Inspreker pleit voor een stadscamping aan de rand van de stad.

3. Vaststellen van de agenda

De agendapunten 8 en 9 worden in omgekeerde volgorde behandeld.

De agenda wordt aldus vastgesteld.

4. Vaststellen conceptverslagen van de commissievergaderingen op 13 en 20 april 2017

De openbare verslagen van 13 en 20 april 2017 worden ongewijzigd vastgesteld.

5. Inventarisatie rondvraag en mededelingen voor leden en collegeleden

Er zijn rondvragen van de volgende fracties: OFM, HartvoorHaarlem, Trots op Haarlem, D66, Trots op Haarlem en SP.

Ter advies

6. Verordening Startersregeling gemeente Haarlem

De heer **Berkhout** constateert dat het voor starters op de woningmarkt in de gemeente Haarlem erg lastig is om een koopwoning te bemachtigen vanwege de krapte op de markt. Om dat te stimuleren ziet de fractie graag dat de starterslening wordt verhoogd van 20.000 euro naar 30.000 euro op een hypotheek van een maximaal aankoopbedrag van 230.000 euro. De reden hiervoor is dat de maximale lening van 20.000 euro al sinds 2011 staat vastgesteld voor woningen die maximaal 217.000 euro kosten. De huizenprijzen zijn de laatste paar jaren significant gestegen. Dat strookt niet met de intentie van de lening. Spreker vraagt aan de wethouder of zij een mogelijkheid ziet om dit voorstel financieel te kunnen dekken.

Op een vraag van de heer **Mohr** antwoordt de heer **Berkhout** dat hij vreest dat de meeste starters buiten de boot gaan vallen als deze lening niet naar boven wordt bijgesteld.

Mevrouw **De Raadt** vraagt aan de heer Berkhout of het wel noodzakelijk is om het startersleningsbedrag te verhogen om een geschikte koopwoning in Haarlem te vinden.

De heer **Berkhout** zegt dat er een lijst bestaat over de gestegen woningprijzen in de Nederlandse steden. De stad Haarlem staat hierin op de derde plaats van steden waarvan de huizenprijzen het meest zijn gestegen.

Mevrouw **De Raadt** vraagt aan de heer Berkhout of hij het ermee eens is dat Haarlem moet stoppen met het maken van reclame voor Amsterdammers om in de stad Haarlem te komen wonen. Deze reclame zorgt er in haar ogen voor dat de huizenprijzen in Haarlem verder gaan stijgen.

De heer **Berkhout** gelooft niet dat het alleen voor de hoofdstedelingen geldt, maar voor heel de Randstad, vanwege het feit dat Haarlem een gewilde stad is om in te wonen.

De heer **Hulster** vraagt aan de heer Berkhout of met het verhogen van het maximale koopbedrag er een perverse prikkel wordt gegeven.

De heer **Berkhout** antwoordt ontkennend, aangezien de huizenprijzen sowieso al duurder zijn gestegen.

De heer **Garretsen** zegt dat kopers met een laag inkomen compleet klem zitten op de Haarlemse woningmarkt. Er zijn weinig woningen beschikbaar die net boven de liberalisatiegrens zitten. Om de doorstroming bij sociale huurwoningen te stimuleren, is de fractie het volledig eens met het voorstel van de heer Berkhout om deze starterslening te verhogen naar 30.000 euro.

Mevrouw **Cannegieter** staat volledig achter het stimuleren van de doorstroming in de woningbouwmarkt. Het voorstel van de heer Berkhout helpt hierbij en zij steunt hem hierin. De fractie staat nog wel kritisch tegenover het maximale aankoopbedrag van 230.000 euro. Spreekster vindt het wel vreemd dat niet alle Nederlanders de mogelijkheid krijgen om van deze regelingen gebruik te mogen maken, zodat ook hun de mogelijkheid wordt geboden om in deze regio te kunnen wonen.

De heer **Amand** vindt dat er goed moet worden gekeken naar wie in aanmerking kunnen komen voor de regeling die de heer Berkhout voorstelt.

De heer **Abspool** steunt het voorstel van de heer Berkhout.

Mevrouw **Van der Smagt** dringt er bij de wethouder op aan dat zij de stand van het saldo van de starterslening goed in de gaten blijft houden, zodat het aantal aanvragen goed kan worden beoordeeld.

De heer **Mohr** vindt het een goed stuk, maar vindt het wel een slecht idee. Spreker wil voorkomen dat mensen een lening van de gemeente Haarlem kunnen krijgen die dit eigenlijk niet kunnen dragen.

Mevrouw **Cannegieter** merkt in een interruptie op dat de heer Mohr toch ook voor doorstroming op de woningmarkt is.

De heer **Mohr** antwoordt dat hij voor doorstroming op de woningmarkt is, maar ook voor een verantwoord kredietbeleid.

Mevrouw **De Raadt** geeft aan dat haar fractie kan instemmen met het voorliggende raadsvoorstel van het college.

Mevrouw **Kok** meldt dat de fractie akkoord gaat met het stuk en ziet uit naar de antwoorden op de eerder gestelde vragen.

De heer **Hulster** vindt het een goed stuk, zeker ook voor mensen die samen een huis willen kopen. De fractie steunt het voorstel van de heer Berkhout.

Mevrouw **Verhoeff** is blij met de voorstellen van wethouder Langenacker. Mensen die geen vaste aanstelling hebben, maar wel een inkomen generen en dat kunnen aantonen, moeten in haar ogen ook in aanmerking komen voor deze regeling. Spreekster vindt het een goed idee om de doorstroming in de woningmarkt regelmatig te evalueren.

Wethouder **Langenacker** vindt het voorstel van de heer Berkhout met het verhogen van de starterslening naar 30.000 euro een sympathiek voorstel. Zij worstelt wel met het feit dat het beschikbare budget ervoor zorgt dat er dan minder leningen kunnen worden verstrekt. Er bestaat wellicht een mogelijkheid om geld uit een ander budget te halen, aangezien het benodigde bedrag nu niet in de begroting is meegenomen.

Volgens spreekster is er geen sprake van een perverse prikkel bij het verhogen van het maximale bedrag voor de aankoop van een koopwoning (naar 230.000 euro).

Het is regionaal geregeld dat het voor een bredere groep mensen mogelijk is om voor deze regeling in aanmerking te komen. Op dit moment komt 90% van de aanvragers voor deze regeling uit de stad Haarlem.

De wethouder zegt de commissie toe om vóór de komende raadsvergadering te onderzoeken of er behoefte is om de maximale starterslening van 20.000 euro te verhogen naar 30.000 euro en op welke wijze dit kan worden gefinancierd. Daarnaast zegt zij toe om het financiële overzicht van SVM naar de commissie toe te sturen.

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

Rondvraag voor wethouder Langenacker.

Mevrouw **Cannegieter** vraagt of de wethouder het onderzoek kent van de Nationale Ombudsman over de ongelijke behandeling van woonwagengebouwen en zij vraagt wat zij met deze aanbevelingen gaat doen.

Wethouder **Langenacker** antwoordt dat zij bekend is met het onderzoek van de Nationale Ombudsman. De gemeente Haarlem voldoet al aan enkele aanbevelingen die de ombudsman heeft gedaan. De overige aanbevelingen zullen in de huidige regels worden aangepast. Zij zegt de commissie toe om vóór het zomerreces met een brief te komen.

7. Schalkstad, aankoop Californiëplein 2

Mevrouw **Schopman** is blij dat er eindelijk iets gaat gebeuren in Schalkstad. De fractie gaat akkoord met het voorliggende besluit.

De heer **Drost** vindt het van groot belang dat er weer een stap wordt gemaakt in het voorgenomen bouwplan. Met de aankoop van het pand kan er een bioscoop worden gebouwd. Spreker vindt het eveneens belangrijk dat de Haarlemmers worden meegenomen in het lopende proces.

Mevrouw **Cannegieter** is blij dat het zo loopt en zij ziet dit onderwerp als een hamerstuk voor in de raad.

De heer **Van Haga** zegt dat elke vooruitgang in dit dossier een prettige zaak is en gaat akkoord met het voorstel. Spreker betreurt het wel dat de huurovereenkomst niet in het dossier zit.

De heer **Amand** is blij met dit voorstel.

Het verbaast mevrouw **Van Zetten** dat de gemeente Haarlem nog een pand moest aankopen.

De heer **Van Driel** geeft aan dat elke ontwikkeling in Schalkwijk positief is. De fractie besluit om akkoord te gaan met het voorstel.

Wethouder **Van Spijk** geeft aan dat de gemeente dit pand al veel eerder had willen aankopen, maar de toenmalige eigenaar wilde het pand in 2012 nog niet verkopen.

In het najaar van 2017 wordt een start gemaakt met het bouwrijp maken van de grond. Met een zachte winter is het de bedoeling om in december 2017 een start te maken met de bouw van de bioscoop.

Nog vóór deze zomer wil het college in de laatste raadsvergadering aan de raad voorleggen om te starten met de bouwontwikkelingen op het Floridaplein (zorgwoningen, Lidl, AH).

Het gaat goed met de ontwikkelingen in de Zuidstrook. Er zijn wel veel eigenaren in dit gebied die het nog niet helemaal met elkaar eens zijn.

Zodra het raadsbesluit is genomen, zal de wethouder vrij snel daarna de plannen aan de inwoners van Haarlem bekendmaken.

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

Ter advisering

8. Stand van zaken inzake De Koepel

Dit onderwerp wordt in beslotenheid behandeld.

9. Ontwikkeling Oostpoort.

De heer **Fukken** spreekt in namens de wijkraad Parkwijk/Zuiderpolder en is voorstander van een stedelijke knooppuntontwikkeling op de plek van Oostpoort en hij ziet dit als een prachtig entree van de stad Haarlem. Inspreker geeft een schets van de gemaakte bouwplannen die de wijkraad zelf heeft ontwikkeld.

De heer **Giebels**, spreekt in als voorzitter van de Industriekring Haarlem (IKH) en wil de gemeente Haarlem behoeden voor een strategische fout. In een van de voorgestelde varianten van het college staat aangegeven om woningbouw in de Waarderpolder toe te laten. Het bezwaar hiertegen is dat bewoners en bedrijven last van elkaar gaan krijgen. Tevens komt de veiligheid in het geding, vanwege het feit dat veel vrachtwagens in dit gebied rondrijden.

Mevrouw **Kok** vraagt aan de heer Fukken of hij zijn visie aan de griffie wil opsturen.

De heer **Fukken** geeft aan dit te doen, maar voegt eraan toe dat het plan nog niet af is.

Mevrouw **Cannegieter** vraagt aan de heer Giebels waar volgens hem de grens van de Waarderpolder ligt.

De heer Giebels antwoordt dat de grens van de Waarderpolder bij de spoorlijn ligt. Aan de zuidzijde van deze polder mogen volgens spreker wel huizen worden gebouwd.

Mevrouw **Van Zetten** vraagt of de heer Giebels voor het handhaven van het illegaal wonen is.

De heer Giebels zegt dat het gedogen gevaarlijk is. De IKH hamert op handhaving, maar hij constateert dat handhaving een lang traject met zich meebrengt.

De heer **Van Haga** geeft aan dat er in de Sportheldenbuurt en in de Waarderhaven legaal wordt gewoond. Spreker heeft nooit goed begrepen hoe het zit met de zonering in deze gebieden.

De heer Giebels antwoordt dat er diverse zoneringen zijn. Het woord zonering is een ruim begrip. Daar waar men last van elkaar heeft over stank of veiligheid, zijn verschillende normen vastgelegd. Op langere termijn zullen woningen en bedrijven wel degelijk last van elkaar krijgen.

Mevrouw **Schopman** meent dat de drie aangegeven ontwikkelmodellen geen hinder mogen opleveren voor de huidige bedrijvigheid. Er is sprake van een bedrijventerrein dat werk oplevert voor mensen en dat wil zij graag behouden. In het coalitieakkoord en in het convenant staat opgenomen dat wonen in de Waarderpolder niet tot de mogelijkheden behoort. Vanwege de woningdruk en de woningbouwopgave is de fractie hier niet meer mordicus tegen en staat zij open voor andere mogelijkheden om woningen te bouwen als op andere plekken in Haarlem deze mogelijkheden zijn uitgeput. Het wonen mag het werk niet schaden.

De heer **Berkhout** merkt op dat de grondpositie een luxepositie is, want als de grond wordt verkocht, is de gemeente de grip en de sturing op het gebied kwijt. De fractie vindt grootschalige detailhandel (Decathlon) en hotels geen optie voor dit gebied. In deze coalitieperiode vindt spreker het niet de bedoeling om richting te geven aan mogelijke woningbouw in dit gebied.

De heer **Van Haga** vindt het niet nodig om strak vast te houden aan het bestemmingsplan van de Waarderpolder als industriegebied. Een stad is niet statisch en dat vraagt om meer flexibiliteit in het denken en doen over woningbouw en bedrijvigheid. De fractie staat niet onwelwillend tegenover de ontwikkelscenario's van de ruimtelijke ontwikkeling in het gebied rondom het station Haarlem Spaarnwoude.

De heer **Hulster** geeft aan dat hij voor variant c gaat, maar hij heeft wel grote moeite met het vestigen van meer winkels aan de rand van de stad. Deze winkels moeten zo dicht mogelijk bij de bewoners worden gevestigd.

De heer **Amand** constateert dat de gemeente iets moet gaan realiseren in de vorm van zowel woningen als bedrijven, indien de ondernemers hier achterstaan. Hij heeft een voorkeur voor optie c.

De heer **Abspoel** geeft aan dat zijn fractie al eerder gepleit heeft voor woningbouw rondom het station. Spreker is voor optie c, echter liever zonder grootschalige detailhandel.

Mevrouw **Van Zetten** vindt dat er opnieuw naar de Waarderpolder moet worden gekeken op het gebied van woningbouw. Spreekster vindt dat er wel naar de milieuzonering moet worden gekeken, maar aan de randen van het gebied zijn in haar beleving voldoende mogelijkheden.

Mevrouw **Kok** zegt dat haar fractie voor variant c is, met de toevoeging dat sociale woningbouw als optie bij de ontwikkelscenario's moet worden aangevuld.

Mevrouw **Cannegieter** ziet woningbouw in de Waarderpolder wel zitten. Spreekster pleit voor slim bouwen zonder de bedrijvigheid in de weg te zitten. De fractie vraagt aan de wethouder waar de officiële grens van de Waarderpolder ligt. Tevens vraagt spreekster zich af wat er wordt bedoeld met

het bouwen in de Waarderpolder onder bepaalde planologische voorwaarden. De fractie neigt te kiezen voor optie c in combinatie met ontwikkelmodel b.

De heer **Garretsen** is voor variant c met de nuanceringsen die alle andere partijen al hebben aangebracht. De fractie is tegen elke vorm van detailhandel in het gebied, behalve voor de ondernemers op Spaarneboog.

De heer **Van Driel** pleit voor het behoud en voor een gezonde en langdurige balans tussen werkgelegenheid en wonen. Spreker vindt de Waarderpolder een plek voor werkgelegenheid en niet voor woningbouw. Het is geen goede zaak om deze zaken te vermengen. Aan de zuidkant bestaan er mogelijkheden om kantoorgebouwen te transformeren tot woningbouw. De functie P + R moet hier behouden blijven.

De heer **Mohr** sluit zich aan bij de opmerkingen van de heer Van Driel.

Wethouder **Van Spijk** geeft aan dat de gemeente Haarlem een aantal grondexploitaties in de Waarderpolder heeft lopen (ongeveer 110.000 m²) waarover jaarlijks rente moet worden betaald. De accountant heeft de wethouder hierop gewezen en dat is een van de redenen geweest dat het college een drietal ontwikkelscenario's van het gebied heeft gemaakt, waarin gezamenlijk wonen en werken tot de mogelijkheden behoort.

De provincie Noord-Holland gaat de alliantiegesprekken aan en heeft de gemeente Haarlem gevraagd om kleur te bekennen. Vandaar dat spreker de commissie vraagt om een voorkeur te geven aan welke ontwikkelscenario de gemeente kan uitspreken richting de provincie.

Het bedrijventerrein is belangrijk voor de stad Haarlem en de werkgelegenheid moet er worden gekoesterd. Er is wel sprake van een behoorlijke leegstand in het gebied waar invulling aan moet worden gegeven.

De gemeente zoekt naar een intelligente combinatie van wonen en werken die binnen de milieuzonering inpasbaar is.

Het gebied van Spaarneboog beslaat ongeveer 7000 m² en is slechts een klein onderdeel van het hele gebied. De visie die de gemeente met zijn partners moet vaststellen, beslaat een veel groter gebied (300.000 m²).

De Waarderpoldergrens loopt langs het spoor en langs de rivier het Spaarne.

De planologische voorwaarde is dat er niet direct naast de bedrijven woningen worden gebouwd, maar verder daarvandaan.

De heer **Van Driel** is het niet eens met de opvattingen van de wethouder over dit onderwerp. De fractie pleit voor een langdurige garantie dat de Waarderpolder een bedrijventerrein blijft waar ondernemers een plek hebben en waar niet wordt gewoond.

Wethouder **Van Spijk** zoekt naar een balans in het gebied tussen wonen en werken en hoopt op een genuanceerde oplossing bij alle participanten.

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

Rondvraag voor wethouder Botter

Mevrouw **Van Zetten** vraagt welke invloed de gemeente nog kan uitoefenen op de plannen die de bibliotheek heeft met de boeken die het nu nog in bezit heeft, maar waar stoelen van worden gemaakt. Wethouder **Botter** antwoordt dat plannen ervoor moeten zorgen dat er meer studieplekken worden gecreëerd voor mensen die daar willen studeren. Spreker kondigt aan dat de gemeente bezig is om een serie stadsgesprekken te organiseren, waarbij over de toekomst van de bibliotheek wordt gepraat.

De heer **Amand** vraagt wat de situatie bij het Da Vinciplein is. Heeft de gemeente dat al verhuurd? Wethouder **Botter** geeft aan dat bijna alles verhuurd is. Er zijn nog geen contracten getekend. Voor het einde van dit jaar moet alles zijn ingevuld.

10. Rondvraag.

Gezien de tijd worden de rondvragen schriftelijk beantwoord.

Wethouder **Van Spijk** zegt toe dat alle schriftelijk ingediende rondvragen binnen vier dagen worden beantwoord.

11. Agenda komende commissievergadering

- HartvoorHaarlem: Young Boysterrein.
- VVD: brief van wethouder Langenacker over illegale vakantieverblijf.
- SP: brief van wethouder Van Spijk over winkelcentrum Schalkstad.
- PvdA: brief van wethouder Van Spijk van 10 november 2016 inzake de aanpak van ruimtelijke plannen in Haarlem tot de Omgevingswet.
- SP: meerjarenaafsprake culturele instellingen.
- VVD: verkoop Aquaverde.
- SP: meerjarenaafspraken culturele instellingen.
- GLH: balans beschermd stadsgezicht en duurzaamheid.
- SP: activiteitenprogramma Duurzame stedelijke vernieuwing.
- VVD: beantwoording artikel 38-vragen inzake gekraakte gemeentepanden.
- CDA: beantwoording artikel 38-vragen inzake Haarlem Marketing.
- D66: vaststellen inrichtingsplan verplaatste markten.
- GLH: brief van wethouder Van Spijk over de ontwikkelopgave.
- Woonvisie.
- Vaststellen bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook blok I.
- VVD: brief van wethouder Van Spijk inzake ontwikkeling EKP-terrein (verdiept/half verdiept parkeren).
- Stedenbouwkundig kader verkoop Drijfriemenfabriek.
- Vaststellen bestemmingsplan Kinderopvang Hildebrandlaan 2.
- Vaststellen besluit hogere waarden geluidshinder.
- Vaststellen inrichtingsplan verplaatste markten.
- VVD: verwijderen Maarschalkbank uit het monumentenregister.
- OPH: de markthal.

12. Sluiting

De **voorzitter** bedankt iedereen voor zijn inbreng en sluit de vergadering om 23.40 uur.