VERSLAG VAN DE SESSIE VAN DE RAAD DER GEMEENTE HAARLEMMERMEER OP DONDERDAG 12 SEPTEMBER 2024

Onderwerp: RV Verlengen Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken (10994323) + Nota Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma (10994314)

Voorzitter: dhr. P.J. Boerman

De leden: mw. B.M. Antolini, dhr. T.M. Beusenberg, mw. G.D.W. van ‘t Hull-Bettink, mw. J.M. Hup, mw. R.F. Hussain, mw. A.P. Maat, dhr. P.C.I. Meijer, mw. C.R. Smand, dhr. H.P. Spijker, dhr. K. Sulmann, dhr. R. Staal, dhr. P.M. Vermeulen, mw. M. Woolthuis

Griffier: dhr. B. Heerema

Portefeuillehouder: mw. M. Steffens-van de Water

Insprekers: Geen

De VOORZITTER: Ik kan al een beetje praten, dan laat ik zien dat het al over 20.30 uur is zelfs, 20.35 uur kan ik zeggen. Dat betekent dat heel veel mensen nu langzaamaan stiller worden en hun plek gaan opzoeken wat allemaal de goede kant opgaat. Dat wijst erop dat we kunnen gaan beginnen met de volgende sessie. Het is geen onbelangrijke sessie kan ik er wel bij zeggen. Het is een belangrijke sessie, zoals we wel vaker hebben. Het gaat over het raadsvoorstel Verlengen Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 en de nota Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma. Het raadsvoorstel wordt u later vanavond voorgesteld toe te voegen aan de stemmingenlijst van 26 september. De nota wordt u door het college aangeboden ter bespreking dus dat gaan we zo meteen doen. Tussen de stukken van vanavond vindt u ook een motie terug van de hand van de fractie van Forza! die ook reeds via een raadsinformatiebrief met u gedeeld is. Mogelijk wenst de fractie deze straks met u te bespreken. Er hebben zich voor deze sessie vanavond geen insprekers gemeld, waardoor wij gelijk door kunnen naar de orde van vanavond. We starten met een eerste termijn waarin u allen spreektijd heeft. We hebben vorige week geleerd dat we daar nadrukkelijk op gaan letten. Ter afronding van de eerste termijn krijgt het college de gelegenheid om te reageren, ook binnen de gestelde spreektijd. Technische vragen behoren niet tot de mogelijkheid. In de tweede termijn is er ruimte voor een vrij debat. Dan zijn de huishoudelijke mededelingen gedaan. Aan wie mag ik het woord geven? Mevrouw Van ’t Hull als eerste. Ik ga even rondkijken, maar ik geef alvast het woord aan mevrouw Van ’t Hull namens de VVD.

Mevrouw VAN 'T HULL: Dank u wel. We moeten blijven bouwen maar we moeten ook vooruitkijken naar waar we naartoe aan het bouwen zijn. Er is behoefte aan meer woningen in alle segmenten zodat Haarlemmermeerders kunnen blijven doorstromen. Ouderen moeten de ruimte krijgen om te verhuizen naar een passende woning zodat gezinnen meer ruimte hebben in gezinswoningen. Dit creëert vervolgens weer plek voor jongeren en starters. Deze dynamiek vraagt om een woningvoorraad die divers genoeg is om aan die doorstroom te kunnen voldoen. Gezinswoningen zullen een belangrijk deel blijven uitmaken van de woningvoorraad in Haarlemmermeer. Maar als we de demografische ontwikkelingen en de wens van zowel jongeren als ouderen om in onze gemeente te blijven, erbij betrekken, moeten we ons ook richten op de veranderende woonbehoeften. Tegelijkertijd, in een tijd van grote woningkrapte moeten we natuurlijk blij zijn met alles wat er gebouwd wordt. We moeten, zoals mijn voorganger al vaker heeft benadrukt, goed blijven kijken naar wat de werkelijke woonbehoeften zijn. Op die manier zorgen we ervoor dat we niet alleen voor de korte termijn bouwen maar dat we ook

over twintig, dertig of zelfs veertig jaar nog een passende woningvoorraad hebben. Als VVD werken we graag toe naar een toekomstbestendig woningbouwbeleid. De vraag is of we met het huidige woonbeleid op de goede weg zitten en wat de impact zal zijn van de nieuwe Wet volkshuisvesting waarmee we als gemeente te maken krijgen. De VVD kan zich vinden in het voorstel om het huidige beleid te verlengen zodat we de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland, die dit najaar wordt opgeleverd, kunnen meenemen in de besluitvorming. De VVD ziet graag dat er in het woonbeleid rekening wordt gehouden met een aantal belangrijke factoren. De bevolkingsprognose, een cruciale pijler voor het inschatten van de benodigde woningvoorraad. Het moet niet alleen voor de komende vijf jaar worden bekeken maar met een blik op de langere termijn. We bouwen immers woningen die langer dan vijf jaar meegaan. De woonbehoefte, het volgende punt, dit betekent onder meer het maken van onderscheid tussen koop- en huurwoningen, woningen voor eenpersoonshuishoudens en gezinswoningen, daarnaast de beschikbare ruimte in Haarlemmermeer en wat er nodig is om hier prettig te kunnen blijven wonen. Dit betreft niet alleen de woningen zelf maar ook de omliggende voorzieningen en vestigingsklimaat voor bedrijven. We staan voor een ruimtepuzzel. Energie, water, fysieke ruimte, infrastructuur, gezondheidszorg, voorzieningen en werkgelegenheid zijn allemaal essentieel voor een prettige woonomgeving. Het is dus niet voldoende om alleen naar de woonbehoeften van vandaag te kijken. We moeten ook anticiperen op de woonmogelijkheden voor de lange termijn. De juiste mix aan woningen voor nu en in de toekomst. Dat is waar de VVD graag naartoe werkt en de VVD ziet dat graag terug in het nieuwe toekomstige woonbeleid. Voorop moet staan dat er daadwerkelijk gebouwd wordt en gebouwd kan blijven. Wij zullen als VVD dan ook altijd kiezen en sturen voor beleid dat werkt en ervoor zorgt dat ook toekomstige projecten snelle doorgang kunnen vinden. Minder regels, meer bouwen. Het vereveningsfonds, als in de startnotitie voorgesteld als maatregel, vinden we daar dan ook niet bij passen. De VVD ziet graag maatregelen die bijdragen aan het realiseren van meer betaalbare woningen maar wij horen vooralsnog geen succesverhalen rond een toepassing van een vereveningsfonds uit het land. De VVD-fractie zal altijd kiezen voor de bouw van betaalbare woningen, in welke vorm dan ook. Dat was het.

De VOORZITTER: Dank u wel. Ik heb een rijtje gemaakt, dan zal ik het vast voorlezen, dan weten de mensen ook wanneer ze aan de beurt zijn. Mevrouw Maat, de heer Sulmann, mevrouw Smand, mijnheer Staal, mijnheer Spijker en daarna mevrouw Antolini. De anderen komen daarna. Ik had nog geen vingers gezien. Dan zal ik u daarna… Daarna komt vanzelf de rest maar deze weten vast dat ze zo meteen aan de beurt zijn. Eerst mevrouw Maat namens het CDA.

Mevrouw MAAT: Dank u wel, voorzitter. We vallen met onze neus in de boter zo na het zomerreces, een raadsvoorstel en een startnotitie. Ik moest wel even glimlachen toen ik de naam van de heer Nobel nog zag staan. Ik ben benieuwd hoe hij het nu in Den Haag heeft, maar dat terzijde. Het verlengen van ons woonbeleidsprogramma en een startnotitie van het volkshuisvestingsprogramma. Er wordt ons gevraagd het woonbeleidsprogramma met een jaar te verlengen, dus tot 3 februari 2026. Deze verlenging heeft te maken met de nieuwe Woningwet die in 2022 van kracht is geworden. Dus er ligt een logisch verzoek voor onze neus als wij als gemeente regie willen houden op afspraken met woningcorporaties, voorwaarden aan woningbouwprojecten, et cetera. Prima dus wat het CDA betreft. Maar we gaan wel actualiseren, is te lezen in de startnotitie, door middel van een visie en daaruit vloeiend een volkshuisvestingsprogramma. De focus zal nadrukkelijker worden gelegd op zorg en ondersteuning. Wat ons opviel is dat we lezen over een zogenoemd vereveningsfonds. Dat vinden wij wel een moeilijke. Aan de ene kant zien we dat projectontwikkelaars hun best doen om onder ons grensaantal woningen te blijven om niet aan onze eisen toe te voldoen als het gaat om sociale huur, middelhuur en goedkope koop. Aan de andere kant willen we ook niet projectontwikkelaars afschrikken door zo een fonds met als gevolg dat kleine bouwprojecten niet meer kunnen worden geïnitieerd. Voorzitter, we hopen dat er een onderzoek wordt gestart naar voorbeelden van zo een fonds en of dat

voor Haarlemmermeer interessant en van waarde kan zijn. We zijn namelijk juist blij dat ook kleine bouwprojecten in meerdere getale toch een grote bijdrage leveren aan onze woningvoorraad. Wat betreft wonen met zorg of ondersteuning is het CDA kraakhelder: onze kwetsbare doelgroepen in de gemeente moeten ook kans maken op een passende woning. Ook kan een betere doorstroming hiervan een gevolg zijn. Bijvoorbeeld ouderen die doorstromen naar een seniorenwoning en die dan weer een gezinswoning achterlaten. We voelen allen de urgentie en willen het liefst dat het gisteren nog geregeld is. Maar deze visie en het programma liggen volgend jaar voor de zomer klaar voor ons als gemeenteraad. Een reminder dus voor ons als raadsleden om weer scherp te zijn op wat er langs komt en deze visie daarbij in het achterhoofd te houden. Tot zover.

De VOORZITTER: Dank u wel, het zal geen verassing zijn, de heer Sulmann.

De heer SULMANN: Dank u wel voorzitter. Het eerste besluitpunt van dit onderwerp is het verlengen van het huidige woonbeleidsprogramma met één jaar tot 2026. Dit om te komen tot een beter en kwalitatief nieuw woonbeleidsprogramma. Natuurlijk zijn wij voor kwaliteit boven kwantiteit maar dan verwachten wij wel een uitvoering aan de wens van de raad om woningen toe te wijzen aan eigen inwoners. Het college heeft middels een brief van precies een jaar geleden aangegeven eind 2023 te starten met een onderzoek naar de noodzaak voor een huisvestingsvergunning voor nieuwbouwkoopwoningen. Met deze huisvestingsvergunning kun je voorrang verlenen aan lokaal woningzoekenden, waarbij de mogelijkheid om lokaal toe te wijzen bij huisvestingsvergunningen verruimd wordt van 30% naar 50%. Met andere woorden, de nieuwe Huisvestingswet biedt extra mogelijkheden om woningen aan lokale woningzoekenden toe te wijzen voor zowel huurwoningen als nieuwbouwkoopwoningen tot NHG. De vraag die we hebben is simpel: wat is de status van het onderzoek dat eind 2023 is gestart naar de noodzaak van huisvestingsvergunningen voor nieuwbouwwoningen? Dan wat betreft de Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma. Allereerst viel ons het grote aantal aandachtsgroepen op, tweeëntwintig maar liefst. Zelfs studenten, woonwagenbewoners en stoppende sekswerkers zijn een aandachtsgroep. Je bent bijna een aandachtsgroep als je niet behoort tot de tweeëntwintig. Maar onze belangrijkste inbreng voor deze startnotitie is de al eerdergenoemde lokale toewijzing, want Haarlemmermeer heeft namelijk de hoogste zoektijd voor sociale huurwoningen in de regio. Dan moeten we dus alles uit de kast halen om onze eigen inwoners zo goed mogelijk aan een woning te helpen. Het mooie namelijk is van lokale toewijzing dat dat zorgt voor de bewaking van identiteit en verbondenheid in onze kernen. De uitwerking van de extra mogelijkheden voor lokale toewijzing uit de volkshuisvestingswet verwachten wij dan ook terug in het Volkshuisvestingsprogramma en Woonbeleidsprogramma waarbij wij ervan uitgaan dat het college het maximale aantal woningen gaat toewijzen Haarlemmermeerders, dus volledig gebruik maakt van de 50%. Daar doen we onze kiezers namelijk een groot plezier mee. Tot zover.

De VOORZITTER: Dank u wel. Het woord is aan mevrouw Smand, namens D66.

Mevrouw SMAND: Dank u wel voorzitter. Een dak boven je hoofd, iedereen weet hoe belangrijk dat is en velen van ons ervaren dagelijks wat het betekent als je dat niet hebt. Onze gemeente is daar geen uitzondering op. De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning is zeventien jaar en de prijs van een koopwoning ligt boven de € 500.000,00 en dan moet je een dikke portemonnee hebben om een koopwoning aan te kunnen schaffen. Alle reden om alles op alles te zetten om dit te verbeteren en het coalitieakkoord is ambitieus op dit punt. Tot 2040...

De VOORZITTER: Mevrouw Smand, ik wil u even onderbreken. U krijgt een interrupt van de heer Beusenberg junior.

De heer BEUSENBERG: Dank u wel voorzitter. Ik hoorde mevrouw Smand zeggen dat de wachttijd van de sociale huurwoning zeventien jaar is. Bedoelt mevrouw Smand dan de zoektijd of de inschrijftijd?

Mevrouw SMAND: Ik kijk ook even achterom. Inschrijftijd.

De VOORZITTER: Dat lijkt me een duidelijk antwoord. Gaat u door.

Mevrouw SMAND: Helemaal goed. Waar was ik gebleven? Tot 2040 willen we 20.000 woningen bouwen, meer dan 3000 tijdens deze raadsperiode. De prioriteit ligt bij het bouwen van betaalbare en sociale huur- en koopwoningen voor starters en jonge gezinnen zodat doorstroming bevorderd wordt. We liggen aardig op schema maar we zijn er nog lang niet. Het woningtekort is een gevolg van marktfalen, gebrek aan regie van publieke partijen zoals overheid, provincies, gemeenten, om te voorzien in de woningbehoeften van onze inwoners. Daarmee bedoel ik niet dat deze partijen achterover hebben gezeten maar wel dat er misschien wat minder verstandige keuzes in het verleden zijn gemaakt. De woningmarkt is namelijk net zoals de zorgmarkt geen markt waar vraag en aanbod afgestemd worden op elkaar en dan loopt het wel. Er is onvolledige marktwerking bijvoorbeeld door speculaties en beleggers of omdat het aanbod nooit snel genoeg kan reageren op de vraag door lange procedures en bouwtijden. Om dit om te buigen zijn rigoureuze maatregelen nodig. Die zien we onder andere terug in de Wet versterking regie volkshuisvesting, meer overheidsregie, voldoende betaalbare woningen en een eerlijke verdeling. Voor de uitvoering wordt nadrukkelijk naar gemeenten gekeken en aan ons de taak om hier handen en voeten aan te geven en de nood is hoog. Aan wachttijden zijn we inmiddels wel gewend, alhoewel je daar nooit aan went, want tot je dertigste of langer bij je ouders moeten wonen is niet normaal en niet gezond, of het moeten vertrekken uit Haarlemmermeer zoals onze ex-collega Demi van der Veldt moest omdat ze hier geen koopwoning kon vinden. Dan bespreken we nu een voorstel om de aanpassing van ons woonbeleid uit te stellen. Uitstel van de mogelijkheid om meer regie te kunnen voeren in een markt die geen markt is. Uitstel om met onze partners zoals woningcorporaties en projectontwikkelaars het gesprek aan te gaan om tot werkbare oplossingen te komen, want we hebben elkaar keihard nodig. Dat in een markt waar consumenten (onze inwoners) kopje onder gaan en waar we de afgelopen jaren binnen de mogelijkheden die er waren veel aan hebben gedaan om de pijn te verlichten. Voorzitter, samengevat snappen wij dat de invoering van nieuwe wetten en regels en afspraken die tot een ander speelveld leiden tijd kost. Ook dat het zorgvuldig moet gebeuren om tot realistische afspraken te komen. Wat wij niet snappen is dat we dit al vanaf begin 2022 zagen aankomen en dat wij als raad nu vier maanden voor de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting een voorstel tot uitstel voorgelegd krijgen en daar zouden wij graag een reactie van de wethouder op willen.

De VOORZITTER: Dank u wel. Ik wilde net gaan zeggen dat u zelf ook aan de tijd zat, maar het woord is aan de heer Staal namens GroenLinks.

De heer STAAL: Dank u wel voorzitter. Vandaag het voorstel om het woonbeleid met een jaar uit te stellen. Ik ging even kijken wanneer het begon. Het huidige woonbeleid stamt uit 2019 en is echt achterhaald. Om een beeld te geven, corona bestond nog niet en Ajax stond nog in de halve finale van de Champions League. U begrijpt, er zijn veel ontwikkelingen geweest de afgelopen jaren. Dus het argument dat er mogelijk nieuwe ontwikkelingen, nieuwe cijfers of andere inzichten komen, is echt waardeloos om het huidige beleid met een jaar te verlengen. Dit zou een argument kunnen zijn om elk beleidsstuk elk jaar met één jaar te verlengen. Daarnaast is het nog de vraag of het juridisch kan, met het oog op de Woningwet en de komende Wet versterking regie volkshuisvesting. Naast dit argument weet ook iedereen wat de huidige situatie is van de woningzoekenden. Je moet echt onder een steen geleefd hebben afgelopen decennia om niemand te kennen die op zoek is naar een woning. De

inwoners snakken naar een beleid dat meer past bij de woonbehoeften. We hebben niet de tijd om het uit te stellen. Zeker niet omdat dit over nieuw te bouwen woningen gaat, wat enkele jaren duurt voordat ze er staan. De zorgen van de inwoners op de woningmarkt wordt ook onderstreept door de cijfers. Het rapport Wonen in de MRA, de WiMRA, laat wederom zien dat er een ontzettende grote mismatch is tussen de vraag naar betaalbare woningen en de beschikbaarheid, zeker in Haarlemmermeer. Het woonbeleid voorziet niet in de behoeften van onze inwoners. Het huidige beleid krijgt echt een dikke onvoldoende. We bouwen simpelweg te dure woningen voor een woningvoorraad die al te duur is. We moeten echt beter omgaan met de verdeling van schaarse ruimte. Hoe duidelijk moet het zijn? We weten wat ons te doen staat. De Wet versterking regie volkshuisvesting is bekend en ligt in de Kamer. In het hoofdlijnenakkoord staat zwart-op-wit dat twee derde van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moeten zijn en gemeenten die achterlopen met sociale huur een inhaalslag moeten maken en we hebben de afspraken uit de MRA-Woondeal, plus het WiMRA-rapport heeft de woonbehoefte gemeten. Alle informatie is aanwezig om het beleid te actualiseren en we hebben geen tijd om te wachten. De tijd van uitstellen is voorbij, het is tijd voor regie. We verzoeken het college, maar ook zeker de raad om te doen wat nodig is en het woonbeleid in lijn te brengen met de behoeften van onze inwoners. Dit betekent: een nieuw actueel woonbeleid zo snel mogelijk maar niet later dan begin 2025, zoals afgesproken. Wij zullen dus ook tegen dit raadsvoorstel stemmen. Tot slot zou ik nog mee willen geven op de startnotitie dat wij ook het belang zien van wonen met zorg, betaalbaarheid van woningen bij projecten onder de dertig woningen per project en woonvormen voor ouderen. Dank u wel.

De VOORZITTER: Dank u wel. Ik was al een tijdje aan het wachten maar u krijgt een interruptie van de VVD, van mevrouw Van ’t Hull.

Mevrouw VAN 'T HULL: Dank u wel. Ik wilde inderdaad interrumperen op wat GroenLinks aangaf. Eigenlijk zeggen ze: we vinden niet dat we het woonbeleid moeten verlengen, maar wat ik niet hoor is waarom het huidige woonbeleid dat we nu hebben niet zou voldoen, waarom we dat niet zouden kunnen verlengen.

De VOORZITTER: Volgens mij had de heer Vermeulen ook een interrupt op de bijdrage van de heer Staal. Ja, de heer Vermeulen, dan doen we het in een keer, dan kunt u in een keer beiden beantwoorden. De heer Beusenberg junior komt daarna, eerst de heer Vermeulen.

De heer VERMEULEN: Dank u wel, voorzitter. Ik hoorde mijnheer Staal ook inderdaad zeggen: we stemmen niet voor de verlenging van één jaar van dit woonbeleid. Maar beseft hij dan wel dat we geen woonbeleid hebben dan tot er een nieuw woonbeleid is?

De VOORZITTER: Dan is het woord aan de heer Beusenberg.

De heer BEUSENBERG: Dank u wel, voorzitter. Ik wilde een iets andere vraag stellen dan de heer Vermeulen maar het lijkt wel heel erg op elkaar. De heer Staal zei inderdaad, wij zullen tegenstemmen en we willen eigenlijk begin 2025 nog een nieuw woonbeleid zien. Ja, heel realistisch. We zitten nu in september en ik ben het met mijnheer Staal eens dat het woonbeleid echt drastisch moet veranderen en dat we meer moeten luisteren naar de behoeftes van onze inwoners. Alleen is mijnheer Staal het met mij eens dat als we dat nog voor begin 2025 willen realiseren, het dan een afgeraffeld woonbeleid zal worden en dat dat nou juist niet is wat we kunnen gebruiken?

De VOORZITTER: De heer Staal, drie vragen die toch wel een beetje in elkaars verlengde liggen volgens mij.

De heer STAAL: Dank u wel voorzitter. Ik begin met de vraag van de VVD want eerlijk gezegd is die vrij makkelijk. Als we naar het WiMRA-rapport kijken, het woonbehoefteonderzoek dat in juli gepubliceerd is door de MRA, zien wij dat er gewoon een ontzettend grote mismatch is tussen de vraag naar betaalbaar wonen en het aanbod van betaalbaar wonen. Dat betekent simpelweg dat je meer betaalbare woningen moet toevoegen om aan die vraag te voldoen. Dus dat inzicht is er. We hebben alle informatie boven tafel om deze keuzes te gaan maken.

De VOORZITTER: Ja, de andere vragen?

De heer STAAL: Ja, ten tweede, hij is tweeledig, ik begrijp best wat Forza! en SRH bedoelen, alleen het kan toch niet zo zijn dat als het college aan het einde van een jaar komt en zegt: ja we gaan het dit jaar niet meer redden, doe maar een jaar uitstel, dat wij alleen maar kunnen tekenen bij het kruisje. Dat is toch niet de manier zoals we met elkaar omgaan? Zeker niet als we hebben afgesproken dat dit begin 2025 zou worden geactualiseerd. Dit wisten we in 2019. We wisten dat die in begin 2025 geactualiseerd zou moeten worden. Daarnaast denk ik dat wij, om de argumenten die ik net noemde, echt wel weten wat we moeten doen. We hebben twee derde betaalbaarheid. Die moeten we doen. We moeten kijken naar kleine woningbouwprojecten. Misschien ga ik te kort door de bocht maar binnen een halve middag kunnen we dat beleid beter maken dan dat het nu is, zeker voor een jaar.

De VOORZITTER: Misschien nodigt u wel uit tot een tweede termijn. Ik zie daar nog wat rechts, maar ik wil ook graag even de eerste termijn afmaken. Ik denk dat het voldoende is om over verder te spreken. Ik heb op de lijst staan de heer Spijker.

De heer SPIJKER: Dank u wel, voorzitter. Het woonbeleid klinkt als de oplossing maar de harde realiteit ziet er helaas anders uit. De huizenprijzen rijzen altijd nog de pan uit. Betaalbare starterswoningen, die belofte vervliegt zodra ze de markt betreden en in de vrije sector eindigen. Onze starters blijven dan in de kou staan. Jongeren zonder toekomstperspectief. Honderden jongeren rond de 25 zitten vast in hun ouderlijk huis omdat ze simpelweg nog steeds geen woningen kunnen vinden. Dan leegkomende huurwoningen, niet voor onze inwoners maar voor instromers vanuit Amsterdam. Voorzitter, genoeg is genoeg. We kunnen ons niet langer verschuilen achter mooie plannen en visies. Het is tijd om woorden om te zetten in daden. Maak van uw Woonbeleidsprogramma geen verzameling van mooie ideeën maar een actieplan met harde, concrete maatregelen. Prioriteer onze eigen inwoners. Wees niet bang voor innovatieve oplossingen. Nou hier komt het, tiny houses kunnen als gestapelde prefabwoningen direct worden uitgevoerd. Het is nu tijd om te handelen. Geen woorden meer, maar daden. Dit is onze bijdrage. Dank u wel, voorzitter.

De VOORZITTER: Geen woorden, maar daden. Het waren mooie woorden, bekende woorden. Ik heb mevrouw Antolini op de lijst staan. Daarna mevrouw Woolthuis, mijnheer Vermeulen, mevrouw Hussain, mijnheer Beusenberg, mevrouw Hup en mijnheer Meijer. Dat is ongeveer. Had ik niet uw hand gezien? Eerst is het woord aan mevrouw Antolini.

Mevrouw ANTOLINI: Dank u voorzitter. Vandaag bespreken we de mogelijke verlenging van het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025. Dit beleid stelt onrealistische eisen en bureaucratische obstakels voor ontwikkelaars, waardoor bouwprojecten onnodig worden vertraagd. Vergunningen worden vertraagd door een overvloed aan regels, bouwkosten stijgen en ontwikkelaars raken hierdoor afgeschrikt om te investeren. Dit is niet alleen frustrerend voor de bouwsector maar ook voor de mensen die wanhopig op zoek zijn naar betaalbare woningen. De verlenging van dit beleid betekent dat ontwikkelaars nog langer vastzitten in een systeem dat hen beperkt in plaats van ondersteunt. Dit ontmoedigt innovaties en verlaagt de bouwproductie, maar dit leidt ook tot hogere

prijzen voor de consument. Er wordt continu gesproken over duurzaamheid en regie vanuit de overheid maar deze aanpak leidt alleen maar tot stagnatie. De woningnood blijft toenemen, terwijl het beleid geen ruimte biedt voor een snellere, marktgedreven aanpak. In plaats van deze verlenging hadden we juist moeten kiezen voor een radicale herziening van het woonbeleid. Zolang we vasthouden aan dit overgereguleerde beleid, houden we de woningcrisis in stand. Ontwikkelaars krijgen niet de ruimte om snel en efficiënt te bouwen. Dit systeem is niet duurzaam, niet voor de markt, niet voor de bouwsector en ook zeker niet voor de mensen die een woning nodig hebben. Ik zou nog even willen terugkomen op het feit dat GroenLinks aangaf en de twee interrupties van Forza! en SRH. Die geven aan: ja maar, het beleid loopt nu eenmaal af nu en er moet toch echt iets in de plaats zijn, we hebben geen tijd meer. Wat dat betreft moet ik GroenLinks gelijk geven, het moet toch niet zo zijn dat het college wacht tot het allerlaatste moment en dat het dan zegt: ja sorry, we hebben toch geen beleid, we gaan gewoon door met het vorige beleid. Zien jullie dat risico ook? Dat was eigenlijk mijn vraag daarop.

De VOORZITTER: Dat lijkt me typisch een vraag die in tweede termijn heel goed beantwoord kan worden. Ik denk dat meerdere daarover wel iets willen zeggen. Dan geef ik nu het woord aan mevrouw Woolthuis van de fractie van de HAP.

Mevrouw WOOLTHUIS: Dank u wel voorzitter. Wonen, een van de meest besproken onderwerpen binnen en buiten deze zaal zou ik zomaar durven zeggen. Veelbesproken omdat het veel mensen raakt: starters, studenten, gezinnen, senioren, eigenlijk alle doelgroepen, plus het aantal doelgroepen dat we ook nog hebben teruggezien in de stukken. Vandaag zijn er twee punten om te bespreken. Ik begin met de Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma waarbij we een visie geven aan de ambitie 'een passende woning in een passende omgeving voor iedereen'. Dat is wel een mooie zin. Voor iedereen. Dit legt precies de vinger op de zere plek van vele Haarlemmermeerders. Want we bouwen wel binnen Haarlemmermeer maar bouwen we het juiste? Aan de hand van die vraag ziet mijn fractie graag een aantal punten terug in het nieuwe beleid. Voorzitter, als eerste via u een retorische vraag. Wie hier verdient er meer dan € 84.000,00 per jaar? Dat is wat je moet verdienen om een huis rond de € 390.000,00 te kunnen kopen, de grens die er ligt voor betaalbaarheid. Ter vergelijking, een modaal inkomen ligt rond de € 42.000,00. Binnen Haarlemmermeer, en het is al eerder gezegd, zijn er bijna geen woningen beschikbaar voor dat bedrag. Voor een starter, die voor het eerst op zichzelf wil gaan wonen is het ook zeker niet betaalbaar. Wat zien wij dan graag terug? Moeten wij binnen Haarlemmermeer niet bepalen wat wij als raad betaalbaar noemen voor een starter en dit opnemen in het beleid? We zien ook graag terug dat er een evaluatie komt van de pilot KoopGarant-woningen, want als we betaalbaar bouwen moeten we ook een plan hebben om het betaalbaar te houden. Dan het huursegment. Er moet wat ons betreft een plan van aanpak komen om sneller meer sociale huurwoningen te bouwen. Laten wij ook voldoen aan de 30% sociale huur binnen onze woningvoorraad. We weten dat het niet makkelijk is maar laten we daar wel echt naar gaan kijken en aan gaan werken. Meer sociale huur helpt ons ook om meer te kunnen doen voor mensen met een urgentie maar die door de aangescherpte regelingen nu buiten de boot vallen. Wij zouden ook graag zien dat we op termijn deze regelingen weer kunnen verbreden. Een ander onderwerp dat onze aandacht verdient, het is ook al door de VVD gezegd: toekomstbestendig bouwen. Focus op een meer gevarieerd aanbod is belangrijk. Dat zijn we als raad volgens mij wel met elkaar eens. Meer inspelen op de diverse woonbehoeften en een gevarieerd woonmilieu. Er zijn vele groepen waar we zorg voor moeten dragen en ook vanuit verschillende andere beleidstukken komen deze naar voren, maar op dit moment bouwen we niet genoeg of te weinig voor deze mensen. Laten we dit in het nieuwe stuk goed opnemen om te zorgen dat we ook de doorstroming weer echt op gang kunnen helpen. Mijn partij ziet ook graag dat we per dorp gaan kijken naar wat er nodig is want de ruimte die we nog hebben is schaars. Dus we moeten ons bewust zijn van het type huizen dat we bouwen zodat we die doorstroom binnen een dorp of kern op gang gaan brengen, nu en in de toekomst, inspelen op een veranderende bevolkingssamenstelling.

We horen ook graag wat de reflectie hiervan is van het college en ook natuurlijk van de rest van de collega's. Als laatste het vereveningsfonds dat benoemd wordt in de startnotitie. Wij staan hier zeker goed positief tegenover om ook te kijken hoe we dit bij kleinere projecten kunnen opnemen. Wel vragen we ons gelijk dan af of dat ook betekent dat we meer aandacht weer kunnen hebben voor de kleinere projecten die op dit moment eigenlijk op de plank blijven liggen. Juist zeker binnen inbreilocaties moeten we kritisch kijken naar het type woningen, dus ook daar zal het onderzoek per dorp naar de behoefte helpen om te kijken: wat moeten we waar nog neerzetten. Ik sluit af. Het verlengen van het huidige beleid met een jaar. We begrijpen dat er tijd nodig is om de nieuwe eisen te verwerken en dat we een sterk en goed beleid moeten neerleggen wat ook voor de toekomst heel veel gaat doen voor Haarlemmermeer. Echter, we hebben wel een voorstel. Binnen de MRA-Woondeal staat dat we twee derde betaalbaar moeten gaan bouwen en we moeten werken naar die 30% sociale huur. Op dit moment streven we naar 50% maar doordat er al vele overeenkomsten eerder waren gesloten, hebben wij als raad ook al vaak daar vragen bij gesteld. Om ervoor te zorgen dat we nu sneller anticiperen, zouden wij graag zien dat we die twee derde betaalbaar bouwen nu al meenemen in de verlenging zodat we tussen de anterieure overeenkomsten die nog worden gesloten en de uiteindelijke oplevering wel kunnen zien dat we daar ook stappen in gaan maken. Wij zouden graag zien dat we die…

De VOORZITTER: U maakt het me moeilijk mevrouw Woolthuis maar u bent ruim over uw tijd.

Mevrouw WOOLTHUIS: U heeft helemaal gelijk. We horen graag hoe de rest daarin staat.

De VOORZITTER: Dat kan ik me voorstellen. De heer Staal wil dat graag, maar dat is een tweede termijn denk ik. Dank u voor de bijdrage. De volgende op de lijst is de heer Vermeulen. Ik weet niet hoe ik het dan moet zeggen. De heer Vermeulen senior, dat klinkt zo onaardig. De heer Vermeulen, namens Forza!, de heer Paul Vermeulen.

De heer VERMEULEN: Dank u wel, voorzitter. Het college wil nog een jaartje door met het Woonbeleidsprogramma uit 2019. Het inmiddels vijf jaar oude woonbeleidsprogramma van de gemeente Haarlemmermeer toont een interventionistische aanpak die zowel uit de praktijk als vanuit het perspectief van Forza! problematisch is gebleken. Forza! zal instemmen met de verlenging maar maakt tevens een kritische analyse met suggesties voor verbetering en zal hiervoor ook een motie indienen, misschien iets voor de tweede termijn. We hebben meerdere kritiekpunten: de overheidssturing. Het programma gaat uit van sterke overheidssturing in de woningmarkt. De gemeente stelt kaders voor projectontwikkelaars en wooncorporaties, bepaalt percentages betaalbare woningen en stuurt op specifieke woonmilieus. Dit beperkt de vrije marktwerking en legt een groot beslag op ambtelijke capaciteit. We zien de gevolgen in het steeds vaker geen doorvang vinden van voorgenomen bouwplannen. Dan de centrale planning. Er worden gedetailleerde plannen gemaakt voor aantallen en types woningen tot 2040. De fractie van Forza! meent dat zulke langetermijnplanning door de overheid onwenselijk en inefficiënt is. We zien de gevolgen in het steeds vaker geen doorgang vinden van voorgenomen bouwplannen. Dan de regulering. Het programma zet in op regulering van de woningmarkt zoals het gebruik van tijdelijke huurcontracten, die inmiddels niet langer zijn toegestaan, en sturing op toewijzing van sociale huurwoningen. Dit beperkt de keuzevrijheid van verhuurders en huurders. Dan de overheidsbemoeienis. De gemeente bemoeit zich met diverse aspecten van woningen, van woningtypen tot woon-zorgvoorzieningen. Dit gaat verder dan de kernfunctie van de overheid. Zo wordt de gemeente het probleem in plaats van de oplossing. Ook hier zien we de gevolgen in het steeds vaker geen doorgang vinden van voorgenomen bouwplannen. Maar natuurlijk hebben we ook suggesties voor verbeteringen, zoals de deregulering. Verminder bouwrestricties en bestemmingsplanregels om de markt meer ruimte te geven voor woningbouw. Laat vraag en aanbod de woningmarkt sturen in plaats van overheidsplanning.

De VOORZITTER: De heer Vermeulen, over vraag en aanbod gesproken, u krijgt een vraag van de heer Staal.

De heer STAAL: Dank u wel voorzitter. Ik had de vraag, we hebben de afgelopen, ik denk, veertien jaar toch deregulatie gehad op de woningmarkt. Hoe vindt u dat dat uitgepakt is in de praktijk?

De VOORZITTER: Kunt u daar kort op antwoorden, want u bent ook door de spreektijd heen maar u mag wel even antwoord geven hoor natuurlijk.

De heer VERMEULEN: Niet heel goed.

De VOORZITTER: Wilt u verdergaan met uw betoog?

De heer VERMEULEN: Ja, even kijken waar ik was. Marktwerking.

De VOORZITTER: Er is een volgvraag, maar u bent door uw tijd heen.

De heer VERMEULEN: Schrap de quota voor betaalbare woningen en laat de markt bepalen welke woningen waar worden gebouwd. Dit zal leiden tot een efficiënte allocatie van middelen. Dan minder overheidsvermoeienis. Beperk de rol van de gemeente tot het faciliteren van basisinfrastructuur. Laat verder ontwikkelingen over aan private partijen. Contractvrijheid. Schrap regels rond huurcontracten, woningtoewijzingen, zelfbewoningsplicht, voor zover de wet dit natuurlijk toelaat. Laat verhuurders en huurders zelf voorwaarden bepalen. En eigenlijk nog wel de meest belangrijke: verlaag lokale belastingen om woningbouw en bezit aantrekkelijker te maken. Door deze principes toe te passen zou de woningmarkt in Haarlemmermeer vrijer en efficiënter kunnen functioneren. Dit zal leiden tot een grotere en diverse woningvoorraad zonder de nadelen van overheidsingrijpen. Tot zover.

De VOORZITTER: Dank u wel. Ik geef het woord aan mevrouw Hussain namens de PvdA.

Mevrouw HUSSAIN: Voorzitter, dank u wel. Ons woonbeleid staat nu op de agenda en ik denk dat een belangrijke ontwikkeling daarin is dat de Wet versterking regie volkshuisvesting er straks aankomt. Onder andere twee derde van de nieuwbouw moet straks betaalbaar zijn. Dat is wat de PvdA eigenlijk al sinds de verkiezingen roept, dat 60% straks ook echt daadwerkelijk betaalbaar is. Ook heeft onze gemeente deze afspraken met het rijk en de MRA gemaakt. We kijken daarom eigenlijk wel uit naar de implementatie van deze wet in ons woonbeleid en vinden het tegelijkertijd ook best wel jammer dat het huidige beleid nu voorstaat als een verlenging en niet als nieuw woonbeleid. We maken ons toch eigenlijk een beetje zorgen, voorzitter. Want ook de nieuwe wet kan ertoe leiden dat het prijsplafond van de betaalbare woningen uiteindelijk leidt tot kleinere woningen. Ook dat zal in onze gemeente onvermijdelijk zijn en daarom blijven we er toch de aandacht voor vragen. Garandeer dat de woningen fatsoenlijk zijn, dus minimaal 50 m^2. Laten we de aantallen blijven bouwen voor de doelgroepen die dat nodig hebben: de studenten, gezinnen, ouderen, alleenstaanden, noem maar op. Dan ook het vereveningsfonds. Of het vereffeningsfonds? Nou, ik denk vereveningsfonds. We zijn er eigenlijk wel voorstander van om te kijken wat het ons gaat brengen als gemeente Haarlemmermeer maar ook zien we daar een klein gevaar. We zien al lange tijd dat de bouw van woningen moeizaam gaat. Tot op heden zit daar helaas geen verandering in als het om grote aantallen gaat. Als je naar onze gemeente kijkt zien we namelijk dat er meer kleine projecten gebouwd worden. Bij kleine projecten kan er straks van de huidige eisen afgeweken worden zonder dat er een afdracht plaatsvindt in het fonds. Laten we eerlijk zijn…

De VOORZITTER: Even geduld, ik zag een vraag van de heer Beusenberg.

De heer BEUSENBERG: Dat klopt voorzitter, want ik hoor mevrouw Hussain zeggen: we roepen al vanaf de verkiezingen dat er meer betaalbare woningen, meer sociale huurwoningen gebouwd moet worden. In 2021 heeft de fractie van SRH een sessieverzoek gedaan over de bouw van sociale huurwoningen en daar was de PvdA tegen. Dus roept u dat dan alleen met de verkiezingen of gaat u er verder ook nog wat mee doen?

De VOORZITTER: Mevrouw Hussain.

Mevrouw HUSSAIN: Die is leuk mijnheer Beusenberg, maar ja als u ons ook gevolgd had, weet u dat we ook echt pleiten voor sociale betaalbare huurwoningen. Niet alleen tijdens verkiezingen maar ook daarna. Als u meer luistert, dan hoort u dat ook nog wel eens een keer.

De VOORZITTER: Gaat u verder, mevrouw Hussain. Tenminste, ik denk dat het zo goed beantwoord is.

Mevrouw HUSSAIN: Dank u wel. Laten we eerlijk zijn, het is echt superfijn dat er geld gedropt wordt in het fonds ten behoeve van de betaalbaarheidsambities in de Schaalsprong Wonen. Maar laten we er tegelijkertijd ook alert op zijn dat we blijven koersen op het realiseren van het gestelde aantal betaalbare woningen in onze gemeente voor iedere inwoner en laten we er dus ook echt voor waken dat er straks gebouwd gaat worden naar de wens van een ontwikkelaar en dat het fonds gespekt gaat worden als een afkoopregeling. Dank u wel voorzitter.

De VOORZITTER: Dank u wel voor uw bijdrage. Het woord is aan de heer Meijer namens BVNL.

De heer MEIJER: Dank u wel voorzitter. Laat ik beginnen met dat de nieuwe huurwet van ex-minister De Jonge best wel sympathiek overkwam. Alleen het tegendeel wordt nu de waarheid omdat veel particulieren massaal hun huizen aan het verkopen zijn want door die nieuwe huurwet is het voor hen niet meer rendabel. Dat was natuurlijk nooit de bedoeling. Daarnaast vind ik ook, als je kijkt naar alle regelgeving die ook hier in Haarlemmermeer geldt, met name onze oud-wethouder was nogal op regels… Ik zal een voorbeeld noemen: ik ben bij mensen geweest aan de Oude Kruisweg, zij hadden een automobielbedrijf en daarboven een mooi appartement, daar woonden ze. Toen kwam de Drie Merenweg en toen werd er gezegd dat ze weg moesten want er was geluidsoverlast. Dat is natuurlijk de omgekeerde wereld, om die mensen die al jaren in een huis wonen, hun huis uit te jagen. Er wordt ook gesproken over doorstroming, dat duurt ook wel heel lang, hoe gaan we dat realiseren? Mensen die tachtig zijn, de kinderen zijn uit het huis maar die wel vijfkamerwoningen bezitten. Denken ze aan splitsen van woningen? Dat is ook een optie om meer huizen te krijgen. Ik maakte een opmerking vanmiddag: laat de gemeente dan die camping in Rijsenhout kopen, dan kunnen die mensen daar in ieder geval blijven zitten. Dat scheelt ook weer wat. Een gemiddelde huizenprijs in Haarlemmermeer is € 540.000,00. Ik weet niet wie dat op tafel heeft liggen maar ik denk dat niet heel veel mensen, zeker jongeren, dat kunnen betalen.

De VOORZITTER: Ik zie wel een jongere zijn vinger opsteken. Ik weet niet of hij daarop wil reageren maar de heer Beusenberg junior.

De heer BEUSENBERG: Dank u wel voorzitter. Ik heb een vraag aan de heer Meijer, want ik hoorde inderdaad vanmiddag ook al die opmerking over het kopen van die camping en die zelf gaan exploiteren.

De fractie van SRH heeft al een aantal keer voorgesteld dat we onorthodoxe maatregelen moeten nemen om zelf sociale huurwoningen te bouwen en die zelf te verhuren aan inwoners die dat nodig hebben. Hoe staat mijnheer Meijer daarin?

De heer MEIJER: Daar staat mijnheer Meijer prima in, want ik heb ook al eens aangegeven dat we meer met bijvoorbeeld erfpacht moeten doen. Dan worden die woningen een stuk goedkoper en kun je een stuk goedkoper bouwen. Dan houd je wel zelf het toezicht op wie erin wonen. Lokale toewijzing, voorzitter, is een must. Ook moet je eens een keer denken aan kettingbeding. Ik weet nog in De Schuilhoeve zouden 1500 woningen gebouwd gaan worden maar Schiphol lag dwars. Dan kun je die mensen ook een kettingbeding laten tekenen en zeggen: je mag in die periode dat je daar woont niet klagen over Schiphol en dan kun je ook als je de woning verkoopt dat ook weer doorgeven. De vorige periode zijn te veel projecten afgewezen door de vorige wethouder. Dat is jammer, er waren heel veel leuke plannen, alleen die gingen helaas niet door. Ik hoop dat de nieuwe wethouder - ik zal het zo meteen wel horen van haar - daar wat flexibeler mee om wil gaan. Dank u wel voorzitter, tot zover.

De VOORZITTER: Dank u wel. Ik geef het woord aan mevrouw Hup namens de ChristenUnie-SGP-fractie.

Mevrouw HUP: Dank u wel. In de startnotitie hebben wij kunnen lezen, voorzitter, dat in dit besluit ook gedacht is aan een bepaalde aandachtsgroepen. Een aantal partijen refereerde hier al aan. Wij hebben ook gelezen dat het volkshuisvestingsprogramma een verbinding gaat maken met zorg en ondersteuning. Dat klinkt wat onze fractie betreft echt als muziek in de oren. Wij vinden het namelijk heel erg belangrijk dat er woonruimte wordt gerealiseerd voor kwetsbare doelgroepen. Dat zijn er nogal een heleboel. Dat jagen wij als partij alleen maar aan. Maar we willen ook op korte termijn dat deze woningen dan ook echt daadwerkelijk gaan komen. Denk bijvoorbeeld ook aan de ouderen, die zag ik er dan niet tussen staan. Wij willen namelijk dan echt ook voor al die inwoners een goede woonruimte. Dat kan gewoon niet een, twee, drie gerealiseerd worden. Daarom willen we nogmaals met klem benadrukken dat je ook door middel van die innovatieve bouw en diverse initiatieven een hoop kunt bewerkstelligen. Ik heb al een hele hoop gehoord, dus ja, wat heb ik dan nog te zeggen? Maar wij willen heel graag nog even meegeven richting college dat wij minder eenzaamheid willen en meer willen toewerken naar samenleven. Dat inwoners elkaar echt leren kennen en er ook voor elkaar zijn, want dan heb je echt een samenleving. Het is echt een heel erg belangrijke opgave dat er in de toekomst meer passende woningen komen en ook woonvormen voor inwoners die beter zijn afgestemd op de vraag en aanbod. Nogmaals even om te refereren aan die ouderen, die hebben een andere zorgbehoefte, niet elke woning is dan geschikt. Wij kennen als fractie heel veel schrijnende gevallen en we hebben in het coalitieakkoord vernomen dat de ouderen worden verleid, maar ga nou eens kijken naar hoe je misschien in de toekomst die problemen toch hoger op het prioriteitenlijstje gaat neerzetten voor de komende resterende raadsperiode en daarna. Dat je dus met het oog op de toekomst anticiperend problemen gaat oplossen. Want iedereen verdient een dak boven zijn hoofd. Maak dus gericht, stuur op die ruimtelijke plannen en wees nauw betrokken bij de realisatie ervan, dan gaan wij gewoon een stap vooruit maken als gemeente. Volgens mij is onze gemeente niet geheel onbekend met pionieren. Dus het is wat ons betreft het proberen waard. Tot zover, voorzitter.

De VOORZITTER: Dank u wel. Dan is bijna iedereen aan het woord geweest, behalve de heer Beusenberg junior. Maar die is toch al wel veel aan het woord geweest en wil ik hem vragen zijn bijdrage kort te houden.

De heer BEUSENBERG: Voorzitter, dat gaan we proberen. Op het raadsvoorstel: we kunnen het college erop aankijken dat er nu geen nieuw beleid klaarligt. Dat doen we dan ook wel een beetje maar we

kunnen eigenlijk niet anders dan het verlengen en misschien de aanpassingen van mevrouw Woolthuis erin meenemen. Dus dat lijkt me een goed idee. Wel wil ik aan het college meegeven dat als we u nog een jaar de tijd geven om met nieuw beleid te komen, zorg er dan ook wel voor dat het echt drastisch anders is dan wat we nu hebben. Anders is dat jaar natuurlijk ook een beetje zonde. Verder heb ik mevrouw Woolthuis ook horen zeggen: we zouden het een keer kunnen hebben over de term betaalbaar. Nu is dat gekoppeld aan de NHG-grens. Die is redelijk hoog, vind ik. Zeker als je met anderhalf keer modaal daar geen woning voor kan kopen, dan zit je toch al op € 66.000,00 per jaar. Als je geen huis met de NHG-grens kan kopen, is het dan nog betaalbaar? Daarom denk ik dat we inderdaad dat gesprek een keer aan moeten gaan. Misschien dat wij hier in de raad betaalbaar dan op 80% van de NHG-grens, 90%... Zulke ideeën zullen we toch met elkaar moeten gaan bespreken om toch meer naar de betaalbaarheid van woningen toe te gaan. Verder staat in de startnotitie, ik snap daar de verwarring van mevrouw Smand, wachttijd: zeventien jaar. Dat is denk ik de inschrijftijd die het college daar bedoelt. Vandaar dat ik het ook even aan mevrouw Smand vroeg en ik dacht misschien gaat er dan in het college een belletje rinkelen van: dat hebben we niet helemaal goed opgeschreven. Voor de rest zal ik het daar maar bij laten voorzitter?

De VOORZITTER: Dat wilde ik bijna zeggen. Dank u wel voor uw bijdrage. Volgens mij zijn alle fracties uitgebreid aan het woord geweest en kijk ik nu naar het college wie ik daar als eerste het woord kan geven. Mevrouw Steffens, welkom terug in ons midden.

Wethouder STEFFENS: Dank u wel, voorzitter. Fijn om er weer te zijn, laat ik daar maar mee beginnen. Er is heel veel gezegd, voorzitter. Ik ben aan het kijken of ik er in die zin chocola van kan maken dat ik kan onderscheiden wat u mij gewoon wilt meegeven als boodschap en die zaken waarvan u verwacht dat er ook nog wel een reactie van het college op komt. Dat ga ik nu proberen. Om te beginnen maar eens even: waarom vragen wij nu die verlenging? Dat is niet omdat we hebben stilgezeten. Daar wil ik toch zeker mee beginnen. Het is niet voor niets, wij hebben zeg maar even doorgewerkt maar we hadden ook tegelijkertijd te maken met een nieuw wetsvoorstel. Diverse zaken die aangepast zijn in Den Haag en bijvoorbeeld het wetsvoorstel voor sterkere regie volkshuisvesting dat ons gaat verplichten om én een visie én een uitvoeringsprogramma te maken, hebben ervoor gezorgd dat we toch even pas op de plaats moeten maken. Wij kunnen natuurlijk in ons eigen tempo nieuw beleid aan u voorstellen maar dan is de kans wel groot dat als er via diverse wetten die nu of in de Kamer zijn geweest of eraan komen of nog besproken moeten worden, toch weer andere verplichtingen aan ons worden gesteld, dat we weer opnieuw kunnen beginnen. Dus we hebben uiteindelijk op het wetsvoorstel gewacht, wat wel betekent dat we de afspraak die we met u hadden, en ik meen dat mijnheer Staal maar mogelijk ook anderen dat hebben gememoreerd, niet ingevuld kon worden. We hebben eind mei aan u voorgesteld om deze route te gaan lopen. Helaas hebben we nu pas de gelegenheid om daar ook met u over in gesprek te gaan. We hebben dus niet echt gewacht tot voor het einde van de periode maar we vinden het ook heel belangrijk om wel een zorgvuldig traject te lopen. Dat betekent, omdat we echt een hele nieuwe aanpak moeten gaan voorleggen aan u. U heeft waarschijnlijk gelezen in de startnotitie dat we een deel… De visie moet gevoegd worden in de omgevingsvisie. Dat vraagt ook weer een aantal stappen en ook een bepaalde zorgvuldigheid in het proces. Niet in de laatste plaats omdat we ook echt wat accenten willen verleggen en een daarvan hebben meerdere van u aangehaald, die gaat over woningen voor mensen die zorg nodig hebben en hoe we die een goede plek kunnen geven en dat ook verankeren in ons beleid maar tegelijkertijd ook een goede woningmarktanalyse laten maken die actueel is, waar u ook echt iets aan heeft. In dit najaar komt de woningbehoeftenraming. We hebben allerlei heerlijke woorden die soms wat complex zijn, want soms gaat het om dezelfde dingen, soms niet. Ik hoorde mevrouw Woolthuis van HAP ook vragen van: kunnen we daar misschien niet ook wat meer op lokaal niveau inzoomen? Ik denk dat dat lastig wordt maar ik wil wel gaan kijken of dat kan. Ik probeer naar u te kijken maar dat lukt niet. Maar bij dezen.

De VOORZITTER: Ze heeft u gehoord.

Wethouder STEFFENS: We hebben niet alleen actuele cijfers nodig maar we hebben ook cijfers nodig die vergelijkbaar zijn met bijvoorbeeld de provincie, de MRA maar ook andere gemeenten en dat komt natuurlijk ook omdat we in een grotere groeigemeente met elkaar bezig zijn met woonruimteverdeling. Dus datgene wat u stelt: had het eerder gekund? Ik had het graag gedaan. Is dat bemoeilijkt door wat er in Den Haag gebeurt? Nou, niet in de laatste plaats natuurlijk, als er een kabinet valt, de boel een tijdje stilligt en uiteindelijk een nieuw kabinet waarschijnlijk wel andere plannen heeft, dus het is nog maar de vraag hoe deze nieuwe wet ontvangen wordt. Wanneer die besproken wordt weten we niet eens, maar wij gaan gewoon wel verder en zorgen dat u alle cijfers en alle materiaal heeft om goede keuzes te kunnen maken. Over een aantal van die keuzes heeft u zelf iets gezegd: we zouden het graag op deze manier doen. Dat heb ik goed gehoord.

De VOORZITTER: Mevrouw Steffens, er komt een interruptie van mevrouw Antolini

Mevrouw ANTOLINI: Dank u voorzitter. Het klinkt logisch wat de wethouder aangeeft. We wachten natuurlijk inderdaad op veel nieuws, laten we zeggen nieuws vanuit het rijk. Maar het voorstel is nu dus om het een jaar te verlengen. Is dat dan niet misschien te lang? Want stel dat ze al maanden van tevoren met nieuw beleid komen, is er niet een mogelijkheid om het voorstel misschien anders te formuleren dat daar rekening mee kan worden gehouden?

De VOORZITTER: Mevrouw Steffens, u krijgt ook een vraag van mevrouw Smand, ik weet niet of die hetzelfde is en van de heer Staal zie ik ook zijn hand.

Mevrouw SMAND: Dank u wel voorzitter. Ik heb in het stuk gelezen dat als het nieuwe woonbeleid er komt dat het ook van toepassing wordt met terugwerkende kracht tenzij er anterieure overeenkomsten zijn gesloten of bij bestemmingsplannen en er staat nog een criterium.

De VOORZITTER: Heeft u een vraag?

Mevrouw SMAND: Ja, ik heb daar een vraag over. Wat betekent dat dan voor de anterieure overeenkomsten en de bestemmingsplannen die tussen nu en begin 2026 langskomen bij de raad?

De VOORZITTER: Die is helder.

Mevrouw SMAND: Dat was mijn vraag.

De VOORZITTER: Mijnheer Staal.

De heer STAAL: Ik had nog een vraag over de onduidelijkheid uit Den Haag. Ik vroeg me af welke aspecten dan onduidelijk zijn. Als ik de wet die nu in de Kamer ligt, lees, dan vind ik hem kraakhelder. Ook het hoofdlijnakkoord sluit uit waar ze voor zou willen gaan. Dus op welke nieuwe informatie doelt het college dan?

De VOORZITTER: Het college, drie vragen die redelijk samenhangen.

Wethouder STEFFENS: Ik begin even met de laatste en dat is de meer lokale informatie waar ik net op gewezen heb. Onder meer de analyse van onze eigen omgeving, woningbehoeftenraming en ook

datgene wat we met de woningmarktanalyse willen naast een aantal andere gegevens en als u dat allemaal op een rijtje wil hebben van mij, kan ik u dat geven. Ik kan het u nu niet even zo oplepelen, voorzitter. Dan mevrouw Smand, dat moet ik even nagaan. Dus ik hoop dat ik daar in tweede termijn u op kan antwoorden wat dat precies gaat betekenen. Mevrouw Antolini, ik snap wat u zegt. Ik stel alleen, in de inschatting die er nu ambtelijk gemaakt is, dat de kans niet heel groot is dat we het veel eerder rond hebben. Dat komt ook omdat we, ik zei al, zorgvuldigheid, wij moeten ook participeren hierover. Wij moeten ook met onze partners in gesprek. We moeten zorgen dat we met plannen komen waarvan we weten straks dat die ook uitvoerbaar zijn. Dus ik hoor wat u zegt: kan het eerder? Dan zou ik het graag doen maar ik kan u niet beloven dat dat ook een realistische gedachte is. Voorzitter, dat waren even de drie onderbrekingen.

De VOORZITTER: Ja, had u nog meer punten?

Wethouder STEFFENS: Daar ben ik snel naar aan het kijken.

De VOORZITTER: Ik denk dat u nog iemand heeft in het college die ook antwoord wil geven. Klopt dat?

Wethouder STEFFENS: Dat denk ik niet nee.

De VOORZITTER: Dat klopt niet? Die was wel aangesproken namelijk, volgens mij door de heer Meijer bijvoorbeeld. Oké, dan mag u de hele termijn vullen.

Wethouder STEFFENS: Nou, voorzitter, ik hoef hem niet verder te vullen dan nodig is. Ik heb veel suggesties gehoord. Ik heb iets gehoord over, kan die twee derde betaalbaar bouwen nu niet nu al in die verlenging worden opgenomen? Daarover wil ik zeggen dat, dat moet ik er even bij pakken voorzitter, laat me daar maar even over nadenken. Daar kom ik even op terug bij mevrouw Woolthuis, want volgens mij kunt u, laat ik het even uit mijn hoofd proberen, volgens mij kunt u als u nu met dit raadsvoorstel het staande beleid verlengt, kunt u daar niet nu nog een verandering in aanbrengen als zodanig. Ik heb begrepen, maar dat moet ik even wat verder laten uitzoeken, wat wel zou kunnen, is dat u het dan niet verlengt maar opnieuw vaststelt. Dan kunt u er mogelijk iets aan toevoegen. Maar technisch en juridisch gezien schijnt het niet in een verlenging gestopt te kunnen worden. Dat is de informatie die ik heb meegekregen.

De VOORZITTER: Dat lijkt mij wel essentieel maar misschien wordt u even gered in de tijd door de vraag van de heer Beusenberg.

De heer BEUSENBERG: Dank u wel voorzitter. Als we woonbeleid vaststellen, dan kan dat natuurlijk voor maximaal vijf jaar. Zouden wij als raad dan ook kunnen vaststellen voor maximaal één jaar? Want het lijkt me niet de bedoeling dat als we het nu met die verandering vaststellen, dat we met een beetje pech er nog vijf jaar aan vastzitten.

De VOORZITTER: Ik zag mevrouw Woolthuis ook volgens mij. Ik dacht u wilde ook iets toevoegen aan de vraag.

Mevrouw WOOLTHUIS: Ik vroeg me eigenlijk af wat dat dan concreet betekent als we het geamendeerd opnieuw vaststellen versus het verlengen van het beleid en ik wacht nog op het antwoord van een andere vraag.

De VOORZITTER: Als u die meteen nog even herhaalt.

Mevrouw WOOLTHUIS: Ik had nog gevraagd of het betekent dat we dus nu ook kleinere projecten weer echt actief kunnen oppakken of er daar weer ambtelijke capaciteit voor is.

De VOORZITTER: Voordat ik het woord geef aan het college had ook mevrouw Van ‘t Hull nog gevraagd wat het nu betekent, die jaarverlenging en of we dat nog kunnen amenderen, denk ik.

Mevrouw VAN 'T HULL: Het is wel inderdaad dat onderwerp en dan is meer de vraag: lijkt het het college verstandig om iets wat nog niet wettelijk is vastgesteld, al mee te nemen?

De VOORZITTER: Dezelfde vraag maar wel heel anders gesteld. Zeker. Het college.

Wethouder STEFFENS: Voorzitter, ik ga proberen om dat dan toch nog met al die verschillende uitgangspunten en invalshoeken toch nog maar te doen. Even kijken. Om maar met het laatste te beginnen dan, wij stellen dat ook niet voor. Het is een amendement dat wordt voorgesteld door HAP. Als de raad in meerderheid vindt dat dat moet gebeuren, dan zal dat gebeuren maar het is niet hetgeen wat wij nu voorleggen. Even kijken voorzitter kunt u nog even helpen met de vraag die u, nee dat was mijnheer Beusenberg die zei: als je dat nu doet voor een jaar, zit je er dan vijf jaar aan vast? Dat denk ik niet. Ik denk dat het zou kunnen voor een jaar maar u moet zich wel realiseren als je nieuw beleid vaststelt dan heb je een aantal verplichtingen, waaronder participatie, waar dat allemaal langs moet. Je kunt niet zomaar iets nieuws vaststellen. Dus dat kost ook tijd. Dat kan de andere kant zijn. Voorzitter, heb ik het nu gehad of niet?

De VOORZITTER: Ik denk het wel maar ik kijk rond en ik zie nog wat vingers omhooggaan, dus ik denk het ook weer niet. Mevrouw Hussain als eerste en daarna mevrouw Woolthuis.

Mevrouw HUSSAIN: Voorzitter, dank u wel. Ik benoemde dat ook in mijn bijdrage maar de gemeente heeft ook al samen met MRA en het rijk deze afspraken al gemaakt richting deze wet. Dus ik vraag me af, juist omdat we nu ook staan voor een verlenging, hoe de wethouder die afspraken juist met de MRA ziet tegen dit voorstel wat eigenlijk nu voorligt.

De VOORZITTER: In relatie tot de verlenging bedoelt u?

Mevrouw HUSSAIN: Zeker.

Mevrouw WOOLTHUIS: Dank u wel voor de aanvulling mevrouw Hussain. Dat laat mij met twee dingen. Dus is er nog ruimte, is er nu dus ambtelijke capaciteit om kleine projecten weer op te pakken? En als tweede mijn vraag nog over de pilot over KoopGarant-woningen. Kunnen we die binnenkort ook tegemoetzien zodat we kunnen kijken naar hoe we woningen betaalbaar kunnen houden?

De VOORZITTER: U ziet de wethouder lezen en schrijven. Dus misschien kan ik meteen even van de gelegenheid gebruikmaken om rond te kijken of er andere vragen niet beantwoord zijn. De heer Sulmann zie ik op dat gebied. De heer Sulmann.

De heer SULMANN: Dank u wel voorzitter. Ik had nog even de vraag over het onderzoek dat het college had aangekondigd dat eind vorig jaar zouden starten over de noodzaak van huisvestingsvergunningen voor nieuwbouw koopwoningen.

De VOORZITTER: Nog enkele vragen mevrouw de wethouder.

Wethouder STEFFENS: Best nog wel veel voorzitter.

De VOORZITTER: Ook de heer Spijker nog. Iets met Tiny Houses, mag ik het zo samenvatten?

De heer SPIJKER: Deze keer niet, voorzitter. Het ging over jongeren 25+. Ik had u verteld dat er toch wel meer dan honderd jongeren zijn die nog steeds thuis wonen. Dat vinden wij toch wel ernstig. Wilt u dat ook meenemen in uw onderzoek en in uw plannen alsjeblieft?

De VOORZITTER: Daarom zei het college… Volgens mij neemt het heel veel mee. Ik ga het woord geven aan het college.

Wethouder STEFFENS: Voorzitter, want als ik moet reageren op alles wat u heeft gesuggereerd of ik dat meeneem, gaat u er maar van uit dat er goed geluisterd wordt en dat de ambtenaren natuurlijk de grootste gemene delers ook uit uw vergadering zullen halen. Ik kijk even naar mijnheer Sulmann, ik moet het er even bij pakken. Dat onderzoek van eind 2023. Ik heb het hier ergens staan tussen de brei van informatie maar ik zorg in ieder geval dat u het even op een papiertje terugkrijgt. Volgens mij zit het net even iets anders dan dat u het zojuist schetste maar ik kan het niet zo gauw hier uithalen. Dan even terug naar mevrouw Woolthuis die iets vraagt over ambtelijke capaciteit. Ik weet niet hoe u tot de conclusie bent gekomen dat we daar dan nu meer ruimte voor zouden hebben, voor kleinere projecten. Dat haal ik even niet uit datgene wat aan de startnotitie bij u voorligt. Ik hoop vooral dat als u zegt: dat zou ik wel prettig vinden, dat we dan kunnen kijken of dat iets is wat kan of wat past binnen het nieuwe beleid. Maar het is niet aan mij op dit moment...

De VOORZITTER: Mevrouw Woolthuis gaat u helpen.

Wethouder STEFFENS: Om te kijken of dat zo is.

Mevrouw WOOLTHUIS: Dat is in relatie tot het vereveningsfonds wat benoemd wordt, waarbij u eigenlijk zegt dat we dat willen instellen voor projecten onder de dertig woningen terwijl we ook een prioritering hebben vastgesteld waarbij de kleine projecten onderaan de lijst komen. Dus daaruit maak ik de hoop op dat die projecten ook opgepakt kunnen worden en de vraag is: is dat ook zo?

De VOORZITTER: Het vereveningsfonds.

Wethouder STEFFENS: Ik krijg rechts ingefluisterd: ja dat kan, van mijn collega op uw laatste vraag. Ik wil natuurlijk zeggen, wat hier staat is dat we willen onderzoeken hoe we een vereveningsfonds een plek kunnen geven. Daarmee zijn de vorm waarin dat moet gebeuren en de exacte voorwaarden natuurlijk nog niet gesteld. Dat gaan we aan u voorleggen zodra we het hebben onderzocht. Want de vraag is nu of we het mogen onderzoeken. Eens kijken voorzitter wat ik nog over heb staan. Mevrouw Hussain zei ook iets van het vereveningsfonds: ik hoop niet dat dat een soort afkoopregeling wordt. Ik begrijp wat u zegt maar aan de ene kant is het nu zo, als je minder dan dertig woningen bouwt, dan hoef je eigenlijk niks. Dan mag je gewoon helemaal zelf weten wat het is, hoeveel het er worden. Je ziet dat sommige ontwikkelaars ook denken: dan bouwen we gewoon overal 29 en dan kan ik het - even plat gezegd - zo duur of goedkoop maken als ik wil en dan dus ook niet bijdragen aan een andere plek waar we wel sociale woningen kunnen bouwen. Onze gedachte achter een vereveningsfonds is dat dat eigenlijk inzicht zou moeten hebben dat als je die keuze maakt, dat je bijvoorbeeld een bijdrage doet aan het bouwen van sociale woningen op een andere plek ofwel dat er bijvoorbeeld met je wordt gesproken over: u wilt nu bijvoorbeeld duurdere koopwoningen neerzetten maar we vinden het eigenlijk

wel prettig dat u bijvoorbeeld in de middeldure sector een aantal woningen erbij doet. Wellicht een beetje als een stok achter de deur, zoals het ook in sommige andere gemeenten gebeurt, is dat ook een optie. Dus dat is een van de zaken waar we naar gaan kijken en wij komen natuurlijk…

De VOORZITTER: Mevrouw de wethouder, dit loopt nu al op een debat uit. Is dat misschien beter voor het tweede termijn of wilt u heel graag op de wethouder reageren?

Wethouder STEFFENS: Mag ik dan mijn zin afmaken dat we verwachten dat we natuurlijk met een onderbouwd voorstel bij u terugkomen over hoe de keuzes zijn voor het vereveningsfonds.

De VOORZITTER: Dat leek mij vanzelfsprekend daarom gaf ik u daar de gelegenheid niet voor. Mevrouw Hussain, hierop.

Mevrouw HUSSAIN: Voorzitter, dank u wel. Van dat scenario waren we ons ook bewust, dat projectontwikkelaars dan straks 29 woningen gaan bouwen. Kan het zo straks zijn dat het vereveningsfonds zijn doel voorbijschiet als dat aantal inderdaad steeds gebouwd gaat worden? 29 woningen dus.

De VOORZITTER: Mevrouw van ’t Hull.

Mevrouw VAN 'T HULL: Dat was meer een vraag naar aanleiding van wat de wethouder net zei over het vereveningsfonds en dat er nog teruggekomen gaat worden naar de raad met een voorstel of we daar überhaupt mee gaan werken. Want de nota zelf, de startnotitie is ter bespreking en niet ter vaststelling. Dus het was meer een vraag om dat toegezegd te krijgen.

De VOORZITTER: Ik hoorde hem wel maar misschien is het goed om het even te verifiëren.

Wethouder STEFFENS: Dat is inderdaad, want dit is een startnotitie. Ik hoop dat u vertelt wat u belangrijk vindt, dat wij dat opnemen in de visie en die komt bij u terug, dus u kunt daar dan nog over spreken. Voorzitter, moet ik nog verder ingaan op andere vragen?

De VOORZITTER: De 29 woningen.

Wethouder STEFFENS: Bijvoorbeeld, maar er was ook nog een vraag over een evaluatie van KoopGarant. Ik begin even met de 29 woningen. Nee mevrouw Hussain, het is nu zo dat als je er minder dan dertig bouwt, er gewoon geen regels zijn, om het maar even plat te zeggen. Wat wij graag willen, is dat er ook tussen de nul en dertig woningen bepaalde regels gaan gelden. Dat is dus niet zo dat we straks 29 kunnen kiezen als nieuw getal. Dus dat is niet ons doel. Dan eventjes de pilot van KoopGarant. U vroeg eigenlijk mevrouw Woolthuis, is daar een evaluatie van? We gaan nu met de pilot een van de eerste plekken realiseren. Dat is in Nieuw-Vennep bij het project DUET. Dat is nog wel heel weinig informatie om te kunnen evalueren. Dus dat we ernaar gaan kijken, welke vormen van het betaalbaar krijgen maar ook houden van woningen we het beste kunnen inzetten: jazeker en dat moet ook steeds per locatie of per project gedaan worden maar ik weet niet of we nu al kunnen zeggen dat we gaan evalueren iets wat we nog amper gedaan hebben. Dat lijkt me ook niet verstandig. Voorzitter.

De VOORZITTER: Ik wilde u ook gaan vragen om af te ronden.

Wethouder STEFFENS: Ik heb nu even niets.

De VOORZITTER: Volgens mij is het wel leuk als de raad ook nog...

Wethouder STEFFENS: Ik ga even die van mijnheer Sulmann opzoeken.

De VOORZITTER: Kijk, dan bent u ook even bezig terwijl de raad aan de tweede termijn begint. Maar ik zou u ook aanraden om te gaan luisteren, want wie weet komen er nog hele spannende dingen naar voren. Ik heb in ieder geval in eerste termijn drie mensen en punten opgekregen die iets willen inbrengen in de tweede termijn. Mevrouw Woolthuis was een van die drie. Ik heb opgeschreven aanpassing NHG-grens maar volgens mij wilt u meer dan dat. Ik heb de heer Staal opgeschreven en de heer Vermeulen heb ik opgeschreven. Als er anderen zijn die iets in de tweede termijn willen inbrengen, dan kijk ik nu nog even rond maar dat zijn de eerste drie. Dan geef ik als eerste het woord aan mevrouw Woolthuis.

Mevrouw WOOLTHUIS: Dank u wel, voorzitter. Ik stak eigenlijk mijn vinger op omdat ik eigenlijk nog een vraag in dit geval aan de griffie wil stellen: of iemand kan kijken hoe het zit met het stuk opnieuw vaststellen, amenderen of hoe dat zit want ik heb daar nu geen duidelijkheid over.

De VOORZITTER: Dat is denk ik eerder een vraag ook aan het college. Maar dat hoeft niet vandaag beantwoord te worden, laten we het zo zeggen.

Mevrouw WOOLTHUIS: Het stuk staat vandaag op de stemmingenlijst toch? Nee? Dan hebben we tijd. Dan ga ik beginnen aan het onderwerp. Eigenlijk wilde ik het iets breder trekken dan de NHG-grens. Ik denk dat het woord van vandaag ook echt doorstroming is want we moeten uiteindelijk gaan kijken hoe wij zorgen dat die doorstroming echt op gang komt en daar zitten voor ons wel twee elementen aan. Aan de voorkant kunnen wij aan het begin van ieders eerste woningavontuur zorgen dat we echt betaalbare woningen gaan bouwen. Betaalbaar bouwen in de zin dat ze ook dat geld bij elkaar kunnen krijgen om daar een leuk huisje van te kopen. Dus kunnen wij als raad kijken, wat noemen wij betaalbaar voor een starter en zien wij als raad daar mogelijkheden om daar wat meer op te sturen en om daar een - ik hoor dan een voorstel percentage - mee te nemen in het nieuwe beleidsstuk. Daar komt ook bij dat we die woningen dan ook betaalbaar moeten houden want we weten ook dat we hele mooie woningen hebben gebouwd in Lisserbroek, in Vijfhuizen starterswoningen tegen een leuk tarief maar die vervolgens een paar jaar later echt het dubbele doen op de woningmarkt en vervolgens niet meer betaalbaar zijn en aan het einde van de rit de senioren, de seniorenwoningen om te zorgen dat ook echt die doorstroom op gang komt. Daar zou ik het graag met zijn allen over hebben zodat we nog wat meer handvatten kunnen meegeven aan het college om dit beleid goed in elkaar te zetten.

De VOORZITTER: Ik ben even aan het twijfelen want u zegt doorstroming, betaalbaar bouwen en houden en senioren. Ik denk als we dat in de tweede termijn zo in de ring gooien, dan hebben we weer het hele debat open.

Mevrouw WOOLTHUIS: Laten we bij het begin beginnen dan, bij de starters.

De VOORZITTER: Bij de starters. Laten we bij het begin beginnen. Ik kijk even rond. De heer Sulmann heeft een idee over starters.

De heer SULMANN: Ik vroeg me even af, mevrouw Woolthuis, we hebben nu natuurlijk de starterslening. Misschien kunt u aangeven hoe u dat ziet, want dat is natuurlijk alleen voor starters om op een iets betere manier een huis te kunnen kopen. Ik vroeg me ook af, meer een vraag aan u, stel we zouden 80% NHG doen, dat betekent dus ook dat die huizen gebouwd moeten worden voor een lagere

prijs. Dat moet ergens betaald worden, dat zal de projectontwikkelaar denk ik niet doen. Dus dan is echt de vraag aan u, hoe gaan we dat betalen?

Mevrouw WOOLTHUIS: Ik hoop niet 80% van de NHG...

De VOORZITTER: Even wachten, via de voorzitter, ik dacht even, laten we even... Ja, precies. We zijn getraind, hè? Ik dacht, laat ik even rondkijken of er nog andere vragen zijn op dit gebied of andere ideeën op het gebied van de starters. Mevrouw Van ‘t Hull.

Mevrouw VAN ’T HULL: Het is eigenlijk meer een vraag inderdaad. Doorstroming, dat heeft de HAP ook kunnen horen in het verhaal van de VVD, dat we daar graag voor gaan en dat betekent dus blijven bouwen. Dat doet ook wat met de voorraad en dus ook met de prijs. Hoe kijkt de HAP daartegen aan?

De VOORZITTER: Dan had ik ook nog een interruptie van de heer Beusenberg, of een bijdrage.

De heer BEUSENBERG: Het is inderdaad meer een bijdrage, voorzitter. Want ik heb geen vraag aan mevrouw Woolthuis, misschien ook wel. Want ik hoorde mevrouw Woolthuis zeggen dat we betaalbare woningen gaan bouwen. Dat is natuurlijk iets wat SRH al een aantal keer hier in het midden heeft gegooid. Alleen, dan krijgen wij iedere keer de reactie: we bouwen geen woningen. Dat zou nou juist, denk ik, wel een manier zijn om betaalbare woningen te realiseren voor starters. Want de heer Sulmann zei het al, zo een projectontwikkelaar, die gaat dat verschil niet bijleggen. Die gaat dat niet doen. Maar als wij een manier weten te creëren om een woning te bouwen en die eventueel tegen kostprijs - ligt eraan wat het bouwen kost - aan een starter kunnen verkopen, dan hebben we wel een betaalbare woning gerealiseerd voor een starter. In de woningmarkt waarin we nu zitten, heeft het bouwen van een woning heel weinig risico. Dus dan toch een vraag aan mevrouw Woolthuis: is mevrouw Woolthuis dat met mij eens, dat het bouwen van een betaalbare woning in deze markt heel weinig risico met zich meebrengt?

De VOORZITTER: Dan had ik ook nog de hand van de heer Staal gezien. De hand van Staal.

De heer STAAL: Dank u wel voorzitter. Ik pak eigenlijk wel het blokje starters en ouderen allemaal bij elkaar, als u dat goed vindt. Want ik ben... Ik herken de zorgen van hoe zorg je nu dat die woningen gerealiseerd worden, maar hoe zorg je er ook voor dat ze in die categorie blijven? Dat die starterswoning voor ook de volgende starter weer beschikbaar is en niet doorgroeit naar onbetaalbare koop. Ik loop al een tijdje met het idee om te kijken of een doelgroepenverordening mogelijk is. Dat is een tool om te zorgen dat bepaalde woningen voor een bepaald segment beschikbaar blijven. Dus eigenlijk zou ik dat ook hier willen neerleggen en misschien ook naar het college of het daarmee bekend is en of dat een mogelijkheid zou kunnen zijn voor dit probleem. Over de betaalbaarheidsnormen, NHG, gaan we het daar straks nog over hebben of is dat ook dit blokje?

De VOORZITTER: Dat denk ik wel want ik heb u staan voor ‘in een middag gemaakt’, ‘een paar woningonderzoeken’ en ‘we gaan beleid maken’, dat u dat naar voren wilt brengen. De heer Vermeulen wil nog graag over zijn motie praten volgens mij.

De heer STAAL: Oké, dan doe ik het hier.

De VOORZITTER: Maar wel graag kort.

De heer STAAL: Ja, heel kort, want volgens mij kunnen we daar prima van afwijken maar moeten we ook kijken wat het rijk als betaalbare woning… Want volgens mij is die al van de NHG-grens afgeweken maar dat weet ik ook niet zeker. Ik probeer dat snel op te zoeken om slim uit de hoek te komen maar niet snel...

De VOORZITTER: Ik zie mevrouw Woolthuis daar een reactie op geven, niet verbaal maar die verbale reactie zal nu ongetwijfeld komen. Mevrouw Woolthuis.

Mevrouw WOOLTHUIS: Dank u wel, voorzitter. Dat is inderdaad de initiële reactie die ik wilde geven, want 80% van de NHG-grens, de NHG-grens is losgelaten inderdaad, die ligt iets boven de € 400,00,00. In de Wet versterking regie Volkshuisvesting, hebben ze het op € 390.000,00 gesteld. Dus Den Haag kan blijkbaar de NHG-grens loslaten. Iets waar wij het als raad ook al heel erg lang over hebben gehad. Want realistisch gezien is € 390.000,00 gewoon niet betaalbaar. Dus wat moeten we doen om ook te zorgen dat wij die woningen daaronder wel weer in onze woningvoorraad krijgen? Daarbij lijkt me gewoon belangrijk dat we daarnaar kijken. Het is een open voorstel, kunnen we kijken naar wat we in het startsegment zouden moeten bouwen, wat moet het kosten en hoe houden we het betaalbaar? Hoe houden we dat betaalbaar binnen onze woningvoorraad? Want zoals we het nu hebben gedaan werkt het niet. Hoe kijken we aan tegen prijs? De duurdere woningen, die hebben we, die zijn op de markt en wij zien het grootste probleem bij die starters en bij die senioren want die moet je meepakken om die doorstroming te kunnen hebben. Normaal gesproken is het idee: je koopt je eerste huis, dat stijgt iets in waarde, dan verkoop je het, koop je iets duurders. Alleen, dat zit er nu gewoon niet in en we willen toch ook niet mensen jagen op torenhoge lasten constant. Want uiteindelijk komt het erop neer, een dak boven je hoofd is ook een grondrecht. Dus wij moeten er ook zorg voor dragen als gemeente. Daar zien wij een rol in, zeker in het startsegment en voor senioren. Hoe houden we die woningen dan betaalbaar, nog terugkomend op SRH? Want KoopGarant is juist daar ook een mooie link voor. Ik zie al wat overleg, dus daar hou ik het heel even bij.

De VOORZITTER: Ik kijk even rond en ik kijk ook naar de klok en ik denk dat we nog twee onderwerpen hebben die ook wat aandacht verdienen. De heer Beusenberg steekt toch zijn vinger op. Hij is het niet met mij eens.

De heer BEUSENBERG: Ik heb toch nog één vraag, want mevrouw Woolthuis zei weer: in welk segment moeten we gaan bouwen. Maar ja, we bouwen niet en dat is wel juist iets wat wij een keer zouden willen proberen. Dus mijn vraag is ook, is de HAP bereid te onderzoeken of wij als gemeente zelf woningen kunnen realiseren? Dan kunnen we inderdaad zelf bepalen in welk segment dat is.

De VOORZITTER: Die vraag was inderdaad helder volgens mij.

Mevrouw WOOLTHUIS: Nou dan kan ik de heer Beusenberg of de SRH misschien verblijden, want dit hebben wij ook al eerder aangegeven. We hebben al eerder gevraagd: kunnen we zelf bouwen? Op dat rekwest is altijd nee gekomen. Dat is ook iets wat dan voorligt aan de rest van de raad want daar zitten ook weer regels aan verbonden.

De VOORZITTER: Dan stel ik voor dat u na de vergadering elkaar opzoekt en misschien weer een keer een motie in de raad brengt. Ik wilde het niet afkappen maar er valt een stilte.

Mevrouw WOOLTHUIS: Sorry.

De VOORZITTER: Dat heb ik dan toch heel aardig gedaan. Maar dat was ook omdat ik ruimte wilde maken voor nog twee ingebrachte agendapunten. Dan kijk ik als eerst, denk ik, naar de heer Vermeulen die de motie wil verdedigen.

De heer VERMEULEN: Dank u wel, voorzitter. Iedereen heeft hem in zijn postvak binnengekregen. Het nieuwe woonbeleid wordt natuurlijk opgesteld. Forza! zou graag zien dat ook dit wordt opgesteld met zes indicatoren van de Duisenberg-methode. Ik kan ze doornemen, ik weet niet of iedereen ze al heeft doorgelezen. Het wordt heel stil nu.

De VOORZITTER: De indicatoren zijn als het goed is bekend, want daar spreken we wel vaker over. Ik kijk even rond of misschien mensen nu al een reactie willen geven of dat mensen willen kijken dat de heer Vermeulen ze voorleest, nee, volgens mij niet.

De heer VERMEULEN: Dan kunnen we in ieder geval wel zien straks wat het nu heeft opgeleverd, alles. Net als de woningbouwproductie, dan zou je als indicator kunnen zeggen: aantal opgeleverde woningen per jaar, uitgesplitst naar prijssegment, laag, midden, hoog. U wilde vragen?

De VOORZITTER: Het punt is duidelijk. Ik zie de heer Staal, mevrouw Van ‘t Hull en mevrouw Woolthuis die graag een reactie willen geven. De heer Staal.

De heer STAAL: Ik vind het op zich prima om natuurlijk die indicatoren op te nemen maar ik zou ook Forza! erop willen wijzen dat we net voor de zomer zijn begonnen met een werkgroep Wonen voor het woonprogramma met de P&C-cyclus als indicator. Dus ik zou eigenlijk zeggen dat we deze motie doorschuiven naar die werkgroep en dat die daar wordt afgewogen - we zijn al twee keer bij elkaar geweest, we komen nog één keer bij elkaar – en daarin mee te nemen en dan met een voorstel naar de raad komen, zoals is afgesproken in die werkgroep.

De VOORZITTER: Ik zie nog wat mensen van de werkgroep hard knikken maar ik geef ze toch even het woord. Mevrouw Van ‘t Hull.

Mevrouw VAN 'T HULL: Ja, ik zit niet in de werkgroep maar het is wel exact hetzelfde voorstel. Ik heb de indicatoren niet kunnen doornemen maar de werkgroep Wonen is daar juist heel erg mee bezig, dus breng dat vooral daar in.

De VOORZITTER: Mevrouw Woolthuis zegt hetzelfde. De heer Vermeulen, heeft u daar een reactie op?

De heer VERMEULEN: Daar zal ik heel even een kleine aanvulling geven, want dan heb ik het zelf niet goed uitgelegd want het staat er ook in: “het is meetbaar vast te leggen en de volgende zes indicatoren in de P&C-producten op te nemen”, dus hij zal daar dan heen komen, dus heb ik het zelf niet goed uitgelegd. Excuses. Ik begrijp nu dat we hem daar inbrengen en dat ze gaan kijken of ze hem omarmen, maar dat gaan ze doen. Ik zie het.

De VOORZITTER: U heeft een vooruitziende blik mijnheer Vermeulen. In ieder geval fijn om dat te weten. Dan is dit agendapunt redelijk snel behandeld. Dan rest ons nog slechts één agendapunt. Dat is volgens mij het agendapunt van de heer Staal. Ik zei net een beetje denigrerend ‘in een middag gemaakt’ maar het gaat eigenlijk volgens mij over: gaan we verlengen of niet.

De heer STAAL: Dat is het mooie van zo een debat, dat je gaandeweg de avond zit na te denken wat nu verstandig is. Eerst had ik het idee van volgens mij hebben we 3 oktober een vrije agenda, laten we met een groep woordvoerders Wonen bij elkaar komen en ons druk maken en kijken hoe we het woonbeleid beter kunnen maken maar ik ben misschien eerder voorstander van het idee om te kijken of we die twee derde betaalbaarheid, zodat we aan de MRA-afspraken voldoen, zodat we voldoen aan de Wet versterking regie volkshuisvesting, al voordat die misschien ingaat - het is ook eens leuk dat we anticiperen daarop, en moeten we, denk ik, even ambtelijk advies vragen hoe we dat juridisch goed kunnen borgen. Dus dan zou ik eigenlijk meer die weg willen bewandelen.

De VOORZITTER: Een vraag aan de collega's? Nee, mevrouw Smand wil zo wel een reactie geven. Ja precies, mevrouw Smand.

Mevrouw SMAND: Dank u wel voorzitter. Ik vind het een beetje een duivels dilemma, want alles kost tijd, capaciteit en alles wat je nu in het aanpassen van de regeling die hooguit een jaar geldt gaat doen, dat levert volgens mij vertraging op in het creëren van een nieuwe regeling. Dus mijn verzoek zou zijn: wat is de mogelijkheid om geen aanpassingen te doen en de implementatie of in ieder geval het gesprek in de raad over het nieuwe woonbeleid naar voren te halen? Ik heb de portefeuillehouder al horen zeggen: dat gaat waarschijnlijk niet heel veel opleveren maar ik denk, iedere maand is een maand gewonnen en hoe sneller, hoe beter, want we hebben het niet over punten en komma’s hier maar we hebben het over substantiële wijzigingen in een markt waar de nood hoog is. Dus hoe sneller die er komen, hoe beter het is.

De VOORZITTER: Ik kijk even rond. Mevrouw Van ‘t Hull en daarna mevrouw Hussain.

Mevrouw VAN 'T HULL: Wat we vanavond horen is eigenlijk dat we allemaal heel graag betaalbare woningen willen hebben. Dan is de vraag, moet je investeren in het zorgen dat er zoveel mogelijk bouwplannen doorgang kunnen vinden of moeten we dat investeren in papier? Volgens mij kunnen we ook concluderen dat wij, als je kijkt naar de bouwmonitor, heel goed bezig zijn in tegenstelling tot andere gemeenten, met de huidige ambities die al heel ambitieus zijn. De VVD zou toch echt voorstellen om dit beleid een jaar door te zetten waarbij we al heel goed bezig zijn en vooral niet op de troepen vooruit te lopen, juist om ervoor te zorgen dat de vaart erin blijft.

De VOORZITTER: Mevrouw Hussain.

Mevrouw HUSSAIN: Voorzitter, dank u wel. Eigenlijk samenvattend denk ik vandaag dat we met zijn allen op zoek zijn naar die betaalbare woningen: hoe komen we daaraan en hoe houden we die betaalbare woningen straks ook echt daadwerkelijk betaalbaar? Juist omdat het woonbeleid nu al een tijdje er is en we ook die wet hebben die eraan komt waar we straks ook al aan moeten voldoen, denk ik dat het eigenlijk een heel goed idee is van mijnheer Staal, om juist met de raad samen te kijken hoe we die betaalbare woningen kunnen realiseren en dat om te zetten in een woonbeleid, dan wel straks misschien niet aangepast om te verlengen maar wel dat we er als raad over gesproken hebben. Dus ik vind het zeer belangrijk om het er met zijn allen over te hebben.

De VOORZITTER: Mevrouw Smand een reactie daarop en dan ga ik naar de overkant.

Mevrouw SMAND: Misschien toch nog een kleine aanvulling, want ik zat even door te denken, in het stuk staat ook, als het nieuwe woonbeleid er is, dan wordt dat met terugwerkende kracht van toepassing, behalve als er anterieure overeenkomsten zijn gesloten of bestemmingsplannen zijn vastgesteld. Hoe langer dat beleid op zich laat wachten, wij gaan in de raad hier nul bestemmingsplannen vaststellen

want dat doen we dan onder oud beleid terwijl we weten dat er nieuw beleid aankomt. Dus daar gaat een enorme vertraging in optreden. Ik denk dat we onszelf in de staart bijten. Dat wachten, dat we daar een hele hoge prijs voor gaan betalen.

De VOORZITTER: Ik heb uw vinger gezien mevrouw Woolthuis en de heer Vermeulen maar ik zag de heer Staal, die wilde heel graag op mevrouw Smand reageren, daarna kom ik meteen bij u.

De heer STAAL: Dank u wel voorzitter. Er is echt gewoon een gebrek aan urgentie in deze raad. We hebben de cijfers. Lezen we de cijfers wel? We voldoen niet aan de woonbehoefte. Dit is al jaren bekend. Nog een jaar wachten is nog een jaar langer niet aan die woonbehoefte voldoen. U zegt makkelijk: we zien wel welke plannen hier voorkomen maar letterlijk volgende week ligt er in deze raad een voorstel om 10.000 woningen te gaan bouwen in de Spoorzone van Hoofddorp met een verdeling fiftyfifty. Dat hadden er dus al twee derde kunnen zijn. Het zijn duizenden betaalbare woningen volgende week die wij weer een jaar laten uitstellen. Het is echt een gebrek aan urgentie.

De VOORZITTER: Ik ga nu naar mevrouw Woolthuis. Die wil niet meer. Mevrouw Woolthuis.

Mevrouw WOOLTHUIS: Natuurlijk, voorzitter, ik wil nog wel maar ik denk dat mijnheer Staal het punt ook gewoon echt wel duidelijk maakt. Als wij dit nu niet meenemen… Die MRA-Woondeal is duidelijk, we moeten naar twee derde betaalbaar bouwen. Ja, ik zeg weer 'we', voordat ik dat krijg, maar als gemeente moeten we daarnaartoe. Dus elke overeenkomst die tussen nu en volgend jaar wordt gesloten, of elke anterieure overeenkomst, zal dit niet meenemen. Wat betekent dat wij straks weer nog langer moeten wachten om dat segment betaalbaar omhoog te krijgen. Dus daarom zeggen wij ook: laten we dat nu vast meenemen. Die regel ligt er, het is duidelijk. Daar kunnen we mee aan de slag. Het lijkt mij een simpele aanpassing.

De VOORZITTER: Wordt hij toch nog scherp vanavond. Mevrouw Van ‘t Hull.

Mevrouw VAN 'T HULL: Ik wil graag reageren op beide voorgaande collega's. Wat ik al eerder aangaf, natuurlijk willen we allemaal betaalbare woningen maar het moet ook realistisch en haalbaar zijn. Dan kom ik terug op wat GEZOND Haarlemmermeer eerder op deze avond aangaf: wie gaat dat betalen? Als we zeggen dat het twee derde betaalbaar moet zijn, dan gaan wij dat als gemeente niet kunnen betalen. Er zal toch echt geld vanuit het rijk moeten komen. Dus dat er nu volgende week een voorstel ligt dat we 50% kunnen realiseren, dat is echt heel goed en heel ambitieus. Ik verwacht niet dat het door juist zo een regel ineens gaat lukken. Er zal echt wat anders voor moeten gebeuren. Ze zijn daar in Den Haag ook nog niet over uit. Dus laten we dat echt eerst afwachten voordat wij hier gaan zeggen dat het twee derde betaalbaar moet worden. Dan gaan ontwikkelaars en bouwers gewoon naar andere gemeenten waar dat niet geldt.

De VOORZITTER: Ik zag twee vingers die daar graag een reactie op willen geven. Ik geef eerst het woord aan de heer Beusenberg en dan de heer Staal misschien afrondend.

De heer BEUSENBERG: Dank u wel voorzitter. Mevrouw Van ’t Hull haalt hier natuurlijk weer een punt aan, wat wij al eerder hebben gezegd. Inderdaad, zo een projectontwikkelaar gaat het niet betalen. Als wij meer dan twee derde betaalbaar willen hebben, dan kunnen wij dat ook niet betalen. Maar wat wel zou kunnen, mevrouw Van ‘t Hull, als wij nu zelf een woning zouden bouwen als gemeente en daar is uw partij altijd tegen geweest, als wij nu zelf een woning zouden bouwen als gemeente die we eventueel iets boven kostprijs of tegen kostprijs zouden verkopen, dan is een starter geholpen en heeft de

gemeente geen financieel risico gelopen. Dat zou een hele mooie oplossing zijn voor dat probleem. Bent u dat met mij eens?

De VOORZITTER: Daar hoeft u nu denk ik geen… Toch mevrouw Van ‘t Hull.

Mevrouw VAN 'T HULL: We zijn geen bouwers, we zijn geen ontwikkelaars, daar heb je specialisten voor. Dus ik vind dat gewoon niet realistisch.

De VOORZITTER: U vond andere dingen ook niet realistisch? Nee, dit punt hebben we denk ik voldoende behandeld. Dit komt elke keer terug. De heer Staal.

De heer STAAL: Dank u wel voorzitter. Is dit al afrondend?

De VOORZITTER: Als het zou lukken zou ik u daar wel toe uitnodigen. Gezien de tijd, begint het wel die kant op te gaan.

De heer STAAL: Ik voel me een beetje in een ongemakkelijke positie beland, dat ik de realiteit van het hoofdlijnenakkoord moet gaan verdedigen hier tegen de VVD. Ik zit even te kijken hoe ik dit ga doen maar daar staat toch glashelder twee derde betaalbaarheid in. Ik neem aan dat u daarachter staat, achter dat hoofdlijnakkoord en dat ook realistisch acht. Maar goed, dat vind ik bijzonder. Daarbij wil ik ook toevoegen dat er gewoon gemeenten zijn die deze eisen al hebben. Die bouwen ook. Gemeente Haarlem heeft gewoon vorig jaar een bouwrecord gevestigd met deze normen, 40% sociale huur, het kan gewoon. We kunnen het hier ook.

De VOORZITTER: De heer Beusenberg.

De heer BEUSENBERG: Dank u wel voorzitter. Dan mag ik hem toch nog afronden. Misschien dat de heer Staal dan zo de beurt krijgt om hem echt af te ronden. Maar mevrouw Van ‘t Hull zegt: wij zijn geen bouwers maar volgens mij zijn we een nieuw raadhuis aan het bouwen in eigen beheer. Nu is dat qua kosten niet helemaal goed gegaan, die conclusie hebben we wel kunnen trekken.

De VOORZITTER: Het was ook niet voor de verkoop mijnheer Beusenberg, dacht ik.

De heer BEUSENBERG: Dat klopt. Het is zeker niet voor de verkoop maar we kunnen het dus wel daadwerkelijk bouwen. We hebben het altijd over onorthodoxe maatregelen hier maar stap dan over iedereen zijn eigen schaduw heen en neem dan een keer die onorthodoxe maatregel en ga dan gewoon een keer bouwen. Je kan het gewoon een keer proberen. Ik heb het niet over direct een woonwijk van honderd woningen maar als we het met tien woningen zouden proberen, zouden we altijd nog kunnen kijken hoe dat is gegaan. Als het werkt, dan werkt het. Dan kunnen we op die manier dit gat in de woningmarkt oplossen.

De heer STAAL: Uw punt is helder. Ik wil de heer Staal vragen of hij nog een afrondende opmerking heeft, want dan geef ik nog het woord heel even aan het college dat antwoord heeft op de twee vragen die gesteld zijn.

De heer STAAL: Goed punt, SRH, dank u wel.

De VOORZITTER: Dan geef ik het woord aan het college als antwoord op de vragen die nog gesteld zijn.

Wethouder STEFFENS: Dat kan ook vrij kort, voorzitter. Dank u wel. Om even te beginnen met mijnheer Staal die iets vroeg over de doelgroepenverordening. U vroeg zich af of dat iets is. Ik heb niet veel van uw collega's erover gehoord maar wij zijn wel aan het kijken of we zoiets ook in het volkshuisvestingsprogramma kunnen meenemen. Dus daar kunt u dan later ook op reageren als de visie hier weer terugkomt. Dan heb ik nog het antwoord van mijnheer Sulmann. Mijnheer Sulmann, ik ben even kwijt waar het precies over ging maar u had een vraag over, even kijken waar...

De VOORZITTER: Als u het antwoord maar heeft.

Wethouder STEFFENS: Over een onderzoek. Het is wel fijn als er enige context is. We hebben in september 2023 begrijp ik, u een raadsbrief gestuurd en aangegeven dat we in het najaar 2023 zouden onderzoeken of die noodzaak voor die huisvestingsvergunning voor nieuwbouwkoopwoningen er zou moeten komen. We hebben toen ook aangegeven dat we in het nieuwe volkshuisvestingsprogramma dat met een onderbouwing zouden meenemen. Dus u heeft misschien niet het antwoord gehad met die snelheid die u wenste maar in het nieuwe programma gaat u wel het antwoord daarop terugvinden. Dank u voorzitter.

De VOORZITTER: Dank u wel. Ik ben even aan het afronden en aan het kijken of ik nu de juiste conclusie ga trekken. Ik ga in ieder geval concluderen dat het raadsvoorstel over het verlengen van het Woonbeleidsprogramma kan worden doorgevoerd naar de stemmingenlijst van 26 september. De nota Startnotitie is natuurlijk alleen ter bespreking geweest en daar hebben we onze ideeën over meegeven aan het college, waarvan akte. Dit gezegd hebbende denk ik dat ik voldoende heb geconcludeerd en deze sessie kan beëindigen. Ik dank u voor de aandacht en voor alle inbreng.