

VERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING VAN DE GEMEENTE DORDRECHT - DORDTSE DINSDAG, D.D. 12 DECEMBER 2023

Vergaderzaal 5

1. RV Vaststellen Doelgroepenverordening woningbouw

Voorzitter: de heer Den Heijer
Commissiegriffier: de heer Boogaard
Verslag: NotuBiz

Aanwezig:

Dhr. Damen (PvdA)
Dhr. Hartmeijer (SP)
Mevr. Van Herwijnen (Partij voor de Dieren)
Dhr. Klerk (CDA)
Dhr. Kolkiliç (DENK)
Dhr. Laban (ChristenUnie/SGP)
Dhr. Van der Meer (GroenLinks)
Dhr. Noldus (VVD)
De heer Van Pelt (Forum voor Democratie)
Dhr. De Vries (VSP)
Dhr. Wringer (Beter Voor Dordt)

Portefeuillehouder: dhr. P. Heijkoop.

De voorzitter: Oké. Goedenavond, dames en heren, welkom in de commissie van de gemeenteraad van Dordrecht. Het is een oordeelsvormende vergadering. Ik wil iedereen, alle raads- en commissieleden welkom heten. Ik wil ook de wethouder, de heer Heijkoop, die namens het college hier zit, ook een welkom heten. We gaan het vandaag hebben over het Raadsvoorstel vaststellen Doelgroepenverordening woningbouw. En voordat we beginnen stel ik voor, dat we aan mijn linkerkant beginnen bij de griffier, voor een voorstelronde.

De heer Boogaard: André Boogaard, commissiegriffier.

De heer Van der Meer: Frans-Bauke van der Meer, GroenLinks.

De heer Hartmeijer: Raymond Hartmeijer, SP.

De heer Kolkiliç: Masum Kolkiliç, Dordtse DENK.

Mevrouw Van Herwijnen: Irma van Herwijnen (Partij voor de Dieren).

De heer De Vries: André de Vries, VSP.

De heer Van Pelt: Dirk van Pelt, Forum voor Democratie.

Dhr. Damen: Leo Damen, PvdA.

De heer Laban: Vincent Laban, ChristenUnie/SGP.

De heer Klerk: Albert Klerk, CDA.

De heer Noldus: Robin Noldus, Dordtse VVD.

De heer Wringer: Jan-Willem Wringer, Beter Voor Dordt.

De heer Heijkoop: Peter Heijkoop, namens het college.

De voorzitter: En ik ben Rolin den Heijer en ik ben vandaag uw voorzitter.

De voorzitter: Nou, we gaan het zoals gezegd, hebben over Raadsvoorstel Vaststellen Doelgroepenverordening. Om het debat een beetje in goede banen te leiden, heeft u ook een aantal politieke vragen ingediend. De eerste is van Op ons Eiland. Zijn de regels die gehangen zijn aan de diverse doelgroepen en Doelgroepenverordening woningbouw Dordrecht wel te hanteren? Tweede vraag. En voorzien deze regels nog aan de wens van de Dordtse gemeenteraad en samenleving, met inachtneming van de Dordtse Woonvisie? Ook van Op ons Eiland. En dan GroenLinks. Is de kooprijsgrens van sociale koop voldoende gedifferentieerd in beeld gebracht? En de laatste vraag is van de fractie van de Dordtse VVD. Hoe zorgen we ervoor, dat er voldoende kwalitatieve woningen komen, ook met voldoende vierkante meters waar ook gezinnen in kunnen wonen? Is ook een tweetal technische vragen gesteld en de beantwoording zit als het goed is, bij uw stukken. En voordat we van start gaan, wil ik even een inventarisatie maken welke fractie, fracties of fractie het woord wenst te voeren. Dan stel ik voor, dat we met die vier partijen beginnen. Als er later andere fracties zeggen, ik wil toch een inbreng voor de eerste termijn doen, dan is dat uiteraard gewoon mogelijk. En u kunt natuurlijk interrumperen. Dan begin ik aan mijn linkerzijde bij de heer Van der Meer.

De heer Van der Meer: Dank u wel, voorzitter. Wat ons betreft, dat was de politieke vraag, die wij ingebracht hebben over de vraag, of binnen sociale koop voldoende differentiatie is aangebracht. We willen van de wethouder vragen, of het niet mogelijk zou zijn, daar nadere differentiatie binnen aan te brengen. Nu gaat het over woningen tot een prijs van drie vijfenvijftig en daarbij wordt gerekend op een inkomen van achtentachtig, huishoudinkomen van achtentachtigduizend euro. Nou, misschien is een woning als je dat inkomen echt hebt, voor dat bedrag haalbaar. Maar er zijn natuurlijk velen, die een sociale koopwoning zoeken, die een beduidend lager inkomen hebben. We hebben zitten kijken naar de verordening, zoals die in Arnhem bestaat. En daar maakt men onderscheid tussen drie categorieën sociale koop, één zelfs, dat zijn getallen overigens van twee jaar geleden, tot twee ton. De twee, maar dan met de eis, dat de oppervlakte minstens tweeënveertig vierkante meter moet zijn, de tweede gaat van twee ton tot twee vijfenzestig en dat moet zestig vierkante meter zijn minimaal. Dan boven de twee vijfenzestig met tachtig vierkante meter, minimaal. Nu moeten die prijzen een beetje geüpdatet worden natuurlijk, en misschien moeten de vierkante meters ook net iets anders voor Dordtenaren dan voor Arnhemmers.

Maar hoe het ook zij, daar wordt meer differentiatie gebracht en dus veel meer mogelijkheden, om te sturen voor bepaalde doelgroepen. Vraag is, of dat niet te overwegen is. En ook vraag, wat andere commissieleden daarvan vinden. Het tweede

punt betreft de vraag, dat komt ook in de verordening van Arnhem naar voren, dat de verhuurders bij middenhuur, dus dat zijn doorgaans particuliere verhuurders, ook een rapportageplicht hebben. Dus dat zij de verplichting hebben om te laten zien, dat ze aan het puntensysteem en de daaraan gekoppelde huurprijs voldoen. En dat niet meer het initiatief bij de huurder hoeft te liggen om aan te kaarten, dat er mogelijkwijs een te hoge huur wordt geclaimd. Dan een opmerking over de kwaliteit. Kwaliteit van woningen is natuurlijk erg belangrijk. Duurzaamheid, enzovoort. Differentiatie van oppervlakte maakt goedkoper bouwen wellicht mogelijk, ander gebruik van materialen, andere grondpolitiek. Ik denk, dat we daar creatief over na moeten denken, om reëel in de behoefte te kunnen voorzien. Tenslotte voorzitter, heb ik twee vragen. Is de bedoeling van deze verordening nu, om alleen toegepast te worden op het Maasterras of heeft het een bredere toepassing? En kan er iets gezegd worden over de manier, waarop er beslist wordt over de toepassing? Met andere woorden, als het bijvoorbeeld over het Maasterras gaat. Kunnen we kiezen voor een bepaalde aantal sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, dat we daar gebouwd willen hebben? Hoe besluiten we daarover, wie besluit daarover en wanneer? Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter: Dank, de heer Van der Meer. Dan ga ik door naar de heer Hartmeijer van de SP.

De heer Hartmeijer: Ja, dank, voorzitter. Ja, heel belangrijk, dat de verordening gaat komen, in het kader van de regie op de volkshuisvesting. De wens in ieder geval van ons, wat ons betreft, om blijvend gemixt te bouwen in alle wijken. Wel een aantal punten. Over de sociale koopwoningen worden twee zaken gezegd. Dat deze woningen tenminste vijf jaar als sociale koopwoning in stand blijven, maar wel korter dan tien jaar. De vraag bij ons is even, hoe dat in de praktijk zal uitpakken. Want is het dan zo, dat slechts de originele kopers zeg maar profiteren van het feit, dat het een sociale koopwoning is en de volgende kopers eigenlijk niet? Want praktisch gezien, duurt het wel minstens een aantal jaren, voordat mensen weer verhuizen. Dus even die vraag, hoe dat precies, hoe we dat precies moeten zien. Dan over de prijs-kwaliteitverhouding. De koopwoningen dienen zeventig vierkante meter te zijn. Nu krijgen we in Nederland steeds meer alleenstaanden en natuurlijk moet er ook gebouwd worden voor gezinnen, maar die trend is wel sterk aanwezig. Alleenstaanden kunnen vaak uit de voeten met veel minder oppervlakken en zijn minder of, en of zijn minder kapitaalkrchtig om een huis te kopen. Even online zoeken leerde, dat er diverse projecten op dit moment opgestart worden in Zaandam, Alphen aan den Rijn en Maarssen, maar ook op andere plekken, met koopwoningen van rond de vijftig vierkante meter. Juist ook bedoeld voor starters. Daar blijkt een enorme behoefte aan, want de aanvragen gingen echt door het dak. Dus is het niet beter, gezien dit toch ook interessant kan zijn voor ontwikkelaars, in het geval dat je die verordening toe wil passen, om daar wat flexibeler mee om te gaan. Als die mogelijkheden voor dat type bouw zich voordoen. Kwaliteit zit niet alleen in het oppervlakte, maar er zijn ook veel meer criteria te verzinnen.

Tenslotte denken we, dat we alle mogelijkheden moeten aangrijpen, om te kunnen bouwen ver onder die drieënhalve ton definitie, die we als betaalbaar, die als betaalbaar wordt gezien. Zoals te lezen in de beantwoording van de vragen van het CDA. Dank u wel.

De voorzitter: Dank voor uw inbreng. Dan ga ik naar de heer Wringer van Beter Voor Dordt.

De heer Wringer: Ja, dank, voorzitter. Ten eerste, zijn we ook benieuwd naar de beantwoording van de politieke vragen. Nou, dit stuk gaat over de sociale huur, sociale koop en middeldure huurwoningen. Er wordt gesproken over een evenwichtige mix, maar ik zie nergens een percentage van die mix. Daardoor heb ik een vraag erover. Maakt deze mix van sociale huur, sociale koop en middeldure huurwoningen, de dertig procent betaalbare woningen zoals vermeld in het politiek akkoord, of krijgen we daar een andere verhouding in? En ik heb nog een vraag over de nieuwe Wet regulering middenhuur tot duizend euro, misschien wel tot elfhonderd in de toekomst. Hoe heeft het invloed op de financiële haalbaarheid, om te bouwen op de Maasterrein? En als laatste. Ook wij hebben de instandhoudingstermijn van de sociale koopwoning op vijf jaar, dat vinden we ook wel erg kort. Dus kijken, of dat misschien eventueel verlengd kan worden naar tien jaar. Daar wil ik het even bij laten, voorzitter.

De voorzitter: Dank. Dan gaan we nu luisteren naar de heer Noldus van de Dordtste VVD.

De heer Noldus: Ja, voorzitter, dank u wel. Voor het Maasterras willen we heel veel woningen gaan realiseren en dat doen we aan de hand van het bestemmingsplan. Daarvoor is nu nodig dat we, omdat we ook willen bouwen voor een variëteit aan doelgroepen, dat we die, deze doelgroepenverordening gaan vaststellen. Wij vinden het belangrijk, dat mensen een leuke en fijne en passende woning kunnen kopen of huren in het gebied, en dat er veel doelgroepen in dit gebied terecht kunnen. Dat zou dus ook zorgen voor veel nou, voldoende betaalbare koopwoningen. Maar ook goede betaalbare huurwoningen in de vrije sector en in de sociale sector, dat die hierbij komen. Normaal gesproken hebben we deze discussie vaak, als het gaat over gebiedsontwikkeling, over de percentages hè? Nu gaat het daar heel bewust niet over, maar gaan we juist die categorieën met elkaar typeren. Wat voor technische categorieën zien we daar nou in? En ja, denk dat dat een goede manier is, om dat gesprek met elkaar te voeren. Omdat we ook zien, dat we met de vergroting van sociale huur voor gebieden, voor gebiedsontwikkeling juist ook vaak de middenhuur en de goedkope koop als eerste een plan uitduwen, om het plan in zijn geheel realiseerbaar te houden. Dus we vinden het belangrijk, dat de middenhuur, betaalbaar koop een goede plek krijgt in deze doelgroepverordening. Daar zijn we op zich positief over. Spannend wordt het natuurlijk ook pas bij het invullen en toepassen ervan. Belangrijke zorg die we hebben is, hoe we dadelijk zorgen, dat er ook een haalbare verdeling komt in de uitvoering van de plannen en in de verdeling daarvan. Mochten sommige categorieën achterblijven, welke ruimte is er dan voor het college, om af te wijken van de verordening? Bijvoorbeeld als de, ja, ik zeg maar even, verwoestende werking van het Rijksbeleid leidt, dat marktpartijen niet langer te porren zijn voor middenhuur.

Terwijl we daar wel ja, nodig behoefte aan hebben, ook in zo'n gebied als het Maasterras. Welke ruimte heeft het college dan, om daar binnen de kaders van de doelgroepverordening, invulling aan te geven? Dat was even een vraag aan het college. Dan richting de politieke vragen voor ons. Wat ik al zei, het is belangrijk, dat we dus ook voldoende kwalitatieve woningen toevoegen. Sociale koop, middenhuur voor veel gezinnen, vierkante meter grens is dan ook een belangrijke voor ons, om breed aan doelgroepen kwijt te kunnen. Even denken, dan wil ik nog ...

De voorzitter: U heeft een interruptie van de heer Van der Meer.

De heer Van der Meer: Nou ja, de vraag aan de heer Noldus is, of hij vindt dat binnen de categorie sociale koop, voldoende differentiatie, namelijk geen differentiatie is aangebracht? Of zou het goed zijn, daar toch nog wat in, differentiatie in aan te brengen? Hoe kijkt hij daar tegenaan?

De voorzitter: Mijnheer Noldus.

De heer Noldus: Ja, voorzitter, dank. Ik denk, dat het altijd goed is om in de uitvoering van zo'n project of programma, dat daar uiteindelijk een variëteit aan type woningen komt, een variëteit aan oppervlakte variëteiten, mensen wat daar terecht komt. De prijssegment an sich, ik denk, dat daar in de praktijk best wel wat wisseling in zal zitten. We komen wel een beetje terug op een eerdere discussie, die we veelvuldig hebben is, waar kun je die grens nou leggen? Totdat het een praktische grens wordt of een leuke theoretische discussie voor in de zaal, als deze. Dat vinden we uiteindelijk wel een risico als je die grens te veel versplintert of te laag legt, dat je, je moet hem uiteindelijk wel kunnen toepassen in het gebied, in de ontwikkeling die je in wil gaan zetten. Dus daar ligt voor ons betreft, wel een belangrijke grens.

De voorzitter: Dat leidt tot een vervolgininterruptie.

De heer Van der Meer: Een vervolgvraag. Ja, dat begrijp ik, dat je per project daarin andere keuzes wilt kunnen maken, maar dat gaat over de aantallen in de verschillende categorieën. Mijn vraag is of er geen behoefte is, om wat meer verschillende categorieën te definiëren? Zodat je beter kunt sturen, wat voor type woningen er komt, als gemeente.

De voorzitter: Mijnheer Noldus.

De heer Noldus: Ja, dat gaat inderdaad over de aantallen. Tegelijkertijd, vind ik het lastig om daar, als je die ja, groep ... En ik ben het met u eens hè, driehonderdvijfenvijftigduizend euro is de grens voor sociale koop en dat is een stevige bovengrens voor een groot aantal. Tegelijkertijd, dat zien we ook in de beantwoording van de technische vragen, is het realiseren van woningen, van de koopwoningen is een hele prijzige aangelegenheid. Is ook een stuk duurder vaak dan de bestaande woningvoorraad. Dat laatste weet ik niet, of dat erin staat in de beantwoording, maar is wel zo. Dat is een lastige, dat is lastig om toe te passen.

Ik denk dat daar uiteindelijk wel in de praktijk, heel veel differentiatie in gaat zijn, ook in het bestemmingsplan. Ik vraag me af, of dat nu helemaal opgeknipt moet worden. Ik denk juist, dat we met verdeling zoals die nu ligt, dat die pragmatisch is om daar invulling aan te geven.

De voorzitter: U vervolgt uw betoog.

De heer Noldus: Ja, ik wilde nog op één vraag ingaan, volgens mij op één politieke vraag. Verder heb ik ze volgens mij, allemaal gehad. Ja, wij denken dus inderdaad, dat met deze verordening juist een extra instrument komt, om in een gebiedsontwikkeling als

Maasterras goed sturing te geven aan, wat voor type woningen daar uiteindelijk kunnen komen. We zijn benieuwd hoe dat dadelijk in nieuwe gebieden, met een Omgevingsvisie dan moet gaan. We zien eigenlijk juist, dat is de vraag van Op ons Eiland ook terug, dat daar, we eigenlijk invulling geven aan de ambitie, die we binnen de Woonvisie hebben gesteld. Dus daar zijn we eigenlijk wel blij, dat we dat daarin terugzien.

De voorzitter: Dank voor uw inbreng. Inmiddels is de heer Gündogdu ook binnengekomen. Een heerlijk bakje koffie, die is even lekker gaan zitten. Die had ook een tweetal politieke vragen gesteld. Dus ik ga er zomaar vanuit, dat hij ook nog een inbreng heeft. Klopt dat?

De heer Gündogdu: Uiteraard, voorzitter.

De voorzitter: Nou, ga uw gang.

De heer Gündogdu: Excuses, dat wij wat later binnen zijn gekomen, maar we zaten in een andere vergaderkamer. Ja, hiernaast. Sorry. Voorzitter, in ieder geval bedankt richting het college, dat zij ons voorzien van deze verordening. Echter, wij hebben toch wel een aantal kanttekeningen en die wil ik graag met de portefeuillehouder en deze commissie delen. Ten eerste, dit gaat over een doelgroepenverordening, op basis waarvan wij al op basis van alleen de kop zouden zeggen van, oké we hebben heel veel doelgroepen te bedienen. En de woning en de woningmarkt, dat is natuurlijk wel een heel belangrijk onderwerp, waar je segmentatie op basis van doelgroepen zou kunnen doen. Zij het zo, dat het college kiest voor prijscategorieën. Een van onze vragen zou dan ook zijn. We hebben de inkomensgrenzen, maar daarnaast hebben we ouderen, die worden expliciet genoemd in dit stuk. Maar we hebben ook jongeren, we hebben spoedzoekers. Waarom nou juist alleen maar de keuze op nou ja, de ouderen, die expliciet worden genoemd en niet voor andere doelgroepen? Zou daar een nadere duiding op gegeven kunnen worden? Voorzitter, daarnaast wat ook wel opvalt is dat, dat is zojuist even gerefereerd, dit document of dit, deze verordening, die strekt zich tot het Maasterras. Maar in beginsel is de doelgroepenverordening bedoeld voor de hele stad, als ze het goed hebben gelezen. Nu beperkt zich tot het Maasterras, maar is nou bekend wat nu de mix is, de percentages, aantal woningen? Want daar zouden we toch wel een goed beeld over willen krijgen, voordat we een ja, dan wel een nee tegen zeggen. Want als wij antwoord, tenminste als wij ergens mee willen instemmen, dan moeten we wel heel helder krijgen, waar we dan wel ja tegen zeggen.

Daarnaast, voorzitter, moet ook wel even van mijn hart, dat de verordening heel moeilijk was om te begrijpen, te lezen überhaupt en ook te begrijpen. Heeft een heel eenvoudige reden. Er wordt veelvuldig verwezen naar diverse rechtsartikelen, wetsartikelen, dus het was continu zoeken van, wat staat daar nou? Wat staat in die lid? Ik weet niet, of ik het goed heb gelezen, maar er staat dus verwijzend naar één wetsartikel, dat middelkoopuur, middeldure koopwoningen een maximumbedrag kennen van twee ton. En ik dacht, dit kan niet waar zijn, vooral niet in Dordrecht. Waar we jarenlang spreken over drieënhalf ton en hoger. Maar wat is nou waarheid? Ik kan zelfs dat wetsartikel even erbij halen. Ik heb het even opgezocht. Moet de muis het ook doen. Ja, sorry. In en dat is artikel 3.1.2, lid vier van Besluit Ruimtelijke Ordening. En er staat, sorry, voorzitter. Nu ben ik mijn tekst kwijt. Maar in ieder geval, daar staat even uit mijn hoofd, dat de gemeente, de gemeenteraad kan vaststellen, dat woningen twee ton of zelfs daaronder

verkocht kunnen worden. Als we dat typeren als zijnde sociale koopwoningen. Staat in het wetsartikel. Dus om even aan te geven, hoe ondoorzichtig dit stuk is om te lezen en te begrijpen. Klopt nou die verwijzing? Dat is even een concreet vraag. Daarnaast, voorzitter, de uitdaging ons allen, voor ons allen is, om onze woningen zo betaalbaar mogelijk te maken. Juist in deze tijd, waarbij zelfs modaal, anderhalf keer modaal, zelfs bijna twee keer modaal geen woning kan kopen. En wij hebben vanuit onze partij altijd gezegd en ook geloofd, dat een mogelijk middel daartoe zou kunnen zijn, dat we vanuit de gemeente erfpachten uitgeven. Nou, daar is ons college niet zo van gecharmeerd. Maar in den lande en we hebben een voorbeeld van Zaanstad voor ons. Waarbij van de zestigduizend woningen die daar gepland staan om te bouwen, Zaanstad en omgeving, negenduizend via erfpacht wordt uitgegeven. Ik zou via u, voorzitter, richting het college en de griffier een oproep doen, om eens een keertje inzicht te geven, wat nou de voor- en nadelen van erfpacht zijn. Want dat zou wellicht een mogelijk escape kunnen zijn, voor die mensen die nu op dit moment geen woning kunnen kopen, maar wellicht in die samenstelling wel tot de mogelijke nou ja, woningkoop kunnen overgaan. Dus graag even daar ook een reflectie vanuit het college. Ik zou het nu even hierbij laten, voorzitter. Genoeg vragen gesteld en wellicht straks ook een tweede termijn.

De voorzitter: Dank voor uw inbreng. Is een interruptie aan .. de SP. Mijnheer Hartmeijer.

De heer Hartmeijer: Ja, dank u voor de, even twee interrupties. Ik hoor de heer Gündogdu eerst in zijn, het wetsartikel, hoor ik hem volgens mij eerst zeggen, lage sociale huur en daarna ging hij naar sociale koop. Oh, koop. Oké.

De heer Gündogdu: Mag ik even gebruikmaken van de gelegenheid, voorzitter? Dan lees ik hem even voor.

De heer Hartmeijer: Ja, dat leek even door elkaar te lopen. Maar dat is, ja ...

De heer Gündogdu: Indien een bestemmingsplan regels bevat ten aanzien van sociale koopwoning, kan de gemeenteraad na regionaal afstemming een lagere kooprijsgrens vaststellen dan tweehonderdduizend euro.

De heer Hartmeijer: Dus het ging ja, het ging om koop. Ja. Mijn tweede vraag is ...

De voorzitter: Dan komt twee, ja.

De heer Hartmeijer: Ja. De heer Gündogdu refereerde aan Zaanstad. Ik noemde inderdaad ook Zaandam. Nou ja, Zaanstad, Zaandam. Hij bedoelt waarschijnlijk hetzelfde project, als dat ik gevonden heb. Dat zijn die koopwoningen van ongeveer vijftig vierkante meter, denk ik. Precies, oké.

De heer Gündogdu: Klopt, voorzitter.

De voorzitter: Nou, dat we op zo'n moment op de avond, al met elkaar wetsteksten letterlijk door zitten te akkeren. Dat is toch alweer een eenzaam hoogtepunt, jongens.

De heer Gündogdu: Voorzitter, daar gaat deze verordening over.

De voorzitter: Nee, het is een compliment, het is een compliment. Ik kan me zomaar voorstellen, dat andere fracties na enige bedenktijd toch besloten hebben, om een inbreng te willen doen. Ik zie daar een vinger bij de heer De Vries, ga uw gang.

De heer De Vries: Dank u wel, voorzitter. Ik wou ook nog even terugkomen op de inachtneming van de Dordtse Woonvisie, die van Op ons Eiland. We missen eigenlijk eisen voor levensloopbestendige woningen. Door woningen aanpasbaar en levensloopbestendig te bouwen kunnen deze ook door ouderen en mensen met een lichte beperking worden bewoond. Dus woningen die het mogelijk maken, om er zo lang mogelijk in te blijven wonen en dit meetbaar te maken. Dit is echt iets anders als een woning geschikt voor senioren. Dan hebben we nog twee dingetjes voor de artikelen. We zouden in artikel 2 van de doelgroepen graag een aanvulling zien. Lid vier, moeten kopen tevens een sociale woning, uitgezonderd een starter, in dezelfde gemeente achterlaten. Zo komt er ook weer een huis vrij, voor een andere wachtende in de sociale sector. En ook zijn wij voorstander van de instandhoudingstermijn voor de sociale koopwoning, om die te verlengen. Dank u, voorzitter.

De voorzitter: Dank voor uw inbreng. Dan zie ik op dit moment geen andere gegadigden. Zou u uw microfoon uit kunnen doen? Dank. Nou, dan geef ik het woord aan de inbreng of dan is het tijd voor uw inbreng, geef ik het woord aan de heer Heijkoop.

De heer Heijkoop: Ja, voorzitter, dank u wel. Ja, een aantal vragen richting college. Zal ik zo goed mogelijk op proberen te reflecteren. Een aantal vragen hadden ook een hoog technisch karakter. Dus ik hoop dat mij permitteert, om daar straks een toezegging op te doen, dat we dat nog wel op een rijtje willen zetten. De doelgroepenverordening, die willen wij graag vastgesteld zien, met het oog op in eerste instantie, de ontwikkeling Maasterras. Dus dat is de aanleiding, dat wij er nu ook mee komen. Maar de doelgroepenverordening is nadrukkelijk geldig voor de hele stad. Maar de Maasterras ontwikkeling, dat is een heel groot, zoals u weet, een hele grote gebiedsontwikkeling. Daar willen we zo'n vierduizend woningen laten verrijzen.

Dat zal echt nog vele jaren in beslag nemen. Maar dan is het belangrijk om aan de voorkant, de spelregels met de ontwikkelende partijen te delen van, wat je daar graag gebouwd willen zien worden. In het verleden hebben we ook al wat projecten gezien, Gezondheidspark bijvoorbeeld, waar je ook wel soms later in het traject, wat verwarring krijgt over definities en wat nou precies de bedoeling is. Dat leidt soms ook tot onvrede. Dus je kan maar beter aan de voorkant duidelijk maken, wat je verwacht en welke doelgroepen en welke inkomenscategorieën en welke prijs categorieën woning je graag wilt, gerealiseerd wilt zien. En er wordt verwezen naar Arnhem en er werden wat getallen genoemd door de heer Van der Meer, tweeënveertig vierkante meter, twee ton. Nou ja, als je dat inderdaad een paar jaar verder indexeert, zal dat naar richting tweeënhalve ton lopen. Tweeënzestig vierkante meter, tweehonderdzeventig duizend. Nou als je dat verder indexeert, ga je ook over de drie ton heen. En op uw vraag van, zou je nog een categorie toe kunnen voegen? Ja, dat kan. We kunnen nog een categorie toevoegen, technisch gezien kan dat. Of dat wenselijk is, is een tweede. Daar moet je even goed met elkaar over nadenken. Kijk, op het moment dat je zo'n categorie in je doelgroepenverordening zet, betekent niet automatisch, dat je hem ook in elk project ook uit gaat vragen. Maar je geeft wel de mogelijkheid. Als je kijkt naar de categorie drie ton en die moet je dan ook mee laten indexeren, ja, dan zal je ook zien, dat je daar een

andere kwaliteit voor terug krijgt. Dan bouw je gewoon andere woningen, inderdaad. Die zullen wat, misschien wat kleiner zijn of die zullen op een andere manier wel betaalbaarder zijn. Maar met het oog op de toekomst nou ja, zou het ook kunnen, dat je er in een project voor kiest om dat niet te doen. Maar technisch gezien is het mogelijk, dus dat je die categorie toevoegt.

De voorzitter: De heer Van der Meer. U heeft een interruptie.

De heer Van der Meer: Ja, dank, voorzitter. Het is technisch mogelijk. Ik begrijp goed, dat je deze doelgroepenverordening eigenlijk naar bevind van zaken, per project kunt toepassen hè. Je kunt zeggen van nou, in dit project willen wij van de categorie zus, zoveel en van categorie zo, hoeven we helemaal niks in dit project. Dus dat betekent, dat nadere differentiatie niet betekent, dat overal bijvoorbeeld van die goedkope sociale koopwoningen moeten komen. Dat kunnen we later beslissen. Maar we hebben wel die categorie, dus we hebben de mogelijkheid om dat op te leggen, als we dat willen. Als we die categorie niet definiëren, begrijp ik het goed, dan hebben we ook niet de mogelijkheid, om in een concreet project die eisen te stellen. Dus ik zie niet zo goed wat het bezwaar ervan is, om daar enige differentiatie in aan te brengen. Dan heb je gewoon meer stuurmogelijkheden.

De voorzitter: Is dit met een vraag nu?

De heer Van der Meer: Ja, dat is de vraag, of de wethouder het daarmee eens is. En de tweede vraag is of ik inderdaad goed begrijp, dat die doelgroepenverordening is voor de hele stad, maar dat betekent niet, dat die bij elk project toegepast moet worden. We kunnen, begrijp ik, ook een project volledig aan een ontwikkelaar overlaten, omdat hij daar wil bouwen. Als we dat zouden willen. Klopt dat?

De voorzitter: De wethouder.

De heer Heijkoop: Ja, voorzitter, een aantal vragen. Kijk, die categorie van drie ton, die kan je toevoegen. Het is meer, het is meer ook de vraag voor uzelf als raad van, zie je het gebeuren, dat je woningen gerealiseerd wil zien van nou, een categorie onder de drie ton. Een paar weken terug mocht ik een project openen, ook met sociale koop. Dat waren huizen van nou, rond de drie ton. Die waren in een iets andere tijd gebouwd. Ik vroeg ook aan de directeur van die aannemer van, joh, wat bouw je nog onder de drie ton? Ja, dan zou het zomaar kunnen, dat je daar wel woningen krijgt waarvan je over een jaar of tien, twintig, als ook de babyboomgeneratie nou ja, als je de doorstroming hebt ... Nou ja, goed, hoe ga ik me hier, een goede formulering. Maar in ieder geval, als er wat woningen vrijkomen en de doorstroming op gang komt, dan kan het ook zijn, dat je dan zegt van ja, hadden we die, deze kwaliteit moeten toevoegen? Zeker in deze stad. Als je kijkt naar onze gemiddelde WOZ-waarde, dat is tweehonderdzevenennegentigduizend euro. Nou, bijvoorbeeld een nabijgelegen gemeente, Ambacht is dat driehonderdachtennegentigduizend euro. Het gemiddelde is geloof ik zo'n driehonderdvijftigduizend euro in Nederland. We hebben een relatief goedkope koopvoorraad. En uw raad heeft altijd uitgesproken, we willen een gebalanceerde woonvoorraad. Dus dan is het heel belangrijk, dat je ook betaalbare koop toevoegt. Maar dan zou je er misschien niet zo snel voor kiezen, om echt de hele goedkope koop toe te

voegen, maar dat is een politieke keuze, om die eventueel toe te voegen. Je hoeft hem inderdaad niet uit te vragen. En dat is ook een brug ...

De voorzitter: Nou, voordat u die brug maakt, u heeft nog een interruptie van de PvdA. De heer Damen.

De heer Damen: Ja, voorzitter, ik vind het altijd gevaarlijk als we het over kwaliteit van woningen hebben, dat we dan meteen naar de WOZ-waarde verwijzen. Volgens mij moeten we proberen om ook echt te kijken naar, wat de kwaliteit van en de grootte van de bestaande voorraad is op moment dat we zeg maar, nieuwe regels opleggen aan, bij projectontwikkeling voor de verschillende kwaliteiten van woningen en de verschillende prijzen van woningen. Teveel kijken naar de WOZ-waarde suggereert, dat de kwaliteit hier laag is. En ik durf dat eerlijk gezegd wel een beetje te bestrijden. Het heeft ook te maken met locatie, we zitten hier gewoon te dicht bij Breda en het Brabantse zand. Dat concurreert voor die, fors op de Dordtse woningvoorraad. Dat betekent ook, dat woningen van gelijke kwaliteit daar, maar ook in Rotterdam, duurder zijn dan in Dordrecht.

De voorzitter: Nou, dank, uw oproep is helder. En u heeft toch een soort van inbreng kunnen doen, op deze wijze. De heer Heijkoop.

De heer Heijkoop: Ja, voorzitter, het is misschien ook een beetje een definitiekwestie, over wat kwaliteit is. Locatie is natuurlijk ook onderdeel van de kwaliteit. Eenzelfde woning in een slechte straat in Crabbefhof of in een goede straat in Dubbeldam kan kwalitatief technisch gezien, exact dezelfde woning zijn en in de prijs zal het zomaar meer dan een ton kunnen schelen. Dus dat zie je zelfs binnen de stad al. En kwaliteit kun je ook inderdaad nou ja, beperken tot te zeggen van nou ja, aantal vierkante meters in relatie tot de duurzaamheidslabel, in relatie tot de technische staat van de installaties, de grootte van de tuin, al dat soort zaken.

In zijn algemeenheid kan je wel zeggen, dat de WOZ-waarde wel iets zegt over nou ja, de staat van je woningvoorraad. En dat hij in een stad als Dordrecht bijvoorbeeld wel aanzien lager ligt, dan in een stad als Haarlem. En dat zit hem niet alleen in de fysieke woningen, maar ook gewoon in de aantrekkelijkheid van de woningen. En wij zijn bijvoorbeeld, een aantal jaren geleden hebben we echt wel een fors aantal betaalbare koopwoningen gebouwd. Alleen ja, die vallen nu buiten de staatjes, want door de prijsontwikkeling zijn ze naar de middeldure koop gegaan hè. Dus het is ook heel moeilijk om daar in die zin, grip op te krijgen. Als het gaat over die kwaliteit. De heer Van der Meer stelde ook een vraag over van nou ja, je kunt andere grondpolitiek voeren, je kunt andere materialen gebruiken, minder vierkante meters. Dat zijn allemaal elementen, waar je wat mee kan doen. Tegelijkertijd, je moet je, we moeten ons wel realiseren. De markt doet wel echt ook zijn werk, ook als het gaat over bijvoorbeeld, als wij iets doen in onze grondpolitiek. Dus goedkopere grond aanbieden. Uiteindelijk is degene die daarvan profiteert, de eerste koper. Want daarna gaat gewoon de markt zijn werking doen en gaat nou ja, wordt het gewoon getaxeerd en gaat er een flinke winst gemaakt worden. Dus dat moeten we ons echt wel realiseren. Kijk, met sociale huurwoningen is het echt anders, want dat blijft beperkt tot een sociale woningvoorraad. Daar heb je een goedkope, relatief goedkope grondprijs. Volgend jaar wordt dat geloof ik, achttienduizendnegenhonderdneegenennegentigduizend euro. Het was zo'n soort, in

ieder geval maar ... En als je kijkt naar nou ja, de grondprijs aan de Spuiboulevard, dat gaat echt over het vier, vijfvoudige. Dus dat is ook de onderlegger voor uiteindelijk de realisatie, de stichtingskosten van een, woningen bij elkaar, bepaalt ook de waarde van een woning.

De voorzitter: De heer Van der Meer.

De heer Van der Meer: Nou ja, ik heb ook wel eens, ik dacht dat het in Utrecht was, gehoord van een systeem waarbij de gemeente een aantal sociale koopwoningen heeft en die, met de verplichting, om die ook aan de gemeente terug te verkopen. Dus dat die veel langer, als sociale koopwoning in stand kunnen blijven. Zou dat een oplossing kunnen zijn?

De voorzitter: De heer Heijkoop.

De heer Heijkoop: Ja, voorzitter, er wordt al wel eens gesproken over de rentree van de zogenaamde KoopGarant-woningen, dat soort constructies. Het college heeft u recent ook een brief gestuurd, waarin we een aantal van die varianten hebben uitgewerkt, naar aanleiding van de motie van de ChristenUnie/SGP. Dit soort constructies hebben voor- en nadelen. Geldt ook voor erfpacht bijvoorbeeld, dat heeft ook een voor- en nadelen. In Amsterdam zweren ze erbij. In andere gemeenten is de uitgangspositie voor erfpacht, ook een daadwerkelijk andere. Om gelijk even dat zijstapje af te maken. Ik zeg u even toe, dat ik u technisch gezien even alle voor- en nadelen van erfpacht, op een rijtje voor u laat zetten. Want als ik dat nu doe, dan ben ik per definitie onvolledig en dat zou ik jammer vinden. Is in de zin, ook wel een technische vraag. Maar het klopt inderdaad, dat dat soort constructies kunnen werken. Alleen het punt blijft, en dat geldt ook voor de sociale koopwoning, omdat die termijn van vijf naar tien jaar te verlengen. Je doet wel echt iets hè?

Je bent ook wel, het is, je treedt ook echt wel in het eigendomsrecht van iemand. Wij zeggen vijf jaar, dat vinden we redelijk. Je wil niet, dat ermee gespeculeerd wordt. Nou, dat voorkom je echt wel met vijf jaar, maar je wil iemand ook niet verkapt gevangenhouden in zijn woning. Want even, met u zijn we het er toch ook over eens, dat als zo'n jong gezin daar woont en iemand maakt carrière, dan wil je ook graag, dat die doorstroomt naar een duurdere woning, om die woning weer achter te laten. En niet, dat zo iemand dan tien jaar wacht. En je kan ook niet aan zo iemand vragen, dat die per se aan een lager, relatief lager inkomen zijn woning verkoopt. Het is, dat gaat best wel ver. Vijf jaar vinden we, daar hebben we goed over nagedacht, daar vinden we de balans goed. Dus op dat punt, ben ik wat minder, nou ja, ben ik gewoon niet zo positief over om dat te gaan verlengen, om deze reden. Als het gaat over de doelgroepenverordening en de percentages en de mix, zoals dat ook genoemd werd. Die percentages worden, per project worden die door de raad vastgesteld. Je kunt inderdaad ook ervoor kiezen bij hele kleine ontwikkelingen, dat je daar gewoon zegt, ontwikkelaar, maak er wat moois van en dat is goed. Ook omdat ja, stel dat er een project van twintig woningen, ja, dan ga je percentages, dat is een beetje, een tikkeltje maf. Bij een groot project kun je die percentages vaststellen, in de grondexploitatie. Die gaat nu naar uw raad. Dan hebben we daar ook een financiële uitwerking bij, dus dan zie je ook wat er gebeurt, als je daar wat aandoet hè. Dus stel dat je bijvoorbeeld voor twintig procent sociale huur kiest, daarvoor kiest en daar wil je dertig procent van maken. Nou, dan zou het zomaar

kunnen, dat je grondexploitatie voor dat project miljoenen negatief wordt. Dat heeft weer te maken met die grondopbrengsten hè, want die gaan dan ook omlaag. Maar dat bepaal je niet met deze doelgroepenverordening. Deze doelgroepenverordening bepaal je meer, wat versta je eronder? En welke kwaliteit valt er in de verschillende betaalbaarheidscategorieën. Is dit in beton gegoten? Zeg ik richting de heer Noldus, in antwoord op die vraag. Nee, je hebt wel een, als college een hardheidsclausule waarop je kan afwijken. Maar in principe wil je wel gewoon, deze minimale eisen delen met de ontwikkelende partijen van joh, dit zijn gewoon de spelregels, waaraan je moet voldoen. Daar willen we wel in principe aan vasthouden. Kijk, als het niet haalbaar is, dan moet je gewoon andere categorieën toewijzen. Maar je kan ook niet daar al te makkelijk mee omgaan. Want ja, je hebt ook met aanbestedingen en al dat soort zaken te maken, dus daar zijn we wel terughoudend in. Maar we kunnen er inderdaad wel van afwijken, als een, als het echt nodig is.

De heer Noldus: Voorzitter? Een vervolgvraag. Is het dan de afwijking zeg maar bij de, bij het uitbrengen van de aanbesteding of het uitzetten van die vraag? Of ook gedurende de aantal jaren, dat zo'n ontwikkeling loopt, dat de markt voor het vraag verandert en ook de marktsituatie verandert, om dan nog verandering aan te passen.

De voorzitter: De heer Heijkoop.

De heer Heijkoop: Ja, voorzitter. Helemaal aan de voorkant zou je kunnen zeggen, dan kun je gewoon nog de percentages aanpassen. Als je al verder bent, ja, dan zal je in overleg moeten met de ontwikkelende partijen.

En als er hele zwaarwegende redenen zijn, die goed onderbouwd kunnen worden, dan zou je ook al verderop in het traject als college kunnen zeggen, nou, hier maken we, hier gaan we een bepaalde hardheidsclausule toepassen. Maar nogmaals, dat is echt een hardheidsclausule, die niet, dat moet geen, dat moet echt uitzondering op de regel zijn. Ook om je eigen betrouwbaarheid naar ook andere ontwikkelende partijen, nou ja, goed te borgen. Voorzitter, de categorieën jongeren, spoedzoekers, kwamen langs. Eerder heeft u ook de doelgroepen benoemd als zijnde, ja, ouderen natuurlijk, maar ook verpleegkundigen, politieagenten. Nou, hierover, die gaan we allemaal vastleggen, maar dat doen we in de Huisvestingsverordening. Dat hoort in een andere verordening thuis, daar gaan we deze doelgroepen in vastleggen. En vandaag is er ook weer wet- en regelgeving aangenomen, die ons ook weer extra ruimte geeft, om ook die doelgroepen nader te specificeren. Dat is volgens mij de Huisvestingswet. Ik kijk even, volgens mij, ik zag in ieder geval een berichtje van de minister, die extra ruimte geeft om die doelgroepen ook goed te definiëren. Dan gaat, daarover lopen we nu ook een traject met u. Binnenkort komen we ook met een, volgens mij hebben we afgesproken, een soort uitgangspuntennotitie te delen richting een Huisvestingsverordening. Daar komt, krijgt dat dus plaats en dat hoort niet in de doelgroepenverordening. In die zin vind ik het woord doelgroepenverordening, ook wel enigszins verwarrend hoor. Dat had ik ook wel, want ik zat er ook een beetje in te grasduinen. Verordeningen zijn ingewikkeld. Ja, dat zijn ze wel, ben ik wel met u eens. Zijn vaak ook een beetje juridisch ingestoken hè. Je moet er ook echt, ze moeten ook stevig overeind blijven, ook eventueel juridische trajecten. En dan ontkom je niet aan allerlei juridische terminologie. Ja, artikel 3.1.2, lid

vier. Ik kan de heer Gündogdu in ieder geval niet verwijten, dat hij zijn stukken niet gelezen heeft. Dus daarvoor al aan de voorkant, complimenten. Ja, op moment, dat u echt nog vragen heeft over verwijzingen in de verordening, dan zou ik eigenlijk ook willen vragen, om die op een rij te zetten. Dan kunnen we daar eventueel nog naar kijken van, of dat allemaal correct is. Op dit punt kreeg ik ieder geval al door, dat dit de verwijzing is naar de max huurprijs voor middeldure huur en dat dit wel echt zou kloppen. Maar het kan echt wel zijn, dat ergens misschien een foutje ingeslopen is. Maar voor heel de commissie geldt voor als u iets ziet, ja, geef dat vooral ook even door. Dan kijken we ernaar, of dat allemaal correct is. Het is op zich niet gek, om in een verordening te verwijzen naar andere wet- en regelgeving. Omdat je, daar heb je vaak mee van doen en dan wil je daarnaar verwijzen. Omdat als daar dan wat veranderd wordt, dat je niet gelijk je eigen verordening ook hoeft aan te passen. Dus dat is op zich niet ongebruikelijk. Maar ik ben het er wel mee eens, dat dat het niet altijd eenvoudiger maakt. Ja, voorzitter, dit zijn de aantekeningen, die ik gemaakt heb volgens mij voor de eerste ronde, de beantwoording. Houd ik het hierbij.

De voorzitter: Ik heb nog van GroenLinks een vraag staan, of er locatiegebonden keuzes gemaakt kunnen worden. Dat was nog één vraag. En door wie? Of dat door het college gedaan wordt. Voordat u ...

De heer Van der Meer: Die vraag is wel beantwoord.

De voorzitter: Is die beantwoord? Oké.

De heer Van der Meer: Ik heb een andere vraag, die niet beantwoord is. Namelijk, over de rapportageplicht voor middenhuur-aanbieders, dus verhuurders. Of voor u, of het een idee is, om verhuurders een rapportageplicht te laten opnemen? Dat is, zo staat het ook in die Arnhemse regeling. Over de vraag, of zij zich aan de huurprijs houden hè? Want die middenhuur moet aan het puntensysteem voldoen, tegenwoordig. En als ...

De voorzitter: En aan wie, aan wie moeten ze dat rapporteren?

De heer Van der Meer: Ligt het initiatief bij de huurder. Die moet zeggen van, hé mijn huur is te hoog, ik trek aan de bel. En dat doen veel huurders niet. Dus vandaar dat zij voorstellen, dat in de doelgroepenverordening, dat er een rapportageplicht voor de verhuurder van middenhuur woningen is.

De voorzitter: En dat is een rapportage aan de gemeente?

De heer Van der Meer: Ja.

De voorzitter: Oké. Mijnheer Heijkoop.

De heer Heijkoop: Ja, voorzitter. Goed punt, heel terecht punt. Tikkeltje off topic, dat regelen we niet in deze verordening, maar het is wel iets, wat ons wel bezighoudt. Ik las pas een stuk op RTV Rijnmond, dat ging over de wijk Carnisse. Waar geloof ik, het over, nou ja, ieder geval, de overgrote meerderheid van de woningen werden daar niet conform het puntenstelsel verhuurd en mensen betaalden gemiddeld tweehonderd euro te veel huur. En wie die wijk een beetje kent, dat zijn eigenlijk de mensen, die elke euro

vaak moeten omdraaien. Dus als je dan wordt nou ja, gewoon eigenlijk te veel huur betaalt. Je kan er hele zware kwalificaties op plakken, maar laat ik het neutraal formuleren. Dat deugt niet. Gemeente Rotterdam is daar nu redelijk met gestrekt been ingegaan en gezegd van, joh, melden. En als je het niet voor elkaar krijgt, als je die huur niet aanpast, dan kun je volgens mij, zomaar boetes van tienduizend euro opgelegd krijgen. Wij zijn daar nu wel naar aan het kijken, of we daar ook in Dordrecht wat mee kunnen doen. Er zijn een aantal wijken die we allemaal wel kennen, waar je ziet, dat de kwetsbaarheid in dit opzicht disproportioneel groot is. Ik zeg er wel bij en dat is niet om flauw te doen, maar dit vraagt ook wel het nodige in de handhaving. Ik heb daar met collega Burggraaf al wel over gesproken, dat als het gaat over handhaving op het gebied van wonen, dan kunnen we hieraan denken. Maar bijvoorbeeld ook waar het gaat om toeristische verhuur en dergelijke. Dat we met elkaar nog wel een vraagstuk hebben in, hoe we dat dan goed inregelen en hoe we dat ook nou ja, kostendekken, nou ja, gewoon, hoe we dat kunnen dekken financieel. Maar ik zeg u toe, hier gaan wij mee aan de slag. Ik stel u ook voor, om dat richting Kadernota ieder geval, om daar wel wat inzichtelijk te brengen. Want ik snap deze vraag heel goed en het houdt ons ook bezig.

De voorzitter: Dat is een toezegging, die u te pakken heeft. Ik had één ding voor mij, ter bevestiging. Er is ook een vraag door de SP gesteld, over alleenstaanden. Is dat dan ook in de huisvestingsverordening en geldt dat ook, voor de levensloopbestendige woningen van de VSP?

De heer Heijkoop: Ja, voorzitter. Inderdaad, levensloopbestendige woningen, dat hoort inderdaad ook rondom de huisvestingsverordening goed geregeld te worden en ook in de Woonzorgvisie. Die gaat ook binnenkort uw kant opkomen. En daar, dat is juist ook ja, we hebben een fantastisch veel documenten, voorzitter. En voor ieder wat wils. Het is echt geen, het zijn echt geen hobby's vanuit het college. Hoewel daar ook nou, we hebben de nodige hobby's, daar zal ik u niet mee vermoeien. Dit zijn ook echt allemaal zaken vanuit het ministerie, waar we een overijverige minister op het ministerie van VRO hebben zitten, die graag dit soort dingen ook allemaal vastgelegd zien. Dus daar komen we ook echt in dat kader, met u over te spreken. Dus ik zeg u toe, dat er in dat stuk nadrukkelijk aandacht voor is. Als het gaat over die eenpersoonshuishoudens. Ja, dat is wel herkenbaar en ook al, ik meen dat u aangaf, dat in Zaanstreek was daar wel een run op, had ik ergens genoteerd. Ik had daar niet direct een vraag uit gedestilleerd, dus daarom had ik hem even laten liggen. Wat daar wel speelt, ja, je zou daar nog een doelgroep aan kunnen toe voegen hè. Je zou kunnen zeggen, we hebben nu ook die kleine woningen, dertig vierkante meter, eerste aftoppingsgrens. Of dertig, ik geloof, dat het dertig vierkante meter is. Dat zou eigenlijk die, dat is eigenlijk die categorie, zou je bijna kunnen zeggen. Dat zijn goedkope woningen voor eenpersoonshuishoudens waarvan je zegt van, die passen daar goed. In theorie geldt ook hiervoor, dat je nog een categorie erbij zou kunnen maken. Alleen, nou ja, ik zou daar wel enigszins terughoudend in zijn, om het wel een beetje overzichtelijk te houden. Daarmee zeg ik niet, dat we het niet zouden moeten doen hoor. Maar nou ja, denk daar goed over na. Maar wij, die dertig vierkante meter is nadrukkelijk ook bedoeld voor eenpersoonshuishoudens en met een goedkope huurprijs. En die andere vijftig vierkante meter zou gerealiseerd kunnen worden, tot zeventig vierkante meter. Want dat is ook wel goed om te vermelden, dit zijn de minimale eisen. Als het gaat over zeventig vierkante meter, tweede aftoppingsgrens of de max sociale huur. We zien dat de

corporaties over het algemeen, ik heb pas in het Land van Valken een mooi project mogen, hebben we mogen opleveren. En dat waren eengezinswoningen van rond de honderd vierkante meter. Dus corporaties bouwen ook wel duur. Alleen, dit is het minimale, wat we dan willen zien.

De voorzitter: Dat leidt toch nog, tot een vraag van de heer Hartmeijer, SP.

De heer Hartmeijer: Ja, voorzitter. Het ging inderdaad over die vijftig vierkante meter. En met name inderdaad ook, wat de heer Van der Meer aangaf van, is het niet toch de moeite waard, om die categorie dan toch toe te voegen? Ik dacht, dat de heer Van der Meer dat zei, maar ... Omdat het bij een project misschien ook wenselijk kan zijn, gezien de grote vraag van jongeren, starters, om dat toch in een project toe te kunnen voegen. Maar goed, ik zit eventjes gewoon een beetje hardop na te denken hoor. Maar ja, kijk, los gezien van als een marktpartij dat gewoon wil bouwen, dan zijn die woningen er ook. Maar het is een beetje hardop nadenken, voorzitter.

De voorzitter: Nou, misschien kan de wethouder hardop meedenken.

De heer Heijkoop: Nou ja, voorzitter, ik ben maar slechts een dienaar van uw raad, uw raad is de baas.

Maar ik kan mij, weet je, ik kan mij echt wel voorstellen, als u daar draagvlak voor vindt in de raad, dat je zou kunnen zeggen van, tenminste vijftig vierkante meter, max drie ton, dat je die categorie zou kunnen toevoegen bijvoorbeeld. Waarbij we dus wel per project kijken, of we die categorie ook daadwerkelijk gaan uitvragen. Maar als u daar met elkaar plannen in smeedt, dan zou ik me daar op zich neutraal in opstellen. Het gaat erom, dat uw raad ja, dat u elkaar daarin kunt vinden. Dan zou dit zomaar bij elkaar kunnen komen?

De voorzitter: Dank, dan ...

De heer Van der Meer: Ja, nog één klein vraagje, als het mag.

De voorzitter: Nou, vooruit, nog eentje.

De heer Van der Meer: Hierover. U noemt nu het voorbeeld van vijftig vierkante meter, drie ton als maximum prijs. Is dat realistisch in uw ogen hè? Want het heeft geen, ja, nee, maar ik bedoel, ik wil daar graag over nadenken, om daar eventueel een amendement of zo over te maken. Maar dat moet dan wel een beetje realistisch zijn, dus ik wil daar ook wel graag advies over.

De voorzitter: Nou, volgens mij heeft de wethouder daar net al wel wat signalen over afgegeven, eerlijk gezegd. Maar misschien kan die dat nog een keer doen.

De heer Heijkoop: Ik vind inderdaad, kijk, ik had het met die grote aannemer erover en ja, die kunnen geen mooie eengezinswoningen bouwen voor onder de drie ton. Ja, dat is gewoon, maar als u zegt van, relatief kleine woningen, tweekamerwoningen bijvoorbeeld, dat kan wel voor die categorie. Dat kunnen ze echt bouwen. Maar daarbij markeer ik nog een keer, dat in sommige gebieden als we over het project zelf komen te

spreken, of ik dat nu ben of collega Burggraaf, dan denk ik wel, dat we voor sommige plannen echt actief zullen ontraden, om die categorie op te nemen. Maar goed, je hebt hem wel in je mandje liggen. Ik kan misschien voor kiezen, om daar een keer een programma op te maken. Ja.

De heer Van der Meer: Een instrument. Dank u wel.

De voorzitter: De heer Damen wilde nog iets inbrengen?

De heer Damen: Ja. Binnenkort komt het nieuwe bestemmingsplan Noordendijk, terrein De Hoop aan de orde. Kan deze verordening nou ook opgenomen worden, in dat bestemmingsplan? Ik heb ook gezien, dat in dat bestemmingsplan wat betreft de woningbouw, vrijwel alleen weer de dure eengezinswoningen en ik dacht ook zelfs, vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd. En ik zou dat ook graag anders zien.

De voorzitter: Een aanvullende vraag nog van mijnheer Gündogdu.

De heer Gündogdu: Aanvullend op mijnheer Van Damen. Ik hoorde zojuist de wethouder ook aangeven, dit is de verordening, geldig voor de hele stad. We beginnen met het Maasterras.

En het is wel zo, dat wij per project of bestemmingsplan gaan bekijken, of deze verordening ook daar toegepast moet worden of niet. Klopt die aannname of de vertaling zoals ik dat doe?

De voorzitter: Nou, klopt dat?

De heer Heijkoop: Ja, voorzitter. Deze verordening is eigenlijk, die ligt, dat is gewoon het beleid. En als u dan straks zegt van nou, wij willen dertig procent sociale koop, we willen twintig procent middeldure huur of wat dan ook, dan weten we allemaal waar het over gaat. Want dan kijken we in de doelgroepenverordening. Dus in die zin hij, kan die nu overal op toegepast worden en we weten ook allemaal, waar het dan over gaat. Dat is de waarde van deze doelgroepenverordening en daarom is het ook belangrijk, dat die volgende week wordt vastgesteld, omdat het Maasterras ook op zeer korte termijn, deze week naar u toe komt. En daar moet hij ook gelijk van toepassing worden verklaard. En de Omgevingswet, die gaat in werking treden. Nou, collega Burggraaf weet er veel meer vanaf dan ik. Maar daarom is het wel belangrijk, dat we dit, deze verordening nu gewoon dan hebben. Daarmee kan die ook van toepassing zijn op deze projecten.

De voorzitter: Ja, ik zie ook nog één openstaande vraag staan.

De heer Heijkoop: Ja, voorzitter, dat kan. Via het bestemmingsplan kunnen we deze doelgroepenverordening van toepassing verklaren, ook op dat plan, maar dat is niet automatisch het geval.

De voorzitter: Nou, dan heeft u die binnen, de heer Damen. De Wet Huurregulering, of die effect heeft op het Maasterras. Ik stel voor, dat we die anders ook gewoon, als het toch zeer binnenkort richting de raad komt, dat we dan de heer Burggraaf in staat

stellen, om die vraag te beantwoorden. Zijn er nog andere mensen, die nog een vraag hebben? Ik zie de heer De Vries.

De heer De Vries: Voorzitter. Ik wil eigenlijk toch nog even terugkomen, op de kooprijsgrens van de sociale koop. Als je nu naar januari gaat kijken, dan kan je voortaan een hypotheek met NHG krijgen, met een maximale koopsom van vierhonderdvijfendertigduizend euro. Dat betekent dat de prijs voor een sociale koopwoning, vijftientig procent van de NHG-garantie, driehonderdzeventigduizend gaat worden. Dan moet je een bruto inkomen hebben van ongeveer vijftientig, negentigduizend euro per jaar. Kan je dit dan nog een sociale koopwoning noemen? En als het een bestaand huis is, moet je ook nog eens ongeveer een zeventienduizend euro aan kosten koper op tafel leggen. Dat is toch niet meer sociaal?

De voorzitter: De heer Heijkoop.

De heer Heijkoop: Ja, voorzitter. Als de heer De Vries wil betogen, dat de betaalbaarheid van woningen onder druk staat, dan ben ik het direct met u eens. Ik ben eigenlijk een beetje geneigd om hier een heel apolitiek antwoord op te geven. Landelijk wordt bepaald wat de definitie is van sociale koop, betaalbare koop.

Dat is op dit moment driehonderdvijftig, gaat naar driehonderdnegentig of drie vijftig en het gaat naar driehonderdnegentig. Dat is landelijk gedefinieerd. Als u beweert of als u aangeeft van nou, dat is best een fors bedrag. Zeker als je nou ja, dat kun je niet met elk inkomen lenen, dat klopt. Dat klopt. En dat is ook echt wel een vraagstuk, waar onze stad mee te maken heeft. Maar andere steden, nog meer, zou ik bijna willen zeggen. Ook gezien de woningvoorraad, die Dordrecht heeft.

De voorzitter: De heer De Vries, een vervolgvraag?

De heer De Vries: Nee hoor, ik dank voor het antwoord. Ik kan begrijpen, dat je niet om die landelijke regelingen, daar wat aan kan doen. Kan ik me voorstellen.

De voorzitter: Dan zie ik nog een vinger bij de heer Gündogdu.

De heer Gündogdu: Ja, voorzitter, dank je wel. Nou ja, we hebben natuurlijk een portefeuillehouder, die heel begaan is met de doelgroep, die wij willen bedienen. Juist mensen die zeg maar, het moeilijk hebben om een woning te kunnen krijgen. Voorzitter, het is een voorstel. Ik zou zeggen, vanuit Op ons Eiland, maar ik denk, dat de commissie daar wel eens mee zal zijn. Dat juist als het gaat om het Maasterras, of we überhaupt ook in deze verordening kunnen opnemen, dat we, hoe we dat omschrijven, weet ik niet. Maar voorrang verlenen aan Dordtenaren, om een koop dan wel een huurwoning te kunnen verkrijgen. Ik weet niet, of dat technisch mogelijk is, juridisch mogelijk is. Maar daar zouden wij graag, dat willen meegeven aan Dordt... aan de wethouder. Voorzitter, daarnaast ook, er is, vanuit de PvdA zijn er technische vragen gesteld. Onder andere over de termijnen van vijf, die jaren voor sociale koop dan wel sociale huur. Is het mogelijk als het college zegt van nou, daar willen we niet in meegaan, om in ieder geval anti-speculatiebeding op te nemen in de verordening? Dat überhaupt die woningen gegarandeerd blijven voor de doelgroep, zoals wij denken dat die het, het hardst nodig hebben. Dat is een concreet vraag.

De voorzitter: Bent u met uw tweede termijn bezig of heeft u gewoon een aantal vragen nog?

De heer Gündogdu: Gewoon een aantal vragen. We zijn hardop met elkaar in gesprek, voorzitter.

De voorzitter: Ja, het is een mooie uitwisseling, tot dusver.

De heer Gündogdu: Dus ik laat het even hierbij. Misschien dat ik straks nog een ...

De voorzitter: Nou, misschien bietst u er zo nog een derde bij. Dus zijn er in ieder geval al twee. De heer Heijkoop.

De heer Heijkoop: Ja, voorzitter. Ik ben inderdaad begaan met de doelgroepen met de lagere inkomen. Ik ben ook echt zeer begaan met de middengroepen, met de middeninkomens. Alleen met de hogere inkomens, zoals ik zelf, heb ik echt helemaal niks. Maar goed, ieder zijn ding hè, zullen we maar zeggen.

Nee, want je ziet, daar hebben we gewoon echt een vraagstuk. Dat doen we natuurlijk vooral via de sociale huurwoningen, proberen we daar aanbod in te creëren. Maar we moeten ons, kijk, met, er wordt nog wel eens gezegd van ja, die doorstroming, dat klopt niet helemaal. En dat, natuurlijk kun je dat niet met een schaarstje knippen, maar je ziet wel degelijk dat de gezonde woningmarkt, is echt gebaat bij aanbod in alle categorieën. Dus u mag ons erop aanspreken, dat wij voldoende sociale huurwoningen bouwen, voldoende betaalbare koop in de verschillende segmenten. Maar laten we alsjeblieft ook de doelstelling vasthouden, om ook de wat duurdere woningen toe te voegen. Waar het gaat over de speculatie. U had nog een vraag ertussen, die is me even ontschoten. Oh ja, Dordtenaren, ja, dat, daar, dat is wel een goede. Deze, die hoort ook echt bij de Huisvestingsverordening. En dan, je kunt niet volgens mij, kijk, je hebt wel je woningmarktregio en inschrijving en mensen rechthebbend. Daar heb je allemaal voorwaarden voor. En je kunt ook wel en dat zijn we echt wel voornemens om te doen, om te zeggen van nou, mensen die hier in de stad komen werken, bijvoorbeeld tenminste tweeëndertig uur als leerkracht op een van onze basisscholen, dat we die voorrang gaan geven. Of een theorie, politieagenten die hier actief zijn of de verpleegkundigen, die hier in het ziekenhuis werken. Dus op die manier kun je daar wel op sturen. Of je echt nou ja, je hebt een won... Als woningmarktregio kun je niet zeggen van nou, we willen in Dordrecht nog een status aparte. Want dan ga je die woningmarktregio een klein beetje te veel doorkruisen. Maar uw oproep om ook vooral naar onze eigen inwoners te kijken, die snap ik. Daar hebben we ook oog voor. Anti-speculatie, nou, we hebben nu de opkoopbescherming, de zelfbewoningsplicht. Die doet echt wel, wat die zou moeten doen. We hebben ook met elkaar afgesproken, dat we die wel gaan evalueren, of dat die misschien niet iets te veel doet. Want daar zitten soms ook wel wat zorgen. Ik heb ook wel wat voorbeelden gezien dat ik denk van, oe, daar pakt hij wel stevig uit. Maar in principe kunnen we wel stellen, dat er niet meer, dat er nou, dat het moeilijk is om nog te speculeren met woningen in deze stad. Maar de heer Noldus maakte net al, gaf een fors waardeoordeel over het landelijke woningmarktbeleid, ook in relatie tot private investeerders en ontwikkelaars. En ik ben het niet met de heer Noldus eens. In de zin, dat ik denk, dat het goed is, dat daar stevig volkshuisvestingsbeleid is gevoerd. Aan de andere kant wordt ook landelijk door de

minister en de staatssecretaris van fiscale zaken wel erkend, dat hier en daar maatregelen flink stapelen en dat je ook moet oppassen, dat je niet het kind met badwater weggooit. Maar het gaat over ontwikkelaars, die we ook hard nodig hebben, om ook een deel van onze woningvoorraad te bouwen.

De voorzitter: Daarmee is volgens mij, de inbreng van het college voor de eerste termijn ten einde. Stel ik voor, dat we wel of niet nog een tweede termijn vanuit de commissie doen? Ik zie heel veel nee-geschud. Volgens mij, is het ook niet nodig. Of, wil toch de heer Wringer nog een duit in het zakje doen?

De heer Wringer: Ja, ik, als het mag, voorzitter. Oké, dat is mooi. Ik was even aan het denken. Denkt de wethouder ook bijvoorbeeld, aan cascobouw? Dat kopers hun eigen woning gaan afbouwen, want die kunnen dan vaak via familie, vrienden of als je zelf handig bent en dat kan natuurlijk wel vaak tienduizenden euro's schelen, daardoor de prijs van de woning zelf drukken.

Zou dat een mogelijk zijn, om die toe te voegen?

De voorzitter: Ik zie geen, verder geen andere vingers, dus dan gaan we naar de tweede termijn van het college.

De heer Heijkoop: Ja, voorzitter. Waar het gaat over de wijze waarop je bouwt, dat is geen onderdeel van de doelgroepenverordening. In zijn algemeenheid, is de meeste ruimte om te bouwen naar eigen inzicht, via de vrije kavel aanpak. Dat ligt primair bij mijn collega Burggraaf. In zijn algemeenheid zijn we wel wat terughoudend geworden, met het veel aanbieden van vrije kavels, omdat het zeer bewerkelijk is, ook voor de ambtelijke organisatie. En omdat je, om grote aantallen te bereiken, het toch best werkt, om met corporaties, ontwikkelaars, zaken te doen. Het is wel zo, dat je bijvoorbeeld ziet, dat sommige woningen, die worden aangeboden bijvoorbeeld op de corporaties, waarvan zij zeggen van ja, daar moeten we zoveel in investeren, om dat weer exploitabel te krijgen. Dat dat soms wel wordt aangeboden, als een soort van kluswoningen. En daar zie je wel, dat mensen met handige handjes die misschien wat minder hoog inkomen hebben, toch een woning kunnen verkrijgen en het zelf kunnen isoleren. Dus daar zie je wel mooie dingen gebeuren. Maar het gaat over cascobouw en echt dat helemaal naar eigen inzicht. Ja, dan zou je dat echt op eigen grond moeten doen, al dan niet via een, via de gemeente verkregen kavel of via een projectontwikkelaar. Maar dat ziet niet echt toe, op de inhoud van deze verordening, voorzitter.

De voorzitter: Nou, dan heeft de commissie ook heel veel ruimte gekregen vanavond, om best wel de techniek in te gaan. Waren eigenlijk wel veel technische vragen, maar ja, het is ook een technische verordening. Dus op zich, ben ik daar wat rekkelijk in geweest en heeft de wethouder volgens mij, een goede beantwoording gedaan. Hij heeft ook enkele toezeggingen gedaan. Hij zal in kaart brengen, wat de voor- en nadelen zijn van erfpacht. Dat was een vraag van de heer Gündogdu. Daarmee ziet u ook af, van de vraag aan de griffie, want u stelde namelijk ook een soortgelijke vraag aan de griffie.

De heer Gündogdu: Voorzitter, de wethouder heeft een mooie toezegging gedaan, dus.

De voorzitter: Precies, strik eromheen, inderdaad. Nou, dan hebben we de tweede, om bij de Kadernota inzichtelijk te maken over de puntensysteem en de meldingsplicht van de verhuurder. En het opnemen van levensloopbestendige woningen in de Woonzorgvisie. Dat is de laatste toezegging, die ik heb staan. Dan ja, brengt ons dat bij de afronding van deze, van dit commissiedebat. En dan is de vraag, wat we met dit raadsvoorstel gaan doen? Dan weet u altijd, dat we verschillende smaken hebben. Dat is, nog een keer oordeelsvormend, een hamerstuk, we kunnen nog een keer beeldvormen, we kunnen het terugsturen naar de agendacommissie, een erratum. Wie wil er graag aftrappen? Uw microfoon, de heer Damen.

De heer Damen: U heeft helemaal gelijk. Ik voel veel voor het voorstel van GroenLinks, om nog een aparte categorie in te voegen, voor een goedkopere soort sociale koopwoning. Maar dat betekent, dat er een amendement opgesteld moet worden, als ik het goed begrepen heb. Dat betekent wat voor, hoe we hier verder mee doorgaan.

De voorzitter: Dat is een terechte constatering. Dus misschien is het handig, om eerst de heer Van der Meer dan even het woord te geven.

De heer Van der Meer: Ja, nou ja, inderdaad, op basis van de discussie die we net gevoerd worden, lijkt het mij goed voor de besluitvorming in de raad, om een amendement in die richting, om een amendement in die richting te formuleren en aan de andere fracties voor te leggen, ja.

De voorzitter: Ik zie de heer Hartmeijer.

De heer Hartmeijer: Ik sluit me daarbij aan.

De voorzitter: Nou, dan zie ik, dat de wethouder ook nog iets wil toevoegen.

De heer Heijkoop: Ja, nee, puur vanuit een servicegerichte gedachte. Ik kan me voorstellen, als u de handen ineen slaat en met elkaar definieert, wat u graag zou willen, dat dan ... Het is een technische verordening. Er zitten hier zeer bekwame ambtenaren, die kunnen u ook helpen, om dat in het juiste vat te gieten, dat het ook een werkend, goedwerkend amendement is. Dat kan ook helpen, bij een voortvarende bespreking in de raad, voorzitter.

De voorzitter: Nou, de wethouder verleent graag ambtelijke bijstand, hoor ik zojuist. Ik zag ook nog een vinger bij de heer Noldus.

De heer Noldus: Ja, voorzitter, nog even wat, vinger met wat twijfel ook. Want ik denk, als we het hier volgende week denk ik, dan over gaan hebben in de raad. De wethouder heeft wel wat woorden gewijd natuurlijk aan, de haalbaarheid van, hoe zou dat eruit zou kunnen zien. Naast de politieke wens, die in zo'n amendement gaat staan, hebben wij voor onze afweging wel wat behoefte aan, toch wat haalbaarheid. Dus ik weet niet, of dat nog ergens bij '...' staat, dat een amendement dan wel vanuit het college, dan wel ambtelijke ondersteuning, meegenomen kan worden. Want het is wel, hoe wij zo'n amendement gaan wegen.

De voorzitter: Ja. Volgens mij is inderdaad, element wat u naar voren brengt, ook in de discussie naar voren gekomen. Dan zie ik de heer Van der Meer daar instemmend wederom kennis van nemen. Dus uiteindelijk is het, ligt het initiatief in uw handen wat dat betreft. Dan stel ik voor, dat we afsluiten met de conclusie, dat we hem ter bespreking agenderen, voor de gemeenteraad. En ik stel voor, dat dat kort kan. En dat GroenLinks in ieder geval nog overweegt, een amendement in te dienen en daar ambtelijke bijstand op zal krijgen, vanuit de wethouder. Is dat een juiste conclusie? Dan is toch mijnheer Wringer, die iets zal zeggen.

De heer Wringer: Korte bespreking. U doelt alleen het amendement bespreken, twee minuten?

De voorzitter: Ja, correct. Nou, dan is het tijd voor een lekker bakje koffie en sluiten we het hierbij af. Hartelijk dank. Oh, en een logistieke mededeling. Kan iedereen zijn flesjes lege bekertjes, lege glazen en bordjes, weer gewoon meenemen. Dan is het weer schoon voor de volgende sessie.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 2024.

De griffier,

De voorzitter,

A.E.T. Wepster

A.W. Kolff