VERSLAG VAN DE SESSIE VAN DE RAAD DER GEMEENTE HAARLEMMERMEER OP DONDERDAG 21 DECEMBER 2023

Onderwerp: RV Kader Strategisch Grondbeleid Haarlemmermeer 2024-2029 (10158654)

Voorzitter: mw. S. van de Meeberg

De leden: dhr. M.L. Beusenberg, dhr. S.J. Bier, dhr. S. Blankestein, dhr. T.M. Blom, dhr. E. Hagemeijer, mw. M.R. Hogervorst, mw. J.M. Hup, mw. J. Koolmoes, dhr. R.P. van Laar, dhr. R. Staal

Griffier: dhr. M.H.H. Gerding

Portefeuillehouder: dhr. J.N.J. Nobel

Insprekers: Geen

De VOORZITTER: Dames en heren, iedereen is er, toch? Ja, Dick is weer terug. Je haar zit goed. Wij gaan het hebben over Strategisch Grondbeleid Haarlemmermeer 2024-2029. Wie mag ik als eerste het woord geven? De heer Blom, CDA, gaat uw gang.

De heer BLOM: Nu zit mijn haar nog goed. Voorzitter, het Kader Strategisch Grondbeleid Haarlemmermeer 2024-2029. In dit voorstel stelt het college zich kaders hoe het zich beweegt in de grondmarkt de komende jaren, specifiek het situationeel grondbeleid als kader te gebruiken voor de ruimtelijke ontwikkelingen de komende jaren. In de praktijk komt het erop neer dat voor elke situatie een passend beleid wordt gekozen van actief grond verwerven, faciliterend tot publiek-private samenwerking. Alles is hier dus mogelijk. Van echte kaders is in dit voorstel dus geen sprake. We zien dat het college actief de markt op gaat in het stationsgebied van Hoofddorp en zich grondposities verwerft tegen stevige prijzen. Dit noemen wij een actief grondbeleid. Wij hebben deze aankopen, welke zeker niet zonder financiële risico's waren, gesteund met het doel van de ontwikkeling in dit gebied in ons achterhoofd. Door deze aankopen wordt er een verandering in dit gebied geïnitieerd, welke hopelijk door andere grondeigenaren wordt gevolgd. Maar bij strategisch grondbeleid moet er eigenlijk meer van de waardevermeerdering van de grond door de bestemmingswijziging, richting de gemeente vloeien, zodat wij er de noodzakelijke dingen van kunnen doen in groen, blauw en grijs. Al jaren reserveren wij € 10 miljoen in onze begroting voor strategische aankoop. Hoe mooi zou het zijn als wij meer van de bestemmingswijzigingswinst van gronden kunnen binnenhalen in plaats van de ontwikkelaars te spekken? Ontwikkelaars die ons proberen af te schepen met een minimale afdracht voor groen, blauw en grijs. In het verleden hebben we bewezen dat we het kunnen. Vele wijken zijn door actief grondbeleid ontwikkeld en van de toen ontstane winsten waren we in staat om meer voor onze inwoners te betekenen. Dit zouden wij volgens ons weer kunnen. Graag een reactie van het college. Voorzitter, dit is wat wij het college wilden meegeven over dit onderwerp.

De VOORZITTER: Dank u wel mijnheer Blom, dan mevrouw Koolmoes van de HAP.

Mevrouw KOOLMOES: Dank u wel voorzitter. Wij hebben het de afgelopen weken al regelmatig over de grondprijzen en nota's en tMPG's gehad. Het is allemaal voorbijgekomen. Vanavond gaan we het over de kaders hebben. Het kostte wat moeite bij mij om weer tot een stuk te komen waarin ik wat origineel kan zijn. Het vlekkeloos overgaan van de ruimtelijke ordening naar de Omgevingswet, daar hebben we het eigenlijk over, want in de basis blijft wel alles hetzelfde. Er komt alleen een andere naam

aan te hangen. We gaan elke vier jaar dit plan herzien en met de huidige ontwikkelingen waarin de prijzen snel fluctueren, vragen wij aan de collega's: is het niet handiger om dit elk jaar even te doen? Wonen is onze ambitie en we zien ook dat veel hindernissen genomen moeten worden om vaart in de nieuwbouw te krijgen maar er bestaan ook kansen. Tijdens de informatieve bijeenkomst over economie was er zo'n moment dat we wellicht een kans zagen om wonen met werken te combineren. Mijn fractie wil er energie in steken. We gaan kijken of we zoiets meer uit kunnen werken. Het is een hele inleiding voorzitter, maar we denken er sterk over om met een initiatiefvoorstel te komen. We zijn als HAP ervan overtuigd dat er meer dynamiek zit in ons grondbeleid. Het is onontbeerlijk voor een goede toekomst voor onze mooie gemeente. Tot zover.

De VOORZITTER: U had het over een inleiding, en ik denk: nu gaat het komen, verrassend. Mevrouw Hogervorst, Forza!

Mevrouw HOGERVORST: Dank u wel voorzitter. Vandaag bespreken wij het strategisch grondbeleid. Een beleid dat vooral wettelijk bepaald is, dus we kunnen er beperkt op sturen. Forza! is een partij die graag ziet dat we een faciliterende gemeente zijn. Een gemeente die niet op de stoel van de regisseur gaat zitten, maar vooral faciliteert wat onze inwoners, ondernemers en omgeving nodig hebben. We zijn dus blij dat we in het strategische grondbeleid een faciliterende kant op bewegen en niet te veel sturen op een publiek-private of een actief grondbeleid. We hebben wel twee zorgen. We zien graag dat we een faciliterende gemeente zijn maar we moeten dus…

De VOORZITTER: Mevrouw Hogervorst, u krijgt een interruptie van de heer Staal van GroenLinks.

De heer STAAL: Dank u wel voorzitter. Ik lees het beleid toch anders, dus ik wil even kijken hoe dat valt. Volgens mij geeft het kader vooral aan dat alle varianten mogelijk zijn en dat er niet per se op faciliteren wordt ingezet, maar dat per casus wordt bekeken wat het beste past. Hoe ziet u dat?

De VOORZITTER: Via de voorzitter alstublieft mijnheer Staal. Mevrouw Hogervorst, gaat uw gang.

Mevrouw HOGERVORST: Dank u wel voorzitter. Via de voorzitter mijnheer Staal, dat heb ik ook gelezen. Alleen als ik het grondbeleid goed lees, zie ik wel dat we wat meer een faciliterende kant op bewegen dan de andere twee. Dat is ook wat ik benoem dat we meer een faciliterende kant op bewegen en niet te veel sturen op de andere kant, terwijl…

De VOORZITTER: Gaat u verder met uw eerste termijn en bewaart u de rest van dit gesprek voor de tweede termijn alstublieft. Mevrouw Hogervorst.

Mevrouw HOGERVORST: We zien graag dat we een faciliterende gemeente zijn maar we moeten natuurlijk ook weer niet de taken van de ontwikkelaars overnemen. Als Forza! zien we namelijk ook graag dat de zelfredzaamheid van onze inwoners en bedrijven gestimuleerd wordt. We willen het college dus meegeven om niet te verzorgend te zijn naar de grondspeculant. Het is de taak van de ontwikkelaar om de openbare ruimte in te richten voor het gebied. Laten we als gemeente niet de taak op ons nemen en onnodig geld van onze belastingbetalende inwoners gebruiken terwijl de grondspeculant met onnodig hoge winsten in zijn handjes knijpt. Als tweede zijn wij niet erg enthousiast over de Wvg en hopen dat het college hier pas op de plaats maakt en bij iedere stap de raad op tijd en uitgebreid informeert. Tot zover.

De VOORZITTER: Dank u wel, wie mag ik dan het woord geven? Mijnheer Bier en daarna, mevrouw Hup. Mijnheer Bier, gaat uw gang.

De heer BIER: Dank u wel voorzitter. Voor D66 is dit een raadsvoorstel en een kader dat prima aansluit bij de praktijk van vandaag. Ik wil er wel bij aantekenen dat het strategisch grondbeleid ook kan betekenen dat je gaat desinvesteren. Er zal de komende zes jaar nog best wel wat gaan gebeuren richting 2030 en alle milieueisen. Dat is iets waar het kader niet in voorziet. Het moet een positief rendement hebben en een positieve businesscase. Ik denk dat we daar de komende, wat zullen we zeggen, vijf jaar woorden voor moeten gaan vinden. Dank u wel.

De VOORZITTER: Dank u wel. Mevrouw Hup, ChristenUnie-SGP.

Mevrouw HUP: Dank u wel voorzitter. Onze fractie ChristenUnie-SGP heeft kennisgenomen van de beslispunten, daar goed over nagedacht maar we kunnen daar zeker mee instemmen. Eigenlijk hebben wij niets inhoudelijks kunnen aanmerken op het voorliggende kader. Het voorliggende kader is een goede opvolger van het vorige beleidskader. Het stuk zit goed in elkaar en er is letterlijk overal aan gedacht. Het kader is goed uitgewerkt. De Omgevingswet is natuurlijk hierin meegenomen en alles staat tot in detail toegelicht. Wel hebben wij natuurlijk een standpunt in te nemen over grondbeleid binnen onze gemeente dus daar zou ik nu mijn resterende minuten aan willen besteden. Wij vinden namelijk dat verwerving van gronden geen doel op zich is, maar wel een effectief middel om als gemeentebestuur de regie te kunnen houden bij een realisatie van bouwopgave, de Ecologische Hoofdstructuur en andere groenvoorzieningen. Het heeft echt sterk onze voorkeur dat strategische grondposities door vrije onderhandelingen verworven kunnen worden en dat de gemeente niet zal optreden als ontwikkelaar van gronden op en rond Schiphol in samenwerking met particuliere ontwikkelaars. Zoals we dan hebben kunnen lezen, is het grondbeleid een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van wonen, werken, energie, natuur, recreatie, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Dus het doel van dit beleid is dat grond in voldoende mate en op tijd beschikbaar is. Het is helemaal een beleidsdoelstelling naar ons hart voorzitter. We hebben voldoende vertrouwen in het college dat dit proces ook gedegen zal verlopen. Het enige wat wij niet willen is onteigening. Onteigening onder de Omgevingswet was voorheen geregeld in de Onteigeningswet. Dit biedt de gemeente de mogelijkheid om in het algemeen belang te onteigenen. Wij zouden toch eigenlijk het liefst dit willen voorkomen mits mogelijk en anders dit alvorens aan de gemeenteraad voor te leggen, zodat wij dan als raad de belangen… En de afweging kunnen maken of dit echt een strategische aankoop is. Als er dan toch onverhoopt onteigening van gronden plaats zal vinden, vinden we eigenlijk dat de onteigenden echt recht hebben op een schadevergoeding die overeenkomt met de gangbare verkeerswaarde van de grond, verhoogd met een passende vergoeding voor bedrijfsschade. Ik rond af voorzitter. Aangezien het Kader Strategisch Grondbeleid periodiek ten minste eenmaal in het jaar aan de raad wordt voorgelegd, voelen we ons zeer bevoorrecht dat wij hier onze zegen op mogen geven, dus bij dezen. Tot zover voorzitter.

De VOORZITTER: Goed, dank u wel. U heeft geen spreektijd meer. Wie mag ik…? De heer Beusenberg SRH.

De heer BEUSENBERG: Ik ben heel snel klaar voorzitter. Een prachtig mooi raadsvoorstel. Daar waar de belangen van de gemeente goed behartigd worden door het college zul je ons niet horen klagen. Grondzaken zijn maatwerk en dat moet wel goed komen.

De VOORZITTER: Dank u wel. Wie? De heer Hagemeijer, GEZOND Haarlemmermeer.

De heer HAGEMEIJER: Dank u wel voorzitter. Voorzitter, zoals het raadsvoorstel vermeldt zal het nieuwe strategisch grondbeleid niet wezenlijk anders zijn dan het huidige beleid dat we vandaag de dag al voeren. Het huidige beleid werkt naar onze mening prima. Het geeft ons als gemeente meerdere instrumenten om onze ontwikkeldoelen te behalen en het maakt ook maatwerk mogelijk. Dat is eigenlijk

niet alleen handig voor ons maar ook voor onze inwoners en ondernemers, want niet elke situatie is hetzelfde. Meer instrumenten om tot een goede oplossing te komen is alleen maar handig. Hoewel het nieuwe beleid dus een voortzetting is van het huidige beleid, is er wel een aanpassing gedaan en dan is het dus de Omgevingswet. In het stuk staat dan ook dat de Omgevingswet de systematiek en de hoogte van de financiële bijdrage door derden kan veranderen. Dan hebben we eigenlijk maar één vraag: kan het college aangeven wat deze impact dan is? Wat is dan eventueel het negatieve of het positieve bedrag dat wij gaan mislopen of extra gaan krijgen omdat we nu aan de Omgevingswet gebonden zijn? Dat was het eigenlijk, dank u wel.

De VOORZITTER: Dank u wel. De heer Staal, GroenLinks, gaat uw gang.

De heer STAAL: Dank u wel. Wij vinden het ook goed dat het beleid zo breed mogelijk is toegepast, zodat per casus bekeken kan worden welke vorm het best past. Wij willen dit maatwerk ook graag. In de praktijk komt het er dus wel op neer dat er veel verantwoordelijkheid bij het college ligt. Dat bepaalt uiteindelijk welk soort beleid dus per casus wordt toegepast. Wij willen hier vanuit GroenLinks aan het college in ieder geval meegeven dat wat ons betreft er meer actief grondbeleid zou mogen toegepast worden. Er zijn veel ruimtelijke opgaven. Stap in en ga daar actiever achteraan om die strategische posities te verwerven, oftewel actiever actief grondbeleid. Ik ben ook benieuwd hoe daar bij de collega's over wordt gedacht, dus voor de tweede termijn. Daarnaast vinden we het ook onwenselijk dat als de gemeente het kleine beetje eigen grond dat we hebben om te ontwikkelen, dat daar dus ook nog de mogelijkheid is om daar een PPS van te maken, zeker als het bijvoorbeeld een concessie betreft. Wij zouden veel liever zien dat dat wellicht wordt uitgesloten en dat we dat dan gewoon zelf doen, als we die paar stukjes grond die we zelf hebben en waar we makkelijker op kunnen sturen middels een tender uitzetten naar de markt. Tot slot, op de laatste pagina de macroaftopping. Hoe neemt het college de raad daar mee als zo'n casus voorkomt, of wordt het vooral achter de schermen besproken door aan de businesscase te sleutelen? Lees: duurdere woningen toe te voegen waardoor het rendement hoger is en de businesscase toch sluit. Graag een reactie van het college daarop. Ik ben ook benieuwd hoe de collega's dat zien, want wat ons betreft is er dan dus ook een macroaftopping nodig als dat meer betaalbare woningen toevoegt. Dank u wel.

De VOORZITTER: Dank u wel mijnheer Staal. Mijnheer Van Laar, ik dacht dat u als laatste wilde.

De heer VAN LAAR: Nee, ik wilde na de heer Staal zodat ik kon zeggen dat ik het helemaal met hem eens was.

De VOORZITTER: Ja, want ik wilde wel even nog dit moment gebruiken om aan te geven dat dit uw allerlaatste keer is dat u het woord voert voor deze raad, dus wij luisteren vol spanning en aandacht.

De heer VAN LAAR: Dank u wel voorzitter, ik wilde mij inderdaad aansluiten bij de heer Staal, want ik wist al wat hij ging zeggen, dus dat scheelde alvast wel weer tijd. Het is inderdaad mijn laatste keer en zoals iedereen in de politiek weet, als je je afscheid eenmaal hebt aangekondigd, dan neemt je invloed ook enorm af maar ik ga toch nog maar proberen om een punt te maken voorzitter. De heer Blom heeft, denk ik gelijk dat dit een kader is zonder kaders. Dit is dus een kader waarin staat dat je alles kan doen wat nodig is in een bepaalde situatie. De heer Staal heeft dan ook gelijk dat dat heel veel beslissingsbevoegdheid eigenlijk bij het college legt en dat de raad dan pas aan bod komt als een weg al heel lang is afgewandeld. Dat hebben we vanavond ook gezien, dat dat soms wel fijn is als de raad daar toch eerder in wordt meegenomen. Tot nu toe is de PvdA echter niet heel ontevreden over het grondbeleid van het college. Het is ook niet dat we ontevreden zijn en daarom iets anders zouden willen. De vraag is wel: zouden we niet eerder in het proces al als raad keuzes voorgelegd moeten krijgen over wat je in dit geval in bepaalde gevallen aan grondbeleid gaat toepassen, welke keuzes je maakt als

college en of dat dan wel verstandig is? We hebben toch het idee dat we daar soms te laat zitten. Wat wij ook misten in het beleid was de erfpachtconstructie. Daar hebben we al vaker om gevraagd. Zou je nu niet via erfpachtconstructies de allergoedkoopste woningen nog wat goedkoper kunnen maken, zodat starters echt een kans krijgen op de woningmarkt, ook als ze geen tweeverdieners zijn of drie keer modaal verdienen? Die woningen van onder de € 250.000,00 waar we al vaak om hebben gevraagd, dat zal je toch met je grondbeleid mogelijk moeten maken, dat die gebouwd worden. Daar wil ik het college ook nog één keer toe oproepen. Dat was het voorzitter. Dank u wel.

De VOORZITTER: Dank u wel mijnheer Van Laar en dank u wel voor uw inzet. De heer Blankestein, VVD.

De heer BLANKESTEIN: Dank u wel voor het woord voorzitter. Bouwen, bouwen, bouwen. Dat is wat wij als raad allemaal willen. Dat is ook waar we het college met dit strategisch grondbeleid best wel mee op pad kunnen sturen denk ik en dat we zoveel mogelijk kunnen gaan bouwen. Wat betreft de inhoud van het strategisch grondbeleid heeft de VVD niet heel veel opmerkingen. Echter, er is wel een punt dat we ter sprake willen brengen. Dat vindt u helemaal achteraan op de bijlage van het strategisch grondbeleid, namelijk de financiële bijdrage aan de zogenaamde supra-bovenwijkse voorzieningen in Haarlemmermeer. Laat mij u meenemen in die wereld. Als we gaan kijken, hebben we de financiële bijdrage opgesplitste per woningsoort. Voor een sociale huurwoning betaalt een ontwikkelaar € 1.800,00. Een middeldure huurwoning: € 3.600,00 en de betaalbare koopwoningen, daarvoor draagt een ontwikkelaar € 7.100,00 bij. Voorzitter, dit is ontzettend oneerlijk. Waarom is dat nou zo? Hebben we hier dan de illusie dat mensen met een sociale huurwoning vier keer zo weinig gebruik maken van de voorzieningen in Haarlemmermeer? Hebben we het idee dat middeldure huur twee keer zo weinig gebruik maakt van de voorzieningen in Haarlemmermeer dan de betaalbare koopwoningen? Ik denk dat dat oneerlijk is omdat dat zeker niet het geval zou zijn. Ten tweede vinden we het als hele raad belangrijk dat we betaalbare koopwoningen bouwen. Laten we dan kijken of we de bijdrage van deze betaalbare koopwoningen naar beneden kunnen krijgen, want alleen op die manier kunnen we ervoor zorgen vanuit de gemeentekant dat we die betaalbare koop wat betaalbaarder kunnen maken.

De VOORZITTER: Mijnheer Blankestein, u krijgt twee interrupten, eerst de heer Beusenberg en dan de heer Bier.

De heer BEUSENBERG: Dank u wel voorzitter. Ik wilde eigenlijk de VVD vragen of zij op de hoogte zijn van de bouwkosten per vierkante meter voor de woning en wat er gevraagd wordt per vierkante meter door een projectontwikkelaar om die woning te verkopen.

De VOORZITTER: Mijnheer Blankestein.

De heer BLANKESTEIN: Nou voorzitter, ik denk dat dat voor dit verhaal niet relevant is. Het gaat hier puur over de bijdrage per woning waar ik het over wil hebben. Ik wil best op de heer Beusenberg inhaken, als we gaan kijken, een middeldure huurwoning kan exact dezelfde woning zijn als een betaalbare koopwoning. Daar zit dus helemaal geen verschil in die vierkante meters dan. Ik graag verder met mijn betoog. Oh nee…

De VOORZITTER: Straks in de tweede termijn, de heer Beusenberg heeft een vervolgvraag, dat doen we in de tweede termijn. Dat is even wat lekkerder voor het debat. Mijnheer Bier, gaat uw gang.

De heer BIER: Begrijp ik nu goed dat de VVD voorstelt om een vast percentage van de bouwkosten te gaan hanteren? Want ik denk dat de heer Beusenberg van Sociaal Rechts Haarlemmermeer wel gelijk heeft. Die kosten kunnen behoorlijk oplopen en dan kan het percentueel best wel eens meevallen.

De VOORZITTER: Dat is een ja- of nee-vraag mijnheer Blankestein.

De heer BLANKESTEIN: Nee voorzitter, dat stelt de VVD niet voor.

De VOORZITTER: Dank u wel, dan geef ik het woord aan de heer Van Laar, die had ook een interruptie.

De heer VAN LAAR: Ja voorzitter, ik ben wel benieuwd naar wat de VVD dan wel voorstelt. Maar in ieder geval, op sociale huurwoningen wordt geen winst gemaakt. Dus als je die neerzet, zit er een onrendabele top op. Op een huurwoning denk ik ook minder dan op een grondgebonden koopwoning, dus op het eerste gezicht lijkt het mij wel logisch. Ik vraag mij dus af waar het nou precies op gebaseerd is. Moeten woningcorporaties meer gaan bijleggen? Is dat dan het voorstel?

De VOORZITTER: Korte interrupten alstublieft. Mijnheer Blankestein, gaat uw gang.

De heer BLANKESTEIN: Nee voorzitter, dat is helemaal niet het voorstel want Den Haag heeft bepaald dat wij aan woningcorporaties eigenlijk bijna helemaal geen financiële bijdrage voor sociale huurwoningen meer mogen vragen, dus dat is niet wat ik voorstel.

De VOORZITTER: Nog een interrupt en dan gaat u echt verder met uw eerste termijn. Mevrouw Koolmoes van HAP.

Mevrouw KOOLMOES: Dank u wel voorzitter. Heel kort, ik wil weten waar de heer Blankestein het bedrag vandaan haalt want ik zie een rijtje hier met hele andere bedragen in het middensegment bovenwijkse grond € 2.550,00 en bovenwijkse infrastructuur € 2.825,00, dus waar komt uw bedrag vandaan van € 7.100,00?

De heer BLANKESTEIN: Bijlage 2 met alle totalen van de voorzieningen. Dan ziet u dezelfde bedragen als ik voor mij heb voorzitter.

De VOORZITTER: Goed, gaat u verder met uw eerste termijn.

De heer BLANKESTEIN: Dank u wel voorzitter. Ik was erbij gebleven dat we het als raad belangrijk vinden om betaalbare koopwoningen te realiseren en dat het oneerlijk is dat sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen dan zoveel goedkoper zijn qua financiële bijdrage dan de betaalbare koopwoningen.

De VOORZITTER: Weer een interrupt. U zegt spannende dingen. Mijnheer Staal van GroenLinks, gaat uw gang.

De heer STAAL: Via de voorzitter inderdaad. De heer Blankestein zegt, het is zo belangrijk dat we meer betaalbare woningen gaan bouwen en dan in de eerstvolgende zin pleit u om de bijdrage van betaalbare woningen en sociale huurwoningen te verhogen, maar dan worden die woningen toch ook duurder, of zie ik dat nu verkeerd?

De VOORZITTER: Mijnheer Blankestein gaat u waarschijnlijk vertellen dat u het verkeerd ziet. Gaat uw gang.

De heer BLANKESTEIN: Jazeker. Dat ziet u niet verkeerd voorzitter, maar de heer Staal wel. Ik stel helemaal niet voor dat we de financiële bijdrage van de sociale huur omhooggooien. Ik zeg alleen dat

het de VVD handig lijkt om te kijken: vinden we die verhouding die we op dit moment hebben tussen middeldure huur en betaalbare koop, vinden we het terecht dat die betaalbare koop twee keer zo duur is? Dat is wat ik zeg voorzitter.

De VOORZITTER: Gaat u verder met uw eerste termijn. Ik nodig iedereen uit om straks in het debat lekker op elkaar los te gaan. Mijnheer Blankestein, gaat uw gang.

De heer BLANKESTEIN: Dank u voorzitter. En daarbij moet ook nog worden meegenomen dat middeldure huurwoningen, dat is tot 135% van de liberalisatiegrens, ook al een korting hebben op de grondprijs. Dus ze hebben én een korting op de financiële bijdrage én op de grondprijs. Dat is waarom ik het hier ter sprake breng. Ik wil alleen met de collega's hier kijken: vinden wij het terecht dat we aan een betaalbare koopwoning twee keer zoveel financiële bijdrage vragen? Dat is wat ik voorleg en ik denk dat we dat mooi in de tweede termijn kunnen bespreken, want ik zie erg veel reacties voorbijkomen voorzitter. Dus tot zover.

De VOORZITTER: Dat belooft wat. Dan hebben alle aanwezige partijen het woord gehad. Voor de notulen: Forum voor Democratie, BVNL en EEN Haarlemmermeer zijn niet aanwezig. Dan geef ik nu het woord aan wethouder Nobel.

Wethouder NOBEL: Voorzitter, dank u wel. Er zijn niet zo heel veel vragen gesteld, maar ik zal gewoon in de volgorde van sprekers de vragen die gesteld zijn aflopen. De eerste vraag kwam van het CDA en die vroeg: kunnen we weer net zoveel geld verhalen op ontwikkelaars zoals we dat hier ooit hebben gedaan toen we eigenlijk de Vinex-wijken met elkaar de grond uit stampten. Het eenvoudige antwoord is nee, om twee redenen. Eén, we hebben niet meer zo heel veel eigen grond. Daar hebben we op dat moment natuurlijk heel veel winst gemaakt. Daarvan konden we ook heel veel investeringen doen. We liepen er vervolgens wel met elkaar tegenaan dat je op een gegeven moment die investeringen weer moet vervangen en dat we die toen eenmalig gerealiseerd hebben. Dat is mooi. Maar ja, als de vervangingsinvesteringen dan om de hoek komen, is het ook wel fijn als je daar rekening mee houdt. Door die groeipijn gaan we nu ook weer een beetje heen want in veel wijken van toen moeten nu behoorlijk wat investeringen worden vervangen. Het tweede is: toen hadden we ook Vinex-gelden. Die hebben we nu, zeg ik er ook maar bij, helaas niet. Je ziet dat we wel op andere manieren subsidies krijgen, maar ja, dat maakte toch ook dat de Vinex-locaties zoals we die destijds hebben uitgerold, uitgerold konden worden op de manier waarop we het denk ik allemaal graag zien, namelijk met meer ruimte, meer groen, ook ruimte voor parkeren en de ontsluiting is goed geregeld. Dat is helaas allemaal kariger geworden.

De VOORZITTER: Een interruptie van de heer Blom van het CDA. Gaat uw gang.

De heer BLOM: Zou het kunnen die grondposities, via de voorzitter natuurlijk, te verstevigen door een actiever grondbeleid te voeren?

De VOORZITTER: Mijnheer Nobel.

Wethouder NOBEL: Dat zou kunnen en dat doen we soms ook. Daarom hebben we ook die € 10 miljoen achter de hand voor als we denken dat het verstandig is om grond aan te kopen. Alleen als we grond aankopen zonder dat we er iets mee doen, dan staat het wel op de balans en dan heb je eigenlijk het tegenovergestelde effect, want dan heb je heel veel grond in bezit en je doet er niets mee. Dat is denk ik niet wat we met elkaar willen. Daartegenover staat dat op het moment dat je nu gronden aankoopt dat negen van de tien keer dan niet meer gronden zijn waarop je kunt bouwen. Want ja, die gronden zijn of al volgebouwd, dan wel vaak in handen al van ontwikkelaars die daar plannen hebben. Dus ik zie

daar niet zo heel veel kansen. Dat is wel een mooi bruggetje overigens naar de vraag van GroenLinks. Die vroeg: kunnen we nog actiever grondbeleid gaan uitvoeren? Ik denk dat we op dit moment al een heel actief grondbeleid hebben, onder andere in het Stationsgebied. Ik denk dat we heel zorgvuldig met elkaar moeten afwegen: wanneer kopen we wel of niet iets aan, omdat dat toch ook maar beperkt kan. Dus nog actiever, het is net hoe u het uit wilt leggen op het moment dat u misschien weer een verkoop voor uw neus krijgt, dan is dat het moment om er ja tegen te zeggen. Ik wil in ieder geval vanuit het college wel aangeven, dat is wel beperkt. We kunnen niet ongelimiteerd maar grond en panden aankopen. Dat kunnen we gewoon niet dragen.

De VOORZITTER: Goed, een interruptie van de heer Beusenberg, SRH.

De heer BEUSENBERG: Dank u wel voorzitter. Ik wil via u aan de wethouder vragen: is het niet een idee om bij projectontwikkelaars die de grond al in handen hebben, voor te stellen: je mag zoveel betaalbare koopwoningen of koopwoningen bouwen, maar je levert daarnaast ook gronden in voor sociale woningbouw? Lijkt mij een hele simpele vraag of methode om een tekort aan sociale woningbouw daarmee op te lossen. Bent u dat met de fractie van SRH eens? Je topt eigenlijk de woekerwinsten een beetje af en je geeft dat door aan de maatschappij die zit te gillen om sociale huurwoningen en goedkope woningen. Begrijpt u?

De VOORZITTER: Mijnheer Nobel.

Wethouder NOBEL: Dat klinkt wat omslachtig. Volgens mij hebben wij gewoon in het woonbeleid namelijk met elkaar geregeld dat 50% van de woningen betaalbaar moet zijn. Daar zitten dus ook die sociale huurwoningen in. Als je zegt: dit stukje mag u alleen vrije sector en daar alleen betaalbare woning. Ik weet niet of dat verstandig is. Ik denk dat het verstandiger is dat je een percentage afspreekt met elkaar, want anders ga je de ontwikkelaar al op een plot duwen van: daar mag het alleen maar vrij en daar moet het per se sociaal zijn. Ik zou die planontwikkeling aan de ontwikkelaar laten. Als u zegt: ik wil meer sociale huurwoningen, dan zou u dat kunnen realiseren door een ander percentage sociale huurwoningen. De vraag is wel, als dat omhooggaat, in hoeverre zijn ontwikkelaars dan nog in staat om uiteindelijk met een project het rond te kunnen rekenen? Want sociale huurwoningen is samen met groen en parkeren toch een van de grote knoppen en ook de hoogte van kan iets wel of niet financieel uit?

De VOORZITTER: Dat lokt een vervolgvraag uit van de heer Beusenberg. Houd hem kort alstublieft.

De heer BEUSENBERG: Ja dank u, maar is de wethouder het niet met de fractie van SRH eens dat een projectontwikkelaar sowieso wil bouwen, en als de winst een klein beetje afgeroomd wordt om dat doel te bereiken, dan zal een projectontwikkelaar daar niet echt nee tegen zeggen of in ieder geval niet zeggen: maar dan ontwikkel ik niet, dan heeft u eventueel nog het instrument om de boel te onteigenen en het dan zelf in handen te nemen, toch?

De VOORZITTER: Mijnheer Nobel.

Wethouder NOBEL: Nee, we zijn het niet helemaal met elkaar eens. Het heeft er ook mee te maken dat we wettelijk gezien maar een bepaald bedrag bij een ontwikkelaar mogen verhalen. Natuurlijk, je kunt veel meer vragen, alleen die ontwikkelaar kan zeggen: dan doe ik het niet. Dat zien we ook gebeuren. Er zijn plekken in Haarlemmermeer waar ontwikkelaars strategische grondposities hebben gekocht, waar ontwikkelaars dan denken: dan ga ik twee keer geld verdienen. Eén, ik heb goedkope grond aangekocht en dat ga ik vervolgens of doorverkopen dan wel het krijgt een woonbestemming, dan krijg ik daar geld en ik ga ook nog een keer woningen bouwen. Ja, dat mag als je je wel gewoon aan ons

woonbeleid houdt. Als je dan aangeeft: nee, maar ik kan het woonbeleid niet uitvoeren, dan zeggen wij ja maar wacht even, u had uw gronden tegen een andere waarde aangekocht, dus het sommetje dat u ons voorhoudt klopt niet helemaal. Op die manier proberen we bij ontwikkelaars natuurlijk wel gewoon af te dwingen dat ze ons woonbeleid uitvoeren. Daar zit ook die betaalbare woningen in. Mijnheer Staal vroeg nog naar de macroaftopping en hoe dat zit. Hebben we daar ook wel überhaupt zicht op? Ja, alleen het gebeurt in de praktijk niet zoveel dat dat niet gehaald wordt. Alleen als het niet gehaald wordt, dan komen we dus ook terug bij de raad om dat aan te geven. Dat is het antwoord op uw vraag.

De VOORZITTER: Een aanvullende vraag levert dat op bij de heer Staal. Gaat uw gang.

De heer STAAL: Ja, dit triggert mij een beetje in de zin van: dit komt eigenlijk nooit voor, bouwen we dan niet veel te duur? Zit er dan niet veel te veel rendement? Moeten we niet naar die woonopgaven met een businesscase die wat meer schuurt, zodat we meer betaalbaar kunnen doen? Want volgens mij hebben we genoeg van die dure woningen en moeten we vooral voor betaalbaar gaan. Dat gaat ten koste van het rendement. Misschien moeten we dan eens macroaftopping toepassen, maar dan hebben we wel betaalbare woningen.

De VOORZITTER: Dit lijkt mij vooral een discussie voor de raad onderling die de kaders opstelt. Mijnheer Nobel gaat uw gang.

Wethouder NOBEL: Er zijn een aantal zaken. Aan de ene kant heb je natuurlijk die macroaftopping, eigenlijk het wettelijke kostenverhaal. Dat is dus wat je wettelijk kunt vragen. Daarenboven kun je andere eisen stellen. Dat doen we ook, onder andere bijvoorbeeld in het woonbeleid, in het parkeerbeleid en noem maar op. Dat zijn dus extra zaken die je nog bij de ontwikkelaar neerlegt waar die aan moet voldoen. Ik denk dat het iets goeds is dat je niet ziet dat op dit moment ontwikkelaars niet kunnen voldoen aan het wettelijk kostenverhaal of over het algemeen niet, alleen, je ziet dat bij projecten en zeker nu in deze moeilijke tijd waar de rente is gestegen, de bouwkosten zijn gestegen dat ontwikkelaars zeggen: ja, de stapeling van eisen die u mee heeft gegeven, dat wordt ingewikkeld. Dan hebben we het weer over de drie, vier grote knoppen. Volgens mij zeggen we hetzelfde. Dat gevoel heb ik in ieder geval. De VVD gaf nog aan, maar dat is meer voor uw eigen tweede termijn: goh, zouden we dat niet anders kunnen doen? Het enige wat ik u mee wil geven ter overweging is dat de bijdragen zoals wij ze vragen, dat we daar echt hebben nagedacht over wat is vanuit draagkracht verstandig? De kans dat je bij een middeldure huurwoning eenzelfde bedrag kan vragen aan een ontwikkelaar als bij een middeldure koopwoning is gewoon kleiner omdat het een ander businessmodel is. Dat wil ik u meegeven, slechts ter informatie voor de tweede termijn.

De VOORZITTER: U krijgt een interruptie van mevrouw Koolmoes van de HAP nog mijnheer Nobel.

Mevrouw KOOLMOES: Dank u wel voorzitter. Het gaat mij toch om de bedragen. Ik heb bijlage 2 net doorgenomen…

De VOORZITTER: Wacht even, gaat u nu in op mijnheer Blankestein? Oké.

Mevrouw KOOLMOES: Op het college dan, want aan het college wilde ik vragen: hoe kan het dat in het kader dat we hebben op pagina 35, andere bedragen genoemd worden dan in bijlage 2 van het raadsvoorstel?

De VOORZITTER: Mevrouw Koolmoes, ik denk dat u ook weet dat dit een technische vraag is dus Ik ga de wethouder vragen om hier nu niet op te reageren en dat later schriftelijk te doen. En dan stel ik

nu voor, want ik had het idee dat de wethouder heeft afgerond, dat bevestigt hij, dan wil ik graag de tweede termijn openen. De heer Hagemeijer gaat het spits afbijten.

De heer HAGEMEIJER: Ik had nog een vraag gesteld aan de wethouder over de impact tussen de huidige systematiek op de opbrengsten en die volgens de Omgevingswet. Het hoeft niet nu, want er zal ongetwijfeld een hele berekening aan ten grondslag liggen.

De VOORZITTER: Misschien is hij ook wel technisch van aard, maar de heer Nobel gaat het toch proberen.

Wethouder NOBEL: We hebben u daar eerder ook wel over meegenomen in de informatieve bijeenkomst. We proberen het zo in te richten dat we ook in de toekomst eigenlijk hetzelfde kunnen verhalen als we nu doen bij ontwikkelaars. Alleen door die Omgevingswet verandert het, dus de vraag is: gaat dat ook echt lukken? Het is nu eigenlijk nog te vroeg om daar iets zinnigs over te kunnen zeggen. Maar we hebben zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk nu een en ander ingericht om toch zoveel mogelijk te kunnen verhalen op ontwikkelaars. Wat we wel weten en dat is wat de heer Blankestein ook al aanhaalde, is dat voor woningcorporaties we in ieder geval niet meer die RIH-bijdrage kunnen vragen, maar dat is sec alleen voor de woningcorporaties dat dat wettelijk zo geregeld is. Dat hebben we ook in de prestatieafspraken met hen zo besproken, maar die komen nog naar u toe.

De VOORZITTER: Goed. Wie voor de tweede termijn? Ja de heer Blankestein natuurlijk, VVD, gaat uw gang.

De heer BLANKESTEIN: Voorzitter, ik denk dat het onderwerp niet veel introductie meer behoeft, maar wat ik dus met mijn collega's op dit moment wil bespreken is: zien zij het zitten om het verschil in bijdragen tussen de middenhuur en de betaalbare koopwoningen naar beneden te brengen, omdat dat gat nu ontzettend groot is? Dan zeg ik niet zoals de wethouder het zojuist voorstelde, dat we het helemaal gelijk trekken. Ik zeg alleen: zouden we het verschil kleiner kunnen maken.

De VOORZITTER: Dat levert heel veel vingers op. Ik zag als eerste de heer Beusenberg, dan de heer Staal, dan de heer Van Laar en dan mevrouw Koolmoes. Mijnheer Beusenberg.

De heer BEUSENBERG: Dank u voorzitter. Ik ben het helemaal met de heer Blankestein eens dat de woekerwinsten drastisch naar beneden gebracht dienen te worden. Ja, dat klopt, daar zijn we het echt over eens. Maar om nou de projectontwikkelaars nog meer vol te duwen dan ze al volgeduwd worden met geld van mensen die het eigenlijk heel moeilijk kunnen betalen, nee, daar ben ik geen voorstander van. Is mijnheer Blankestein het met de fractie van SRH eens dat er te veel gewonnen wordt aan een woning ten opzichte van de kostprijzen en dat dat maatschappelijk niet meer te verkopen valt?

De VOORZITTER: Ik zou willen voorstellen om het een beetje behapbaar te houden en fijn om naar te kijken, dus dat we nu even alleen een reactie geven op de vraag van mijnheer Blankestein en dat we daarna nog met elkaar in gesprek kunnen. Want dat maakt het iets makkelijker te volgen. Mijnheer Staal, GroenLinks.

De heer STAAL. Dank u wel. Het zal iedereen verbazen, maar ik ben het met de VVD eens. De verhouding is scheef, dat klopt. Als wij meer betaalbaar willen bouwen, dan moet die verhouding anders. Namelijk meer bijdragen bij dure woningen en minder bij betaalbare woningen. Maak betaalbare woningen aantrekkelijk. Uitstekend idee van de VVD. Dank u wel.

De VOORZITTER: De heer Van Laar.

De heer VAN LAAR: Voorzitter, daar ben ik het ook mee eens, maar ik ook wel benieuwd wat de heer Blankestein dan vindt van de beantwoording van de wethouder. Want je kan je voorstel gewoon blind herhalen maar de wethouder heeft wel iets gezegd. Dat is: er zit een ander verdienmodel onder huurwoningen dan onder koopwoningen, Namelijk, bij de koopwoning krijg je alles in één keer op je rekening gestort en bij een huurwoning moet je heel lang wachten voordat je eindelijk een keer rendement gaat maken ten opzichte van je investering. Dus het is logisch dat je die minder om een bijdrage vraagt bij de realisatie van een woning, Dat vind ik een heel logisch argument. Ik hoor u geen reactie geven en uw voorstel gewoon herhalen dus wat de wethouder zei was onzin, vraag ik me af?

De VOORZITTER: Nu goed. Mevrouw Koolmoes van de HAP, gaat uw gang.

Mevrouw KOOLMOES: Ja voorzitter, we gaan het behapbaar maken want dat vroeg u. Ik ga het proberen in jip-en-janneketaal. Woningen bouwen kost ongelooflijk veel geld. Daarna sluit ik me dus helemaal aan bij zowel mijnheer Staal als mijnheer Van Laar. Ik zit gewoon in de goede hoek. Laten we de dure woningen nog duurder maken, zodat we ook heel veel lagere sociale koopwoningen, dat we die kunnen bouwen, want daar moet gewoon geld op bijgelegd worden. Laat de mensen die hele dure huizen kunnen betalen daar maar aan meebetalen. Dankjewel.

De VOORZITTER: De heer Bier, D66.

De heer BIER: Ik denk als reactie op de VVD dat als we de prijzen meer in verhouding willen brengen, we gewoon een percentage moeten gaan toepassen.

De VOORZITTER: Dank u wel. Wie wil er nog reageren? Mijnheer Hagemeijer, daarna mevrouw Hup.

De heer HAGEMEIJER: Uiteindelijk hebben wij het over een verschil € 3.500,00 wat een middeldure koopwoning dan duurder zou zijn. Dat hebben die mensen waarschijnlijk binnen drie maanden terugverdiend met de huidige huizenprijzen. Dus ja, ik vind het echt een non-issue.

De VOORZITTER: Mevrouw Hup, ChristenUnie-SPG.

Mevrouw HUP: Ik ben mij er een beetje op aan het bezinnen. Kijk, wij staan natuurlijk ook voor die betaalbare woningen, maar om nu die dure woningen nog duurder te maken... Ik weet uit eigen ervaring, dat was al duur genoeg. Misschien had je er meer bij kunnen leggen, maar ik denk dat dat ook een beetje te gek is. Laten we kijken wat haalbaar is. Ik ben meer benieuwd wat de overkant dan gaat presenteren wat dan mogelijk is in jullie visie, maar ik blijf een beetje in het midden voorzitter.

De VOORZITTER: Wilt u nog reageren? Nee. Dan de heer Blankestein, er zijn best wat vragen nog gesteld in de reacties, dus misschien wilt u daarop reageren?

De heer BLANKESTEIN: Jazeker voorzitter. Ik hoor het voorstel van GroenLinks. Zij willen dure koopwoningen, nog duurder maken. Ik had ook niks anders verwacht van GroenLinks, maar laat ik u uitleggen waarom dat nou zo'n slecht idee is. De dure koopwoningen, dat is hier eigenlijk slecht verwoord, het gaat hier namelijk over woningen die dan boven die NHG-grens zitten. Dat zien we allemaal als duur. Daar heb je natuurlijk nog ontzettend veel gradaties tussen. Maar wat gebeurt er nou op het moment dat we bij deze woningen nog meer financiële bijdrage gaan vragen? Dan worden die woningen nog duurder. En wat gebeurt er daardoor? Dan gaat de doorstroming op de woningmarkt slomer verlopen, want de mensen die op dit moment dan in een betaalbare koopwoning zitten, kunnen minder makkelijk de stap maken naar een wat groter huis omdat die woningen nog duurder gaan worden

met het plan van GroenLinks. Daardoor komen er minder betaalbare koopwoningen die geen nieuwbouw zijn, niet vrij. Laat dat vooropstellen dat het een ontzettend slecht idee is om dat te gaan doen.

De VOORZITTER: Ik laat nu wel tussendoor interrupties toe want u spreekt GroenLinks aan. GroenLinks, mijnheer Staal, reageert u kort.

De heer STAAL: Dank u wel voorzitter. Wederom een goed idee van de VVD, het verbaast me echt. Laten we inderdaad kijken of we andere grenzen kunnen stellen van die bijdrage. Laten we zeggen: boven de 135(%?) van NHG-grens, daar gaan we extra bij bijdragen aan vragen. Rond de 100% NHG-grens, een beetje gemiddeld. Uitstekend idee. Ik denk dat we aan de slag gaan met een amendement. Dank u wel voor deze inspiratie.

De VOORZITTER: De heer Van Laar, kort.

De heer VAN LAAR: De heer Blankestein gebruikt hele grote woorden en schetst grote bewegingen, maar als we € 1.000,00 zouden verschuiven, dan gaat dit toch allemaal niet gebeuren? Het gaat om woningen van € 500.000,00 en meer, dan maakt € 1.000,00 echt niet uit. Dat kunnen we, allemaal denk ik, uit ervaring zeggen.

De VOORZITTER: De heer Blankestein.

De heer BLANKESTEIN: Ja voorzitter. De uitleg die ik zojuist heb gegeven, geldt nog steeds. Die geldt ook in de verschillende gradaties die je gaat maken. Het is doorstroming op doorstroming die je lastiger gaat maken met het idee van GroenLinks, dus dat staat nog steeds voorzitter. Dan nog het argument van de PvdA over dat huurwoningen een verschillend verdienmodel hebben dan de koopwoningen. Ja voorzitter, dat klopt ook, maar rechtvaardigde dat dat we van deze ontwikkelaars twee keer zo weinig geld vragen als aan een betaalbare koopwoning? Daarvan denk ik dat dat niet het geval is.

De VOORZITTER: Mijnheer Beusenberg had u nog een vraag gesteld over de woekerwinst en of u het ermee eens was dat die omlaag moeten. Bent u er weer mijnheer Blankestein? Mijnheer Beusenberg had u nog een vraag gesteld over de woekerwinsten van ontwikkelaars.

De heer BLANKESTEIN: Voorzitter, ik heb die cijfers niet paraat, dus daar kan ik geen uitspraak over doen.

De VOORZITTER: De heer Beusenberg wel en die gaat nu een verduidelijkende vraag stellen, gaat uw gang.

De heer BEUSENBERG: Ja voorzitter, die prijzen zijn gewoon te berekenen. Als je een koopwoning van zoveel vierkante meter neemt, dan deel je dat door de vierkante meters van de vraagprijs. Dan weet je precies wat die koopwoning kost. De bouwkosten van zo'n woning zijn rond de € 2.500,00 per vierkante meter. Alle winsten die daartussen zitten - en ik heb daar een boekje een paar jaar geleden voor uitgebracht en dat heb ik ook aan de raad gegeven, dat ging dan over Hyde Park, daar werd zomaar tussen de € 7.500,00 en € 9.500,00 per vierkante meter gevraagd voor de bouwkosten van € 2.500,00 per vierkante meter - en dat zijn dan die woekerwinsten waar ik het over heb. Die kunnen wat SRH betreft drastisch naar beneden.

De VOORZITTER: Nu mijnheer Beusenberg, ik denk dat het goed is als u dat boekje nog even overhandigt aan mijnheer Blankestein, want die zat toen, precies die zat toen nog niet in de daad.

De heer BEUSENBERG: Heel goed idee. Wilt u er ook nog eentje?

De VOORZITTER: Ik heb hem nog, het staat gewoon in mijn boekenkast. Mijnheer Bier, gaat uw gang.

De heer BIER: De VVD was uitgenodigd om te reageren op de reacties vanuit de raad. Ik heb nog geen reactie gehoord op het in verhouding brengen door het toepassen van een percentage.

De VOORZITTER: De heer Blankestein.

De heer BLANKESTEIN: Voorzitter, ik denk dat voor dat idee het lastig is omdat we hebben gekeken naar de totale financiële bijdrage die nodig is en die hebben we verdeeld per woningsoort, dus ik denk dat het lastig is om hier in percentages te gaan spreken.

De VOORZITTER: Ik heb het vermoeden dat de heer Bier het daar niet mee eens is. Dat zie ik aan zijn gezicht. Mijnheer Bier gaat uw gang.

De heer BIER: Dank u wel voorzitter. Het is heel simpel. In beide gevallen wordt met doelen gerekend en dat sla je om naar een bepaald percentage of naar een opbrengst naar verhouding van de woningen die je verwacht te gaan bouwen. Dus volgens mij is dat helemaal geen probleem voor de rekenmeesters bij huisvesting.

De VOORZITTER: Zijn er nog mensen die op de stelling van mijnheer Blankestein willen reageren, zo niet, mijnheer Blankestein, wilt u hem afsluiten, concluderen?

De heer BLANKESTEIN: Ja voorzitter. Ik vind het jammer dat er hier vanuit de raad weinig steun is voor dit voorstel. Ik denk dat we hierdoor namelijk de betaalbare koopwoningen betaalbaarder hadden kunnen maken. Helaas komen er grote plannen vanuit de linkerkant die voorstellen om de doorstroming op de woningmarkt compleet te slopen en daardoor minder betaalbare koopwoningen - die geen nieuwbouw zijn - beschikbaar te maken op de koopmarkt.

De VOORZITTER: Interessante conclusie. Wie mag ik de gelegenheid geven om een tweede onderwerp voor de tweede termijn in te brengen? Mijnheer Staal, GroenLinks, gaat uw gang.

De heer STAAL: Ja, ik had nog graag willen inbrengen in de tweede termijn om het college… Ik ben het eens, er wordt actief grondbeleid gevoerd maar van ons mag het nog actiever. Juist omdat je voor die eigen gronden gewoon een goede uitgangspositie hebt om te ontwikkelen. Je hebt het zelf voor het zeggen. Je kan een tender uitzetten, je hebt zelf je partnerselectiekeus. Je kan zelf kijken bijvoorbeeld door een open boekhouding, hoeveel rendement wordt hier gemaakt op dit project en vinden wij dit akkoord? Daarom zou ik eigenlijk bij de collega’s willen inventariseren: kunnen we tot een oproep komen gezamenlijk om het college een extra zetje in de rug te geven om nog actiever te zijn? En om ook nog even aan te geven wat het college zei: ja, dan heb je grond op de balans staan en dan doe je er niets mee. Dat is juist het punt, doe er wel wat mee. Ontwikkel het en geef daar de prioriteit aan.

De VOORZITTER: Eerst de heer Blankestein en dan mevrouw Koolmoes. Mijnheer Blankestein.

De heer BLANKESTEIN: Ja voorzitter, ik wil via u aan de heer Staal vragen of de heer Staal denkt dat we hier de ambtelijke capaciteit voor hebben om actiever grondbeleid te gaan voeren.

De VOORZITTER: Dan mevrouw Koolmoes, gaat uw gang.

Mevrouw KOOLMOES: Voorzitter, ik denk juist dat we al een heel actief grondbeleid voeren maar dat het gewoon heel erg lastig is op het moment om grond te ontwikkelen en dat we dan een beetje pas op de plaats moeten maken met grond aankopen. Want wat moeten we met grond dat we gekocht hebben waar we niks mee kunnen doen? We zien het op meerdere plekken al. Om een voorbeeld te geven, in Zwanenburg wordt niet gebouwd, want de ontwikkelaar trekt gewoon zijn keutel in en ze doen het gewoon niet op het moment. De prijzen zijn te volatiel, zeg ik geloof ik nu goed. Te fluctuerend, noem het maar op.

De VOORZITTER: Nee, u zei jip-en-janneke, sorry.

Mevrouw KOOLMOES: Sorry. Ik denk dat het college sowieso wel de opdracht heeft om het actief te doen, dat we willen bouwen. Dat staat in het coalitieprogramma, dat weet u, maar het is ook heel erg moeilijk om op dit moment grond te kopen waar niet op ontwikkeld zal worden, voorlopig.

De VOORZITTER: Mijnheer Blom, CDA.

De heer BLOM: Ik kan een heel eind met de heer Staal meegaan, want als hij goed naar mijn bijdrage had geluisterd, toen kwamen wij aardig overeen. Maar het voordeel van de gemeente is natuurlijk dat wij het bestemmingsplan kunnen wisselen op die gronden. Dus wij kunnen bepalen welke gronden woningbouw… Of in ieder geval van bestemming kunnen wijzigen en daar de winst mee kunnen maken. Dat kan een ontwikkelaar natuurlijk niet. Een ontwikkelaar kan de gronden kopen met de hoop dat de bestemming een keer gewijzigd gaat worden. Dat is jip-en-janneketaal mevrouw Koolmoes.

De VOORZITTER: Wie nog als reactie op de vraag van de heer Staal? Nee. Mevrouw Koolmoes wilde u nog reageren op wat de heer Blom net zei?

Mevrouw KOOLMOES: Ja, maar misschien ter verduidelijking. Mijnheer Blom wil grond kopen. Dus dat kopen we al met een bepaald plan daarvoor, met bepaalde bestemming misschien wel. En daarna moeten we die bestemming maar weer veranderen naar wonen, Dat doet me heel erg denken aan iets waar we hele grote problemen mee gekregen hebben, maar misschien begrijp ik het verkeerd. Misschien kan u grond kopen die niet van een eigenaar is. Ik snap hem niet helemaal.

De VOORZITTER: Mijnheer Blom.

De heer BLOM: Ik kan proberen het nog een keer uit te leggen. Als een grond van een agrarische waarde naar een industriewaarde gaat, gaat hij van € 10,00 per vierkante meter naar € 300,00 per vierkante meter. Daar is winst te halen en de gemeente is de enige die het bestemmingsplan kan wijzigen.

De VOORZITTER: Mevrouw Koolmoes.

Mevrouw KOOLMOES: Dan heb ik het toch goed begrepen. Dus wij kopen agrarisch grond waar de bestemming agrarisch op zit en daarna gaan we het bestemmingsplan wijzigen naar wonen. Maar diegene die die agrarische grond aan ons verkocht heeft, ziet dan dat wij het bestemmingsplan gaan veranderen naar wonen en ziet dus dat die, zacht gezegd, jip-en-janneketaal, genaaid is.

De VOORZITTER: Ik zou willen zeggen: speculant wordt de gemeente dan. Dat is iets netter, maar iets minder… Mijnheer Blom, wilt u daarop reageren? Ja, dat wilt u.

De heer BLOM: Op het werkwoord dat mevrouw Koolmoes gebruikt heeft?

De VOORZITTER: Nee, doet u dat maar op mijn suggestie, dat was een nettere vertaling.

De heer BLOM: Nee, dit is gewoon een gebruikelijke situatie. De ontwikkelaar die zelf grond koopt van agrariërs of andere grondeigenaren, hoopt ook op een bestemmingswijziging waar hij dus winst kan maken. Dus niets vreemds en dus niets nieuws ook.

De VOORZITTER: Mijnheer Staal, ik heb het idee dat uw vraag een beetje verdwijnt, dus ik wil u vragen of u wilt concluderen.

De heer STAAL: Ja, ik heb niet alle partijen gehoord, dat is jammer. Ik heb wel gehoord dat actief grondbeleid, dat doen we al. Wat ons betreft dan maar het signaal van ons en een paar andere partijen hier om dat nog actiever te gaan doen. Dan heeft de wethouder dat steuntje in de rug in ieder geval van die partijen gekregen.

De VOORZITTER: Goed, mijnheer Blankestein, wilt u toch een laatste? Nee, want dit is afgesloten. U mag nu een nieuw onderwerp inbrengen.

De heer BLANKESTEIN: Nee, ik wil graag dat de heer Staal mijn vraag beantwoordt voorzitter.

De VOORZITTER: Herhaalt u de vraag nog even, want misschien is hij niet helemaal scherp meer.

De heer BLANKESTEIN: Ik wilde vragen aan de heer Staal of de heer Staal denkt dat we als gemeente überhaupt de ambtelijke capaciteit hebben om actiever grondbeleid te gaan voeren.

De VOORZITTER: Ja, we weten hem weer. Mijnheer Staal.

De heer STAAL: Daar wilde ik nog heel graag op reageren. Dat begrijp ik, dat de ambtelijke capaciteit niet ongelimiteerd is. Daarom zou ons voorstel ook zijn om te gaan prioriteren, dat we eerst gaan bouwen op de eigen gronden die we hebben. Daar hebben we meer sturing op. Daar hebben we meer zeggenschap in, kunnen wij meer betaalbaar, we doen een tender, wij stellen eisen, wij geven aan hoeveel procent betaalbaar, hoeveel procent sociale huur, hoeveel procent duurdere sector. Daar hebben we veel meer invloed op om dat te doen. Tevens kunnen we een open boekhouding daarbij voeren, waardoor we kunnen kijken welk rendement daar wordt geleverd. Of dat een beetje acceptabel is, dat niet die woekerrendementen worden gehaald op woningbouwprojecten.

De VOORZITTER: De heer Blankestein.

De heer BLANKESTEIN: Ja voorzitter. Als ik het goed begrijp gaan we dus ontzettend veel meer ambtelijke capaciteit gebruiken voor een kleiner aantal woningbouwprojecten. Want dat is wat er gaat gebeuren. Ieder woningbouwproject dat wij zelf willen gaan realiseren met actief grondbeleid gaat meer ambtenaren vragen dan een private ontwikkeling. Dus wat GroenLinks hier voorstelt, is minder bouwen, bouwen, bouwen en we moeten juist meer bouwen, bouwen voorzitter.

De VOORZITTER: Mijnheer Staal.

De heer STAAL: Mooi dat de fractie van VVD zo voor bouwen, bouwen, bouwen is. Daarom denk ik dat we ook een heel eind met onze plannen mee kunnen komen, want bouwen op eigen grond gaat echt een stuk makkelijker, want wij hebben regie. Wij bepalen, dus wij kunnen dat proces regelen in plaats

van dat we marktpartijen gaan helpen om hun bouwprojecten en hun winsten te faciliteren. Laten we het zelf doen.

De VOORZITTER: De heer Hagemeijer.

De heer HAGEMEIJER: Het is een interessante gedachte. Alleen ja, mogen we dat als gemeente? Mogen wij ons als gemeente voorrang geven op een particuliere ontwikkelaar die iets wil gaan doen? Mogen we zeggen: sorry, u moet even wachten, wij zijn nu zelf aan de beurt en dat blijft ook gewoon totdat wij klaar zijn. Misschien is het wel handig als iemand dat kan uitzoeken voor ons.

De VOORZITTER: De heer Staal.

De heer STAAL: Volgens mij mogen wij gewoon zelf prioriteren welke woningbouwprojecten wij eerst gaan doen en welke later. Dus als wij zeggen als raad met zijn allen: we gaan eerst ontwikkelen op eigen grond, om de voordelen die ik zojuist benoemde, volgens mij kunnen wij dat gewoon aan het college meegeven als opdracht om dat te gaan doen.

De VOORZITTER: De heer Hagemeijer en dan de heer Beusenberg.

De heer HAGEMEIJER: Dank u wel voorzitter. Ik begrijp dat wij dat kunnen doen, maar dan denk ik er komt een ontwikkelaar bij het Ondernemersloket die zegt: ik wil graag dit en dit gaan doen en zeggen wij: ja sorry, gemeente gaat voor. Ik weet niet of dat wettelijk zo mag dat je mensen gaat achterstellen of niet. Dus misschien nogmaals, handig als iemand dat voor ons uitzoekt voordat we daar verder op ingaan.

De VOORZITTER: De heer Beusenberg.

De heer BEUSENBERG: Dank u wel voorzitter. Ja, de gemeente mag in principe natuurlijk bouwen, want ja, we mogen ook een raadhuis bouwen. Het gaat dan wel niet zo goed, maar we mogen wel een raadhuis bouwen, dus waarom zou je geen woningbouw mogen bouwen. Dat op de eerste plaats. Maar tegelijkertijd, en dat is ook wat GroenLinks aanhaalt: waarom geven we niet eerst de gronden uit van de gemeente zelf en maak je daar mooie projecten op en inderdaad met een tender? Ik hoop dat u dat met mij eens bent.

De VOORZITTER: Nu ja, mijnheer Hagemeijer, gaat uw gang.

De heer HAGEMEIJER: Dank u wel voorzitter. Ik bedoel niet zozeer dat we niet mogen bouwen, maar het voorrang geven met de inzet van ambtelijke capaciteit. Dat we zeggen: ja, sorry, de gemeente gaat eerst de ambtelijke capaciteit benutten en pas daarna komt iemand anders aan de beurt. Want ja, ambtenaren zijn er voor iedereen, dus mag je dan zomaar jezelf voorrang geven of niet? Dat was het eigenlijk meer.

De VOORZITTER: Mijnheer Beusenberg.

De heer BEUSENBERG: Ja voorzitter. Het gaat niet om het voorrang geven. Het gaat om dat je projecten… Misschien kan je wel een combinatie doen met een projectontwikkelaar en grond van jezelf dat je zegt: wij willen wel samen ontwikkelen, maar dan staat dat daartegenover en daartegenover, de prijzen naar beneden drukkend. Want nogmaals, we hebben een maatschappelijk belang. Het maatschappelijk belang is dat we goedkope woningen nodig hebben voor mensen die de dure woningen niet kunnen betalen. Dat lijkt SRH het belangrijkste. Ik hoop dat jullie het daarmee eens zijn.

De VOORZITTER: Wie? Mevrouw Hogervorst, Forza!

Mevrouw HOGERVORST: Dank u wel voorzitter. Onze fractie denkt dat het een heel slecht idee is als de gemeente te veel op de stoel van de ontwikkelaar gaat zitten. Op het moment dat de gemeente op de stoel op van de ontwikkelaar gaat zitten… Uit het verleden is gebleken dat dat niet altijd heel functioneel heeft uitgepakt, dus ik denk dat we zeker niet moeten gaan werken met een voorrang voor gemeentelijke projecten. Daarnaast zien we ook heel sterk als wij met ondernemers en ontwikkelaars in gesprek gaan in Haarlemmermeer die zich melden bij het Ondernemersplein met hele goede ideeën, dat ze vaak verdrinken in een soort zwart gat. Dus het lijkt me eerder zaak dat we dat soort problemen gaan oppakken en kijken hoe we dat kunnen verbeteren.

De VOORZITTER: De heer Staal.

De heer STAAL: Ik vraag mij af via de voorzitter, hoe Forza! dan de afgelopen jaren van woningbouwontwikkeling in Haarlemmermeer heeft ervaren. Volgens mij zijn er vooral heel veel dure woningen gerealiseerd, dit is eigenlijk staande praktijk, en niet de woningen waar we eigenlijk behoefte aan hebben: de betaalbaarheid. En ook op dat stukje van: het kan niet zo zijn dat we een ondernemer wegsturen als iemand met een aanvraag komt. Volgens mij weten we allemaal dat door capaciteitsschaarste, niet alles kan. Dat betekent dus ook dat we moeten prioriteren en dan zeggen wij: doe je eigen gronden eerst. Natuurlijk is dat vervelend als dan blijkt dat andere projecten moeten wachten, maar dat moet nu ook. We hebben niet al die ambtelijke capaciteit, we moeten prioriteren.

De VOORZITTER: Mevrouw Hogervorst.

Mevrouw HOGERVORST: Kort drie dingetjes. Het eerste is gewoon dat als een ondernemer bij het Ondernemersplein komt met een goed idee voor betaalbare woningen, dan verdrinkt hij in de bureaucratie. Soms horen ze ook wel een afwijzing, maar geen reden daarvan. Er wordt niet altijd meegedacht terwijl er echt goede en betaalbare ideeën tussen zitten: wonen met zorg, sociale woningen, noem maar op, aan de IJweg ook. In Nieuw-Vennep heb ik meerdere voorbeelden gezien. Het tweede punt is dat ik een paar keer bij een ontwikkelaar in de boeken heb mogen kijken en dan zie ik gewoon dat ze met een winstmarge werken van 8% en dat er dan heel erg vanuit de gemeente een bepaalde druk wordt gezet met het financiële plaatje, waardoor het voor de ontwikkelaar niet meer haalbaar wordt. Het is ook zo met de betaalbare woningen, daar moet iets tegenover staan om het rendabel te maken, om het haalbaar te maken. Dus je kan wel de dure woningen nog duurder maken. Je kan ook zeggen: er moeten meer betaalbare woningen komen. Ik denk dat je dan eerder moet kijken naar al die klimaatsancties die aan woningbouw gehecht worden. Die nemen € 40.000,00 à € 50.000,00 per woning aan kosten met zich mee en die worden dan weer verrekend op onze belasting.

De VOORZITTER: Dit duurt heel lang nu dus ik ga u afkappen. Mijnheer Bier, D66.

De heer BIER: Misschien is het interessant voor de raad om een keer kennis te nemen van een onderzoek van deze zomer waaruit gebleken is dat woningen met een energielabel categorie C tot wel 10% meer mogen kosten omdat ze heel veel opleveren voor de bewoner, daarmee reagerend op de reactie van Forza! dat het allemaal maar kosten zijn. Nee, het levert ook heel veel besparingen op.

De VOORZITTER: Eerst mevrouw Hogervorst, wilt u hierop reageren? Dan mag u eerst en daarna mevrouw Koolmoes. Gaat uw gang mevrouw Hogervorst.

Mevrouw HOGERVORST: Dank u wel voorzitter. Die tegemoetkoming die ze dan weer krijgen dat het betaalbaar wordt, komt weer uit de zak van de belastingbetaler. Dan ben je dus je eigen huis aan het betalen en eigenlijk ben je ook nog aan het bijdragen aan het huis van een ander, dus dat is helemaal niet zo rooskleurig als u schetst.

De VOORZITTER: Ik hoor vanuit mijn rechterzijde een hele verstandige mijnheer, niet de heer Nobel, maar de heer Blom, die zegt: zullen wij teruggaan naar het onderwerp van vanavond, het thema Grondbeleid. Dat vind ik eigenlijk een hele prettige en verstandige opmerking. Dat gezegd hebbende hoop ik dat u daaraan wilt meewerken. U wilde nog mevrouw Koolmoes.

Mevrouw KOOLMOES: Iets, en volgens mij is dat het grondbeleid, want mijnheer Beusenberg en mijnheer Staal hadden het over de gemeente de grond laten ontwikkelen. Dat is grondbeleid denk ik. Ik heb echt een beetje moeten zitten nadenken van: hoe zouden we? Toen dacht ik aan het gelijkheidsbeginsel. Is dat fair om voorrang te geven als je het zelf gaat ontwikkelen - wat ik al geen goed idee vind, ik ben van schoenmaker, blijf bij je leest, ik ga geen huizen bouwen? Dat lijkt mij niet en de ambtenaren hier willen dat ook helemaal niet, denk ik, maar, is het eerlijk als wij zeggen tegen een ontwikkelaar: wij nemen je bij de hand en wij gaan mee en dan heb je voorrang, want dan beginnen we eerder, terwijl andere ontwikkelaars ook staan te wachten? Ik heb het idee dat we dan een soort van discriminatie gaan uitvoeren. Ook op mijnheer Staal, want dat was u niet alleen, u legde alleen nog wat meer de nadruk erop. Daar wilde ik toch nog even op reageren dat dat volgens mij dus echt niet kan, want we zitten met dat dat gewoon niet eerlijk is.

De VOORZITTER: Heel veel vingers. Eerst mevrouw Hogervorst.

Mevrouw HOGERVORST: Dank u wel voorzitter. Verrassend genoeg ben ik het dit keer helemaal met mevrouw Koolmoes eens, dus dat wilde ik even zeggen.

De VOORZITTER: Dank u wel. De heer Staal.

De heer STAAL: Ik denk ter verduidelijking van dit. We gaan niet zelf woningen bouwen, hè? Het voorstel is om grond bouwrijp te maken, een tender uit te zetten naar de markt om daar te ontwikkelen. Alleen wij zijn degenen die dat doen, die die opdracht geven naar de markt om dit te gaan doen met zoveel betaalbaar, zoveel sociaal. Het is niet dat we zelf stenen gaan stapelen.

De VOORZITTER: Dank u wel. Mijnheer Beusenberg.

De heer BEUSENBERG: Dank u wel voorzitter. Dat vind ik toch een rare suggestie van mevrouw Koolmoes: ‘we gaan niet zelf bouwen’. U heeft zelf ook ingestemd met het raadhuis, terwijl de grond die erachter ligt, achter dat raadhuis, was ook van de gemeente. Waarom dan niet ook die woningbouw? Als je dan toch zegt: mag de gemeente dan geen woningen bouwen, maar wel een raadhuis? Dus dat begrijp ik niet. Als je dan in de gelegenheid komt om een heleboel woningen te bouwen zoals nu straks gebouwd gaan worden door een projectontwikkelaar op grond van de gemeente achter het nieuwe raadhuis, dan denk ik dat je de plank helemaal misslaat. Zeker met wat er aan de hand is met die bouwkosten van het raadhuis. Dus als je dan al een goede grondpositie hebt, dan moet je deze ook wel op een juiste manier uitbuiten en niet op deze manier lijkt mij. Bent u dat met mij eens?

De VOORZITTER: Ik heb het idee dat er een nieuw boekje aankomt mijnheer Beusenberg.

De heer BEUSENBERG: Voorzitter, ik zal er ook een over u schrijven, goed? Maar dat wordt maar een klein boekje hoor.

De VOORZITTER: Er staan heel veel plaatjes in denk ik ook, wordt een heel leuk boek. Mijnheer Bier.

De heer BIER: De heer Staal haalt mij bijna de woorden uit de mond. Het gaat niet om zelf bouwen. Het gaat om bouwen op eigen grond of grond van de gemeente en daar een initiatief ontwikkelen. En daarmee zijn we misschien wel ver af van het onderwerp van vanavond, namelijk strategisch grondbeleid en waar we kopen, waar we verkopen of iets willen gaan doen. Dank u wel.

De VOORZITTER: Dank u wel. De heer Van Laar.

De heer VAN LAAR: Voorzitter, wij hebben net het beleid vastgesteld waarin we aangeven wie voorrang krijgt bij deze gemeente als het gaat om het ontwikkelen van grondposities. Volgens mij hebben we daar allemaal voorgestemd dus laten we dat niet nog een keer gaan bediscussiëren. Het is wel een goede oproep om trouwens maar één of twee keer per jaar over het grondbeleid te discussiëren in deze gemeenteraad, want we doen het nu elke maand. Dat leidt nog wel eens tot fluctuaties, zullen we maar zeggen. Ik wilde ook even schetsen dat de realiteit gelukkig iets ingewikkelder in elkaar zit dan dat er alleen maar projectontwikkelaars zijn die heel veel geld verdienen en de gemeente. We hebben ook nog gewoon sociale ontwikkelaars die geen winst maken. We hebben woningcorporaties, we hebben coöperaties, we hebben kleine ontwikkelaars die een keer iets doen, één keer in hun leven hun agrarische bedrijven omzetten in een aantal woningen. Ik denk dat we het te veel versimpelen als we alleen maar schetsen alsof de gemeente tegen hele dure projectontwikkelaars aan het vechten is. Volgens mij gaat het best wel goed met die mix in Haarlemmermeer, eerlijk gezegd. Dat wilde ik alleen even toevoegen.

De VOORZITTER: Dank u wel. Ik denk mijnheer Staal dat het tijd wordt om dit onderwerp af te ronden, gaat uw gang.

De heer STAAL: Dank u wel voorzitter. Dat vond ik ook eigenlijk. Ik denk dat het niet echt eenduidig is. Ik denk een mooie discussie, een neoliberale kijk op de woningmarkt of de volkshuisvesting en daar kwamen de partijkleuren mooi naar boven, dank u wel.

De VOORZITTER: Goed. We hebben nog een halfuurtje. Gaan wij daar gebruik van maken, zijn er nog onderwerpen? Ik zie nee schudden. Dan wil ik u allen hartelijk danken voor uw aanwezigheid en bijdragen en vertel ik u als laatste dat hierover wordt gestemd op 18 januari in het nieuwe jaar en mijnheer van Laar dank u wel. Fijne avond.