VERSLAG VAN DE SESSIE VAN DE RAAD DER GEMEENTE HAARLEMMERMEER OP DONDERDAG 3 MAART 2022

Onderwerp: RV Stedenbouwkundig PvE, Investeringsproject en anterieure overeenkomst Hoofddorp-Noord (2022.0000071)

Voorzitter: dhr. P.J. de Baat

Leden: dhr. T.M. Blom, dhr. H. den Butter, dhr. W.G. Jansen, dhr. W.J.J.M. Klijn, mw. G. Knikker, mw. J. Koolmoes, mw. B.C. van Straten-van Diepenbeek, dhr. E. Vermeulen

Griffier: dhr. B. Heerema

Portefeuillehouders: dhr. J.N.J. Nobel, mw. M.H. Ruigrok

Insprekers: Geen

De VOORZITTER: Goedenavond, ik ga toch maar beginnen, het is 19.00 uur. Ik zie nog niet iedereen, dus ik wachtte even. Hierbij open ik de vergadering met als onderwerp Stedenbouwkundig programma van eisen Investeringsproject en anterieure overeenkomst Hoofddorp-Noord (het nieuwe Noord). Ik zie dat er geheime stukken bij zitten en mijn vraag vooraf is of er ook behoefte is aan een besloten deel voor een behandeling van die geheime stukken. Ik zie geen handjes en ook geen oude handjes, dan hebben we geen besloten deel. Ik constateer dat een paar partijen niet aanwezig zijn, dat zijn Sociaal Rechts, mijnheer Meijer, GEZOND Haarlemmermeer en EEN Haarlemmermeer, dat is even voor de notulen. Dan heb ik het proces wel gehad. Wie wil als eerste het woord? Laat ik het maar gemakkelijk maken, ik ga gewoon van links naar rechts, het is een klein gezelschap van acht partijen zie ik nu. Ik ga eerst naar de heer Den Butter van het CDA, gaat uw gang. …dat zal altijd zo blijven met die namen, ik heb het opgeschreven, maar dat schiet niet op, excuus.

De heer BLOM: Ja, mijnheer De Baat dat is geen probleem, er zijn meerderen die ons door elkaar halen, maar daar komen we later op terug. Ja voorzitter, het is een herhaling van zetten, in februari jl. bespraken we de transformatie van het Pionier-Bolsterrein in Nieuw-Vennep en nu is Hoofddorp aan de beurt. In het plan 'het nieuwe Noord' wordt de AM-locatie, de vakgarage van Hartgerink en Klomp en het terrein van Vlamboog, voorgedragen om te transformeren naar werken en wonen, waarbij het wonen zal gebeuren in de vorm van appartementen. Het gaat om een totaaloppervlakte van bijna 3,5 hectare. Ook in Hoofddorp is grote behoefte aan woningen voor mensen zonder gezin van enige omvang, de woonsituatie hier komt sterk overeen met die in Nieuw-Vennep en de verdeling sociale, middeldure en vrijesectorhuur is volgens de afspraak, dus dat is oké. Het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein en de parkeernorm is ook hier aangepast, geheel volgens de aanname dat het openbaar vervoer hier samen met de fiets een groot aandeel in de verkeersafwikkeling zal gaan krijgen. De ontsluiting voor de auto zal onder andere plaatsvinden via de aangepaste afrit van de N201, wat een tijdelijke oplossing is tot deze provinciale weg wordt afgewaardeerd tot een gemeentelijke ontsluitingsweg. Daar zijn nog wel wat onduidelijkheden, maar ik verwacht dat dit gewoon uitgezocht is. De nieuwe provinciale weg zal hier parallel aan ten noorden worden aangelegd, maar dat is voorzien in 2030 tot 2040. Kortom, we vertrouwen op een mooie ontwikkeling in het nieuwe Noord. Tot zover, ik heb hier verder niets aan toe te voegen.

De VOORZITTER: Dank u wel. Ik sla mevrouw Van Straten even over, dan kom ik bij de heer Klijn

van de PvdA. Gaat uw gang.

De heer KLIJN: Helemaal goed, dank u wel voorzitter. De transformatie van Hoofddorp-Noord begint gestalte te krijgen met een stedenbouwkundig programma van eisen en de anterieure overeenkomst voor de bouw van 600 huurwoningen voor met name starters, ouders en jongeren. Ook bij dit plan vinden we het jammer dat er minder groen komt dan volgens de DIOR zou moeten. Er wordt gesteld dat dit in een hoogstedelijk milieu niet mogelijk is, maar dat is wat de PvdA betreft echt onzin. Omdat er in veel grote steden relatief weinig groen is, hoeven wij dat niet na te apen, veel of weinig groen is een keuze en hoe meer groen hoe beter wat ons betreft. De parkings op de parkeerdekken komen in eigendom van de woningbeleggers en worden door en voor rekening van hen in stand gehouden. Hoe borgt de gemeente dat het onderhoud van voldoende kwaliteit is? Dat is vraag 1. Het raadsvoorstel en het programma van eisen spreken elkaar tegen wat betreft de nabijheid van winkels en openbaar vervoer, zijn deze nu vlakbij of ver weg? In het ene stuk staat dat ze ver weg zijn en in het andere stuk staat dat ze vlakbij zijn. De PvdA vindt de loopafstand tot het centrum van Hoofddorp overigens acceptabel en de bus stopt vlakbij. Tot slot is er onduidelijkheid over de betaalbaarheid van de woningen, ook hier spreken het raadsvoorstel en het programma van eisen elkaar tegen: 30-20-50% tegenover 30-10-60%, het laatste staat in het programma van eisen. Wat de PvdA betreft, sluiten we aan bij de ambities van het kabinet, wordt twee derde betaalbaar en komt hier ook een aantal woningen dat maximaal € 250.000,00 kost. We kunnen ons voorstellen dat dit mogelijk is als er nog iets hoger wordt gebouwd. Tot zover, dank u wel.

De VOORZITTER: Het college is al geüpgraded naar het kabinet merk ik. U zei 'het kabinet'.

De heer KLIJN: Nee, ik vroeg aan het college een goed voorbeeld te nemen aan het kabinet en het kabinet zegt 'twee derde'.

De VOORZITTER: Goed zo, u hebt gelijk. Is het inmiddels technisch opgelost? Nee, dan ga ik naar mevrouw Koolmoes van de HAP.

Mevrouw KOOLMOES: Ja dank u wel voorzitter, prachtige afsluitende woorden van mijn collega hiernaast. Voorzitter, van de 1000 woningen die ons in 2019 nog werden voorgeschoteld zijn op Hans-Klokachtige wijze 400 woningen verdwenen, 400 kansen om een jongere, een jong startend gezin of juist senioren die kleiner willen gaan wonen aan een woning in een betaalbaar segment te helpen. Kan het college misschien aangeven waar de 400 woningen zijn gebleven en vooral waarom hiervoor is gekozen? Het is voor HAP belangrijk dat juist betaalbare woningen op grote schaal worden gebouwd. Voorzitter, de wens van 25% groen is niet altijd haalbaar, maar we lezen in deze ontwikkelstrategie dat het streven toch 30 tot 35% groen zal zijn. HAP is zoals u weet groot voorstander van een uitdagende groene buitenruimte waar inwoners graag een ommetje maken in hun eigen wijk en dat lijkt mogelijk in dit plan. We missen op de tekening een duidelijk aangegeven waterpartij, we zien weliswaar de Hoofdvaart en een tekening van hoe regenwater eventueel via een verbinding en een wadi naar de Hoofdvaart wordt geleid, maar een open waterpartij in het straatbeeld is niet aanwezig. Dat is in onze ogen een gemis en we verzoeken het college om nog eens goed te bekijken of die nog ergens kan worden ingevoerd want water is belangrijk voor de flora en fauna, maar ook vaak een welkome afwisseling in het landschap. Voorzitter het hoogste gebouw, gebouw A, zal tussen de 25 en 30 meter hoog zijn en bestaan uit negen lagen. Het ligt dicht tegen de N201 aan en we vragen ons af of de bovenste lagen dan toch last van het geluid kunnen krijgen. De ontwikkelaar heeft weliswaar samen met de gemeente besloten over te gaan tot de manier van gevels verzwaren en verdichten aan de noordzijde, dat ervoor moet zorgen dat het geluidsniveau binnen de wettelijke eisen zal vallen, maar we vermoeden dat we dat pas zeker weten als de bewoners van de hoogste lagen nooit klagen.

Dan over de nieuwe afrit van de N201. We begrijpen dat we nog nadenken over hoe we die precies vormgeven en HAP wil graag meegeven dat voor ons de veiligheid boven de bereikbaarheid gaat. Wat betreft de 857 parkeerplekken, die zijn naar ons inzicht inderdaad afdoende. Een ander genoemd risico is de stroomvoorziening. HAP wijst erop dat eerst bewegen en dan bouwen ook geldt voor de beweging van stroom. Weliswaar wordt er in het plan gesproken van sedumplantjes op het dak die zorgen voor filtering van fijnstof, maar nergens een woord over het gebruik van zonnepanelen op de daken. Misschien kan het college ook aangeven waarom hiervoor gekozen is. Ook is er nog geen invulling gegeven aan de zogeheten plinten onder de gebouwen. HAP geeft mee dat we hierbij denken aan huisartsenposten, kinderopvang en misschien wat kleine detailhandel in verband met de afstand. Voorzitter, ik zal het afsluiten. HAP vindt het een mooie manier om woningen in dit gebied te realiseren, de anterieure overeenkomst ziet er prima uit en wat HAP betreft mag snel doorgepakt worden. Tot zover.

De VOORZITTER: Dank u wel. Dan ga ik naar Forza! Mijnheer Vermeulen, gaat uw gang.

De heer VERMEULEN: Ja voorzitter, dank u wel. Mijn bijdrage gaat extreem kort zijn. Haalbaar en betaalbaar, we weten niet precies wat betaalbaar is, maar in ieder geval is de helft betaalbaar dus ik zou graag horen wat wij onder betaalbaar verstaan. 600 woningen, meer dan ruim voldoende parkeerplaatsen en hoe eerder hoe beter. Daarbij wil ik het laten.

De VOORZITTER: Mijnheer Jansen van GroenLinks, gaat uw gang.

De heer JANSEN: Helaas zal ik er iets meer tijd voor nemen voorzitter. Voorzitter, allereerst geef ik namens mijn fractie aan dat we steeds vaker creativiteit in woningbouwplannen terugzien, er komt steeds meer en inhoudelijke aandacht voor groen, klimaatadaptatie, OV-bereikbaarheid en invulling van de openbare ruimte op straatniveau. Daarbij denken wij bijvoorbeeld aan het aan het zicht onttrekken van auto's, maar hiermee is het aantal auto's nog niet verminderd, ze worden ondanks mooie cosmetische oplossingen nog steeds in woongebieden toegelaten. De insteek van GroenLinks is en zal zijn dat we auto's minder gaan zien rijden in woongebieden door andere vormen van vervoer te stimuleren of autogebruik in woonwijken minder aantrekkelijk te maken. Het raadsvoorstel is helder over de parkeernormen in afwachting van het HOV op loopafstand, zelfs de opsteller van dit ontwerp verwacht overigens niet dat de parkeerplaatsen gebruikt zullen worden, dat vonden we een opmerkelijke opmerking. Dan nog een punt met betrekking tot de argumentatie voor extra autoparkeerplaatsen. Overigens valt te lezen dat we het al normaal vinden als we spreken over parkeerplaatsen, we snappen dan direct dat het om autoparkeerplaatsen gaat terwijl we dat niet eens zeggen. Als het gaat om overige parkeerplaatsen wordt dat keurig geduid, denk aan parkeerplaatsen voor fietsen. Laten we ook eens afstappen van deze conditionering en benoemen waar het om gaat, maar afijn, terug naar de autoparkeerplaatsen. Voor een ruim aantal autoparkeerplaatsen worden twee argumenten gebruikt, het ontbreken van OV, wel op termijn, en de bereikbaarheid van het centrum. Voorzitter, we spreken dan over 1,2 kilometer en dat is een paar minuten fietsen. Laten we dan eens uitgaan van de creativiteit die bewoners van sociale huurwoningen hebben, althans die ze verondersteld worden te hebben, en de norm die het college hanteert voor autoparkeren bij sociale huurwoningen. Het zou een mooi idee zijn om die als norm voor alle woningen te nemen, maar is feitelijk ook aangereikt door het college zelf omdat het verwijst naar het onderzoek waaruit komt dat sociale huurwoningen minder autoparkeerplekken nodig hebben. Dan over het groen, een citaat van pagina 35 van het raadsvoorstel: "De eerste herontwikkelingsfasen kunnen dan worden vergroend door maaiveldparkeerplaatsen door plantsoen te vervangen. De ruimte is schaars en het anticiperen op die meer duurzame toekomst is hiermee gerechtvaardigd". Wij zien graag een aanpassing in die tekst: 'kunnen' vervangen door 'worden dan vergroend'. Laten we er gewoon van uitgaan dat, als die parkeerplaatsen niet meer nodig

zijn, we daar groen voor terugbrengen. Dan het geluid.

De VOORZITTER: U hebt nog een halve minuut.

De heer JANSEN: Wauw. Door de aanwezigheid van de provinciale weg moeten we rekening houden met overschrijding van geluid bij woningen. Hoe kunnen we het aan de bron voorkomen, wat is er nog mogelijk college, een snelheidsbeperking, geluidschermen, afspraken met de provincie? Graag een reactie daarop. Dan als laatste de kosten. Een groot deel van de investeringskosten worden via een anterieure overeenkomst verhaalbaar, waardoor ze niet ten laste van de gemeente komen, maar € 1,4 miljoen komt wel helemaal ten laste van de gemeente en mijn fractie vraagt zich af waarom dit ook niet wordt gedekt via die anterieure overeenkomst. Alleen al zal de waardestijging van de grond door verandering van bestemming en dan de winsten op de verkoop van de woning. Ook graag een reactie daarop. Dank u wel.

De VOORZITTER: Dank u wel. Dan kom ik bij de heer Den Butter, ChristenUnie-SGP.

De heer DEN BUTTER: Dank u wel voorzitter. Ja een mooi nieuw plan, Het Nieuwe Noord. Ik kwam hele nieuwe termen tegen, 'pocketparks' en 'parkeerkoffers' waren nieuw voor mij. Ik dacht dat het allebei over parkeren ging, maar bij die 'parks' bleek het over parkjes te gaan. Zo leer je gaandeweg het stuk nog dingen bij. Ik vond het een mooi plan en, anderen hebben het ook gezegd, een transformatie is toch waar we naar zoeken, ruimte beter gebruiken en benutten. De kansen en risico zijn in het stuk ook goed benoemd, ook daar zagen we geen grote problemen. Het enige wat ons opviel ging met name over het groen. Er staat dat het ietsje minder zou zijn, maar toen ik daarnaar ging kijken, kreeg ik niet helemaal duidelijk of het privaat of openbaar groen is en hoe we dat dan later in beheer gaan doen. De plannen zien er heel erg mooi uit, maar hoe houden we het ook in de toekomst mooi? Dat is wat ons betreft een vraag en we horen graag even wat de gedachte daarover is. Dank u wel.

De VOORZITTER: Dank u wel. D66, mevrouw Knikker gaat uw gang.

Mevrouw KNIKKER: Ik hoop dat mijn pasje het doet voorzitter. Ja, dit is een ontwikkeling waarvan we volgens mij allemaal blij worden. We benutten onze schaarse ruimte voor een transformatie van een gebied met leegstand naar woningen en ook nog eens in een categorie waar grote behoefte aan is. Dat is goed voor een robuustere woning en hard nodig en ook nog eens geluidsadaptief, hartstikke goed. We zijn tevreden met het stuk als het gaat om het klimaatadaptieve en natuurinclusieve bouwplan, ook als we kijken naar de buitenruimte, wat ook past bij de ambities van een hoogstedelijk milieu. De vraag van D66 sluit eigenlijk wel aan bij de vraag die ik ook van collega's van de PvdA, de ChristenUnie-SGP en GroenLinks heb gehoord: hoe gaan we om met de openbare buitenruimte en het groen, hoe borgen we dat die kwaliteit goed blijft en wat is de reden dat we in de tekst beleggers zo expliciet noemen? Er staat namelijk 'de parkinrichting op de parkeerdekken zijn eigendom van en worden in stand gehouden door de eigenaars van (beleggers) in de woningen' en daar horen we graag nog wat duiding op. Dat we in het stuk afwijken van de parkeernorm is een maatwerkafwijking, ook dat snapt D66 goed. De vraag die wij nog wel hebben, is wat we kunnen doen om de toekomstige inwoners goed voor te bereiden op het wonen in dit gebied want zoals gezegd zal er voorlopig nog geen snelle HOV-verbinding zijn. Kan bijvoorbeeld ook worden gekeken naar kleinschalig elektrisch pendelvervoer richting het station van Hoofddorp, bijvoorbeeld tijdens spitstijden, om zo ook de mensen snel van A naar B te brengen. Het laatste puntje is een zorg. Het bestemmingsplan biedt namelijk nog steeds ruimte voor bedrijfsactiviteiten met een hogere milieubelasting dan de bedrijven die daar nu zitten en dat staat natuurlijk lijnrecht tegenover de ontwikkeling in dit gebied en de gemengde functies en, ook al is het niet aannemelijk, de optie ligt nog wel op tafel. Hoe gaan we dan om met initiatie-

ven die zich de komende jaren hiervoor gaan melden? D66 ziet graag dat de gemeente in dit geval dan actief meedenkt en meezoekt naar andere locaties in de gemeente om dit soort bedrijvigheid aan de randen van dit soort woongebieden weg te halen. Tot zover.

De VOORZITTER: Dank u wel. Dan kom ik bij de VVD, mevrouw Van Straten gaat uw gang. O, ik dacht dat het zo langzamerhand opgelost was, doet dat ding het wel? Even pauze of hoe zeg ik dat, we stoppen de vergadering even, een punt van orde. Een schorsing heet dat, na 24 jaar moet je dat toch weten.

Schorsing

De VOORZITTER: Ik heropen de vergadering en de gast is mevrouw Van Straten.

Mevrouw VAN STRATEN: Dank u wel voorzitter. Stoer, robuust en niet modieus, dat waren de termen die mij opvielen, het lijkt bijna of het over een datingsite gaat, maar dit haal ik uit het programma van eisen voor Hoofddorp-Noord. Zo moeten de woningen eruit gaan zien en dat lijkt mij fantastisch. Er worden in ieder geval weer flinke stappen gezet om meer woningen te bouwen, we zien ook dat het woningbeleidsprogramma dat we hebben gemaakt nu ook wat gaat opleveren en daar is de VVD heel blij mee, 50% van de te bouwen woningen zal betaalbaar zijn. Er zal ook geëxperimenteerd worden met geluidsadaptief bouwen en de VVD waardeert het dat de initiatiefnemers daarmee aan de slag willen gaan, dat hoort bij onze gemeente, pionieren en creatief zijn. Er zal ook geïnvesteerd moeten worden in de infrastructuur, we zien ook dat de initiatiefnemers daar hun verantwoordelijkheid voor nemen en ook dat kan onze waardering dragen. De provincie zal verder ook nog wel aan de bak moeten om de infrastructuur verder uit te breiden als we daar nog verder willen bouwen. In ieder geval de VVD in de provincie is daartoe bereid en ik hoop dat de partijen hier die ook in Provinciale Staten vertegenwoordigd zijn ook die boodschap overbrengen, zodat we snel verder stappen kunnen zetten. Ja, ik zie GroenLinks al lachen. We kunnen als VVD ook instemmen met het afwijken van de groennorm en dat komt ook omdat er heel creatief mee wordt omgegaan en er creatief wordt gekeken hoe we wel kunnen zorgen dat inwoners zo veel mogelijk van dat groen kunnen genieten. Ook de minimale wateropvang is gegarandeerd en het is ook bestendig tegen hittestress, dus aan alle minimale voorwaarden is voldaan. Kortom, mooi dat we weer een stap verder kunnen zetten met het bouwen van woningen waarvan de helft betaalbaar is. Dan heb ik nog wel twee vragen. Het valt ons toch weer op dat niet duidelijk is welk effect stikstof op dit plan heeft, de VVD stelt daar echt al jarenlang iedere keer vragen over en de ene keer krijgen we te horen dat het nog niet duidelijk is, dan weer dat sommige dingen vertraging gaan oplopen en dan is het wel duidelijk. Ik wil graag weten wanneer dat in dit geval dan wel duidelijk is en of er risico's met betrekking tot stikstof zijn die dit mooie plan kunnen dwarsbomen. Dan een beetje een technische vraag. Ik zag dat in de oplegnotitie wordt verwezen naar beheerkwaliteitsplannen uit 2009, terwijl we die volgens mij in 2017 hebben herzien en dat begrijp ik niet helemaal. Tot zover mijn inbreng.

De VOORZITTER: Dank u wel. Dan kom ik bij de wethouder, het college. Mijnheer Nobel, gaat uw gang.

Wethouder NOBEL: Ja dank u wel voorzitter. Even kijken waar ik zal beginnen, ik begin bij de ChristenUnie-SGP die iets vroeg over de kwaliteit van het groen, hoe we dat borgen. Ook een aantal andere fracties vroeg daarnaar, D66 en ik geloof ook de PvdA. In beginsel vragen we bij de aanleg van dat groen om ook groen aan te leggen dat goed onderhouden kan worden. Wij toetsen dat ook zelf, maar zodra het groen op een gegeven moment van de eigenaar is dan moet die dat uiteindelijk onderhouden. Dus hoe borgen we dat? Dat ligt eigenlijk primair bij de woningeigenaren, dus daar zit in die zin

ook een risico in en met name bij de aanleg moeten we er heel scherp op zijn dat dit vriendelijk groen is om het zo maar te zeggen, zodat we daar niet later veel last van krijgen, met groen dat heel veel onderhoud vergt.

De VOORZITTER: U krijgt een onderbreking, u krijgt een interruptie van de heer Klijn van de PvdA. Gaat uw gang mijnheer Klijn.

De heer KLIJN: Aansluitend hierop, kunt u uitleggen waarom het college ervoor kiest om die verantwoordelijkheid voor het onderhoud bij de bewoners/beleggers te beleggen in plaats van dat de gemeente zoals te doen gebruikelijk het onderhoud op zich neemt?

De VOORZITTER: Mijnheer Nobel, gaat uw gang.

Wethouder NOBEL: Ja voorzitter, ik denk dat het ermee te maken heeft dat wij daar zelf geen grond hebben en dat het in dit geval ook vaak om binnentuinen gaat, maar ik zal dat nog even checken en als het anders is dan hoor ik dat ongetwijfeld straks van de ambtenaren, maar ik denk dat het daarmee te maken heeft. HAP vroeg zich af: bent u ineens goochelaar geworden, waar zijn die woningen gebleven? Dit is de eerste fase van de woningen die worden gebouwd en op het moment dat de N201 uiteindelijk wordt omgelegd en de parallelweg er komt kunnen die 500 extra woningen er uiteindelijk ook komen.

De VOORZITTER: Mevrouw Koolmoes, HAP. Gaat uw gang.

Mevrouw KOOLMOES: Ja dat had ik ook begrepen in het stuk uit 2019, maar daar stond duidelijk bij dat, ondanks deze afritten, toch 1000 woningen gebouwd kunnen worden. Ik begrijp natuurlijk ook wel dat er meer gebouwd kan worden als die afrit de andere kant op gaat, via het dierenasiel, maar in 2019 werd duidelijk gezegd dat met deze oplossing op die ene straat tot 1000 woningen gebouwd kunnen worden. Als ik zo naar het plan kijk, zie ik wel heel veel appartementen en ik neem aan dat je dan nog hoger moet gaan bouwen, maar het was wel een vraag. Dank je wel.

De VOORZITTER: Oké. Mijnheer Nobel.

Wethouder NOBEL: Ja, wat ik voor nu kan inschatten… Dit is sowieso het plan dat er ligt. Dus op het moment dat er meer woningen worden gebouwd, is dat sowieso in een latere fase. Volgens mij moet de weg dan echt worden omgelegd, maar ik zal voor u nagaan of we misschien toen een antwoord hebben gegeven dat met de kennis van nu niet meer helemaal klopt. Dat is ook direct een antwoord op de vraag: hoe zit het dat u niet alle kosten bij de anterieure overeenkomst hebt kunnen verhalen? Dat heeft ermee te maken dat we slechts het deel van de woningen die nu worden gebouwd kunnen verhalen. Als in de toekomst die 500 extra woningen worden gebouwd dan gaan we die andere kosten bij die ontwikkelaar verhalen. Dat was volgens mij de vraag van GroenLinks. Dan de betaalbaarheid van de woningen. Het is 50-50, dus 50% is betaalbaar waarvan 30% sociaal en 20% in het middensegment. Ik denk dat ik daarmee aan de vraag van Forza! heb voldaan, maar de NHG-grens is het middensegment en middenhuur is geloof tot € 1.000,00 en uit mijn hoofd is ongeveer € 750,00 de sociale huur.

De VOORZITTER: U krijgt een onderbreking van de heer Klijn, PvdA. Gaat uw gang.

De heer KLIJN: Ja want ik heb gevraagd waarom u niet naar die twee derde gaat, 67% ongeveer, wat het kabinet ook voorstelt voor de komende jaren. Dit project moet nog starten en volgens mij zou dat

prima kunnen. Het kan natuurlijk niet bij projecten die al lopen, maar wel voor een al lopend project. Dus graag nog even antwoord op de vraag waarom daar niet voor gekozen wordt.

De VOORZITTER Dan wil mijnheer Vermeulen van Forza! direct een vraag op hetzelfde onderwerp stellen?

De heer VERMEULEN: Ja, ik stel voor om dat in de tweede termijn te bespreken, over haalbaarheid en betaalbaarheid want we willen uiteindelijk wel dat het er komt.

De VOORZITTER: Dat is een heel goed idee, dan mag u dat straks aankaarten, prima. Dan ga ik naar mijnheer Nobel terug. Gaat uw gang.

Wethouder NOBEL: Ja, we zitten niet met elkaar in beslotenheid, maar als u de financiële stukken erbij pakt dan kunt u zien dat het niet uit kan op het moment dat het percentage betaalbaar groot wordt. Dat is primair de reden en de secundaire reden is natuurlijk dat we in ons coalitieakkoord de afspraak van 50% hebben. De primaire reden is gewoon de betaalbaarheid. We hebben ook moeten inleveren op groen en parkeren en dat doen we niet omdat we het leuk vinden, maar dat doen we omdat we een project rond willen krijgen. Op het moment dat je meer betaalbare woningen wilt bouwen dan wordt de businesscase negatief.

De VOORZITTER: Meneer Klijn, PvdA. Gaat uw gang.

De heer KLIJN: Ik heb in mijn bijdrage de suggestie gegeven om juist voor die betaalbaarheid wat hoger te gaan bouwen. Dan kun je meer woningen realiseren op hetzelfde aantal vierkante meters grond, ik realiseer me dat die grond duur is. Dan zou de prijs voor sommige woningen naar beneden kunnen.

De VOORZITTER: Mijnheer Nobel, u mag uw termijn afmaken want het onderwerp komt straks in de tweede termijn terug. Het is niet de bedoeling om het debat nu te voeren, maar we hebben nog wel een beetje tijd, dus ik doe niet zo moeilijk. Gaat uw gang mijnheer Nobel.

Wethouder NOBEL. Ik laat die aanname even bij u, of dat ook zo maar kan en mogelijk is, we moeten ook stedenbouwkundig nog een en ander inpassen en wellicht is dat is dat iets voor het debat in de tweede termijn met Forza!. D66 vroeg naar de pendelbusjes. Ik begrijp die wens, maar dat is ook een wens met een kostenplaatje dat wij als gemeente niet betalen en daarom is daar niet voor gekozen. Uiteindelijk is het natuurlijk ook de bedoeling dat er hoogwaardig OV komt. U vroeg ook hoe het zit met bedrijven die uiteindelijk binnen een bepaalde milieucontour vallen. In de praktijk gaan die bedrijven daar weg en ook dat het vanuit de gemeente gezien niet wenselijk is om dat soort bedrijven toe te laten. Het is nog wel mogelijk, maar we proberen er natuurlijk op te sturen om dat niet te laten gebeuren. We hebben tal van voorbeelden, bijvoorbeeld bij Pionier-Bols en met Van Groningen die we dan later moesten verplaatsen. Dat is niet wenselijk, dat is eigenlijk het antwoord op uw vraag. Ik heb nog geen antwoord op de vraag van HAP over de waterpartij en ik hoop dat ik dat straks krijg. De bovenste etage, hoe zit het met dat geluid? We hebben het berekend, maar je weet natuurlijk pas echt wat de geluidbelasting is op het moment dat die bovenste etage er helemaal is en de bewoners er wonen. Ik weet toevallig van Martijn Luchte dat ze dat vaak nog nauwkeuriger kunnen berekenen dan dat ze kunnen meten, dus ik heb er best wel vertrouwen in dat dit goed zit.

De VOORZITTER: Mevrouw Koolmoes, HAP. Gaat uw gang.

Mevrouw KOOLMOES: Ik begrijp hieruit dat nog niet eerder is geprobeerd om op deze manier te verzwaren en te verdichten. Ik zit vooral met het geluid, dat draagt meestal waardoor je aan de bovenkant een soort echo creëert. Ik begrijp hieruit dat dit echt een soort pilot gaat worden.

De VOORZITTER: Mijnheer Nobel, gaat uw gang.

Wethouder NOBEL: Ja, volgens mij is het niet eerder op deze wijze geprobeerd, maar de muren zijn nog dikker gemaakt omdat de woningen richting de Polderbaan zijn gesitueerd en in die zin denk ik dat nog meer aan de geluidsbelasting is gedaan dan wellicht nodig zou zijn om aan die eisen te voldoen. U vroeg ook hoe het zit met de plint onder de gebouwen, of daar huisartsen in kunnen. Ja, dat zou eventueel kunnen. Geen supermarkt of iets maar huisartsen kan wel. Ik heb de vragen van GroenLinks gehad. De VVD vroeg naar de stikstof. Ik denk dat dit op deze locatie niet zo van toepassing is omdat er natuurlijk al veel verkeer was. Dat zie je eigenlijk ook bij Hyde Park en Pionier-Bols. Het antwoord op de technische vraag houdt u van mij tegoed, die beantwoord ik schriftelijk, daar kan ik nu geen antwoord op geven. Ik hoop straks nog de vraag over de waterpartij te kunnen beantwoorden, die heb ik nog even niet binnen.

De VOORZITTER: Ik doe het even op de volgorde. Mevrouw Knikker, gaat uw gang. Dan ga ik eerst even naar de heer Jansen, dan wordt het daar even opgelost.

De heer JANSEN: Dank u wel voorzitter. Ik heb nog een vraag uitstaan over het geluid, om bij de provinciale weg eventueel afspraken te kunnen maken over snelheidsbeperking, geluidsschermen van de rondweg zeg maar, wat nu provinciale weg is.

De VOORZITTER: Ja mijnheer Nobel, gaat uw gang.

Wethouder NOBEL: Om uw vraag even goed te begrijpen, zodra de weg wordt verlegd of nu nog?

De heer JANSEN: Ik weet niet wanneer die verlegd wordt, maar nu gaan we straks bouwen dus wat is er nog mogelijk? Een snelheidsbeperking hoeft niet heel veel te kosten. Op een rijksweg, ik noem maar even rond Amsterdam of Rotterdam, kan er op een snelweg 80 km per uur gereden worden en zo zou je een provinciale weg ook kunnen aanpassen.

Wethouder NOBEL: Ja laat ik het zo zeggen, het college vindt de afwaardering van die weg niet wenselijk. Over of er schermen geplaatst kunnen worden? Ik kan me voorstellen dat, als wij nu aan de provincie vragen 'wilt u meedenken over het plaatsen van schermen?', die zegt 'dat lijkt ons niet zo'n goed idee want we willen die weg straks gaan omleggen'. Ik wil dat informeel wel eens vragen, maar om daar nu formeel een brief aan te wijden… dan denkt de gedeputeerde 'daar heb je die die gekke wethouder weer', dus laten we dat nou niet doen. Ik zal dat informeel eens navragen, maar dat lijkt me geen haalbaar verhaal omdat die weg uiteindelijk omgelegd moet worden.

De VOORZITTER: Dan kom ik bij mijnheer Klijn, PvdA. Gaat uw gang.

De heer KLIJN: Ja dank u voorzitter. Ik mis eigenlijk een antwoord op de vraag over de tegenstelling tussen het programma van eisen en het raadsvoorstel. In het raadsvoorstel staat de verhouding 30-20-50 als het gaat om betaalbaarheid en in het programma van eisen staat 30-10-60. Ik neem aan dat dit aangepast moet worden.

De VOORZITTER: Een duidelijke vraag. Mijnheer Nobel, gaat uw gang.

Wethouder NOBEL: Ik weet niet of het aangepast moet worden, volgens mij is de anterieure overeenkomst leidend en ik denk dat het programma van eisen met het toen nog geldende woonbeleid is opgesteld. Ik zal nog even navragen of dat nodig is, maar ik denk dat dit in principe niet nodig is omdat we in de anterieure overeenkomst fiftyfifty hebben afgesproken.

De VOORZITTER: Mijnheer Klijn.

De heer KLIJN: Begrijp ik het goed dat dit programma van eisen niet gaat gelden voor verdere dingen die daar in Hoofddorp-Noord worden gebouwd?

De VOORZITTER Mijnheer Nobel.

Wethouder NOBEL: Dat wil ik nog even checken, maar voor het plan dat nu voorligt is de anterieure overeenkomst in ieder geval gewoon leidend en daar heeft het in ieder geval geen consequenties voor. Ik hoop dat ik straks nog een antwoord op uw andere vraag kan geven.

De VOORZITTER: U bent inmiddels gastspreker.

Mevrouw KNIKKER: Ja, gastspreker.

De VOORZITTER: Gaat uw gang.

Mevrouw KNIKKER: Onze fractie viel over het woord 'beleggers' dat zo expliciet in de tekst staat, 'eigenaren/beleggers in de woningen'. We hebben het daar de laatste tijd natuurlijk vaker over gehad, maar kunt u nog even duiden wat we daar nou precies mee bedoelen?

De VOORZITTER: Mijnheer Nobel, gaat uw gang.

Wethouder NOBEL: Ja, ik heb het idee dat het een beetje semantisch is. De eigenaar van de woning en dat kan ook een belegger zijn.

De VOORZITTER: Ja, gaat uw gang mevrouw Knikker.

Mevrouw KNIKKER: Hoe rijmt dat dan precies met onze zelfbewoningsplicht en dergelijke, dat we de laatste tijd…

De VOORZITTER: Laten we het daar volgende week eens over hebben.

Wethouder NOBEL: Op het moment dat die overeenkomst werd gesloten… Die zelfbewoningsplicht is er nog niet en als die er wel is dan zal het tegen die tijd misschien niet meer kunnen. Dat geldt wel voor de sociale huurwoningen. Ja, dus dat is hoe de vork nu in de steel zit.

De VOORZITTER: Mijnheer Vermeulen, Forza! Gaat uw gang.

De heer VERMEULEN: Ja, ik zit nu ook met een vraag. Ik vond het een enorm helder voorstel en daardoor was mijn bijdrage ook zo ultrakort. Bij een huurwoning is er toch per definitie iemand die daar geld in investeert en dat kan een woningbouwvereniging of een belegger zijn. Ik neem aan dat we het hebben over de partij die daar huurwoningen realiseert, daar is toch niets geks aan?

De VOORZITTER: Dat is een vraag? Daar is toch niets geks aan wethouder?

Wethouder NOBEL: Dat ben ik met u eens, maar het kan een enkele woningeigenaar zijn of een belegger die daar misschien wel tien tot twintig woningen in het middensegment koopt en die vervolgens verhuurt. Dat kan en dat hoeft ook helemaal niet… Er komen nu beelden vrij: dat zijn beleggers die heel veel geld gaan verdienen. Het kan ook een pensioenfonds zijn, dus dat zegt mij niet zo veel. Ik zou ook voorzichtig zijn met alle beleggers over één kam te scheren want we hebben hen heel hard nodig in de woningmarkt.

De VOORZITTER: Dank u wel. Mijnheer Klijn, PvdA. Gaat uw gang.

De heer KLIJN: Ja voorzitter. De PvdA heeft helemaal niets tegen beleggers, die hebben we echt hard nodig. In de woningmarkt wordt flink belegd en flink gehuurd, dus dat is het probleem helemaal niet. Het gaat uiteraard om opkopers die woningen opkopen en dan tegen verschrikkelijk hoge huren verhuren. Daarom hebben we die motie 'Opkoopbescherming zelfbewoningsplicht' ingevoerd en even de vraag aan u. Op het moment dat uiteindelijk het definitieve antwoord van het college komt en de huisvestingsverordening is aangepast dan neem ik aan dat ook alle woningen die nu hierin bedoeld worden daaronder vallen en dat u dan niet kunt zeggen 'ja maar de anterieure overeenkomst was al eerder getekend'. Hoe zit dat?

De VOORZITTER: Oké. Ja, het zijn wel huurwoningen maar goed. Mijnheer Nobel, het college, gaat uw gang.

Wethouder NOBEL: Ja, er is volgens mij inderdaad een verschil tussen de huur- en de koopwoningen. U riep eerder ook op tot de bestaande voorraad, dat is ook alweer…. Het ligt er ook aan hoe u uiteindelijk de motie, een amendement of een voorstel voorlegt. Dus dan moet ik hem ook iets specifieker terugkrijgen. Op dit moment is het zo dat, op het moment dat die woning wordt verkocht dan… Nu moet ik het goed zeggen, ik krijg net het antwoord door. Er geldt een zelfbewoningsplicht, zoals we die eigenlijk ook bij bijvoorbeeld Hyde Park kennen, op het moment dat die middeldure woningen worden verkocht en dat zijn dan dus de huurwoningen.

De heer VERMEULEN: Voorzitter, via u. We gaan erop studeren want dit wordt een beetje onduidelijk zo.

De VOORZITTER: Ik weet niet wie die onduidelijkheid creëert, maar dan gaan we even kijken. Bent u aan het einde van uw beantwoording van het college?

Wethouder NOBEL: Ja, ik heb een antwoord op de vraag over de waterpartij, dus als ik die nog kan geven. Dat moet dan nog in die groene corridor worden uitgewerkt. Het plan zal in ieder geval moeten voldoen aan de watertoets.

De VOORZITTER: Ja.

Mevrouw KOOLMOES: Er is één vraag nog niet beantwoord en ik stak al steeds mijn hand al op.

De VOORZITTER: Oké, sorry.

Mevrouw KOOLMOES: Ik wil nog één vraag graag beantwoord zien. Waarom is niet gekozen voor

zonnepanelen op daken?

De VOORZITTER: Mijnheer Nobel van het college, hebt u daar een antwoord op?

Wethouder NOBEL: Volgens mij is het een combinatie van factoren. Het heeft ook te maken met de groene daken die geplaatst worden en de doorlaatbaarheid van het water op die daken, de dikte van het groen dat erop komt te liggen. Volgens mij heeft het daarmee te maken. Als dat antwoord afdoende is… anders moet ik nog even verder vragen, maar dat is volgens mij de reden dat die constructie er niet op geplaatst kan worden.

Mevrouw KOOLMOES: Ik lees meer van dit soort stukken en dan staat het er duidelijk in. Volgens mijn collega's staat het er wel in, maar ik heb het niet gevonden. Ik heb wel het sedum gelezen en ik ben blij met dit antwoord want ik weet zeker dat er nog naar gekeken wordt.

De VOORZITTER: Nou dan sluit ik hierbij deze eerste termijn. U hebt eigenlijk al allemaal vragen tussendoor gesteld voor zover de wethouder niet het juiste antwoord gaf, dus ik ga daar nu mee stoppen. We gaan naar de tweede termijn, we hebben veel tijd en in die zin is het heel interessant om wat van de onderwerpen die net aan de orde kwamen eventueel te bediscussiëren. We hebben in ieder geval één voorstel en dat gaat over betaalbaarheid. Als ik andere onderwerpen van u meekrijg dan hoor ik dat graag. Laten we maar even u het woord geven om het even in te leiden en dan gaan we erover in debat. Als er straks een ander onderwerp aangekaart moet worden dan hoor ik het graag even. Gaat uw gang.

De heer VERMEULEN: Dank u wel voorzitter. Zoals ik net al zei, ligt hier een prachtig plan voor. Je wilt uiteindelijk natuurlijk dat al je inwoners voor een zo laag mogelijk bedrag een woning hebben want dan blijft er ook nog geld over om van te leven. Afgelopen week werd mij de vraag gesteld of wij heel veel sociale huurwoningen konden bouwen en toen heb ik aan de vraagsteller geschetst waar een belegger mee zit: als je een woning gaat bouwen om te verhuren, dan heb je alleen om je kosten te dekken ongeveer 5% nodig. Dat is een potje voor toekomstig onderhoud, dat is de verzekering van je opstallen, dat is de belasting die je kwijt bent aan de gemeente en dan is er ook nog vaak de financiering. Dat hele pakket bij elkaar is ongeveer 5% kostendekkendheid. Als je dan gaat kijken naar een maximale huur van € 763,00, wat de huur van een sociale huurwoning is, oftewel € 9.160,00 per jaar, dan vermenigvuldig je dat met twintig om aan je kostprijs te komen. Dat betekent dus dat de woning niet meer mag kosten dan € 183.000,00. Dan willen we geluidsadaptief bouwen, het moet bijna energieneutraal zijn en het moet ook nog binnen dat budget passen. Heel vaak wordt in het wat duurdere segment gecompenseerd voor de goedkope woningen en ik denk dat, zoals de wethouder al aangaf, projecten niet uit kunnen als wij hele hoge eisen gaan stellen en we 60% of nog meer sociale huur willen. Dan wil ik zeggen, en dat is eigenlijk waarover ik wil praten: uiteindelijk moet je dan gewoon je zegeningen tellen; dat er mensen zijn die met innovatieve plannen komen die hier zo'n heel verouderd park transformeren naar iets waar we allemaal op zitten te wachten en dat we eigenlijk heel blij moeten zijn dat dit gebeurt in plaats van dat we hele hoge eisen stellen.

De VOORZITTER: Dan zie ik als eerste de hand van mijnheer Jansen omhooggaan. Dan mijnheer Klijn en dan mevrouw Van Straten. Gaat uw gang mijnheer Jansen.

De heer JANSEN: Mijnheer Vermeulen, ik begrijp wat u zegt maar aan de andere kant heb ik u de vorige keer ook horen zeggen dat grond ook een flinke opbrengst kent en daar ben ik het ook mee eens. Als de grond nu bijvoorbeeld industrieterrein of iets anders is dan heeft dat een waarde, ik heb er geen verstand van maar ik weet dat het een waarde heeft en op het moment dat dit bestemmingsplan

naar woningen wordt omgezet dan stijgt dat verschrikkelijk. Ik zou bij dat plaatje dat u net schetste ook de waardevermindering van de grond zelf willen meenemen, daar zit natuurlijk ook een substantieel deel in.

De VOORZITTER: Nee wacht even mijnheer Vermeulen. Ik snap uw betrokkenheid, maar ik ga eerst deze twee doen voor de discussie en dan mijnheer Den Butter ook nog. Mijnheer Klijn, PvdA. Gaat uw gang.

De heer KLIJN: Ja dank u wel voorzitter. Ik begrijp wat mijnheer Vermeulen nu zegt en zijn rekensommetje klopt volgens mij ook, geredeneerd vanuit de simpele belegger zal ik maar even zeggen, maar bijvoorbeeld sociale huurwoningen worden vaak gebouwd door woningbouwstichtingen en woningbouwstichtingen hebben bepaalde doelstellingen, die hebben een bepaald vermogen dat ze kunnen inzetten. Het kabinet heeft in het regeerakkoord afgesproken dat twee derde van de woningen betaalbaar zou moeten zijn en ik heb vorige week ook al in een paar sessies gezegd dat ik dan ook verwacht dat de gemeente voor bijvoorbeeld dit soort projecten bij het kabinet aanklopt voor extra financiering om die betaalbaarheid ook mogelijk te maken want dat is natuurlijk wel belangrijk, er moet geld bij, dat snap ik ook. Mag uw lampje misschien een beetje uit? U zit echt te lezen zo ongeveer en dat maakt het spreken wat ongemakkelijk. Ik heb ook aangegeven dat de kosten feitelijk omlaaggaan op het moment dat je op datzelfde stukje grond een paar lagen extra bouwt omdat je natuurlijk niet meer geld kwijt bent aan de grond, je betaalt gewoon per vierkante meter voor de grond en bij de lagen daarop heb je het alleen maar over de bouwkosten. U kunt wel nee-knikken, maar volgens mij is dat wel zo en anders mag u straks aangeven waarom dat niet zo is. Ik denk dat je creatief moet kijken naar de mogelijkheden en dat je vooral ook bij het rijk moet aankloppen voor de tekorten die er mogelijkerwijs zijn. Als we dat namelijk niet doen en we redeneren zoals u dat nu doet, zou dat eigenlijk betekenen dat er voortaan geen betaalbare woningen meer gebouwd kunnen worden. Hoe moet het dan met al die bewoners van ons die daar wel op aangewezen zijn? Dan krijgen we alleen een verouderd woningbestand, dan kunnen we niets nieuws meer bouwen want dat kan niet uit en dat kan toch niet de bedoeling zijn.

De VOORZITTER: Dank u wel. Dan ga ik eerst naar mevrouw Van Straten, dan naar mijnheer Den Butter en dan naar mevrouw Koolmoes.

Mevrouw VAN STRATEN: Dank u wel voorzitter. Ik heb volgens mij al aangegeven dat wij als VVD zeker onze zegeningen met betrekking tot dit plan tellen. Het is ook mooi om te zien dat het beleid dat we hebben gemaakt ook daadwerkelijk tot resultaat leidt. Ik zou het onverstandig vinden om het nu stop te zetten, zoals de PvdA eigenlijk zegt, om dan toch weer richting Den Haag te gaan om weer voor meer geld te pleiten. Ik wil nu doorpakken, doorgaan, en ik ben het helemaal eens met mijnheer Klijn dat het heel leuk is dat ze in Den Haag roepen dat twee derde betaalbaar moet zijn, maar dan moet er ook een zak met geld komen, anders krijgen wij het hier niet voor elkaar, dat zien we ook in financiële gegevens. Volgens mij hebben wij een hele goede lobby richting Den Haag en dat blijkt nog best wel moeilijk te zijn want het is in Lisserbroek ook nog niet helemaal gelukt, maar gelukkig in Hoofddorp wel. Dus wat ons betreft gewoon doorpakken.

De VOORZITTER: Goed zo. Dan mijnheer Den Butter, gaat uw gang.

De heer DEN BUTTER: Ja, die 50% begint op een gegeven moment ook tegen je te keren inderdaad, tenminste als je nog verder omhoog wilt. Onze fractie is ook een beetje van mening dat je uiteindelijk een aantal woningen wilt hebben. Zonder per se op percentages te willen focussen, is het volgende natuurlijk ook het overdenken waard. Stel dat we gewoon extra woningen kunnen bouwen met een

soort onderkant qua aantal. Dus in plaats van dat we echt naar percentages gaan kijken, zeggen we bijvoorbeeld: we willen 1000 sociale huurwoningen per jaar bouwen. Ik noem maar een getal. Dat is misschien ambitieus, goed 100. U begrijpt wat ik bedoel, het aantal is wellicht belangrijker omdat er over de hele breedte van de woningmarkt schaarste is. Het enige risico dat je loopt is dat je al je woningbouwlocaties op die manier opsoupeert en daarom hebben we die percentages dure woningen. Misschien moeten we ook eens denken aan een aantalquotum.

De VOORZITTER: Mevrouw Koolmoes, HAP. Gaat uw gang.

Mevrouw KOOLMOES: Ja dank u wel voorzitter. Ja voorzitter, ik wil reageren op de woorden van mijnheer Vermeulen. Dank u wel dat u zo goed kunt rekenen, maar ik denk inderdaad dat mijnheer Klijn gelijk heeft dat de kosten dalen als je meer gaat bouwen. Dat lijkt me ook eigenlijk wel een logische optelsom en ik denk dat u die niet meegenomen hebt in uw berekening. Er wordt gezegd dat er wordt gebouwd door een woningbouwvereniging, maar bij mijn weten bouwt een projectontwikkelaar en wordt het daarna als een compleet pakket aan een woningbouwvereniging verkocht. Ik zou me kunnen voorstellen dat in dit plan, zoals het groen eruitziet, de RI&H-kosten misschien ook nog wel wat omlaag zijn gegaan, maar daar ga ik geen uitspraken over doen. We hebben het continu over betaalbaar wonen en HAP heeft het al eerder gezegd, wat is nu betaalbaar? Het gaat om huurprijzen tot € 1.000,00, dat is veel geld en dat noemen wij betaalbaar. Ik wil dat jullie daar nog eens heel goed over nadenken want ik vind dat eigenlijk helemaal niet betaalbaar, ik vind het gewoon heel erg duur en vooral als je gaat kijken naar een hypotheek nemen. Ik vind het ook eigenlijk nog steeds jammer dat het onder betaalbaar is geschoven, middenhuur is gewoon € 1.000,00 huur in de maand.

De VOORZITTER: Ik geeft eerst mijnheer Vermeulen weer het woord en daarna komen we weer bij anderen. Mijnheer Vermeulen, gaat uw gang.

De heer VERMEULEN: Voorzitter, dank u wel. Ik had natuurlijk enorm mee moeten schrijven, maar ik heb eigenlijk twee dingen gehoord. Ik hoorde van mijnheer Jansen dat de waarde van de grond enorm is gestegen en dat we daar rekening mee moeten houden, maar ik denk dat dit niet helemaal opgaat. De projectontwikkelaar heeft de grond en de opstallen moeten kopen, vervolgens moet hij de opstallen slopen en daarna moet hij er iets gaan bouwen. Uw redenering gaat op als je voor € 11,25 een stukje boerenland koopt en daar met een woning erop € 2.000,00 voor vraagt, maar ik denk dat binnenstedelijk bouwen gewoon enorm duur is. Dan kom ik daarna bij mijnheer Klijn. Op het moment dat je steeds hoger en hoger en hoger gaat bouwen dan zou je simpel geredeneerd denken dat iedere laag die je erop bouwt steeds goedkoper wordt, maar naarmate je hoger gaat, zijn er ook meer eisen aan de fundering. Er is altijd een ideale hoogte waarbij je maximaal rendement uit je investering haalt. Als zo'n investeerder zou ruiken dat hij met een extra verdieping meer geld kan verdienen dan was hij zeker bij onze wethouder gekomen en dan had hij hem net zo lang zitten doorzagen tot die woonlaag er bovenop zat. Dus hier maakt men een plan, daar ga ik van uit…

De VOORZITTER: Mijnheer Klijn. Nou ja mevrouw Van Straten was net eerder, maar mijnheer Klijn krijgt het woord. Gaat uw gang.

De heer KLIJN: Dank u wel. Eerst even over dat allerlaatste, ik ken een goed voorbeeld namelijk de Concourslaan. Daar heeft de ontwikkelaar er bij de gemeente voor gepleit: mag er een extra woonlaag op want dan blijft het voor ons betaalbaar. Als die extra woonlaag er niet op mag dan wordt het voor ons wat lastig. Als het goed is, is dat plan nu ingediend bij de gemeente en komt daar in maart 2022 een vergunning voor. Daaruit blijkt al dat het wel degelijk zo is dat het beter uitkomt als je hoger kunt bouwen. Mijn vraag aan u is de volgende. Als je die redenering volgt, en daar gaat u niet op in, dan

kan er volgens u niet meer betaalbaar gebouwd worden. Wat is dan uw oplossing daarvoor?

De VOORZITTER: Even wachten mijnheer Vermeulen want mevrouw Van Straten en mijnheer Jansen hadden hun hand eerder opgestoken, daarna kom ik weer bij u. Mevrouw Van Straten.

Mevrouw VAN STRATEN Ik vind het prima hoor als deze discussie wordt voortgezet want ik wilde graag reageren op het voorstel van de heer Den Butter, om het over aantallen te hebben.

De VOORZITTER: Dat mag straks, een goede aanvulling. Even goed nadenken, dan had ik mijnheer Jansen nog en dan ga ik naar mijnheer Vermeulen.

De heer JANSEN: Een kleine reactie op de woorden van mijnheer Vermeulen. Ik hoorde hem een aantal dingen zeggen en voor een deel kan ik dat ook volgen. Aan de andere kant heb ik een paar weken geleden een projectontwikkelaar horen inspreken en toen werd op een gegeven moment ook gevraagd: wat gebeurt er als Den Haag dat geld niet ter beschikking stelt? Naar mijn beste herinnering zei hij toen: dat kunnen we oplossen. Dus daar zit een mogelijkheid. Ik wil mijnheer Vermeulen vragen, ik kan me een situatie herinneren waarin we hebben gezegd: laten we nou eens naar mogelijkheden kijken, gemeente kijk nou eens wat er wel mogelijk is in plaats van alles op te noemen wat niet mogelijk is. Ik ben het met mijnheer Klijn eens dat deze redenatie ertoe leidt dat we mensen gewoon buiten de maatschappij plaatsen want we hebben daar gewoon geen geld voor. Dat kan natuurlijk niet de bedoeling zijn en mijn pleidooi is om te kijken hoe we dat wel voor elkaar kunnen krijgen.

De VOORZITTER: Eerst de heer Vermeulen en dan kom ik bij u terug.

De heer VERMEULEN: Mijnheer Jansen, dan moet ik u meegeven dat u appels met peren vergelijkt. We hebben het in beide gevallen over woningen, maar in het ene geval hebt u het over buitenstedelijk bouwen op maagdelijke grond en ik begrijp überhaupt al niet dat daar heel veel geld van het rijk bij moet want dat moet gewoon gemakkelijk uitkunnen. We praten hierover binnenstedelijk bouwen en dat is gewoon echt heel erg duur. Als je dan vraagt 'ja maar we moeten toch bouwen', ik vind alleen al dat, als je woningen gaat bouwen en er geld van het rijk bij moet om die betaalbaar te houden, je de belastingbetaler laat opdraaien voor het wonen van een ander. Per saldo, en dan komen we straks bij waar mevrouw Van Straten het zo graag over wil hebben, de aantallen. Al bouwen wij in dit land een miljoen vrijstaande villa's met zwembad en die allemaal worden verkocht of niet dan is ook de woningnood opgelost. We focussen ons heel erg op goedkope woningen, maar uiteindelijk gaat het om aantallen en als er mensen doorstromen naar die vrijstaande woningen met zwembad dan vallen er andere woningen vrij. Zo simpel is het.

De VOORZITTER: Mevrouw Van Straten, wilt u nog reageren of wilt u een nieuw onderwerp aansnijden?

Mevrouw VAN STRATEN: Ik wil toch wel graag reageren op de woorden van de heer Jansen. Ik moet eerlijk zeggen dat ik het nu een beetje een discussie vindt worden van rupsje-nooit-genoeg van de PvdA en GroenLinks. Die projectontwikkelaar heeft inderdaad gezegd 'dan lossen we het op', maar het vervolg is hoogstwaarschijnlijk dat wordt gezegd 'dan wordt er minder betaalbaar gebouwd en er komen minder sociale huurwoningen'. Is dat waar GroenLinks ook voor is dan?

De VOORZITTER: Mijnheer Jansen, gaat uw gang.

De heer JANSEN: Nee zeker niet, maar mijn persoonlijke overtuiging is ook dat we ons te veel laten

leiden door wat wij denken dat een projectontwikkelaar dan wel niet zou kunnen gaan doen. Ik ben ervan overtuigd dat wij een groot probleem hebben in Nederland en dus ook in Haarlemmermeer wat betreft woningen. We kunnen het over aantallen hebben, maar mijn stellige overtuiging is dat we meer voor elkaar zouden kunnen krijgen, en ik heb daar geen mooie rekenmodellen voor zoals mijnheer Vermeulen, als wij onze poot stijf houden en eendrachtig zijn in onze wens naar projectontwikkelaars. Als we het hier al niet eens kunnen worden, zo'n projectontwikkelaar maak daar gebruik van. Zo kijken wij ernaar.

De VOORZITTER: Eerst naar mevrouw Van Straten, dan mijnheer Klijn en mijnheer Blom en dan kom ik weer bij mijnheer Vermeulen.

Mevrouw VAN STRATEN: Gelukkig is de coalitie het wel met elkaar eens geworden en hebben we een heel duidelijk beleid en een afspraak waarmee we naar ontwikkelaars gaan, dat is heel duidelijk en daar zit geen afwijkingsmogelijkheid in. We zien ook regelmatig dat het college vraagt om de boeken open te doen om te kijken, om het aan te tonen als een ontwikkelaar zegt dat het niet uitkomt. De suggestie dat wij hier af en toe maar een beetje in het ootje worden genomen of zo vind ik echt geheel onterecht, er wordt keihard gewerkt om hier betaalbare woningen te plaatsen. De gemeente steekt haar nek daarvoor uit, we nemen daarmee zelfs, dat hebben we bij Pionier-Bols ook gezien, serieus financiële risico's. Dus om hier te pretenderen dat we daar niets doen aan die betaalbaarheid van die woningen vind ik echt geheel onterecht.

De VOORZITTER: Dan naar mijnheer Klijn, PvdA. Nee, even via de voorzitter. U krijgt straks wel het woord, maar ik heb van tevoren al gezegd dat mijnheer Klijn het woord krijgt.

De heer KLIJN: Eerst aansluitend op het laatste wat mevrouw Van Straten zei, daar kan ik me helemaal in vinden. Dat mag duidelijk zijn, maar over wat ze daarvoor zei. Ik laat me niet aanmeten dat ik een rupsje-nooit-genoeg ben. Op het moment dat ik een voorstel doe naar de toekomst, en de toekomst valt buiten dit coalitieakkoord want volgens mij moet er een nieuw coalitieakkoord komen en dit zijn plannen voor de toekomst, waarin ik ook al aangeef waar volgens mij de ruimte gezocht kan worden om dat financieel haalbaar te maken… Het is niet zo dat ik onredelijke eisen stel. Je kunt met elkaar discussiëren over, wat mijnheer Klijn al zegt, of financieringsoplossingen wel of niet mogelijk zijn en als dat niet mogelijk is dan moeten we het uiteraard aanpassen. Ik doe daar gewoon constructieve voorstellen voor, dus rupsje-nooit-genoeg vind ik in dit geval niet op zijn plaats.

De VOORZITTER: Mijnheer Blom, gaat uw gang.

De heer BLOM: Ik vind het een mooi plan en het voldoet aan onze eisen.

De VOORZITTER: Het was even een… Wat het is weet ik niet, maar mijnheer Vermeulen ik heb u het woord gegeven en dan mijnheer Jansen weer.

De heer VERMEULEN: Ja voorzitter, dank u wel. Mijnheer Blom, u hebt waarschijnlijk in deze discussie de enige juiste opmerking gemaakt, maar we gaan er toch nog even op door want ik wil eventjes naar het beloofde land van de PvdA en GroenLinks en dat is Venezuela. Daar houden ze ook van prijsdictaten, daar gaan ze zelfs de prijs van toiletpapier bepalen en dat betekent uiteindelijk dat je je billen afweegt met je eigen vingers,

De heer KLIJN: Voorzitter, wat mijnheer Vermeulen van Forza! nu allemaal beweert gaat mij echt veel en veel te ver. Het is allemaal heel grappig en je kunt erom lachen, maar het is natuurlijk volstrekte

onzin dat wij prijsdictaten willen opleggen aan onze ondernemers en onze burgers zoals een communistisch land dat betaamt, zo ligt dat dus echt niet. Ik heb serieus constructieve voorstellen gedaan en daar kun je gewoon op een serieuze manier op ingaan, ik vind deze manier niet oké. Dank u wel.

De VOORZITTER: Verder is het een hele serieuze discussie, maar u hebt geen ongelijk.

De heer KLIJN: Even ter aanvulling. Ik vind het ook een prachtplan en ik heb pas in het laatste stukje van mijn betoog aangegeven wat nog mooier zou zijn. Dit is op zich een mooi plan, dat ben ik met mijnheer Blom eens.

De VOORZITTER: We hadden het net even over een discussie, niet over het plan, maar het is goed dat u die aanvulling doet. Mijnheer Jansen krijgt nog de gelegenheid om te reageren. Gaat uw gang.

De heer JANSEN: Dank u wel voorzitter. Ja ik wilde reageren op de woorden van mevrouw Van Straten, maar we zijn alweer een paar momenten verder. Mijnheer Blom van het CDA bracht mij weer helemaal van mijn stuk en het is misschien ook wel goed om er een kleine luchtige toon aan te geven, maar het is wel een serieus onderwerp. Mevrouw Van Straten zei aan het eind 'wij vinden dit allemaal niks' en ik moet volgens mij even in herinnering brengen dat ik begon met te zeggen dat ik blij ben met de creativiteit waarin we de laatste tijd stukken en woningprojecten zien die door het college gepresenteerd worden. Dus ik begon echt met een compliment, het woordje zat er niet in maar het was wel zo bedoeld. Wij zijn inderdaad geen rupsje-nooit-genoeg, maar we zoeken wel de grenzen op en wij gaan daar verder in dan de VVD. Ik denk dat dit het verschil tussen ons zal blijven en dat is misschien maar goed ook.

De VOORZITTER: Het is als voorzitter toch zo moeilijk dat je niets kunt zeggen als je dat allemaal zo voorbij hoort komen. Mijnheer Blom was net, weer zo'n opmerking of wilt u echt iets zeggen?

De heer BLOM: Voorzitter, ik ga het zeker niet lang maken. We bespreken dit plan en als u daar in de buurt kijkt, komen er waarschijnlijk nog veel meer plannen. Laten we dit plan er in godsnaam even doorheen jassen en als we dan nu ideeën hebben dan verwerken we die in de nieuwe plotjes. Dat lijkt mij een goed voorstel, maar u mag meedenken.

De VOORZITTER: Ik sluit deze door Forza! ingebrachte discussie over betaalbaarheid nu af. We zijn in deze discussie met elkaar uiteindelijk wat breder in debat gegaan en het leek op een gegeven moment of we het nog over het plan hadden, maar we hadden het helemaal niet meer over het plan, maar in het algemeen over in deze gemeente betaalbaar bouwen en dat moet niet verward worden. Iedereen heeft van het plan gezegd dat het heel mooi is en dat moeten we ook vooral zo houden. Er was nog een nieuwe aanvullende discussie over het aantal, wilt u dat nog inbrengen op dit moment? Dus in plaats van over percentages, over aantallen, er is tijd. Ik vergis me toch niet, het is toch tot 20.30 uur? Als het gewoon genoeg is, dan is het genoeg. Het is genoeg hoor ik, oké. Nou vooruit. Een verzoek via de voorzitter doen. Ik krijg het verzoek van de wethouder of hij nog even kort iets kan zeggen en dat mag van mij.

Wethouder NOBEL: Ik ga me niet mengen in de percentages en de betaalbaarheidsdiscussie, maar ik wil wel meegeven dat een aanvraag richting het rijk lang gaat duren. Dat zorgt ook voor vertraging in woningbouwprojecten en het is maar de vraag, dat hebben we onlangs helaas moeten constateren, of je dat geld krijgt. Dus in die hele discussie die u met elkaar hebt gevoerd en die u ongetwijfeld in de toekomst ook met elkaar gaat voeren, zou ik ook wel willen meegeven dat je niet de garantie hebt dat je het geld krijgt, maar wel de garantie dat het langer gaat duren. Dat was precies de reden dat de

ontwikkelaars uit de westkant kwamen inspreken want die wilden juist sneller en liever dan maar niet op het rijk wachten. Dat is wel een spagaat en dat wil ik nog wel meegeven, ook naar de toekomst toe.

De VOORZITTER: Dat roept weer een opmerking op.

De heer KLIJN: Ja, meer algemeen en niet meer voor dit plan, we gaan akkoord met dit plan, dat is niet zo ingewikkeld. We hebben nu natuurlijk een nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, die hadden we eerst niet en nu wel. Die heeft ook een doelstelling, namelijk die twee derde betaalbaar en mijn vraag aan u is hoe uw inschatting is als het gaat om de snelheid waarmee het rijk gaat reageren op de financiële aanvragen in de toekomst? Denkt u dat dit nu gaat versnellen of blijft het net zo stroperig en langzaam als het altijd al geweest is?

De VOORZITTER: Dank u wel. Mijnheer Nobel.

Wethouder NOBEL: Dat lijkt een hele simpele vraag, maar dat is het eigenlijk niet en ik zal u vertellen waarom. We hebben de woningbouwimpuls en daar weten we gewoon dat we door een aantal hoepeltjes moeten springen, maar er zijn ook heel veel andere trajecten waar we geld kunnen krijgen. Dus afhankelijk van welk traject je uiteindelijk loopt en welk pad je probeert af te gaan om geld los te peuteren, daar zit de snelheid in. Het is uiteindelijk de minister van I&W die de minister van Wonen ook moet vinden om bij echte grote woningbouwlocaties met geld te komen. Het lijkt een gemakkelijke vraag maar dat is het niet. Ik verwacht dat de woningbouwimpuls gaat zoals het nu gaat en hopelijk gaat het iets soepeler omdat we lessons learned hebben uit hoe dat eerder is gegaan, maar bij andere aanvragen ligt het er echt aan hoe dat traject eruitziet.

De VOORZITTER: Mijnheer Jansen, pak uw kans.

De heer JANSEN: Als ik zo rondkijk, dan hang ik mezelf in een strop bij wijze van spreken. Ik heb in mijn eerste termijn toch iets aangegeven, op pagina 5 van het raadsvoorstel staat dat het kan worden vergroend als een aantal parkeerplaatsen niet meer nodig is doordat HOV bereikbaar is geworden en mijn vraag aan de collega's: kunnen we dat veranderen in 'worden dan vergroend' om daar een wat meer stellige belofte aan te koppelen. Dat is even mijn vraag.

De VOORZITTER: Mijnheer Blom, CDA. Gaat uw gang.

De heer BLOM: Als er geen auto's gebruikt worden, worden er misschien andere vervoermiddelen gebruikt en misschien moeten die parkeerplaatsen dan worden omgebouwd tot fietsenstallingen of bromfietshokjes, maar om het direct terug te geven aan de natuur en groen, iedereen moet van een vervoermiddel gebruik kunnen maken. Ik stel voor om daar niet direct weer een grasveldje van te maken.

De VOORZITTER: Goed. Mevrouw Van Straten.

Mevrouw VAN STRATEN: Ja, dank u wel. Mijn collega Vermeulen gaf net al aan dat er wat dictatoriale neigingen zijn te bespeuren, ook dit. Ik zou dit nooit zonder draagvlak van de bewoners die daar wonen willen doen, ik zou dat nooit op voorhand zo willen vaststellen. Mocht dat blijken, dan moet daar gewoon met de inwoners over gesproken worden, die weten over het algemeen het best wat daar nodig is en dan is het wat ons betreft bespreekbaar, maar dat niet nu al op voorhand bepalen voorzitter.

De VOORZITTER: Mijnheer Klijn, PvdA. Gaat uw gang.

De heer KLIJN: Ja dank u wel voorzitter. Er gaat nu een splitsing ontstaan tussen GroenLinks en de PvdA. Wij zijn daar geen voorstander van, we vinden het heel mooi dat de mogelijkheid tegen die tijd bestaat, maar we denken dat je tegen die tijd, als die tijd er überhaupt al komt, uiteraard in overleg met de bewoners als dan zittende raad en dan zittend college moet kijken wat het beste gedaan kan worden. Zoals we er nu over denken zal dat groen moeten zijn, maar het kan best zijn dat er tegen die tijd anders gedacht wordt en we willen niet over ons graf heen regeren en daar nu al een dictaat op leggen. Dank u wel.

De VOORZITTER: Mevrouw Knikker, D66. Gaat uw gang.

Mevrouw KNIKKER: Ja daar sluit ik me ook bij aan, ook omdat we natuurlijk niet weten hoe snel de provincie gaat bewegen, wanneer die weg er komt en hoe snel dat HOV-vervoer er zal zijn. Dus ik denk dat het streven dat er nu ligt duidelijk is verwoord en wie dan komt die dan zorgt, maar dit moet je natuurlijk gewoon dan op dat moment opnieuw gaan bespreken en het niet van tevoren nu al dichttimmeren.

De VOORZITTER: Mijnheer Den Butter. Ik zag u net knikken.

De het DEN BUTTER: Ja instemmend. Nee, verder geen toevoegingen.

De VOORZITTER: Dat is heel fijn, zo hoor ik het graag. Mijnheer Vermeulen, gaat uw gang.

De heer VERMEULEN: Dan ga ik net zo liberaal zijn als mijnheer Klijn hier aan de overkant. Uiteindelijk bepaalt de eigenaar van de parkeerplaats in eerste instantie en vervolgens de bewoners van de huizen. Als die zeggen dat ze meer dan genoeg hebben en de eigenaren er graag iets anders mee willen, dat zijn de enige partijen die daar iets over te zeggen hebben.

De VOORZITTER: Dank u wel. HAP, mevrouw Koolmoes.

Mevrouw KOOLMOES: Ja het is wel handig met een huurwoning, dat je gaat beslissen dat het geen parkeerplaats meer hoeft te zijn. Het klinkt zo mooi mijnheer Jansen, echt waar, ik denk dat het alleen in Amsterdam mogelijk was, met de nieuwe burgemeester daar, om parkeerplekken in te ruilen voor groen. Het is helaas natuurlijk nog steeds zo dat mensen steeds meer juist een auto in plaats van een elektrische fiets kopen, dat zouden we ook best graag willen zien. Ik denk niet dat het haalbaar is. Het zijn weliswaar jongerenwoningen en ik denk dat het best goed berekend is en dat veel jongeren nog geen auto hebben, maar het is natuurlijk ook zo dat ze de komende twintig jaar op die plek zullen blijven zitten omdat de woningnood nog steeds hoog is en dan hebben ze waarschijnlijk wel allemaal een auto. Ondanks het mooie idee, want meer groen zou heel erg mooi zijn, denk ik niet dat dit iets haalbaars is.

De VOORZITTER: Nou, u hebt wat over u heen gehaald.

De heer JANSEN: Ja maar dit zijn altijd leuke discussies en helemaal omdat het college dit ook als schot voor open doel geeft. Ik was gewoon benieuwd of er een simpel woordje kan worden veranderd want het college geeft ook aan 'naar plantsoen te vervangen'. Dus GroenLinks bedenkt niet dat het groen zou moeten worden, maar het wordt keurig aangegeven. Maar ja, dan ga je weer, dan komen we weer op nuances en dan zou ik zeggen leg dat dan ook vast, maar ik merk dat iedereen daar redelijk voorzichtig in is, laat ik het zo zeggen. Wat ons betreft, had dat gekund want dit was zo'n mooie

voorzet van het college die ik graag had willen inkoppen, maar ik ben niet lang genoeg om deze kopbal te kunnen inkoppen.

De VOORZITTER: Nou ik ga naar een afronding toe, maar mijnheer Vermeulen heeft nog een opmerking.

De heer VERMEULEN: Ja voorzitter dank u wel. Wat eigenlijk het interessante is, is dat dit het verschil tussen een visie en beleid is. De visie is 'zou kunnen', dan heb je een idee waar je iets mee kunt doen, waar je ruimte laat voor inwoners en ondernemers en 'wordt dan vergroend' is een beleidsstuk, dat is een dictaat vanuit de gemeente.

De VOORZITTER: Dat is nog even voor het college op het laatst, mijnheer Vermeulen dank u wel. Ik sluit deze vergadering. Wij kunnen vaststellen dat er een ruime meerderheid voor dit voorstel is en dat zal waarschijnlijk volgende week op de agenda staan neem ik aan, even uit mijn hoofd gezegd. 'Jazeker' hoor ik hier. Dank voor uw aandacht en hierbij is de vergadering gesloten.