VERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING VAN DE COMMISSIE FYSIEKE LEEFOMGEVING DORDRECHT D.D. 16 MAART 2021
Vergaderkamer Digitaal

Voorzitter: mevr. Koene
Commissiegriffier: dhr. Den Boer
Verslag: NotuBiz

Aanwezig:
Dhr. Chapel (CDA)
Dhr. Gündogdu (Beter Voor Dordt)
Dhr. Hartog (PVV)
Mevr. Jager (Fractie Jager)
Dhr. Jansen (PvdA)
Mevr. Klein-Hendriks (ChristenUnie-SGP)
Dhr. Kleinpaste (Gewoon Dordt)
Dhr. Kuhlmann (VVD)
Dhr. Loekemeijer (D66)
Dhr. Van der Meer (GroenLinks)
Dhr. Van der Net (VVD)
Dhr. Noldus (VVD)
Dhr. Oostenrijk (CDA)
Dhr. Portier (SP)
Dhr. Stolk (VSP)
Dhr. Struijk (ChristenUnie-SGP)
Dhr. Timmer (GroenLinks)
Dhr. Van Verk (PvdA)
Portefeuillehouders: wethouder P. Sleeking, wethouder M. Stam, wethouder H. van der Linden

1. Opening, mededelingen en vaststellen agenda

De voorzitter: Welkom, goedenavond allemaal. Welkom bij de commissie fysiek van pak hem beet dinsdag 16 maart 2021. Hé, David Timmer zit te zwaaien. Nou kijk, dit is leuk, het is een soort babbelbox. Zo lang jullie je geluid uit laten staan is het prima. Alleen natuurlijk als je aan de beurt bent, maar goed. Ik ga even kijken wie we allemaal in de vergadering hebben. Dat is meneer Kuhlmann van de VVD. Dan hebben we mevrouw Buurman, extern. Mijnheer Oerlemans, extern. Mijnheer Den Boer, de commissiegriffier. Meneer Van Verk van de PvdA. Meneer Timmer, GroenLinks. Meneer Loekemeijer, D66. Meneer Hartog van de PVV. Meneer Chapel, CDA. Meneer Van der Meer, GroenLinks. Meneer Kleinpaste, Gewoon Dordt. Meneer Gündogdu van Beter voor Dordt. Mevrouw Klein-Hendriks, CU/SGP. Mevrouw Jager, fractie Jager. Meneer Jansen van de PvdA. Meneer Struijk van de CU/SGP. Meneer Stolk van de VSP. Hé, daar popt ineens meneer Van der Linden namens het college tussen op. Meneer Noldus van de VVD. Meneer

Portier van de SP. Meneer Sleeking namens het college. Meneer Stam, hetzelfde. Meneer Oostenrijk namens het CDA. En mevrouw Van Rood, een externe, dat is ook van de woningbouw. Dit zijn de mensen die nu in de vergadering zitten. Mocht daar iemand bijkomen, dan gaan we dat vanzelf merken. Goed, kan de commissie instemmen met de agenda die voorligt? Dan ga ik op iets zitten wachten wat niet komt. Als ik niets zie in de chat van niet, dan gaan we ... Ja, meneer Gündogdu die zegt nog even dat meneer Soy verlaat is. Dan ga ik verder met de mededelingen. Wethouder Sleeking heeft aangegeven een mededeling te willen doen over de mogelijke ontwikkelingen rond de grote markt. Dat is heel fijn. Meneer Sleeking, kom er maar in.

De heer Sleeking: Voorzitter, dank u wel. Ja voorzitter, vorig jaar heeft het college opdracht gegeven aan Okra Landschapsarchitecten om een variant en haalbaarheidsstudie te verrichten naar de grote markt. In september vorig jaar is er tijdens de collegeconferentie het besluit genomen om het vraagstuk grote markt mee te nemen in de business case binnenstad, als onderdeel van de agenda 2030. Dat is vervolgens ook gecommuniceerd met de raad in oktober vorig jaar, om die zeven business cases nader uit te werken en om daar ook ruimte voor binnenstadontwikkelingen in op te nemen. En nadrukkelijk te kijken naar de grote markt. Ja, nu zijn er wat publicaties geweest waarin wordt gesproken over drie nieuwe plannen, wat feitelijk niet waar is. Een van de plannen is niet meer dan een studie naar de varianten, wat ook verderop in de tekst staat. Wat wij voornemens zijn te doen, er wordt nu gewerkt aan de business cases die in een eerste concept in een eerste collegeconferentie besproken zijn vorige week. Die worden nader uitgewerkt, vastgesteld door het college en komen vervolgens naar de raad. En in een van die studies, in een van die plannen, wordt ingezoomd op ontwikkelingen van de binnenstad waarin met name ook de ontwikkelingen rond de grote markt een onderdeel zullen zijn. Dat kan niet eerder, vanzelfsprekend, omdat daar ook middelen voor gereserveerd worden om daar mee aan de slag te gaan. Wij zullen in dat verband ook met een proces voorstel komen hoe we hier nader mee om willen gaan, om zowel architecten als omwonenden te betrekken bij ontwerpstudio's, om te kijken of er vanuit die verschillende voorstellen en ideeën, dat zijn overigens ook initiatiefnemers zijn ook private particuliere initiatieven, dus die niet in opdracht van het college hebben gehandeld. Maar om te kijken of er vanuit dat verband we kunnen komen tot een uitgewerkt voorstel voor de grote markt. Dus het komt in ieder geval aan de orde bij de presentatie van de business cases aan de raad. Wij waren zelf ook wat verrast door deze publicatie, maar goed, het was in eerste instantie ook de presentatie van een particulier initiatief waar het college niet het initiatief toe had genomen. Tot zover, voorzitter, mijn mededeling.

De voorzitter: Oké, dank u wel. Is er verder in de commissie nog een van de commissieleden of van de andere collegeleden die een mededeling wil doen? Ik zie niemand in de chat opspringen. Oké, prima.

2. Vaststellen besluitenlijst adviescommissie van 9 maart 2021

De voorzitter: Dan gaan we over naar punt 2, het vaststellen van de besluitenlijst van de adviescommissie van 9 maart 2021. Er zijn hier vooraf geen wijzigingsvoorstellen over

ingediend. En de vraag is dus of de commissie kan instemmen hiermee, met de besluitenlijst dus. Wie zwijgt stemt toe, helemaal goed, dank u.

3. Vragen aan het College

De voorzitter: Dan gaan we naar punt 3, dat zijn de vragen aan het college. En er zijn er twee die zicht gemeld hebben daarvoor. Dat is allereerst mevrouw Klein-Hendriks van de CU/SGP, die heeft vragen aangemeld over de markeringen op bomen aan de provinciale weg. En bij de bezinkplas. Nou, dat klinkt spannend. Gaat uw gang.

Mevrouw Klein-Hendriks: Ja, heel veel spannender kan ik het misschien niet maken, voorzitter. Maar ik hoop ook, mensen, dat het niet spannender wordt. Aan die provinciale weg richting de kop van het land, daar zijn veel eikenbomen die daar staan, ter weerzijde van de weg gele markeringen aangebracht. En op de bomen nabij de bezinkplas zijn oranje markeringen aangebracht. En de vragen zijn wat die markeringen nu eigenlijk betekenen. Wat betekent die gele of oranje markering op bomen? Of er een voornemen is om deze bomen te kappen, en waarom dan zou dat dan zijn. En tot slot, als vroeger of later een voornemen tot kap er is, wordt het dan toch niet alvast vooruitlopend daarop nieuwe bomen aangeplant? Wanneer? En als het niet gebeurt waarom niet? Er vindt op dit moment veel met bomen plaats, dus ik denk dat de vragen heel terecht zijn.

De voorzitter: Degene die ze stelt vindt ze natuurlijk altijd heel terecht, mevrouw Klein-Hendriks. Voordat ik het college het woord geef ga ik u even vertellen dat ik even uit de vergadering ga en er weer in, want ik ben niet in beeld. Nou is dat op zich niet erg, maar verder is het wel handig als dat wel zo is. En meneer Oostenrijk die vraagt om dat iedereen zijn beeld uitzet. Laten we eens eerst beginnen met kijken of ik in beeld kan komen, want ik vind het op zich wel leuk als er zo hier en daar iemand in beeld is hoor. Even kijken, wie mag ik het woord geven van het college? Ja, daar komt die, meneer Stam.

De heer Stam: Ja, dank u wel, voorzitter. Ik hoop dat ik het niet al te spannend ga maken voor mevrouw Klein-Hendriks. De gele kruisen op de bomen aan de provinciale weg die zijn daar ongeveer april-mei 2020 neergezet om de aannemer die er bezig was met het bestrijden van de eikenprocessierups de juiste bomen te laten bestrijden. Die kruisen staan er nog op, maar die bomen gaan niet weg. Dus daar kan ik u wel gerust mee stellen. Als we naar de bezinkplas kijken echter, dat zijn essen die te lijden hebben onder essentakkensterfte. En die bomen zijn ook aangekruist met een oranje stip en die worden dit jaar nog vervangen. En dat is eigenlijk het antwoord op de vraag van mevrouw Klein-Hendriks. Dus de bezinkplas gaan ze wel weg, maar die worden vervangen.

Mevrouw Klein-Hendriks: Misschien toch nog even de vraag of overwogen wordt om vooruitlopend op dat ze weggehaald worden er bomen neergezet worden.

De heer Stam: Nou, we streven naar vervanging, we moeten goed kijken of dat vooruitlopend kan. Als die mogelijkheid zich voordoet, zullen we dat zeker niet nalaten. Maar ze worden allemaal vervangen, de bomen die aangestipt staan.

Mevrouw Klein-Hendriks: Zeker niet nalaten. Oké, dank u wel.

De voorzitter: Oké, dank u wel. Nou, mijn eerste poging om uit te loggen en in te loggen mislukte, er is iets met mijn webcam niet goed. Dus we gaan kijken of we dat op kunnen lossen. In de tussentijd wil ik graag meneer Noldus, die al prominent in beeld zit, het woord geven voor zijn vraag over de verkeerssituatie op de Rechte Zandweg. Ook dat is lekker dichtbij huis. Gaat uw gang.

De heer Noldus: Ja, voorzitter, zeker dichtbij huis, dank u wel. In de afgelopen twee weken is het tot twee keer toe misgegaan op de kruising tussen de Rechte Zandweg en de Nijhoflaan. En als we omstanders moeten geloven mogen we ons daar rijk mee rekenen dat er geen fysieke ongevallen met personen zijn geweest. We kregen daar de volgende terugkoppeling van, van omwonenden. De blauwe auto is blind over de kruising gestoken, heeft het busje aan de achterkant geraakt. De blauwe auto is net langs de heg over het hek tot stilstand gekomen in de voortuin. Vlak bij de hoek stonden twee dames te praten. Die hebben heel veel geluk gehad. Mijn buurvrouw heeft het zien gebeuren en ik kwam zelf aan toen de blauwe auto net weg was. Voorzitter, ze hebben daar op die kruising al langere tijd last van hardrijdend verkeer, op een weg die daar zeker niet voor bedoeld is. Ik zei eerder: vorig jaar is er een pilot geweest, of die loopt nog eigenlijk denk ik, met het plaatsen van bloembakken langs de zijden. Daar willen we twee vragen over stellen aan het college. Het afgelopen jaar zijn die pilots geweest of is die pilot geweest op de Rechte Zandweg. Iets verderop aan de andere kant van deze kruising, waar deze twee ongevallen zijn geweest. En tot op heden hebben zowel wij als de bewoners geen terugkoppeling gehad over de uitkomst van deze pilot. En wij zijn benieuw wanneer deze zou komen, deze uitkomst, en wat daarbij het vervolg gaat worden. En voorzitter, een tweede vraag. In juli 2020 hebben de bewoners als reactie op een ingestuurde brief naar de gemeenteraad van om en nabij 5 maanden daarvoor een brief gehad vanuit de gemeente met de mededeling dat het kruispunt op de lijst staat om de verkeerssituatie te gaan verbeteren. En dat we hopen dat het nog dit jaar, dus 2020, gestart kan worden met het ontwerp en met de uitvoering. En we zijn benieuwd wat de voortgang is van deze plannen, wanneer dit wordt gerealiseerd en op zijn minst met omwonenden besproken. De bewoners hebben al vaker aangegeven grote vrezen te hebben en zijn zeer bereid om constructief mee te denken aan oplossingen. Tot zover de vragen, voorzitter.

De voorzitter: Oké. Ik zie een HL, ja, daar zit die, meneer Van der Linden, gaat uw gang.

De heer Noldus: U zit wel in het donker denk ik, zo te zien. Of heeft die nog een schuifje op zijn webcam.

De heer Van der Linden: Ja, daar kan ik even weinig aan doen. Dank, HL. Ja, dank voor de vraag. Het laatste wat u zegt kan ik onderschrijven. De bewoners zijn zeer bereid actief mee te denken en doen dat ook, ook in het verleden hebben ze dat gedaan. Het klopt wat u zegt, dat is mede op aangeven van vragen van u geweest. Vorig jaar zijn bloembakken geplaatst. Voorafgaand aan het plaatsen ervan is een nulmeting verricht. En nu ze er een tijd staan is er een vervolgmeting verricht om te kijken wat de snelheid is. De uitkomsten zullen binnenkort worden gedeeld met de bewoners. En op basis

daarvan kunnen we ook het voorstel gaan uitwerken van we definitief kunnen doen met het kruispunt. Het is een beetje ingewikkeld, niet alle huizen zijn onderheid. Dus je kunt niet overal een plateau aanleggen, dus daar moeten we even goed naar kijken. Dat het iets langer heeft geduurd heeft dus te maken met die vervolgmeting. Maar de bedoeling is wel om nog dit jaar met een voorstel te komen en het nog uit te voeren om hier die situatie te verbeteren. Want ik ben het met u eens, het is een op zichzelf duidelijk aangegeven situatie. Maar af en toe gaat iemand fors door het snelheidslimiet heen.

De heer Noldus: Helder. Voorzitter, als ik een vraag mag stellen, want ik hoorde meneer Van der Linden nu zeggen dat het dit jaar ... Mag ik een vraag stellen, voorzitter?

De voorzitter: Ja ja.

De heer Noldus: Ja, oké. Dat er dit jaar dan gekeken gaat worden naar de goede inrichting. Terwijl de brieven of de omwonenden in juli vorig jaar een brief hebben gehad met dat dat uiterlijk afgelopen jaar zou zijn. Nu zitten we een jaar erachteraan. De vraag is niet of het wel erg lang op zich laat wachten en of dat niet tijdiger in het jaar zou kunnen. Want we zitten pas halverwege maart.

De heer Van der Linden: Ja, klopt. Maar dit jaar is nog lang. Maar het kan best snel. We hebben nu die meting gehad. Die meting was nodig om te kijken: werken de bloembakken goed genoeg? En dan wil je ook even twee seizoenen verder kijken dan alleen de zomer. En nu we de gegevens kunnen analyseren kunnen we ook constateren wat dan nodig is aan het vervolg. Maar ik heb kennis genomen van de ongevallen. In ieder geval een was heel vervelend om te zien, zeker ook om bij in de buurt te zijn geweest. Dus het lijkt me duidelijk dat we hier wel iets mee moeten. Dus ik zeg toe dat we zo snel als mogelijk komen met een uitwerking en dat gaan we ook met de omwonenden bespreken. En dan komt daar een vervolg aan. En dat gaan we niet in december doen, dat gaat zo snel als mogelijk.

De heer Noldus: Helder. Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter: Oké, dames en heren. Ik ga even heel uit al mijn systemen. Dus ik schors de vergadering voor een minuut. Zo, dames en heren. Daar zijn we weer. Inmiddels ben ik in beeld als het goed is en ik heet Clark. Dus dan weten jullie dat, zo snel kan het gaan. Even kijken, we waren gebleven bij de behandelvoorstellen.

4. Vaststellen Omgevingsvisie Dordrecht 1.0 – Raadsvoorstel

De voorzitter: Oftewel agendadeel punten 4 tot en met 10. Het enige waar we reactie op hebben gekregen is op punt 5, het raadsvoorstel over het actualiseren van de bomenlijst en aanpassing van de bebouwde komgrens wet natuurbescherming.

5. Actualiseren bomenlijst en aanpassing bebouwde komgrens Wet natuurbescherming – Raadsvoorstel

De voorzitter: Het behandeladvies hierbij luidt als hamerstuk naar de raad sturen. U heeft inmiddels begrepen van de commissiegriffier dat de CU/SGP en GroenLinks extra technische vragen hebben gesteld en die moeten nog beantwoord worden. Dus ze hebben gevraagd om het raadsvoorstel door te schuiven naar het agendadeel van 30 maart. En ik ga ervanuit dat u hiermee akkoord bent. En anders kunt u dat in de chat aangeven dat u dat niet bent. Akkoord, dat is mooi.

6. Project Tiny Houses Crabbehof – Raadsinformatiebrief

De voorzitter: Dan gaan we naar punt 6, daar is ook een reactie op gegeven. Dat is de raadsinformatiebrief project tiny houses Crabbehof. Het behandeladvies hierbij is ter kennisname naar de raad. De VVE Tiny Houses Crabbehof die heeft aangegeven schriftelijk nog wat aanvulling te willen doen op de leerpunten die in de bijlage van de RIB zijn aangegeven. En het voorstel aan de commissie is nu de RIB door te schuiven naar het agendadeel ook van 30 maart, zodat u de input van de VVE daarbij kunt betrekken. En ik neem aan dat daar geen bezwaren tegen zijn. En anders zie ik dat dus graag in de chat. En de eerste die daar wat over wil zeggen is meneer Alexander Jansen.

De heer Jansen: Ja, nee, dat had ik eigenlijk al geroepen bij punt 5, maar toen had u me over het hoofd gezien denk ik. Ik had al aangegeven: steun voor doorschuiven.

De voorzitter: Kunt u nagaan, meneer Jansen, dat ik u over het hoofd zie. Gaat uw gang, excuus.

De heer Jansen: Ja, dan moet u toch wel heel breed kunnen kijken. En ook heel hoog. Ik had toch aangegeven steun voor het doorschuiven plus een extra vraag. Dus die moet ik dan nog wel stellen, denk ik. En de extra vraag die ik had voor het college erbij is ook een technische vraag meer, dat was of de gemeente contracten heeft met een onderneming voor het verwerken van gekapt hout, gekapte bomen. En zo ja, of wij ook inzicht kunnen krijgen in deze contracten.

De voorzitter: Oké, ik kijk even de commissiegriffier aan of hij hem doorstuurt. Ja, dat gaat lukken. Als het nou te ingewikkeld was geweest of te veel, dan hadden we u nog even gevraagd om het op de mail te zetten, maar dit komt goed. Prima, dank u wel. Punt 6, even kijken. Meneer Kleinpaste.

De heer Kleinpaste: Ja, voorzitter, dank u wel. Het lijkt mij heel goed om het door te schuiven en de reactie van de VVE van die tiny houses daar ook goed te kunnen wegen. Los van dit doorschuiven van dit agendapunt zal ik de nieuwsgierigheid van mijn collega's vast triggeren dat wij met Gewoon Dordt wel bezig zijn om te kijken of we wat kunnen versnellen en wat kunnen doen rondom dat onderwerp tiny houses, om gewoon wel druk op de ketel te houden.

De voorzitter: Nou, dat klinkt spannend, meneer Kleinpaste. Dat gaan we dan merken. Meneer Chapel van het CDA.

De heer Chapel: Dank, voorzitter. Ja, nog even over punt 5. Excuus, mijn verbinding was niet goed. Mag dat nog, voorzitter?

De voorzitter: Van mij mag veel hoor. Dus gaat uw gang.

De heer Chapel: Ja, heel kort even. We snappen namelijk die rapportage op basis van staand beleid, dus dat is prima. Maar wat we gewoon als CDA missen, we willen de volgende keer ook dat de wethouder meeneemt wat op basis van zijn toegezegde nieuw beleid dat we een andere rapportage ook nog ontvangen. En dat is de rapportage over het kappen van bomen in een jaar tijd en het planten, want dat missen we in dit stuk. En ook de monumentale bomen of aparte bomen buiten de bebouwde kom. En dat was die, voorzitter, dank u.

De voorzitter: Oké, dat wordt een brede bomenlijst, meneer Chapel. Voor de rest zijn er over de behandelvoorstellen geen dingen aangegeven. Dus die slaan we dan vervolgens over. En dan gaan we naar, zie je dat schiet dan ineens op, naar punt 11.

11. Termijnagenda commissie Fysieke Leefomgeving

De voorzitter: Dat is de termijnagenda van de commissie fysiek. En de vraag is of u zich in die termijnagenda kunt vinden. En zo niet, graag even in de chat. Nou, dat blijft helemaal maagdelijk leeg. Dan sluit ik dit onderdeel af.

12. Woningmarktanalyse, voorraadontwikkeling sociale huur en verhuisketenonderzoek – Raadsinformatiebrief

De voorzitter: En dan gaan wij naar de brede bespreking van de woningmarkt Dordrecht. Er zijn een aantal raadsinformatiebrieven die hierbij betrokken kunnen worden. Dat zijn de punten 12 tot en met 16 overigens en die worden gezamenlijk besproken. De portefeuillehouder hierbij is meneer Stam. En die woningmarkt, die is regelmatig voorbij gekomen de laatste tijd in de commissie en in de raad. En we hebben vanavond de tijd om uitgebreid bij dit onderwerp stil te staan, onder andere aan de hand van het RIGO-rapport en een aantal raadsinformatiebrieven die ik net al noemde. We beginnen dit onderdeel eerst met twee insprekers. Dat is mevrouw Tinka van Rood namens de corporatie Rivier en Woonbron. Overigens is meneer Oelemans van Woonbron wel ook in deze vergadering. En de andere inspreekster is mevrouw Angela Buurman en die spreekt in namens de jongerenraad. Zij krijgen beide 5 minuten om hun inbreng te doen en daarna is er ruimte voor vragen. Ik wil ook daarom voorstellen om eerst de beide dames aan het woord te laten, niet te onderbreken, en dat we dan daarna gewoon dat u aan alle twee vragen kunt stellen. Dan ga ik eerst het woord geven aan mevrouw Van Rood namens de woningbouwcorporaties. Ik heb haar net al in beeld gezien, ja, daar komt ze. Gaat uw gang.

Mevrouw Van Rood: Dank u, voorzitter, voor het woord. Namens Woonbron en Rivieren wil ik ingaan op het voorliggende RIGO-onderzoek. Een onderzoek dat in opdracht van de gemeente en de corporaties gezamenlijk in de Drechtsteden is uitgevoerd. Een onderzoek dat veel herkenbare ontwikkeling treffend weergeeft. En daarmee een onderzoek dat een

goede basis vormt voor het woningbouwprogramma wat bijdraagt aan de realisatie van vitale wijken. Ik neem aan dat u in de gelegenheid bent geweest om het onderzoek te lezen. Om die reden zal ik mij focussen op de onderdelen die voor de sociale huursector belangrijk zijn. Het zal u misschien verbazen dat ik begin met de constatering dat er veel koopwoningen nodig zijn. Echter er zijn niet uitsluitend koopwoningen nodig. Het onderzoek laat ook goed zien dat de druk in de sociale huursector is toegenomen en dat de slaagkansen aanzienlijk zijn afgenomen. Dat merken we als corporatie iedere dag. De druk op de woningmarkt is ongewenst en ongekend groot. We zien ook dat een groep tussen wal en schip valt, te veel verdienen voor een sociale huurwoning maar te weinig voor een koopwoning. Woningen in de midden huur zijn nodig. Kortom, de opgave is om niet een smaak woningen te maken, maar vele smaken. Zodat de woningmarkt goed toegerust is, ook als er sprake is van economische tegenslag. Zoals we weten hebben we een inhaalslag te maken als het gaat om de bouw van sociale huurwoningen. Echter, de enige sociale huurwoning is de andere niet. Volgens de definitie zit iedere woning met een huur van maximaal 752 euro een sociale huurwoning. Maar voor mensen met een huurtoeslag is dat te duur. Die zijn aangewezen op woningen van maximaal 678 euro. En voor kleine huishoudens moet deze huur zelfs nog 45 euro lager zijn. Kortom, binnen de sociale huurmarkt maakt de huurprijs uit. Het onderzoek van het RIGO laat dat goed zien. De opgave is niet alleen om sociale huurwoningen te bouwen, maar vooral betaalbare huurwoningen voor mensen met een kleinere beurs. De huurprijs is niet het enige waar het RIGO op ingaat. Ook de gewenste woninggrootte, leeftijd van de woningzoekende en de verwachte ontwikkeling van de vraag zijn aspecten waar het onderzoek naar kijkt. Zo is bij een economisch neutraal scenario de vraag naar sociale huur constant. Nu, over 10 jaar en over 20 jaar. Van afnemende vraag is nauwelijks sprake. Bij economische tegenspoed is er zelfs een veel grotere vraag te verwachten. We hebben dus niet alleen nu, maar ook op langere termijn sociale huurwoningen nodig. Als ik kijk naar de leeftijd van de woningzoekenden, dan zijn dat zeker niet alleen jongeren die een sociale huurwoning zoeken. Sterker nog, we weten uit eigen ervaring dat de uitdaging voor de jongeren ligt bij het maken van de stap van een kleine 1 of 2-kamerwoning naar bijvoorbeeld een 3-kamerwoning. Of de stap als startend stel naar een kleine eengezinswoning. Maar laten we ook de grote opgave van het huisvesten van onze ouderen niet vergeten. Deze doelgroep is zeer sterk groeiend. Kortom, de doelgroep is divers en zoekt kwaliteit. Dat blijkt onder meer uit de gewenste woninggrootte. De woningen mogen niet te klein zijn. Dit betekent dat corporaties betekenisvol kunnen zijn. Daar waar marktpartijen niet instappen of kleiner en duurder bouwen dan in onze ogen noodzakelijk is. Corporaties gaan voor blijvende kwaliteit. Samenvattend lees ik in het onderzoek een opgave om naast koopwoningen ook 10 tot 15% sociale huurwoningen te bouwen. Zoals we nu ook al doen. Een groot deel van onze nieuwe huurwoningen zijn betaalbaar, omdat mensen met huurtoeslag er kunnen wonen. Nu en in 2040. En de opgave is om voor verschillende doelgroepen te bedienen, zodat mensen de volgende stap kunnen zetten. Dat ik aandacht vraag voor deze elementen van het RIGO-onderzoek is omdat ik van mening ben dat deze onderzoeksresultaten een plek moeten krijgen in het woningbouwplan. Het onderzoek geeft alle aanleiding om veel preciezer naar de opgave in de sociale huur te kijken en op meerdere aspecten te gaan sturen. Niet alleen aantallen, maar ook huurprijssegment, doelgroep en kwaliteit. Waarbij de vraag relevant is of deze woningen over 20 jaar ook nog sociaal zijn. Want uit het voorgaande betoog

blijkt dat de ene sociale huurwoning de andere niet is. Tot slot wil ik afsluiten met het benoemen van een kans. Als corporaties zijn we van oudsher actief in de sociale huur. Tot een aantal jaar geleden waren onze woningen ook toegankelijk voor mensen met een middeninkomen. Hoe mooi is de kans stigmatiseren en droeg bij aan gemengde wijken. Het RIGO-onderzoek bevestigt de noodzaak om voor deze groep actief te blijven. En dat is ook wat we willen en kunnen. We kunnen actief worden in de midden-huur. Door het woningtekort zijn de markthuren zo hoog dat de midden-inkomst onvoldoende geholpen kan worden. Wij kunnen samen met u als gemeente dit gat vullen. Laten we met elkaar de kansen pakken die er zijn. Dank voor uw aandacht.

De voorzitter: Perfecte timing. Zelfs nog een paar seconden over, helemaal goed. Dank u wel. Dan wil ik graag nu het woord geven aan mevrouw Buurman. Eens even kijken waar die is. Ja, daar komt ze. Gaat uw gang.

Mevrouw Buurman: Dank u wel, voorzitter. Ik wil graag ingaan op de huisvesting voor de jongeren vooral in Dordrecht. We zijn ons ervan bewust dat er volgens de statistieken op papier voldoende woningen zouden zijn voor jongeren, maar in praktijk merken wij hier niets van. Omdat deze bezet zijn door de mensen die eigenlijk niet meer bij deze woningen passen. Uit onze eigen ervaring en van jongeren die wij spreken en horen ervaren wij een tekort. Jongeren willen graag een eigen plekje en als het dan 20 vierkante meter is, maakt het niet zoveel uit. Want we hebben geen villa nodig, als we maar een eigen plekje hebben. Maar het moet geen 600-700 euro per maand kosten, want jongeren hebben vaak maar een simpele bijbaan. Een prijs tussen de 300-400 euro zou beter passen bij het inkomen van onze jongeren in Dordrecht. Ook moet de huurprijs onder het bedrag van de huurtoeslag zijn, dat is van groot belang. Ook zijn we van mening dat de mix van prijzen voor huizen in Dordrecht nog beter kan. Wij zien zeker dat Dordrecht hierin probeert te verbeteren, maar moet het juist nog meer en beter doen. Wij willen de gemeente er dus op attenderen hoe belangrijk het is om een mix van verschillende inkomsten in de wijk te hebben. Niet alleen wijken met alleen sociale of goedkope woningen, maar door de wijk of buurt heen een gezonde mix van gemengde wijken. Zo lijkt het ons niet de bedoeling dat we straks een buurt krijgen met alleen maar studio's. Dat moet dan goed verdeeld worden over Dordrecht. Dit verstoort burgers de kwaliteit van leven in dichtbevolkte en stedelijke gebieden. Hiervoor zijn nog geen harde bewijzen, omdat er nog niet veel onderzoek naar is gedaan. Maar het is goed om dit aspect ook mee te nemen. Wij van de jongerenraad hopen al met al dat er dadelijk de zo nodige huizen erbij worden gebouwd, dat er goed wordt nagedacht en niet naïef gebouwd wordt voor het bouwen. We verwachten dat de gemeente verantwoordelijk genoeg is om de sociologische aspecten van wonen en kwaliteit van leven mee te wegen in de inrichting op onze stad. Overigens zijn de wachtlijsten voor de sociale huurwoningen ook nog best wel lang. Veel jongeren schrijven zich in als ze 18 zijn, maar voordat ze eindelijk eens genoeg punten hebben verzameld om in aanmerking te komen zijn ze jaren verder. Zeker voor jongeren die erg zelfstandig zijn en niet langer thuis kunnen wonen, omdat de thuissituatie bijvoorbeeld niet langer houdbaar is, is dit een probleem. Wij hebben hierin hetzelfde belang als de gemeenteraad. Onze Dordtse jongeren waar wij zo trots op zijn in Dordrecht houden. Maar als er niet genoeg woongelegenheid is of gaat komen voor jongeren, dan vrezen wij dat meer en meer

jongeren zullen vertrekken naar andere steden. Want dit gebeurt ook al, met name richting Rotterdam en Breda. Terwijl de jongeren de toekomst hebben. Daarbij ligt het niet alleen aan de huisvesting, maar ook aan het gebrek aan voorzieningen. Het uitgaansleven is niet aantrekkelijk genoeg, maar ook is er een gebrek aan HBO scholen in Dordrecht. Als de combinatie van voldoende woningen en genoeg aantrekkelijke voorzieningen op peil wordt gebracht, dan kunnen we daar al heel veel mee winnen. Als jongerenraad zouden wij heel graag meedenken op het gebied van huisvesting en voorzieningen voor onze jongeren. Zodat de jongeren die willen een woonruimte hebben en kunnen vinden. Bedankt voor het luisteren.

De voorzitter: Nou, jij bent nog netter in de tijd. Helemaal goed, dank je wel. Oké, dames en heren. Ik wil jullie graag vragen om als jullie een vraag hebben voor een van deze twee dames, om dat dan even in de chat te zetten. Ik zie, even kijken, als eerste meneer Timmer van GroenLinks.

De heer Timmer: Dank u wel, voorzitter. Ik had een vraag voor de mevrouw van de jongerenraad, excuus dat ik even de naam vergeten ben.

De voorzitter: Mevrouw Buurman is dat.

De heer Timmer: Ja, aan mevrouw Buurman. U had het over uitgaansgelegenheden die er gemist werden. Kunt u een paar voorbeelden noemen waar jongeren echt behoefte aan hebben?

Mevrouw Buurman: Wat het uitgaansleven betreft?

De heer Timmer: Ja, graag.

Mevrouw Buurman: Nou, voornamelijk gewoon wat meer leuke clubjes of disco of iets, wat echt gewoon bij de doelgroep past. Dus niet saaie kroegen zeg maar, maar echt gewoon een leuke club, disco. Ja, nu met corona is het natuurlijk lastig, maar even buiten dat om gezien. Voornamelijk dat dus. En ja, misschien ook gewoon wat meer leuke uitgaansgelegenheden bij elkaar, dus niet allemaal verspreid hier en daar, maar echt wat meer bij elkaar. En ja, dus voornamelijk wat meer aantrekkelijker maken en niet alleen, ja, van die kroegen zeg maar.

De heer Timmer: Oké, u wil vooral dansen, begrijp ik dan.

Mevrouw Buurman: Ja, zoiets. En het is eigenlijk tot een uur of 12, zoiets, dus eigenlijk ook voornamelijk dat het niet heel lang doorgaat. En de meeste jongeren willen tegenwoordig natuurlijk best wel, ja, gewoon lekker uitgaan en tot in de nacht door. En dat heb je dus bijvoorbeeld in Breda heb je dat dus veel meer.

De heer Timmer: Ik begrijp het helemaal, dank je wel.

De voorzitter: Oké. Overigens wilden wij vroeger ook gewoon dansen en zo hoor, tot diep in de nacht. Even kijken, meneer Kleinpaste.

De heer Kleinpaste: Dank u wel, voorzitter. Ja, mijn vraag is ook voor mevrouw Buurman van de jongerenraad. Ik hoorde eigenlijk dat het oppervlak voor het wonen voor jongeren niet zoveel uitmaakt. Maar dat wil ik toch nog even expliciet bevestigd zien. Er is wat u betreft voor jongeren ook echt behoefte aan kleine wooneenheden waar je echt leuk wel in kunt beginnen als je jong bent, maar waar je dan op een gegeven moment ook weer door wil stromen als je samenstelling van je huishouden verandert. Is dat correct uit uw inspraak opgehaald?

Mevrouw Buurman: Ja, jongeren die hebben echt geen heel groot woonruimte nodig. Maar als ze maar eigenlijk een eigen plek hebben. En het zou dan natuurlijk zeker mooi zijn als ze daar uiteindelijk eventueel met een partner ook kunnen wonen inderdaad. Alsnog tijdelijke tussenoptie. Maar ja, inderdaad eigenlijk dat het niet supergroot hoeft te zijn, maar eventueel wel met een doorstroommogelijkheid met tijdelijk een partner er te wonen.

De heer Kleinpaste: Dank u wel.

De voorzitter: Oké, dan krijgen we meneer Oostenrijk.

De heer Oostenrijk: Ja, dank voorzitter. Ik heb een vraag zowel aan Tinka van Rood als aan Angela Buurman. Eerst maar even naar Tinka van Rood. Zij stipt aan het element van de midden-huur. En dat wil ik even relateren aan de opgaven voor sociale huursector, waarbij ze de percentages 10-15% procent noemt. Nu is het even belangrijk om te weten of die, laten we zeggen, de uitdagingen ook in de midden-huur wat te doen, of dat binnen dat percentage valt of dat u wat dat betreft een ander percentage erbovenop wil zetten. Ik deel het verhaal dat dat uiterst belangrijk is dat ook boven de sociale huurgrens er zal ik maar zeggen toekomstbestendige huurwoningen beschikbaar zijn, anders dan dat projectontwikkelaars tijdelijk even een aantrekkelijk buurtje neerzetten en vervolgens sky high de huur gaan verhogen. Maar ik had graag een soort van percentage om daar ook iets mee te kunnen doen.

Mevrouw Van Rood: Allereerst de reactie of het inderdaad midden-huur, of dat onderdeel is van die 10 tot 15 procent van de sociale woningbouw. Dat is niet het geval. Dus dat komt boven op het gedeelte van de sociale huur. We hebben die 10 tot 15% sociale huur gewoon echt nodig om te zorgen dat we die druk op de sociale woningvoorraad laten afnemen. En midden-huur hou ik even tegoed, maar dat kan ik na de vergadering zeker doen toekomen over het percentage van midden-huur dat dan daar aanvullend op nodig is. Dat is een kleiner percentage.

De heer Oostenrijk: Oké, en voor het algemene beeld kom ik straks in mijn woordvoering er op terug. Nu weer aan Angela Buurman. Ja, ik hoor haar twee dingen zeggen. Enerzijds: Dordrecht biedt te weinig woonruimte voor starters, jongeren. Aan de andere kant gaat men uit in Breda. Wat is nu het belangrijkste? Want ik veronderstel dat als men naar Breda verhuist of naar Rotterdam verhuist, dat dat ook niet gratis gaat. Dus ik ben even benieuwd wat nu de belangrijkste factor is. Is dat nu de huurprijs of laten we zeggen het uitgaan?

Mevrouw Buurman: Nou, eigenlijk zijn wij tot de conclusie gekomen dat het niet alleen de huurprijs is. Want in Breda daar kampt men ook met woningtekorten. Dat is denk ik in heel Nederland. Maar eigenlijk zijn wij tot de conclusie dat het eigenlijk samenhangt met elkaar. Dus als er hier weinig scholen zijn, weinig uitgaansvoorzieningen. Stel een jongere die vindt een opleiding in Breda, vindt het uitgaan leuker, zoekt daar een kamer en zo gaan ze eigenlijk de stad uit. Dus eigenlijk is het gewoon de combinatie van die eigenlijk gewoon belangrijk is en dat het eigenlijk aan alles wat gedaan zou moeten worden om het tot een succes te brengen, zeg maar.

De heer Oostenrijk: Oké, ik snap het antwoord.

Mevrouw Van Rood: Voorzitter, mag ik nog even kort terugkomen op de vraag van meneer Oostenrijk?

De voorzitter: Zeker, gaat uw gang.

Mevrouw Van Rood: Ik heb het even opgezocht en het is circa 5 procent aanvullend op de sociale woningbouw. 10 tot 15 procent, 5 procent voor de midden-huur.

De heer Oostenrijk: Hartelijk dank. Nou, we gaan verder zien hoe we dat dan ergens een plek kunnen geven.

De voorzitter: Theo regelt het wel. Even kijken, dan gaan we naar meneer Van der Meer.

De heer Van der Meer: Ja, u verstaat mij? Goed zo, dank u wel. Bedankt voor het woord, bedankt ook voor het inspreken van mevrouw Van Rood en mevrouw Buurman. Aan mevrouw Van Rood zou ik de vraag willen stellen, ik heb uit haar betoog de indruk gekregen dat zij graag met de gemeente wil samenwerken om een discongruentie in de woningmarkt op te heffen. Ik zou haar willen vragen wat zij als de belangrijkste koerswijzigingen, om het zo maar even te noemen, die gewenst zijn om dat doel te bereiken. Dat is mijn vraag aan mevrouw Van Rood. En aan mevrouw Buurman werd ik getroffen door de opmerking die zij maakte dat er weliswaar op papier wel kleine woningen voor jongeren zijn, maar dat die in de praktijk vaak bezet worden, zoals zij zei, door andere doelgroepen om het zo maar te zeggen. En mijn vraag is of zij dat wat kan concretiseren om wat voor percentages en om wat voor hoeveelheden gaat dat? Dank u wel.

De voorzitter: Eerst mevrouw Van Rood.

Mevrouw Van Rood: Ik zag het gebaar van de voorzitter, dank u daarvoor. Meneer Van der Meer die vroeg mij de belangrijkste koerswijzigingen om te zorgen dat die druk op de sociale woningmarkt, dat die druk op die woningmarkt moet ik eigenlijk zeggen in zijn algemeenheid, zouden moeten wijzigen. Daar wil ik graag twee aspecten in noemen. Een geldt dat het belangrijk is, wat we met elkaar weten of constateren is dat er relatief weinig locaties zijn die wij zelf hebben die tot ontwikkeling komen, of die de gemeente heeft om sociale woningbouw te realiseren. Dat betekent dat je in veel gevallen samenwerkt met ontwikkelaars om die locaties tot ontwikkeling te brengen waar de

sociale woningbouw moet worden gerealiseerd. En dan is het heel erg belangrijk om vanuit de gemeente aan de voorkant heldere kaders mee te geven over waar een ontwikkelende partij rekening mee moet houden. Om een voorbeeld te noemen, het is belangrijk om aan te geven dat er gebruik moet worden gemaakt van de sociale grondprijzen, die regionaal zijn afgesproken. Vanuit we vinden het belangrijk dat er ook bijvoorbeeld iets gezegd wordt over de maximale stichtingskosten, de kosten die te maken hebben met de bouw van de woningen, in relatie tot de kwaliteit van de woningen. Maar ook zeker niet in de laatste plaats in de huurprijs die voor die woningen gevraagd moet worden. Ook in het licht van dat de ene sociale huurwoning de andere sociale huurwoning niet is. Dus aan de voorkant heldere kaders meegeven aan ontwikkelende partijen. De reden waarom dat zo belangrijk is, dat in het andere geval de gemeente er met de ontwikkelende partij in de onderhandelingen uitkomt, dat wij weer opnieuw met die ontwikkelende partij moeten gaan onderhandelen over al deze verschillende aspecten. En dat leidt tot vertraging in de tijd. En het tweede aspect, dat ligt heel erg in het verlengde daarvan. Vraag ons eerder aan de voorkant mee te denken in de ontwikkeling van die verschillende locaties. Dus de gemeente samen met een projectontwikkelaar en samen met de corporatie, dat we dat met elkaar gezamenlijk doen, omdat je met elkaar meer weet dan als een partij alleen. En je voorkomt dan eventuele verschillen van inzicht later op in het proces, met het gevolg dat die discussies weer opnieuw moeten beginnen. En dat is ook in lijn van de wijze waarop we als woningmakers, dat is een samenwerkingsverband, ook heel graag het werk zouden willen vormgeven.

De heer Van der Meer: Dank u.

De voorzitter: Oké, dank u wel. Even kijken. Had u nou ook nog een andere vraag gesteld aan mevrouw Buurman?

De heer Van der Meer: Zeker.

De voorzitter: Ja, daar komt ze, let op.

Mevrouw Buurman: Ja, u vroeg mij om het te concretiseren in percentages. De percentages heb ik niet, maar ik kan het wel nader toelichten. Wat wij hiermee bedoelen is dat mensen niet meer bij de woningen passen. De woningmarkt zit op slot, dus mensen die zeg maar, dat zult u allen wel weten, mensen die een woning willen kopen van 2 ton en in een huurhuis zitten. Het is momenteel dus helemaal op slot, die kunnen dat niet, dus die blijven eigenlijk in een huis zitten waar dus eigenlijk bijvoorbeeld een jongere in zou kunnen wonen. Omdat daar de prijs van de huur beter bij het inkomen van past. En dat is wat ik ermee bedoel. Is het zo voor u wat duidelijker?

De heer Van der Meer: Ja, je bedoelt gewoon dat de doorstroming te laag gaat.

Mevrouw Buurman: Ja, precies. En natuurlijk is er ook wel een tekort, maar ook een deel dat het op slot zit.

De heer Van der Meer: Helder, dank u wel.

De voorzitter: Oké, prima. Dan gaan we naar meneer Gündogdu.

De heer Gündogdu: Ja, dank u wel, voorzitter. Voorzitter, ik heb een tweetal vragen aan mevrouw Van Rood en een vraag aan mevrouw Buurman. Nou, om te beginnen met de vragen aan mevrouw Van Rood. Mevrouw Van Rood, wij kennen u als een hele betrokken bestuurder van een belangrijke woningbouwcorporatie. En we zien u regelmatig gevraagd of ongevraagd advies geven aan het college, dan wel aan de raad. Nu hebben wij niet eens zo lang geleden onze lokale paragraaf van de woonvisie vastgesteld. En op basis van hetgeen wat u nu uitspreekt komt bij mij op dat u zich zorgen maakt over de richting die we toen, eind 2019, hebben ingeslagen als het gaat om aantallen. Maar met name wat u ook aangeeft, de doelgroepen, met name wat u zegt de senioren. Maar ook de kwaliteit van woningen. Is zeg maar in die pak hem beet het jaar dat wij de lokale uitvoeringsparagraaf hebben vastgesteld, is op basis van de huidige inzichten aanvullingen dan wel een bepaalde koerswijziging waarvan u zegt van: nou, die moet u meenemen op basis van dit onderzoek en wat zich nu in de praktijk afspeelt. Dat is mijn eerste vraag. Daarnaast heeft meneer Van der Meer zojuist een vraag gesteld die ik ook wilde stellen, maar dan maak ik even nog de gelegenheid om een aanvullende vraag te stellen. U geeft aan dat u nou ja weinig ruimte heeft, of althans de gemeente heeft ook weinig ruimte voor de sociale woningen. En de gemeente stelt voor of geeft aan juist om commerciële partijen te willen ontwikkelen. Althans, daar die gelegenheid toe te onderzoeken. Maar u zegt: dan moet duidelijk aan de voorkant de kaders meegegeven worden. Dat begrijp ik volledig. Zij het zo, en dan ben ik even benieuwd naar uw reactie, die commerciële partijen hebben natuurlijk een ander verdienmodel dan dat u dat heeft. Begrijpelijk, daar is ook overigens niks mis mee. Aan welke kaders zouden wij dan moeten denken, buiten de maximale huur bijvoorbeeld. Ik ben even zoekende. Dus ik heb deze twee vragen concreet aan u en straks nog een vraag aan mevrouw Buurman.

Mevrouw Van Rood: Reagerend op uw eerste vraag van, als je kijkt naar het vaststellen van de lokale woonvisie nog niet zo heel lang geleden en het moment nu, in hoeverre er zorgen zijn over de kwaliteit. Waar mijn zorg zit is dat er destijds aangegeven is van: er moeten sociale huurwoningen gerealiseerd worden. En dat is eigenlijk niet nader gespecificeerd. En in mijn betoog wat ik bij het inspreken aangaf is dat de ene sociale huurwoning de andere niet is. Als je uitgaat van een huurwoning van ongeveer 750 euro, dan is dat voor de mensen die op dit moment het hardst een woning zoeken is die woning niet bereikbaar voor het inkomen wat zij hebben, omdat ze afhankelijk zijn van huurtoeslag. Dus dan bedienen we niet op een juiste manier de doelgroep. Dus dat betekent dat je uit moet gaan van een lagere huurprijs. En dan moet je oppassen dat je niet woningen gaat bouwen met te weinig kwaliteit. Dus dat je voor jongeren, mevrouw Buurman gaf het net aan, die hebben niet zo veel problemen met kleinere woningen. Maar zeker alle andere doelgroepen, dat betekent dat je gewoon voor de langere termijn die woningen neerzet. En dan betekent het dat ze kwalitatief gewoon goed genoeg zijn. Dus als wij nieuwbouwwoningen neerzetten, dan doen we dat voor 50 jaar. En dat betekent dat de kwaliteit voldoende moet zijn over die hele periode om de mensen te kunnen huisvesten. Dus de verhuurprijs moet lager zijn dan die 750 euro en de kwaliteit moet voldoende op niveau zijn. En dan moet het ook nog voor ons betaalbaar zijn om die woningen van de commerciële partij af te nemen. Dus dat zijn de verschillende aspecten

als het gaat over huurprijs, als de woninggrootte, als het gaat over de grondprijzen van de grond die wij afnemen van partijen. Dat zijn de aspecten die daarin meewegen. En het is inderdaad zo dat de commerciële partijen een ander verdienmodel hebben, dat is ook helemaal niet erg. Dat weten we ook van elkaar. En een van de aspecten die daar heel nadrukkelijk bij speelt is dat vaak commerciële partijen uitgaan van die huurprijs van 750 euro. Waarvan ik net heb aangegeven dat dat niet bereikbaar is voor mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag. En het andere aspect is dat je vaak ziet dat commerciële partijen na 15 jaar die woning verkopen. En dat betekent dat over 15 jaar, dus dat mogen ze ook na 15 jaar, dus dan hebben ze ook de ruimte volgende wet- en regelgeving om ze te verkopen. En dan vloeit die woning weer weg en is niet meer beschikbaar voor het huisvesten van mensen met een lager inkomen. Dat betekent dat je eigenlijk weer helemaal opnieuw begint om die woningen weer te moeten toevoegen.

De heer Gündogdu: Aanvullend, voorzitter. Is dat dan ook bijvoorbeeld een van de oproepen die u doet aan het college om ervoor te zorgen, of althans ervoor te waken, dat die termijn van 15 jaar zal ik maar zeggen ingekaderd wordt.

Mevrouw Van Rood: Ja, dus dat is belangrijk om daar aandacht voor te hebben. Als de gemeente het uitgangspunt hanteert dat de sociale huurwoningen in principe gewoon, want dat kan je ook als gemeente zeggen. Je kan als gemeente zeggen: we willen dat de sociale huurwoningen gerealiseerd worden door een corporatie die werkzaam is in dit gebied. Dat kan. En dan is het verstandig om aan de voorkant dan de verschillende aspecten mee te geven die ik net noemde, over het vastleggen van die sociale grondprijs, de huurprijs, de kwaliteit van de woning en de kosten van de woning. En de corporatie gaat er in principe van uit dat we gewoon 50 jaar die woningen verhuren, dan is dat geregeld.

De heer Gündogdu: Bedankt. Dan heb ik nog een vraag aan mevrouw Buurman.

De voorzitter: Ja, ik wou het net zeggen. Helemaal goed, gaat uw gang.

De heer Gündogdu: Mevrouw Buurman, bedankt voor uw inbreng namens de jongeren. Nou, u heeft behoorlijk wat punten ingebracht. Waar ik vooral benieuwd naar ben namens Beter voor Dordt is, u doet eigenlijk ook een oproep: als het gaat over huisvesting van jongeren, dan willen wij graag ook aan de voorkant meedenken en mee ontwikkelen, onze inbreng mee inbrengen, zodat het college daarmee aan de slag gaat. Ik ben even benieuwd in hoeverre u in de afgelopen jaren of vrij recent in al deze ontwikkelingen rondom huisvesting met jongeren bent geraadpleegd.

Mevrouw Buurman: Wij hebben een aantal maanden geleden hebben wij een soort van samengewerkt met ik dacht GroenLinks, in ieder geval met Chris van Benschop. En ze hadden ons gevraagd om eigenlijk eens te peilen bij de jongeren van: goh, hoe kijken jullie tegen de huisvesting aan? Toen hebben wij een enquête gemaakt voor de jongeren over huisvesting. Alleen was die helaas niet zo heel erg representatief, omdat die maar 52 keer was ingevuld. Dus daar konden wij helaas niet echt een conclusie uit trekken. Maar van alles wat daar uitkwam was het allemaal wel aan de negatieve kant, dat er wel

echt een tekort is. Dus wij hebben eigenlijk een keer de jongeren geraadpleegd via dus een officieel onderzoek. Dus ja.

De heer Gündogdu: Mag ik, voorzitter, een laatste opmerking en vraag?

De voorzitter: Graag heel kort, want u bent al een tijdje bezig nu.

De heer Gündogdu: Ja, dat weet ik. Het is ook een belangrijk onderwerp, voorzitter. Mevrouw Buurman ...

De voorzitter: Maar we hebben nog wel meer commissieleden, meneer Gündogdu.

De heer Gündogdu: Ja, dat weet ik. Mevrouw Buurman, collega Chris van Benschop van GroenLinks die is natuurlijk enorm betrokken met de woningen voor jongeren. Maar zou ook uw wens zijn om uw raad direct met de ambtelijke organisatie, dan wel met het college, om de tafel te zitten rondom dit soort vraagstukken?

Mevrouw Buurman: Ja, heel graag. Wij willen echt gewoon dat de jongeren gehoord worden en dat de belangen van jongeren worden meegenomen in de huisvesting. Want er gaan natuurlijk plannen komen om huizen te bouwen. En ja, wij vinden dat daarin gewoon de belangen van jongeren ook zeker overwogen moeten worden, voordat er gebouwd gaat worden.

De heer Gündogdu: Bedankt. Bedankt, voorzitter.

De voorzitter: Oké, dank je wel. Dan gaan we naar meneer Noldus.

De heer Noldus: Ja, voorzitter, dank u wel. Dank ook aan beide insprekers. Ik heb een vraag aan mevrouw Van Rood. Mevrouw Buurman noemde net ook al even in een vorig antwoord, of het antwoord daarvoor, ook het scheef wonen. Ik weet niet hoe u daarnaar kijkt vanuit uw rol ook vanuit de woningcorporatie, wat u daaraan kunt doen. En ook momenteel hoe dat bijdraagt aan een goede doorstroming tussen de verschillende doelgroepen. En denk bijvoorbeeld ook aan de doorstroming van senioren die ook in het RIGO-onderzoek benoemd is. Ja, wat toch een lastige doelgroep is. Tenminste in die zin dat ze vaak lang blijven wonen en een beperkte doorstroming tot gang brengen. Dus ik weet niet wat uw opvatting daarbij is.

Mevrouw Van Rood: Ja, je kent in principe twee soorten van scheef wonen. Dus dat het goedkoop scheef wonen en het duur scheef wonen, zoals wij dat in vaktermen dan noemen. En om bij de laatste groep te beginnen die u noemde, is dat de ouderen die op dit moment bijvoorbeeld alleen in een eengezinswoning wonen en daarmee laten we zeggen de mogelijkheid om een gezin te huisvesten tegengaan. Dat zou ertoe helpen op het moment dat zij naar een andere woning toegaan. Daar zijn we heel nadrukkelijk mee bezig. Wij hebben een doorstroommakelaar in dienst die ook deze groep mensen benadert om te kijken in hoeverre wij dat noemen van groot naar beter kunnen begeleiden. Dat vraagt maatwerk, dat vraagt tijd, dat vraagt aandacht. En op die manier proberen we stapjes te maken om te zorgen dat die druk op die woningvoorraad ook

vanuit dat aspect verlaagd wordt. Als het gaat over de andere vorm van scheefheid geldt dat recent natuurlijk een wet is aangenomen, die overigens heel nadrukkelijk past bij het huurbeleid waar we ook voor staan. Dat als mensen een te laag inkomen hebben voor de woning waar ze inzitten, dan is er een wet afgekondigd, dat heet de wet eenmalige huurverlaging, wat zorgt dat de huurprijs naar beneden wordt bijgesteld om te zorgen dat dan ook weer de prijs van de woning past bij het inkomen van de betreffende persoon. Dus daarmee gaat ook die scheefheid weg.

De heer Noldus: Voorzitter, als ik een vervolgvraag mag stellen over het goedkoop scheef wonen.

De voorzitter: Ja hoor.

De heer Noldus: Ja sorry, voorzitter. Een vraag over de doorstroommakelaar. Wat voor redenen lopen ze dan aan bij senioren waarom ze niet doorstromen? Want ik snap dat het een lastig proces is, maar er zal vast een rode draad aan argumentatie achter zitten die u tegenkomt.

Mevrouw Van Rood: Nou, was het maar zo eenvoudig zou ik willen zeggen. Soms zien mensen op tegen de soesa, om het zo maar te zeggen. Het gedoe om te verhuizen. Soms weten ze niet precies wat de mogelijkheden zijn. Soms maken ze zich zorgen over de nieuwe huurprijs. Een belangrijk aspect is ook dat men graag naar een woning wil waar toch de kwaliteit ook van de buitenruimte goed beschikbaar is om te zorgen dat ze misschien dan nu, nu hebben ze bij de eengezinswoning een tuin, en dan willen ze naar een appartement waar toch ook voldoende buitenruimte zit. Dus de juiste kwalitatieve woning is ook erg belangrijk. Maar het is een heel breed spectrum van redenen. En vaak is het zo dat op het moment dat je laten we zeggen met mensen gaat zitten en daar de tijd en de aandacht voor neemt, je met elkaar tot een passende oplossing kan komen. Dat is niet iets wat van vandaag op morgen is, dat is lange adem. En het volhouden levert wel een bijdrage op aan de doorstroming en dus een klein beetje ook aan de ontlasting van de druk op de woningmarkt. En het is zeker iets wat er in moet blijven zitten. Want ik geloof ook, als laatste voorzitter. Ik geloof ook dat als dit meer gaat gebeuren, dat goede voorbeelden zich goed doorvertellen. Dus op het moment dat je hoort van je buurvrouw dat die verhuist en dat die een mooie nieuwe woning heeft, dan gaan mensen dat meer als vanzelfsprekend vinden om dat ook te doen en daarover na te denken. En dat is denk ik waar we ook vooral de tijd en energie moeten zetten, we moeten door dat eerste punt heen.

De heer Noldus: En dan het goedkoop scheef wonen. Want dat is een aspect wat nog niet ...

Mevrouw Van Rood: Nou ja, dus dat gaat over dat aspect dat in veel gevallen dat die empty nesters eigenlijk in een woning zitten waar ze niet meer horen.

De heer Noldus: Helder.

De voorzitter: Oké, de volgende op mijn lijstje is meneer Van Verk.

De heer Van Verk: Dank u, voorzitter. Ik heb een paar vragen aan mevrouw Van Rood en een enkele vraag aan mevrouw Buurman. Voor wat betreft mevrouw Van Rood. U geeft in uw inleiding aan dat u zegt van: we zouden meer aandacht moeten hebben voor ouderenhuisvesting en voor de midden-huur. En dan neem ik aan dat u de midden-huren bedoelt boven de 754 tot pak hem beet maximaal duizend euro. Nou heb ik het RIGO-onderzoek gelezen en daar zijn ook deze twee segmenten bij uitstek de segmenten waarvan het RIGO zegt van: ja, die ouderen, u gaf het zelf net ook al aan in uw verhaal, die verhuizen niet zo graag en makkelijk. Die blijven het liefst lang zitten. Ik zie dat overigens in mijn eigen familie, die al 50 jaar in dezelfde woning woont, bij u overigens. Dat is een ding. Het andere is de middeninkomens. Daarvan zegt het RIGO: ja, de concurrentie met de koopmarkt is zodanig groot dat die mensen die blijven dan slechts zo kort dan wonen, want die gaan door. Waarom zou je dan toch aandacht willen vragen voor juist deze twee aspecten?

Mevrouw Van Rood: Nou, om te beginnen met de ouderenhuisvesting. Omdat ik echt geloof in van groot naar beter. Dus ik herken ook wat u beschrijft over het feit dat mensen vaak langer op een bepaalde plek blijven wonen, dat herken ik ook wel van mijn directe omgeving. Maar ik denk ook dat er een nieuwe trend aan zit te komen waar het veel gebruikelijker is dat je die stap wel maakt. Dus wij kijken bijvoorbeeld ook naar het realiseren van knarrenhofjes. En ik denk dat u kennende u zeker wel dat fenomeen kent, waar ouderen met elkaar samen wonen en naar elkaar omkijken. Dus dat mensen er heel bewust voor kiezen om met elkaar, soortgelijke mensen in de zin van ouder en nog wel vitaal, maar wel wetend dat je binnenkort meer zorg nodig hebt, dat dat iets is wat nu nog maar mondjesmaat voorkomt maar dat in de toekomst dat veel meer gaat voorkomen. En ik denk dat we daarop moeten anticiperen en dat we het gesprek moeten aangaan, mensen bewust moeten laten worden over het feit dat ze daar waar het nog kan ze die stappen maken. En dat we als partijen gezamenlijk, gemeente, corporaties, ook kijken op welke manier we woonconcepten toevoegen dat mensen ook daadwerkelijk kunnen doorstromen, omdat het aanbod er is wat passend is bij de wensen die ze hebben. Dus in dat opzicht denk ik dat we er gewoon echt aandacht voor moeten hebben en daarop in moeten zetten. En als het gaat over de goedkope midden-huur herken ik ook wat u zegt over het feit, zeker als de ruimte heel erg laat is dan concurreert dat ook stevig met de koopsector. Maar het is een segment wat flexibel ingezet kan worden. U kent ook het fenomeen van koopgarant, dat zijn woningen waarvan je zegt: we verkopen het met een bepaalde mate van korting en je hebt de mogelijkheid als corporatie om het terug te kopen. En dan kan je het weer in de midden-huur zetten of zelfs eventueel als je dat zou willen in de sociale huur als dat nodig is. Maar dat is een segment wat juist in situaties waarin de economische situatie verslechtert of verbetert, dat je daar flexibel mee kan omgaan. En wij weten, we kwamen uit een periode dat het economisch goed ging. We zitten nu in een periode dat het economisch slecht gaat, hoe naar de toekomst gaan weet je niet. Dus we moeten ervoor zorgen dat we flexibel en wendbaar zijn. En dan kan dit segment, zowel in de goedkopere midden-huur, ook in relatie met het koopgarant product, een goede toevoeging zijn.

De heer Van Verk: Helder, dank u. Tweede vraag. U noemt het percentage 10 tot 15% en 5%. Als ik dat omzet naar getallen, hebben we het dan over 1000 tot 1500 en

respectievelijk 500? Dan is mij dat ook helder. Laatste vraag misschien een gewetensvraag. U heeft het over het ontwikkelen door commerciële projectontwikkelaars. En u zegt van: ja, zelf ontwikkelen zou ook kunnen, want dan kunnen we alles aan de voorkant vastleggen. Waar zou uw voorkeur naar uitgaan? En ja, waar zou je voorkeur naar uitgaan, dat is mijn eerste vraag. En de waarom vraag komt misschien daarna.

Mevrouw Van Rood: Ja, nou, mijn voorkeur gaat ernaar uit dat we het met elkaar doen. Daar geloof ik heel erg in. Commerciële partijen voegen daadwerkelijk iets toe en wij als maatschappelijke organisaties voegen ook wat toe. En ieder heeft zijn eigen rol, gemeente, commerciële partijen en wij als corporaties. Als het een andere variant is, wij mogen niet meer koopwoningen realiseren. Dat is bij wet bepaald. Dus dat mocht vroeger wel, dat mag tegenwoordig niet meer. Op een moment dat de gemeente zegt van: goh, we willen met de corporatie zaken doen, dat deden ze automatisch dat ze met de commerciële partijen ook zakendoen, omdat wij alleen de sociale huurwoningen mogen realiseren en de goedkopere midden-huur. Maar ik geloof heel erg op het moment dat je partijen gezamenlijk bij elkaar zet en goed kijkt naar de uitgangspunten die geformuleerd zijn, dat je uiteindelijk het beste product krijgt omdat je de kennis en de kunde van alle partijen direct aan de voorkant betrekt.

De heer Van Verk: Oké, helder. Nog een vraag aan mevrouw Buurman, voorzitter, een korte vraag. Mevrouw Buurman had het over of die werd bevraagd door meneer Timmer naar het begrip klein. En ze gaf toen al verhalend een bepaald idee van wat er nou bij zou moeten worden bedacht. Toch vind ik dat verraderlijk, want ik weet dat dat onmiddellijk terugkomt in een latere discussie. Als u het nou over klein heeft, heeft u het dan over de bekende hartjes? Een kamertje waar ook je bed staat en ook een keukentje, goedkoop. Of zegt u van: nee, dan hebben we het toch wel over een flatje met minimaal een kamer, een slaapkamer en een keuken.

Mevrouw Buurman: Ja, ik weet niet of u bekend bent met bijvoorbeeld het Elzingahof in Sterreburg. Daar heb je bijvoorbeeld van die appartementen waar dus gewoon een kleine woonkamer is met een keuken, een douche en een slaapkamer. Dat zou natuurlijk het meest ideaal zijn voor de jongeren. Maar er zijn ook genoeg jongeren die al zoiets hebben van: een kamer met een bed en alles in dezelfde studio dat is ook genoeg. Dus dat is maar net wat de jongere zelf voor voorkeur heeft. Maar natuurlijk, zo'n appartement zou het meest ideaal zijn.

De heer Van Verk: Oké, dat is voor dit moment voldoende antwoord. Helder, dank je.

De voorzitter: Oké, dank u wel. Mijnheer Loekemeijer.

De heer Loekemeijer: Ja, dank u wel, voorzitter. Ik heb een vraag voor mevrouw Buurman ook. Kan zij ook iets aangeven over waar dan jongeren het liefst zo'n woning zouden zien in de stad? Zou dat dan juist dicht bij het centrum of misschien juist op een andere plek?

Mevrouw Buurman: Ja, ik denk dat, het ligt er maar net aan wat de voorkeur is natuurlijk. Op zich zou natuurlijk ergens vlak bij de scholen die hier in Dordrecht zijn

ideaal zijn, of in het centrum. Nou weten we allemaal dat de woningen bij het centrum allemaal de prijzen wat hoger liggen, dus het is ook wat minder realistisch. Maar ik denk wat de meest ideale wijken zouden zijn bijvoorbeeld Sterreburg, Stadspolders, Dubbeldam is natuurlijk wel weer wat anders. Maar ik denk dat die wijken zeker aantrekkelijk zijn ook. Maar er zullen ook genoeg jongeren zijn die zeggen van: Crabbehof of Wielwijk of Krispijn, dat is ook prima.

De heer Loekemeijer: Ja, het gaat natuurlijk een beetje om wat zou idealiter, dus eigenlijk: hoe maak je het voor jongeren zo aantrekkelijk mogelijk? En dat zou dan meer in de buurt van school zijn bijvoorbeeld dan in de buurt van het centrum?

Mevrouw Buurman: Nou, ik denk dat het centrum ook zeker aantrekkelijk is. Maar wat ik al zei: daar gaat de prijs gewoon een stukje omhoog wat het dus weer minder aantrekkelijk maakt.

De heer Loekemeijer: Klopt, tenzij je daar natuurlijk op stuurt.

Mevrouw Buurman: Ja, en we hebben hier natuurlijk het leerpark. Nou is dat best wel toegankelijk eigenlijk voor iedereen uit Dordrecht, dus verder op scholen hoeft het hier in Dordrecht zelf niet gebaseerd te zijn dat het daar in de buurt moet zijn. Want het is gewoon makkelijk te bereiken zeg maar.

De heer Loekemeijer: Oké, dank u wel.

De voorzitter: Oké, meneer Portier.

De heer Portier: Voorzitter, ik had een vraag voor mevrouw Van Rood. En dat sluit een beetje aan bij wat in het raadsvoorstel of brief staat, dat vooral met commerciële partijen wordt samengewerkt. Ook bij de initiatie van sociale huurwoningen, omdat er te weinig financiële ruimte zit bij de corporaties. En tegelijk heeft mevrouw Van Rood een aantal nadelen daarvan genoemd, zoals het recht van die potentie om het na 15 jaar te verkopen. Dus mijn vraag is: zou zij graag zien dat de gemeente de corporaties helpt om zeg maar zelf toch meer woningen te realiseren? Ziet zij mogelijkheden voor hoe de gemeente daar kan helpen? Bijvoorbeeld doordat de gemeente bijvoorbeeld financiële middelen verschaft of krediet aantrekt, dat het goedkoop kan. Wat is daar haar idee over? En dan de volgende vraag, dat sluit ook een beetje aan bij wat mevrouw Buurman heeft gezegd, maar het is een vraag aan mevrouw Van Rood. Mevrouw Buurman zei van: ja, jongeren kunnen 300 tot 400 euro betalen voor een kamer of een kleine woning waarin ze kunnen starten. Hoe ziet mevrouw Van Rood mogelijkheden voor de corporaties om dat soort woningen te realiseren? Dat was het.

Mevrouw Van Rood: Voorzitter, twee vragen. In hoeverre wij ondersteuning nodig hebben vanuit de gemeente om woningen te realiseren. Voor wat betreft Rediere geldt dat wij een financieel gezonde corporatie zijn die in staat is om ook een bijdrage te leveren aan de nieuwbouwopgave die er ligt, nog los van de andere opgaves die er liggen. Daar houden wij ook in onze begroting rekening mee om te zorgen dat we die opgave kunnen realiseren en dat we ook blijvend een financieel gezonde corporatie naar

de toekomst blijven. Dat wel in de context dat wij uitgaan van de sociale grondprijzen die ik net noemde en er een maximum is aan de kosten die wij willen betalen voor het afnemen van die woningen als die gerealiseerd worden door een commerciële partij. Dus in principe geldt dat wij in staat zijn om de noodzakelijke opgave te realiseren. Mijn collega Oerlemans van Woonbron kan dat natuurlijk voor de positie van Woonbron goed beantwoorden. En als het gaat over de jongerenwoningen waar mevrouw Buurman het over heeft en waar meneer Portier ook aandacht voor vraagt, of die gerealiseerd worden. Wij zijn op dit moment betrokken bij het project leerpark, u allemaal bekend. Dat wordt gerealiseerd op dit moment door Jan Snel en daar nemen wij ook een kleine 100 woningen nemen wij ook af. En daarbij kijken we heel nadrukkelijk naar de huurprijs, zodat we ook voor jongeren een maximale huurprijs is voor de specifieke leeftijd, zodat ze ook daar huurtoeslag kunnen aanvragen. En dan gaat dat inderdaad over een lagere, dat gaat over huurprijzen dat heet het goedkope segment. Ja, het zijn allemaal verschillende segmenten voor verschillende groepen mensen wat dat betreft. Maar inderdaad voor jongeren is er een specifieke goedkope categorie waar men dus dan ook huurtoeslag bij krijgt. En daar houden we rekening mee.

De heer Portier: Dank u wel.

De voorzitter: Helder, meneer Portier?

De heer Portier: Ja, ik ben klaar.

De voorzitter: Oké, top. Dan krijgen we de volgende op het lijstje en dat is mevrouw Klein-Hendriks van de CU/SGP.

Mevrouw Klein-Hendriks: Ja, dank u wel, voorzitter. Met het laatste antwoord van mevrouw Van Rood is mij wel steeds duidelijker dat de woningcorporatie echt een heel breed palet aan woningsegmenten bedient. Mijn vraag, dus ook voor jongeren lijkt me toch best wel redelijk complex allemaal als ik dat zo hoor. Maar mijn vraag was vooral ook gericht op ouderen, ook gelet op die doorstroming en die behoefte die daar ook wel is, ook gelet op het feit dat er ook voor huurwoningen in bepaalde segmenten ook echt wel een oplopend tekort is, de grotere huurwoningen. Die knarrenhofjes of andere woonvormen, ook juist gericht op ouderen, misschien inderdaad met zo'n gezamenlijke tuin ofzo, zijn daar ook actueel plannen in Dordrecht die al in een verder gevorderd stadium zijn? Of is het toch nog steeds wel eigenlijk toekomstmuziek?

Mevrouw Van Rood: Nou, we zijn volop bezig met de ontwikkeling van plannen. We zijn op dit moment zijn we daadwerkelijk aan het bouwen aan de Tatersweg, daar wordt nieuwbouw op dit moment gerealiseerd en dat hopen we vlak na de zomer hopen we dat af te ronden. We zijn bezig met een project in Charlotte de Bourbonstraat. En als het gaat over knarrenhofjes zit dat in de planvorming voor, ja, terwijl ik het zeg denk ik van: zal ik het nu al zeggen, want dan loop je het risico dat het voor het spel uitgaat. Maar daar zijn we ook in Dordrecht aan het kijken om op een specifieke locatie te kijken naar de mogelijkheid van een knarrenhofje. Ja, dat klopt. Het is een buitengewoon sympathiek woonconcept waar ik ook echt in geloof en dat past in woon en zorg 2.0, het verzorgingstehuis 2.0. Waar je weliswaar zelfstandig woont, maar wel de zorg hebt en

ook de aandacht hebt voor elkaar. Want ik geloof dat in die inclusieve samenleving, dat het omkijken naar elkaar echt steeds belangrijker wordt, ook in het beheersen van de kosten voor zorg en welzijn.

Mevrouw Klein-Hendriks: Oké, dank u wel.

De voorzitter: En de laatste op het lijstje, mevrouw Jager.

Mevrouw Jager: Ja, goedenavond. Ik heb een vraagje voor mevrouw Van Rood. Meneer Portier die heeft al heel veel gras voor mijn voeten weggemaaid, want ik had het net allemaal opgeschreven en toen ging hij los. Maar over inderdaad het bouwen voor de sociale en de goedkope midden-huur. In hoeverre, oké de financiële mogelijkheden en zo die heeft meneer Portier al naar gevraagd, maar de woningstichtingen die hebben nog een bijzonder grote opgave. En dat is nog steeds de klimaat- en milieuopgave en van het aardgas af moeten. In hoeverre gaat dat, want dat brengt ook enorme kosten met zich mee, in hoeverre gaat dat nieuwbouw in de weg zitten? En wordt het toch afhankelijker misschien van de kapitaalmarkt, zeg maar.

Mevrouw Van Rood: Laat helder zijn dat de opgave waar wij als corporaties voor staan is enorm. Als het gaat over de nieuwbouwopgave gaat het over bouwen, bouwen, bouwen. Het is een ongelooflijk groot thema op dit moment ook in de verkiezingen, zoals u allen weet. Het klimaat, de energietransitie is natuurlijk ook een enorme opgave. Wij staan met elkaar als gezamenlijke corporaties in de Drechtsteden voor de taak om 30 duizend woningen voor 2050 van het gas af te halen. Dan heb ik het nog niet gehad over het huisvesten van de kwetsbare doelgroep en voor de leefbaarheid in wijken en buurten wat natuurlijk ook volop onze aandacht moet hebben en houden. Dus het zijn veel opgaven. Als je kijkt naar de korte termijn dan zie je dat de opgaven voor ons betaalbaar zijn, maar wel in de context dat er iets met die verhuurders moet gaan gebeuren. Maar het is helder dat op het moment dat dit op deze manier doorgaat, dan noem ik ook nog even de recente moties die aangenomen zijn door de Kamer, de wet eenmalige huurverlaging en de huurbevriezing. Die hebben grote impact op de kasstromen van de corporaties. En wij willen graag aan die opgave werken, wij geloven ook dat het nodig is. Wij kunnen in ieder geval de komende jaren kunnen we het realiseren. Maar op de langere termijn is de post ook te kort om alle opgaves te realiseren als er niks gebeurt met de verhuurdersheffing.

Mevrouw Jager: Dat was het vervolg van mijn vraag van: gaat dat lukken zonder dat ze iets met die verhuurdersheffing gaan doen? Maar dat gaat dus niet lukken. Dat is duidelijk. Maar toch wel even weten dat de zakken misschien van de woningstichtingen misschien ook wel een beetje diep zijn, maar niet oneindig diep.

Mevrouw Van Rood: Nee, helaas niet nee.

Mevrouw Jager: Dus niet alles kunnen bouwen wat we nodig hebben. Oké, bedankt.

De voorzitter: Oké, dan zijn we door de hele lijst heen met mensen die vragen hadden aan mevrouw Van Rood en mevrouw Buurman. Ik wil beide dames hartelijk danken om

zo uitgebreid en goed te beantwoorden. Wij gaan nu even pauzeren tot half 10. Want we hebben nog het een en ander te bespreken natuurlijk. En dan kan ik in de tussentijd even zorgen dat we een rondje gaan lopen om warm te worden, want op het stadskantoor is de verwarming uitgevallen. U ziet mij dus ook steeds meer aantrekken en we gaan eens kijken of wij niet bevriezen, in plaats van de woningmarkt. Tot zo meteen. Zo, dames en heren, daar zijn we weer. Nu gaan we verder met de inhoudelijke bespreking van alles wat voorligt. Jullie hebben tijdens de laatste evaluatie met de commissie besloten om te experimenteren met de sprekersvolgorde bij grotere onderwerpen. En daar is uitgekomen voor vanavond dat de volgorde wordt aangehouden om en om oppositiepartij-coalitiepartij. Dus dat is een beetje zoals het met de pc-cyclus gaat. En in volgorde van grootte. Dus we beginnen met D66, gaat uw gang.

De heer Loekemeijer: Ja, dank u wel, voorzitter. Nou ja, er is heel veel te zeggen, want het is heel veel informatie. Wij hebben als D66 wat dingen uitgelicht waarvan we eigenlijk ook wel benieuwd zijn hoe anderen daarover denken. En dat geldt zowel voor andere partijen als het college. Als wij nu naar het rapport kijken en ook naar de conclusies daarvan, in het licht van de coronacrisis en de gevolgen die dit waarschijnlijk voor de economie gaat hebben in de toekomst, denken wij dat het voorspoedscenario al sowieso niet heel erg realistisch meer is. En dat zou dan betekenen dat er een soort van verschuiving ontstaat naar kleinere en niet grondgebonden woningen, appartementen en dergelijke, en meer huur dan koop. Wij vragen dan überhaupt dat die grote grondgebonden woningen nog wel actueel en haalbaar zijn binnenstedelijk en of dit überhaupt past in de stedelijke ambitie. Inderdaad zijn wij benieuwd naar wat anderen daarvan vinden. Verder zien wij de vergrijzing toenemen en vragen wij ons af of het niet verstandig is om juist die jonge starters naar de stad te trekken met kwalitatief goede starterswoningen, 1 en 2 persoons huishoudens. Omdat dit goed aansluit bij de ambities om jonge generaties aan de stad te binden en ook de voorzieningen in de stad in stand kan houden, zonder dat je daar hele grote grondgebonden woningen voor hoeft te realiseren. Verder maken wij ons ook zorgen over de sociale woningbouw. Wij lezen dat een groot deel van de compensatie hiervoor moet komen uit samenwerking met commerciële partijen. Aan de andere kant horen wij van het college dat het soms lastig is om commerciële partijen daartoe te bewegen. Dus wij zien een situatie die een beetje onder druk staat. En wij vragen ons af of die pas op de plaats ambitie dan wel gehaald gaat worden. En daarnaast ook of het niet eerlijker is om de sociale woningsector mee te laten groeien met de rest van de stad. Ook zijn wij blij dat er gekeken wordt naar speculatie op de woningmarkt, en vooral wat je daar aan kan doen. De huidige woningmarkt is erg overspannen en dat maakt het gevoelig voor misstanden. Ik denk dat het goed is dat we met zijn allen ernaar kijken hoe we dat kunnen voorkomen. Verder zien wij ook nog een ander ding dat wij onlangs een overspannen situatie, waar we het wel belangrijk vinden dat we kwalitatief goed blijven bouwen. En dan hebben we het niet over woningen van 3 ton, dat is eigenlijk hoe de kwaliteit wordt benoemd in de stukken. Maar juist kwalitatief hoogwaardig bouwen in de zin van energieneutraal, mooie architectuur, leefbaarheid en natuur-inclusief. En wat ons betreft eigenlijk minimale eisen voor een moderne woning in een mooie stad als Dordrecht.

De voorzitter: Mijnheer Kleinpaste.

De heer Kleinpaste: Dank u wel, voorzitter. Ik hoor meneer Loekemeijer van D66 zeggen dat we met elkaar heel goed moeten kijken naar eventuele misstanden op de woningmarkt. En toen dacht ik: dan komt er naar die punt nog een volgende zin, namelijk het idee wat D66 daar zelf al over heeft om ons te enthousiasmeren om mee te denken. Dus heeft u er zelf ook een opvatting bij?

De heer Loekemeijer: Nou, we hebben natuurlijk in de stukken gelezen al de opties die zijn gegeven om speculeren te voorkomen. Ik denk dat dat al een hele goede stap in de richting is. En verder denk ik ook dat de huidige markt is gevoelig voor huisjesmelkers, om het zo maar even te noemen. Dus veel mensen die in een huis worden gepropt, omdat dat veel geld oplevert. En ik denk dat we daar wel goed naar moeten kijken hoe we dat eventueel kunnen voorkomen. Omdat dat wel situaties zijn die in de huidige woningmarkt natuurlijk wel op de loer liggen.

De voorzitter: Mevrouw Jager.

Mevrouw Jager: Kleine interruptie. Ik hoor hier over woningspeculatie, huisjes melken, volgens mij hebben we het daar twee jaar geleden uitgebreid over gehad, hebben we het er al eens eerder over gehad. Het is net of dit nu helemaal uit het niets nieuw komt. Ik denk van: nou, er wordt overal aan gewerkt en wij zijn er twee jaar geleden al over bezig geweest. En ik vraag me af: wie heeft er dan al die jaren zitten slapen? Want ik hoor het van alle kanten nu op me af komen en dan denk ik: waarom? Waarom zijn we er niet eerder mee begonnen? En inderdaad, waarom hebben we niet eerder met zijn allen daar verder over nagedacht en is er alleen maar gezegd van: daar kunnen wij niks mee doen, daar kunnen wij niks aan doen, dat is niet aan ons dat is de markt. En blijkbaar kan het toch wel, want Amsterdam doet het ook. En ja, ik vind het een beetje jammer eigenlijk. Niet dat we het doen, maar wel dat het nu pas naar boven komt. Dat wilde ik even zeggen.

De voorzitter: En uw vraag is?

Mevrouw Jager: Nou, wat meneer Loekemeijer denkt dat wij moeten doen. Want uw voorgangers die waren daar ook met mij mee bezig. En wat denkt u dat we nu met zijn allen kunnen doen?

De heer Loekemeijer: Nou ja, wat betreft de speculatie staat gewoon ook in de stukken dat het college daar al naar gekeken heeft van: wat kunnen we nou doen met eventueel een speculatiebeding of eventueel een woningplicht. Dus als je een woning koopt, dat je er 5 jaar, dat is meestal een beetje de norm, er in moet wonen. Dus daar wordt naar gekeken en daar zijn we heel blij mee vooral dat dat gedaan wordt.

Mevrouw Jager: Het grote punt is dat ik daar twee jaar geleden om gevraagd heb en dat het college toen gezegd heeft dat het godsonmogelijk was voor het college, dus ook voor ons om daar ook maar iets mee te doen. En dan denk ik van: ja, nu staat het in de stukken, kunnen we er dan nu wel wat mee? Denkt u dat we er nu wel wat mee kunnen?

De voorzitter: Ik denk dat dat een vraag is aan het college. Meneer Loekemeijer, gaat u verder.

De heer Loekemeijer: Nou, ik was eigenlijk klaar met mijn woordvoering.

De voorzitter: Helemaal goed, mag ook hoor. Ja, dan gaan wij verder met Beter voor Dordt.

De heer Gündogdu: Ja, voorzitter. Voorzitter, wij hebben kennis genomen van het RIGO-onderzoek en ik wil volgordelijk een korte beschouwing op het onderzoek en dan vervolgens ook reageren op de diverse moties en artikel 40-vragen die ook vanavond op de agenda staan. Om te beginnen met de bevindingen van het nieuwe RIGO-onderzoek. In feite wat wij lezen en ook de afgelopen maanden in de diverse presentaties hebben begrepen is dat er feitelijk weinig, nou ja, veranderingen zijn. Buiten een aantal kleine veranderingen. Maar in de grote lijnen het onderzoek wat in 2016 is uitgevoerd, wat diverse keren is besproken, nou, dat is wederom bevestigd ook in dit onderzoek. Maar dat wil niet zeggen dat we ons minder zorgen moeten gaan maken. Want het credo is en blijft: wij moeten bouwen, snel bouwen, kwalitatief bouwen, we moeten bouwen voor jong en oud en voor alle segmenten. En uiteraard hebben we ook naar de planmonitor gekeken. Er is nou ja in ieder geval voor de komende jaren een enorme ambitie met ook een soft en dan wel een harde voorraad. Belangrijk daarbij is dat wij zeg maar echt die koers van het willen bouwen en zo snel mogelijk kwalitatief bouwen in gedifferentieerde wijken, dat we dat echt vast moeten houden. En als het nou gaat om samenwerking met corporaties of met commerciële partners, in ieder geval is de boodschap: we kunnen het niet alleen. Niet alleen vanuit de gemeente, de corporaties kunnen het niet alleen en de commerciële partijen kunnen het niet alleen. Samen in goed overleg kijken naar ieders mogelijkheid en echt het onderste uit de kan halen om de ambitie die we met elkaar hebben vastgesteld in 2019, om dat echt stap voor stap waar te maken. Dat is hoe wij dit rapport hebben gelezen en dat willen we nog eens benadrukken richting het college, maar ook richting u de collega's, dat we echt hand in hand. Dit is een opgave, een enorme opgave, voor ons allen dat we dat zo goed mogelijk moeten willen realiseren. Nou, dat is zeg maar de lijn die het RIGO-onderzoek ons wederom bevestigt. En dit wilden we zeg maar ook vanuit Beter voor Dordt in deze beschouwing meegeven. Vervolgens, voorzitter, ik wil het ook hebben ...

De voorzitter: Meneer Gündogdu, ik was daarnet meneer Van Verk vergeten bij meneer Loekemeijer. Maar bij u krijgt die dan gelijk de kans.

De heer Van Verk: Dank u wel, voorzitter. Bij meneer Loekemeijer kom ik er dadelijk zelf nog wel even op terug. Het verbaast me, meneer Gündogdu is denk ik nu een minuut of vijf aan het woord en hij heeft eigenlijk nog niets gezegd. Alleen maar dat het RIGO-onderzoek datgene bevestigt wat we al weten. Terwijl ik ditmaal toch heel nadrukkelijk dat RIGO-onderzoek heb gelezen en daarnaast ook nog woon in Dordt of in de Drechtsteden, het OCD-rapport. En ik zie wel degelijk verschuivingen. Dus hoe komt het nu dat mijn werkelijkheid anders is dan die van u? Of wil u gewoon graag eigenlijk gewoon bevestigd zien en horen dat we voortdurend op de goede koers zitten? Want ook

mevrouw Van Rood heeft net toch een iets ander verhaal. Hoe kijkt u daar dan tegenaan?

De heer Gündogdu: Bedankt voor deze vraag, meneer Van Verk. Ik heb uiteraard dat rapport van 2016, weliswaar is dat enige tijd geleden, goed bestudeerd en ook dit rapport. Wat ik zojuist wel aangaf, er zijn natuurlijk wat verschillen. Maar de grote lijn die destijds ons is voorgelegd in dat onderzoek, dat wordt wederom bevestigd. Dat is zeg maar waar wij nog steeds voor staan. Met wel de kanttekening, de boodschap die ook is meegegeven: we moeten dus wel kijken naar de snelheid van bouwen, het samenwerken met partners en ook dat de doelgroepen, om het zo te zeggen, bijvoorbeeld senioren. We zien een duidelijke verschuiving zeg maar naar leeftijdsopbouw. Dat wil niet zeggen dat we dat helemaal, nou ja, van ons afschuiven, absoluut niet. Maar hetgeen wat in grote lijnen in 2016 is onderzocht wordt nu bevestigt met de kanttekening: let wel, dit zijn ontwikkelingen die jullie in de opgave die jullie samen hebben vastgesteld met moeten meenemen. Dat is zoals wij dat hebben geïnterpreteerd. En die grote verschillen, zoals u dat wel heeft gelezen, dat hoor ik straks graag van u natuurlijk. Maar dat hebben wij dus niet gelezen.

De heer Van Verk: Oké. En u heeft dat ook niet gehoord in het verhaal van mevrouw Van Rood?

De heer Gündogdu: Nou ja, ik heb zojuist aan mevrouw Van Rood diverse vragen gesteld en ook eigenlijk bevestigd gekregen. Zij maakt zich terecht zorgen over met name de economische impact van deze crisis en wat dat betekent voor de woningmarkt. Uiteraard maken wij ons daar ook zorgen over, alleen het is wel de bedoeling, dit is langjarig, 10 jaar, 20 jaar. En als je nu bij wijze van spreken gaat afwijken, dus op basis van de scenario's een negatieve scenariokeuze zou willen maken, ja, dan zou je wel eens je doel voorbij kunnen gaan door over een aantal jaar weer terug te komen op hetgeen wat we nu met elkaar hebben besloten. Dus ik begrijp mevrouw Van Rood heel goed en eigenlijk zegt zij: bouwen voor alle segmenten en zo snel mogelijk. Even kort samengevat. Maar ik hoor uiteraard graag van u straks. In ieder geval, voorzitter, als ik verder mag gaan.

De voorzitter: Nee, dat mag u niet. Want meneer Kleinpaste heeft een interruptie.

De heer Kleinpaste: Ja, dank u wel, voorzitter. Ja, toch ook nog even inzoomen op die samenwerking tussen commerciële partijen, corporaties en gemeente. Want ik verstond van mevrouw Van Rood zo dat ze zei van: dat kan sneller, dat kan hechter en dat kan beter. En mag ik uw bijdrage tot dusver dus ook zien als ondersteuning van die roep van mevrouw Van Rood, dat op dat gebied vanuit de gemeente echt nog wel wat meters te maken hebben en dat we daar beter kunnen optrekken.

De heer Gündogdu: Nou, meneer Kleinpaste, dat kunt u inderdaad zo interpreteren, want het college geeft ook aan dat de opgave, met name als we het hebben over sociale huur, dat kan de corporatie niet zelf aan. Sterker nog, wij hebben natuurlijk ook en die stukken heeft u ook. In diverse tabellen zien we ook dat we die commerciële partners wel heel hard nodig hebben om tot een bepaalde ontwikkeling te komen als het gaat over aantallen sociale huur. Maar wel met de kanttekening, wat mevrouw Van Rood heel goed

benadrukte, dat op enig moment natuurlijk zo'n investeerder geneigd is na x aantal jaren om de posities te verkopen. Want ze hebben immers een ander verdienmodel. En ja, wat ik overigens wel interpreteer is dat ze ons wel oproept, de raad oproept, om dus vanuit onze kader stellende rol wel aan onze ontwikkelaar mee te geven dat die 15 jaar juist in deze gespannen woningmarkt wel eens heel kort kan zijn. En de sociale huur ook zodanig onder druk kan komen te staan. Maar ik ben inderdaad ook wel benieuwd naar de reactie van het college hierop. Maar in ieder geval was de lijn ook van mevrouw Van Rood: je moet het samen doen, want alleen kom je er niet. Want de opgave is enorm. Zo hebben wij het geïnterpreteerd. En ik denk dat dat voor ons allen geldt, dat we echt de handen ineen moeten gaan steken willen we zeg maar deze enorme opgave samen kunnen klaren. Maar ik hoor straks ook de reactie van het college over dit onderwerp. Voorzitter, ik ga verder met het onderwerp. Motie ambitie en lef voor studentenwoningen, ik pak het gelijk in een keer. Nou, in die motie zijn een aantal vragen gesteld aan het college, waar ook uitvoering aan is gegeven, althans beantwoording ook op papier is gegeven. Nou, onder andere wonen boven winkels. Daar hebben wij vanuit Beter voor Dordt natuurlijk diverse keren aandacht voor gevraagd. Sterker nog, ook het college zegt: we zijn al daar heel druk mee bezig geweest in het verleden door onder andere subsidies. Maar als de wens er is vanuit de raad dat we bij wijze van spreken een op een met de ondernemers, of althans pandeigenaren, in gesprek gaan om ruimten die momenteel niet worden gebruikt of als opslagruimte worden gebruikt door ondernemers, om dat te laten transformeren naar woonruimte. Ja, dan hangt daar een budget aan vast, hebben we kunnen lezen. Nou, wij zijn benieuwd wat dat budget dan zou moeten zijn. Dus dat is dan ook een vraag aan het college, mochten wij vanuit de raad ook die wens willen dat er bij wijze van spreken een op een benadering komt richting pandeigenaren. En ja, aan welke bedragen moeten wij dan denken? Dus dat kan ons wat vergemakkelijken in onze keuze. Vervolgens, voorzitter, met name de actieve rol van de gemeente in relatie tot vastgoedbeheer met name voor studenten. Nou, daar is in de beantwoording door het college wordt er aangegeven: we hebben in het verleden diverse initiatieven gehad, waarbij we dus onder andere met Rijksvastgoed om de tafel hebben gezeten. En dat heeft niet geleid tot proposities of kansen. Is de situatie op dit moment, deze gespannen situatie, maar ook de vraag vanuit de jongeren, dat hebben we zojuist ook wederom bevestigd gekregen, zodanig anders dat het college wederom hier een kans ziet of een mogelijkheid ziet om toch die groeiende vraag van jongeren om daar concreet mee aan de slag te gaan? Dus dat is ook een vraag aan het college. En welke kosten zouden dan bij wijze van spreken aan dit proces verbonden zijn?

De voorzitter: Mijnheer Oostenrijk.

De heer Oostenrijk: Ja, voorzitter. Zoals al eerder ook een keer aangekaart: meneer Gündogdu vertelt veel, maar zegt weinig. Oftewel: wat vindt Beter voor Dordt nu op deze punten? Want hij stelt allerlei vragen aan het college, maar als grootste coalitiepartij zou die toch ook moeten ingaan op de inhoud en standpuntbepaling. Dus ik ben erg nieuwsgierig wat op deze punten Beter voor Dordt nu eigenlijk vindt.

De heer Gündogdu: Ja, dat is heel mooi meneer Oostenrijk. U kent mij inmiddels denk ik wel een beetje. In iedere vraag die ik stel zit dus ook een gedachtekronkel om daar ook

iets mee te gaan doen. Die vragen stel ik natuurlijk niet zomaar. Als we het hebben over dit laatste punt, vastgoedbeheer studenten. We hebben zojuist mevrouw Buurman onder andere gehoord, die doet een dringende oproep, een noodoproep aan ons allen. De gemeenteraad, het college, er moet gebouwd worden. Er moet vooral voor de jongeren moeten er ook kansen zijn, want die jongeren willen we voor deze stad behouden. Nou, volgens mij spreek ik voor ons allen dat we dat van harte ondersteunen. Ik ben met name benieuwd wat het college hiervan vindt, want wij hebben daar uiteraard een mening over. De jongeren, en daar hebben we altijd al een mening over gehad, dat is de kracht van onze stad. Die moeten we voor de werkgelegenheid, voor de leefbaarheid van onze stad behouden. En daar moeten we natuurlijk van alles doen, eenvoudigweg omdat anders wij straks, sorry dat ik het zo zeg, in een grijze stad wonen en dat willen we met zijn allen uiteraard niet.

De heer Oostenrijk: Maar voorzitter, ook hier weer de vraag van: hoe wil Beter voor Dordt dit dan concretiseren? Meer dan het vragen aan het college hoe men dat denkt te doen. Ook hier weer boter bij de vis.

De heer Gündogdu: Uiteraard, meneer Oostenrijk. Boter bij de vis, natuurlijk. Maar ik ben vooral benieuwd wat het college als een reactie geeft überhaupt op dit verzoek. Want dit is dus een motie, we hebben nu dat een motie is ingediend, die is aangenomen en het college komt met een reactie. En zegt eigenlijk: we hebben in het verleden dit geprobeerd, het is niet tot een bepaalde oplossingsrichting gekomen. En wij zeggen: het college, op dit moment is de woningmarkt zodanig gespannen, wij horen diverse oproepen onder andere van de jongeren dat die kansen wederom moeten bekeken worden. Dus waar er kansen zijn, dat moet je actief benutten. Dat is de oproep die wij doen, maar wij zijn ook benieuwd met name richting het verhaal van het college hoe zij hierin staan en wat de argumentatie van hen is in deze. Dus vandaar de vraag richting het college. Voorzitter, ik wil toch wel verder.

De voorzitter: Nou, ik zie ook dat meneer Van Verk nog wat voor u heeft. En ik wil u inderdaad vragen, want de vraag was op zich best terecht van meneer Oostenrijk, omdat u via vele wegen gaat behalve de weg van wat Beter voor Dordt vindt. Dus graag uw mening, maar eerst meneer Van Verk.

De heer Van Verk: Nou, voorzitter, wellicht een aansluiting op wat u zegt en wat meneer Oostenrijk ook al zei. We horen weinig. En ik hoor u een warm pleidooi houden om de jongeren hier te behouden, die zijn het kapitaal van je stad. Ik hoor niet hoe. En als ik u vraag van: leiden nou de bevindingen van het RIGO-rapport tot een andere opstelling en tot een verandering in het bouwprogramma? Dan zegt u: nou nee, we hebben alleen maar bevestigd gezien dat. Nou, dan vraag ik me af of u daadwerkelijk de jongeren kan gaan bedienen. Want wat we hebben gedaan tot op heden in het beleid is de sociale woningbouw op termijn gezet en gezegd: 2031 gaan we opnieuw kijken of de zaak weer op orde is. Nou, dat is volgens mij niet een beleid wat bijdraagt aan uw doel om de jongeren hier te behouden.

De heer Gündogdu: Nou, daar ben ik het dus niet mee eens, meneer Van Verk. Wij hebben, en dat ziet u ook terug in het onderzoek wat OCD heeft gedaan, het voorbeeld

van Valkenhof. Dat met name als we het hebben over het aantal verhuisbewegingen en wie daar vervolgens gebruik van maakt, wie er naartoe verhuist, daar is ook een onderdeel. Mensen komen dus van corporatiewoningen die relatief goedkoop zijn, even tussen haakjes. Die komen dus ook in die woningen, verhuisbewegingen van 2,5 waar eerder wel eens gesproken is van 3 tot 4 verhuisbewegingen bij een nieuwbouwproject. Nou, dat zien we daar gedeeltelijk bevestigd. Dus wij geloven in die doorstroming. En wat vervolgens dus die aansluiting bij het RIGO-onderzoek. RIGO zegt dus ook: als je dus bouwt in een bepaald segment, dan hou je dus aan de onderkant van de markt ruimte of creëer je ruimte voor juist die starters, juist voor die jongeren. En dat wordt ook wel bevestigd, weliswaar is dit een klein project of relatief klein, maar dat zien we daar ook bevestigd. 2,5 keer de verhuisbeweging, ja, dat is natuurlijk niet niks. Dus wat dat betreft ben ik het met u niet eens en de ingezette lijn, zoals wij dat nu ook van het college hebben gekregen, ja, dat zien wij daar wel bevestigd worden. En overigens, we gaan natuurlijk niet in 2031 pas kijken hoe het loopt met de hele sociale woningbouw, want er is natuurlijk voor de komende jaren, we hebben daar een overzicht van gekregen, met regelmaat krijgen we een x aantal corporatiewoningen of sociale woningen erbij. De afspraak is, we staan op 2031 op het niveau van 1-1-2016, dat is de afspraak. Maar dat wil niet zeggen dat we tot 1 januari 2031 gaan wachten. Dus daar schelen we van mening. Voorzitter, motie loting corporatiewoningen, ook daar een korte reflectie. Nou ja, we hebben kunnen lezen dat zowel bij de lotingvariant zowel voor als tegens zijn. Maar het belangrijkste voor ons voor Beter voor Dordt is dat als je je inschrijft als woningzoekende en je bent op zoek naar een corporatiewoning, omdat je een bepaald inkomen hebt, dan is het belangrijkste dat je het vertrouwen moet hebben in het systeem. En het systeem is dat je er zeker van kan zijn dat je binnen afzienbare tijd, we weten inmiddels dat dat heel lang kan duren, maar dat je wel het recht en de kans hebt om een woning te krijgen. En dat loten dat daar echt wel een abrupt einde aan maakt. Er valt weliswaar met name als we hebben over loting wel iets voor te zeggen als we het hebben over corporatiewoningen die veel te lang leegstaan en dat er geen gegadigden komen opduiken. Dan zien we daar zeker wel een kans voor loting. Maar om nu het systeem en zich volledig om te gooien naar loting voor de hele potentiële aantal woningen die op de markt komen vanuit de corporaties, dat zien wij in alle eerlijkheid op dit moment niet zitten. Wel zijn we voorstander van een deel zeg maar van de woningen die niet worden weggezet of kunnen worden weggezet, om dat via loting te doen. Dat zou een mooi experiment zijn. En uiteraard kijken we ook wel uit naar de eerste resultaten op dat gebied. Dus wederom dat woonruimte verdeelsysteem dat moet een stukje zekerheid bieden en dat is denk ik de belangrijkste basis van dit systeem. Voorzitter, vervolgens ga ik verder ...

De voorzitter: Mijnheer Gündogdu, ik heb toch even de vraag of u zich een beetje richting een eind kan brijen. Want u bent al erg lang aan het woord, precies 20 minuten.

De heer Gündogdu: Jeetje, dan hebben we het over ... Even kijken, dan ga ik heel snel. Ja, voorzitter, dan ga ik heel snel naar artikel 40-vragen zelfbewoningsplicht. Dat is zojuist ook even aan de orde geweest, het antispeculatie-beding. Nou, het college zegt van: we zijn bereid om daar onderzoek naar te doen. Nou, wat ons betreft heel goed dat dat onderzoek er komt, want we zijn oprecht benieuwd wat dit nou betekent voor de

woningmarkt in onze stad. En we zijn überhaupt wel benieuwd hoeveel speculanten er op de markt zijn die onze woningmarkt verstoren in die zin. Dus graag, daar zijn we zeker benieuwd naar, een onderzoek naar de mogelijkheden van zo'n antispeculatie-beding. Ik had nog veel meer willen zeggen, voorzitter, maar ik laat het even hierbij.

De voorzitter: Daar ben ik blij mee, dank u wel. Volgens mijn lijstje gaan we nu naar GroenLinks.

De heer Van der Meer: Dank u wel, voorzitter. Er is behoefte aan betaalbare woningen voor iedereen, er is behoefte aan verdichting in de stad om dat te realiseren en er is een ambitie om zo veel mogelijk tot gemengde wijken te komen. Kennisgenomen hebbend van het RIGO-onderzoek en van de planmonitor zien wij vier knelpunten in het huidige woningbouwprogramma. 1, er is een schrijnend tekort aan sociale huurwoningen, met name voor de categorie tussen 23 en 55 jaar. Nog niet zoveel expliciet genoemd vanavond, maar toch zit daar een knelpunt. Het feit dat er voor studenten en ouderen in een aantal opzichten meer mogelijkheden lijken te zijn leidt tot een redelijk ogend gemiddelde wat wachttijd betreft, maar voor deze categorie van 23 tot 55 jaar is die wachttijd vaak echt problematisch. Het bouwen voor jongeren is een prima ontwikkeling en het vasthouden van jongeren ook. Maar ook die zullen moeten kunnen doorstromen naar wat grotere woningen. Dus hier zit echt een probleem in de sociale woningmarkt. 2, voor starters met lage en middeninkomens zijn er te weinig voor hen betaalbare koopwoningen. Ten derde, van de strategie om vooral dure huizen te bouwen en daarmee doorstroom op gang te brengen is niet duidelijk hoe effectief dat uiteindelijk zal zijn. En of dat voldoende goedkope woningen zal opleveren.

De voorzitter: Mijnheer Oostenrijk gaat u even wat vragen.

De heer Oostenrijk: Ja, voorzitter, en dat gaat over de opmerking van meneer Van der Meer over: voor starters zijn er te weinig betaalbare koopwoningen. Dat mag zo zijn, en ik snap dat als het gaat over nieuwbouwwoningen, maar we hebben ook natuurlijk een heel groot segment aan oudere woningen, dus woningen op leeftijd, waarbij nog steeds in ieder geval de koopprijs op en zich laten we zeggen betaalbaar is. Dat staat los van het hele hypotheekverhaal om die starters in staat te stellen om die woning, die bijvoorbeeld onder de 2 ton zit, en die zijn er veel, om die te kunnen bemachtigen. Dus ik snap voor een deel de opmerkingen van meneer Van der Meer, maar ik begrijp hem niet als het gaat om nieuwbouwwoningen. Want dat is een utopie dat zo'n starter, die bijna geen eigen geld meebrengt, laten we zeggen een nieuwbouwwoning kan kopen. Omdat wij met zijn allen weten dat je dus zeker voor een eengezinswoning al ruim boven de 3 ton zit. Dus ik snap zijn zorg, maar we moeten ook even kijken naar het realiteitsgehalte om niet iets te wensen wat niet aan de orde is.

De heer Van der Meer: Ik kan mij heel goed voorstellen dat het voor veel starters ook aantrekkelijk kan worden gemaakt om in bestaande woningen, die prijzen hebben die meneer Oostenrijk noemt, om die te kopen. Alleen die moeten er dan inderdaad wel zijn. En dat vergt dus dat er inderdaad voldoende doorstroming op gang was. En daar was ik net mee bezig om dat te zeggen, de strategie om doorstroming te stimuleren door inderdaad duurdere huizen te bouwen die niet voor starters betaalbaar zijn over het

algemeen, daar kunnen we vragen stellen bij de effectiviteit van die strategie. Komt er inderdaad voldoende doorstroming op gang? In mijn lezing zet het RIGO-rapport of tempert het RIGO-rapport in elk geval de verwachtingen over die doorstroming. En dat is voor een bepaalde categorie helemaal niet zo zeker. En bovendien, en dat is een tweede nadeel, betekent de strategie van dure woningen bouwen dat in relatief veel nieuwbouwwijken relatief veel grote dure woningen komen. En dat staat ook weer op gespannen voet met de doelstelling om tot gemengde wijken te komen. Vierde punt en laatste punt, grote duren woningen vergen relatief veel grond. Meneer Loekemeijer heeft daar ook al op gewezen, hetgeen op gespannen voet staat met de gewenste verdichting en het tegelijkertijd in de stad willen behouden van groen en ruimte voor bewegen, ontspannen en ontmoeten. Dat willen we zelfs versterken. Ook de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens in de toekomst is een tweede reden om juist mee over kleinere woningen na te denken. In onze ogen vragen deze vier knelpunten om een bijstelling van het bouwprogramma. Dan wil ik graag tot slot voorzitter nog een enkele opmerking maken over de toewijzing van sociale huurwoningen.

De voorzitter: Voordat u dat gaat doen gaat u inderdaad eerst een interruptie krijgen van meneer Gündogdu en daarna van meneer Noldus. Gaat uw gang.

De heer Gündogdu: Voorzitter, dank u wel. Heel kort, meneer Van der Meer geeft aan dat de grotere woningen veel meer oppervlakte vergen. Daar ben ik het gedeeltelijk mee eens. Maar uit dit onderzoek, meneer Van der Meer, komt duidelijk naar voren dat juist er een enorme vraag is naar woningen pak hem beet vanaf 100 vierkante meter. Is dat in uw ogen al te groot? Moet ik dat zo interpreteren?

De heer Van der Meer: Die behoefte die geformuleerd wordt, dat is inderdaad wat mensen willen. Het is mij uit het onderzoek niet helemaal duidelijk of mensen dat dan ook allemaal kunnen betalen. Mijn opmerking is alleen, ik weet niet of dat op zichzelf te groot is of niet. Ik denk alleen dat we in het kader van de ontwikkeling van ons bouwprogramma ook na moeten denken over: hoe past dat binnen de stad en hoe gaat die stad er verder uitzien? Want het moet natuurlijk ook voldoende bewoners voor die woningen te krijgen wel een buitengewoon aantrekkelijke stad blijven. Want alle gemeenten zijn aan het concurreren op het ogenblik om meer kapitaalkrachtige inwoners te krijgen. Dus als we dat aantrekkelijk willen maken, dan moet die stad er wel aantrekkelijk uit zien ook. En dat is een dilemma van: je moet aan de ene kant klein bouwen om ruimte over te houden. Aan de andere kant moet je aan de behoefte voldoen. Mijn gevoel is, ons gevoel is dat op het ogenblik veel te veel het accent wordt gelegd op het inspelen van wensen van de bovenkant van de markt om maar te hopen dat dan die doorstroom langzaam op gang komt. En daardoor zien wij zowel in de woningmarkt als in de inrichting van de stad en de toegankelijkheid van de stad problemen gaan ontstaan. Dus vandaar dat wij een heroriëntatie van dat woningbouwprogramma nu pleiten. Voorzitter, ik rond graag af met een enkele opmerking over de toewijzing ...

De voorzitter: Ho, eerst meneer Noldus nog even.

De heer Van der Meer: Sorry, neem me niet kwalijk.

De heer Noldus: Voorzitter, dank u wel. Een vraag aan meneer Van der Meer ook over, u pleit voor kleinere woonomvang en meer ruimte voor openbaar groen, zeker in de stedelijke verdichting. Moet ik uw oproep dan zo zien dat u vraagt om meer appartementen en ook hoogbouw daarin? En kunnen wij dan steun voor dat soort ontwikkelingen binnen de stad van GroenLinks verwachten? Of hoe moeten we dat zien?

De heer Van der Meer: Nou ja, u heeft uit mijn vorige antwoord begrepen dat het altijd een afweging van verschillende belangen zal zijn. Ik denk inderdaad dat voor een bepaalde categorie, veel eenpersoonshuishoudens bijvoorbeeld of mensen die in Dordrecht wonen maar elders werken enzovoort, dat daar inderdaad appartementen aantrekkelijk kunnen zijn. Ik kan dat niet allemaal in detail op dit moment overzien en met u bespreken, dat mag van de voorzitter ook niet. Maar het lijkt mij van belang om daar goed bij stil te staan dat de keuzes die wij maken in ons woningbouwprogramma tegelijkertijd ook impact heeft op hoe wij, laat ik het maar een verdichtingsvisie noemen, hoe we die verdichtingsvisie een beetje gestalte kunnen geven om de stad tegelijkertijd aantrekkelijk te houden. Dus ik zou daar ook graag met u en met anderen verder over na willen denken.

De heer Noldus: Dank u.

De heer Van der Meer: Dan toch even naar met name de sturingsinstrumenten in de toewijzing van sociale woningbouw. We hebben ons eerder in deze commissie voorgenomen om een aantal verschillende sturingsinstrumenten bij de kop te pakken. En ik herken nu in de stukken eigenlijk vooral het pleidooi voor een lotingsysteem. Ik zou dat eigenlijk graag in het perspectief van andere mogelijkheden willen zien. En ook ervaringen die met het lotingssysteem of met andere alternatieve sturingssystemen voor woningtoewijzing in andere gemeenten is opgedaan willen zien, om tot eventuele experimenten te komen. Bij loting hebben wij in eerste instantie de indruk dat er niet zo zeer sprake is van sturing, maar van een toeval procedure. Waarom zouden we dat willen? Als het huidige toewijzingssysteem niet rechtvaardig of niet effectief vinden, dan moeten we aan dat toewijzingssysteem gaan sleutelen zouden wij denken. Loten lijkt alleen te betekenen dat sommige mensen toevallig eerder en anderen toevallig later aan de beurt komen. Is dat beter dan de huidige situatie? Dat is voor ons op voorhand niet duidelijk.

De voorzitter: Voor meneer Van Verk misschien ook niet, maar dat gaat die nu vragen aan u.

De heer Van Verk: Voor meneer Van Verk is dat glashelder. Maar waar ik een beetje moeite mee heb, en u bent de tweede die dat nu benoemt, meneer Gündogdu ging u voor. Er wordt gedaan of u stelt: loten is een toevalstreffer, je hebt hem of je hebt hem niet. Zoals u weet heb ik jaren in de woonruimteverdeling gewerkt. En ik kan u vertellen dat ook het aanbodsysteem met inschrijftijden met inschrijfpunten door de mensen ervaren werd als een tombola. Want je kon de hele week op nummer 1 staan voor die woning en een uur van tevoren gaat een woningzoekende met een punt meer komt er nog tussen, die reageert en staat dan vervolgens op nummer 1. Dus mensen ervaren dat net zo goed als een toevalstreffer. Dus toeval is in beide systemen prominent aanwezig.

De heer Van der Meer: De ervaring van toeval is in beide systemen prominent aanwezig, dat ben ik met u eens. En ik zie ook wel degelijk de tekortkomingen van het systeem wat we nu hanteren. Maar ik zou graag preciezer willen kijken naar wat die tekortkomingen dan zijn en hoe je die kunt corrigeren. En simpelweg loten, misschien kunt u mij daarvan nu of later overtuigen, maar dat zie ik niet direct als een meer rechtvaardige oplossing. Ik zou het ook anders kunnen zeggen, er wordt voorgesteld om een experiment met loting te doen. Bij welke uitkomst van dat experiment, naar welke indicatoren zou u kijken om te concluderen dat dat een geslaagd experiment is en dat we dat volop in de praktijk mogen brengen? Die vraag is voor mij in elk geval nog niet beantwoord.

De heer Van Verk: ik kom daar dadelijk wel op terug in mijn woordvoering. Laat ik voor nu zeggen dat ik uw pleidooi om verschillende modellen nog eens tegen het licht te houden, dat kan ik ondersteunen en onderschrijven. Dit model functioneert nu inmiddels 20 jaar of 25 jaar en de laatste keer dat het geëvalueerd is was 2006, dus een nieuwe evaluatie zou wel eens op zijn plaats kunnen zijn.

De heer Van der Meer: Nou, daar vinden we elkaar wel in, dank u wel.

De voorzitter: Oké, dan gaan we naar meneer Loekemeijer, want die wil ook nog wat aan u vragen. Ik maak iedereen er wel op attent dat we om 11 uur stoppen met deze vergadering. Dus als het allemaal wat compacter kan, graag.

De heer Loekemeijer: Ik heb heel even een korte vraag. Of meneer Van der Meer het dan ook niet ziet zeg maar zo'n lotingsysteem als een kans voor mensen die door omstandigheden op korte termijn een huis nodig hebben, maar niet in aanmerking komen voor een urgentie, op deze manier via zo'n loting dan eventueel wel snel aan een woning zouden kunnen komen. Die mensen zijn anders gewoon volledig kansloos, want als ze geen punten hebben moeten ze moeten ze nog gaan sparen. Nou ja, dan is het meestal een jarenplan. Vindt u nou niet dat juist dat een beetje een gebrek is van het huidige systeem en dat daar eigenlijk iets mee moet? Kijk, en de oplossing is mijns inziens gewoon meer woningen bouwen. Een betere oplossing zou ik niet kunnen bedenken.

De heer Van der Meer: Dat lijkt mij ook. Loting en andere vormen van toewijzing betekent alleen maar dat iemand anders de woning krijgt en iemand anders niet. Alleen meer woningen kan het uiteindelijk het probleem van het tekort aan woningen oplossen. Dat lijkt mij duidelijk. En ik ben helemaal het met meneer Loekemeijer eens en net zoals met meneer Van Verk dat knelpunten die zich voordoen, namelijk dat iemand die onverwacht in de situatie komt van zijn huis uit moet en naar iets anders toe moeten of wat dan ook, dat daar een oplossing voor gevonden moet worden. Loten kan dan een oplossing zijn. Maar loten kan in zo'n geval juist ook toe leiden dat het nog veel langer gaat duren bij wijze van spreken. Dus ik denk dat daar andere oplossingen voor moeten komen. En daar wil ik graag over meedenken.

De voorzitter: Oké. Meneer Van der Meer gaat afronden nu.

De heer Van der Meer: Ik ben afgerond.

De voorzitter: Helemaal goed. Dank u wel. Dan gaan wij naar de VVD. Die kan dat ook heel compact.

De heer Noldus: Ja, voorzitter. We gaan een poging doen. Maar het zijn wel mooie stukken die voorliggen. Maar, goed. Ik denk iedereen weet en ziet ook uit zijn persoonlijke omgeving: de woningmarkt zit op slot. De huizenprijzen stijgen de pan uit en veel jongeren, starters en gezinnen verlaten Dordt, als ze überhaupt al iets kunnen vinden natuurlijk. Nou, goed. Daarom vinden wij het ook belangrijk, en dat is door ons in de stukken onderschreven, dat we juist vasthouden ook aan de ambitie die we hebben. Niet alleen om de urgentie op de woningmarkt op te lossen en de fricties daarin in te vullen, maar juist ook die stap extra te zetten die dan weer valt onder de groeiambitie. Dus dat we boven op de vraag nog extra willen groeien. En afgelopen week was ik op werkbezoek in Wilgenwende, digitaal dan wellicht. We hadden een leuke avond met best wat bewoners. De ervaring van de bewoners daar is dat veel mensen uit de stadspolders in Dubbeldam in Wilgenwende zijn gaan wonen. Een aantal mensen die achteraf nog even blijven hangen gaven ook aan dat ze eigenlijk al ver buiten Dordrecht hadden gekeken voor het type woning dat ze zochten en eigenlijk Dordrecht ook al uit hun hoofd hadden gezet totdat Wilgenwende voorbij kwam. Een stukje praktijk in wat we hier met beleid en cijfertjes en grafieken volgens mij in elkaar willen steken. Want die mooie tussenwoning in de stadspolders die ze toen achter hebben gelaten, dat is er eentje waar menig starter of klein gezin heel graag naartoe zou willen gaan. Dat geldt eigenlijk voor alle segmenten ook, voorzitter. Wie kent er geen mensen die briefjes in hun brievenbus vinden of bij mensen briefjes in hun brievenbus stoppen. Dat is echt niet voorbehouden aan alleen de lage segmenten. Al zit daar natuurlijk wel een heel belangrijk punt van de knelling. Maar ook in de hogere segmenten is dat aan de orde van de dag. En ook dat werd bevestigd vanuit de makelaars die we spreken en bevraagd hebben over dit onderwerp. Dat zeker ook in de hoge prijssegmenten bieden boven de vraagprijs de standaard is. En dat het dus ook niet alleen voorbehouden is aan de goedkopere woningen die er zijn. En dat stelt een hoop uitdagingen. De oplossing, die kwamen net ook al even voorbij, is volgens ons gewoon keihard doorbouwen in alle segmenten. Want het tekort aan woningen is nijpend, zoals gezegd. De schrijnende situaties op de woningmarkt maken het met name ook voor starters lastig om ertussen te komen. En landelijke regels zoals die er ook zijn, want we verzinnen niet alles met elkaar en we lossen niet alles op met elkaar in dit gremium. Maar landelijke regels zoals het verlagen van de overdrachtsbelasting en het verhogen van de drempelwaarde voor de NAG lijken mooie middelen, maar hebben ook een prijs opstuwend effect van woningen juist in die sectoren. Daarnaast is er ook de druk op het realiseren van sociale huurwoningen. Ook daar lezen we het één en ander van terug. Dat hebben we ook in het eerste uur is dat geraakt. En volgens mij moeten we druk zetten op de coöperatie om zo snel mogelijk de ambitie in te vullen om de woningen te realiseren, ook in deze sector dat aan te pakken met de verschillende projecten die er zijn. En de aanpak op scheef wonen onderdeel te laten zijn van deze aanpak. Dit zorgt voor de doorstroming die echt hard nodig is. Want ik weet niet wie het eerder zei in dit debat, volgens mij meneer Van Verk zei het. Er zijn echt voldoende woningen in het bestaande segment, bestaande woningen in het lagere segment moet ik zeggen, maar die moeten dan nog wel beschikbaar komen. En

overigens, dat lage segment dat wordt steeds iets minder laag met de week lezen we in de krant.

De voorzitter: Mijnheer Kleinpaste.

De heer Kleinpaste: Ja, voorzitter. Ik wil even checken of ik meneer Noldus goed begrijp en goed versta. Bepleit u nou eigenlijk bij de sociale woningbouw wat u als knelpunt noemt, dat we die daar versnellen moeten, omdat als we wachten tot 2031 dat ze dan eigenlijk gewoon voortdurend achter de feiten aan blijven rennen. Dus wilt u daar een versnelling in toepassen?

De heer Noldus: Ja, voorzitter. Kijk, we hebben 2000 woningen in de sociale huursector die we moeten gaan realiseren, waarvan 1000 in de oorspronkelijke plannen. U ziet ook in de grafiek, ik weet even niet meer precies welke dat is, dat die sloop- en nieuwbouwplannen worden tegen elkaar afgezet. En moeten in de komende 1,5 jaar 2 jaar staan daar nu een redelijke sprong gepland. Volgens mij geeft dat verlichting op alle sectoren en geeft het ook mogelijkheid tot doorstroming als we dat inderdaad met elkaar weten te realiseren. Ik zou niet zeggen dat het ten kosten gaat van de rest, maar dit is wel iets waar je als gemeente net wat verder aan de knoppen kan zitten volgens mij. Dus laten we ook niet vergeten om daar dan inderdaad die druk op te houden, als antwoord daarop. Voorzitter, als er geen vraag maar is dan ga ik verder.

De voorzitter: Gaat u maar door.

De heer Noldus: Ja. Ik was net op het volgende onderwerpje. Dat gaat over de verdeling. We steunen daarin nog steeds de eerder vastgestelde verdeling. Was in het begin ook even debat. Is het nou heel veel anders of is het nou heel veel hetzelfde? In grote lijnen is het toch wel veel hetzelfde. De fricties zijn wat verschoven en de situatie wat precairder geworden. En als we het dan hebben over het duurdere segment. Ik heb nog nooit iemand gehoord die zegt: ik wil een woning kopen van 4,5 ton. Wel zijn er natuurlijk genoeg mensen en ook Dordtenaren die een huis zoeken met bepaalde kwaliteiten en omvang waarbij je uitkomt bij een woning van 4,5 ton. En wat natuurlijk met de historisch lage rente, wat de prijzen ook weer opstuwt. Want uiteindelijk kijken mensen naar wat er maandelijks uit de portemonnee gaat en niet alleen naar het aankoopbedrag van de woning. Dus zo zie je dat ook in die sectoren, en dat geeft het onderzoek duidelijk ook aan, veel vraag is. Dan, voorzitter, wil ik even reageren op de raadsinformatiebrief wonen boven winkels. Daar is naar aanleiding van het vorige debat in deze commissie een aanvullend schrijven op gekomen in de toelichting. Allereerst dank daarvoor ook richting het college en de ambtelijke ondersteuning die dit hebben gedaan. Want we zijn tevreden met de verschillende projecten die zijn geweest. We lezen daar ook eigenlijk uit dat het echt interessant is, ook voor de pandeigenaren, om hiernaar te kijken. En de zorg die we hebben is natuurlijk de huidige coronatijd. Een hoop investeerders, een hoop ondernemers, die een zaak hebben en daarvoor wellicht een eigen pand hebben. Die toch diep in de schulden zijn gegaan, een lening hebben gegaan, hun pensioen hebben opgegeten. En je ziet ook in andere. Ik weet niet hoe die ontwikkeling in Dordrecht is, maar ik hoor in andere steden dat er bij bosjes panden worden overgenomen door vastgoedinvesteerders die het dan weer terug verhuren aan

de ondernemers die daar zitten. Volgens mij is dit ook een kans voor ons als gemeente om juist proactief met de eigenaren van die panden, dus de ondernemers die daar zitten, te kijken of ze niet zelf beter, buiten de opslag die ze misschien te beperkt gebruiken, daar niet veel beter zelf woningen kunnen gaan realiseren. Juist voor de segmenten voor jongeren, starters, die in die binnenstad zo graag willen wonen en ook met wat minder vierkante meters goed uitkunnen. Dus volgens mij is er hier een kans om juist voor die ondernemers in deze coronatijd echt iets te realiseren wat hen ook helpt om duurzaam te kunnen blijven ondernemen. Dan nog even heel kort. Er zijn nog een aantal aspecten, maar ik hoef ze wellicht niet allemaal te raken. Maar over de zelf woonplicht, wat op zich wel wat begrip en sympathie heeft. Waar we wel benieuwd naar zijn, en dat halen we niet helemaal uit de beantwoording, is welk probleem dit nou in Dordrecht precies oplost. Hoe groot is dit probleem. Dit speelt bij nieuwbouw. Bij bestaande bouw kan je dat niet doen. De signalen die wij hebben zijn niet direct dat er bij nieuwbouwprojecten dit soort activiteiten zijn met investeerders die hier massaal panden opkopen die daarvoor niet voor de markt beschikbaar zouden zijn. En bovendien, dat zien we ook in het onderzoek terug, is er ook aan vrije markthuur, waar uiteindelijk deze panden dan in terecht zouden komen, ook een behoefte. Dus ook even de vraag richting het college: welke problemen zou dit oplossen? We snappen dat het in steden als Den Haag en Rotterdam dat die situatie net even wat anders zal liggen. Ik denk even tot zover, voorzitter.

De voorzitter: Dank u wel. Gaan we naar de PVV.

De heer Hartog: Ja. Ik ga het heel kort houden, proberen te houden. Graag zouden wij als PVV willen zien dat er breed wordt bijgebouwd. Denk hierbij aan studenten- en jongerenwoningen, 3 of 4 kamerwoningen, starterswoningen, maar zeker ook woningen in de middenklasse. Bijvoorbeeld jongeren verlaten steeds vaker de stad voor hoger onderwijs. Met de mogelijke komst van een nieuwe HBO instelling in Dordrecht is het eigenlijk onvermijdelijk om niet in deze groep gaan bij te bouwen. En zoals ik al eigenlijk eerder aangaf aan het begin moet er eigenlijk bijgebouwd worden in alle sectoren om de doorstroming te bevorderen. Zodat mensen niet blijven hangen in woningen waar ze eigenlijk niet thuishoren. Dat was hem.

De voorzitter: Kijk, daar hou ik van. Dank u wel. Mijnheer Oostenrijk.

De heer Oostenrijk: Ja, dank u voorzitter.

De voorzitter: U houdt het ook kort, want u moet net als ik morgenochtend om 7 uur ergens zijn voor de hele dag.

De heer Oostenrijk: Ja, dus om 6 uur gaat de wekker bij mij. Maar, toch. Even de voorafjes en dat zijn in feiten de raadsinformatiebrieven en de memo. Laat ik die maar even de revue passeren. Dan hebben we het over het wonen boven winkels. Wij kunnen de gedachte uit die raadsinformatiebrief wel volgen, dus daar hebben we geen bijzondere opmerkingen over. Datzelfde geldt in feiten over de motie van de loting. Voor alsnog kunnen wij ook ons vinden in wat in de memo staat. Oftewel, voor specifieke doeleinden kan je de loting inzetten, maar zeker niet als een algemeen middel. Daar is al door anderen al het één en ander over gezegd. De woonplicht voor nieuwbouwwoningen, daar

zijn wij ook benieuwd naar. Want het college zegt: als blijkt dat het een succesvol instrument is, dan staan wij open om de huisvestingsverordening hier op aan te passen. Vervolgens leidt dat natuurlijk wel tot de vraag van: wat betekent dit voor het college, hoe ze dit dan wil gaan invullen. Wij zijn benieuwd naar die reactie. Maar dit alles, dit is eigenlijk allemaal ondergeschikt aan het centrale verhaal van: hoe kunnen we meer woningen bouwen. Want deze memo's zouden minder aan de orde zijn als we niet in de woningcrisis zitten waarin we zitten. En dan wil ik toch terug naar de sessie die vorige week is geweest. De gesprekstafel die bij de gecombineerde commissievergadering is geweest van grote projecten en fysiek. Daar hebben we het nodige aan voorbeelden meegekregen hoe het zou kunnen. En dan begin ik eerst bij: hoe pakken we de centrale regie waarbij we ook daadwerkelijk alle woningbouwsectoren die genoemd zijn, en wat mij betreft geënt op de geactualiseerde RIGO rapportage. Hoe kunnen we daadwerkelijk daar handen en voeten aan geven. Dan komen we tot een paar aanbevelingen. Oftewel, en de voorbeelden uit Breda, Rotterdam en Den Haag die waren klip en klaar. Ook Dordrecht moet aan de slag met een stadsbouwmeester. Want alleen die figuur kan wat dat betreft de regie inhoudelijk en qua bewaking kan dat gaan regelen. Dus dat betekent dus ook: die is dan voor de samenhang en de procesbewaking en de regie. En dat betekent ook dat dan ook binnen die structuur voor planontwikkelingen de kaders moeten worden vastgesteld. En dat betekent met name, en dan doe ik het even op de sociale woningbouw, maar dat zal ook voor andere woningcategorieën zijn, van: leg voordat je een project met een projectontwikkelaar, want daar hebben we het dan over, op gaat starten de kaders vast. Bespreek de aspecten rond de sociale woningbouw en de typologie van de woningen die in zo'n project passen met de woningcorporaties, in dit geval Trivire. Als je dat doet, dan loop je ook niet tegen de ongelukkige situatie aan zoals we die nu ook in feiten bij de midden zone herkennen. Dat er dan een segment, een contigent, woningen aan Trivire is toevertrouwd, maar dan vervolgens dat er dan woningen overblijven waar Trivire bij wijze van spreken eigenlijk niks mee kan. Nee, dat moeten we aan de voordeur gaan regelen. Dat moet vooraf in een visiedocument vast worden gesteld. Het andere punt wat ook belangrijk is, nieuwbouwprojecten mogen best volume hebben. Maar dan we gesetteld passend binnen de gebouwde omgeving. Dat kunnen confronterende woningtypes zijn, maar als u dat zorgvuldig in een stedenbouwkundige setting regelt, dan moet dat kunnen. Datzelfde geldt natuurlijk ook voor het punt van: hoe hou je dan nog een groene sfeerbeleving. Nou, de voorbeelden die tijdens die avond zijn langsgekomen die geven aan dat dat ook nadrukkelijk kan.

De voorzitter: Even, mijnheer Oostenrijk. Meneer Kleinpaste wilt u iets vragen.

De heer Kleinpaste: Ja, voorzitter. Ik wou toch iets specifieker van meneer Oostenrijk horen wat die dan precies met volume bedoelt. Is volume extra hoog, dus echte hoogbouw? Is het rank en hoog? Is het volume door massieve bouwblokken? Het kan op talloze manieren. Dus het vertelt me nog te weinig.

De heer Oostenrijk: Nou, de beide inleiders bij die gesprekstafels die gaven dat in verschillende varianten aan. Dat kan inderdaad de hoogte in. Dat kan in massieve bouwblokken, maar dan wel omgeven door een groene structuur. Dat hebben we goed gezien. Zelfs nog met opmerking van één van de twee inleiders dat, toen ging het over

de kwestie van: kunnen we wel binnenstedelijk 10.000 woningen bouwen? Nee, hij stelde: als je dat zorgvuldig doet maar wel met een overall visie, dan achtte hij het wel mogelijk dat je zelfs aan de 15.000 kon komen. Dus het vraagt om zorgvuldigheid, maar wel een centrale visie en een regie. Wat ons betreft is dat heel goed mogelijk via het aanstellen van een stadsbouwmeester met bijbehorende apparaat wat er dan succesvol mee bezig is. Waar dus alle participanten in al die trajecten weten waar ze aan toe zijn en dan daar ook op bevraagd kunnen worden.

De voorzitter: Mijnheer Noldus.

De heer Noldus: Ja, voorzitter. Dank u wel. Ja, een vraag aan meneer Oostenrijk over, want hij zegt over het bouwvolume. Nou, daar had ik ook nog iets voor staan. Overgeslagen vanwege de tijd. Toch een vraag daaraan. Een zorg die wij daar wel bij hebben is dat we, om even 2 voorbeelden te noemen van de afgelopen maand, 50 caféstation als voorbeeld. En dan het perceel bij Stadswerf op de landtong. Waar dan toch veelvuldig in de commissie zit van: misschien moeten we daar dan toch nog maar aspecten uit schrappen of loslaten. Waarbij natuurlijk wel het risico is dat je uiteindelijk als je overal 10% schrapt je 10% op je totaal lager uitkomt. Dus ik ben even benieuwd naar meneer Oostenrijk hoe het CDA er tegenaan kijkt en, ja, op welke mate dat bouwvolume daaraan bij kan dragen of op verschillend planniveau. Hoe we kunnen voorkomen dat we op planniveau steeds overal 10% afhalen en dat we daarmee aan het eind van de streep in de knel komen.

De voorzitter: Daar kan meneer Oostenrijk heel compact antwoord op geven.

De heer Oostenrijk: Ik denk dat beide punten mogelijk zijn. Enerzijds verminderen waar het moet. Dan heb ik het over weer de relatie met de gebouwde omgeving. Passend in de sfeerbeleving. En aan de andere kant forser waar het nu misschien is verondersteld. Maar het betekent het heel scherp inzoomen op vooraf vastgestelde kaders en daar past de regie van een stadsbouwmeester bij. Niet dat we dus per project weer telkens gaan vervallen in: kan het een verdieping meer of minder. Daar moeten we vanaf.

De heer Noldus: Helder. Komen we later nog over te spreken, denk ik, met elkaar. Maar een interessante gedachte.

De heer Oostenrijk: Ja, nou eigenlijk is dat het hele centrale thema. Want we kunnen over allerlei kleine onderdelen hebben, maar als we niet in staat zijn om met gezwinde spoed nu echt. We hebben het over de ambitieuze plannen rond de spoorzone, rond de Spuiboulevard. We kunnen het hele rijtje opnoemen. Maar als we daar niet echt de regie in laten nemen met daadkracht, dan schiet het niet op. En wat onze fractie betreft, de CDA fractie betreft, is de aanstelling van een stadsbouwmeester daar een hele goede en daar gaven de inleiders van de gesprekstafel ook goede invulling aan. Dat als je dat. Oftewel, als je dat niet doet, dan loop je grote risico's.

De voorzitter: Oké. Meneer Gündogdu heeft ook nog een vraag. Ik ga u er nogmaals op attent maken dat we om 11 uur stoppen. Dus het zou toch erg prettig zijn om het allemaal een klein beetje compacter te doen.

De heer Gündogdu: Voorzitter, heel compact. Meneer Oostenrijk houdt een warm pleidooi voor een stadsbouwmeester. In dat kader, welke rol ziet hij dan vervolgens voor het college? Is dit niet ook impliciet dat hij het college op dit dossier niet vertrouwd? Dank u wel.

De voorzitter: Even. Ja, meneer Oostenrijk. Eigenlijk mag ik dit niet doen. Ik ga het toch doen. Die stadsbouwmeester is volgens mij een andere discussie dan waar we nu met elkaar over spreken. Dus ik weet niet of u nog veel had, want dan kan u daar mee door.

De heer Oostenrijk: Nou, voorzitter, dan heeft u het toch helemaal mis. Want willen we de woningmarkt van het slot halen, dan zullen we effectieve methodes moeten gaan hanteren om dat dan ook te bewerkstelligen. Daar past het fenomeen stadsbouwmeester goed bij. Wat dat betreft: het is zo duidelijk als ik weet niet wat.

De voorzitter: Ja, nee. Ik zeg ook niet dat die niet nodig is. Ik bedoel: je hoort mij niet. Ik ben de voorzitter. Ik wil alleen vragen om het allemaal even nu wat. Want u heeft er nu al erg veel tijd aan besteed. Dus of u door wil gaan, omdat ik denk dat dit niet de plek is om nu uitgebreid over de stadsbouwmeester. Want daar is wat anders voor nodig, denk ik, om die tevoorschijn te toveren. Dus wilt u alstublieft verdergaan met uw pleidooi?

De heer Oostenrijk: Nee, ik zei al: dit is het centrale thema. En daarom hecht ik eraan om dat zeer nadrukkelijk te benadrukken.

De voorzitter: Dan gaat u het lekker fijn verder nadrukkelijk doen. Maar nogmaals, ik denk dat uw collega's zo meteen, die niet meer aan de beurt komen, dat toch wel spijtig vinden. Maar ga verder.

De heer Oostenrijk: Nee, ik ben klaar.

De voorzitter: Zeg dat dan gelijk. SP, mijnheer Portier.

De heer Portier: Ja, voorzitter. Een paar punten. Even kijken waar ik het heb opgeschreven. Ja, om te beginnen even een aantal vraagtekens bij de hele methode van het RIGO onderzoek. Die gaat uit van woonwensen. Er is een landelijk onderzoek naar woonwensen vertaald in de situatie in de Drechtsteden. Maar hierin wordt de wens van een gezin wat prima woont maar het liefst ooit zou verhuizen naar een iets grotere woning met een mooiere tuin gelijkgesteld aan noodzaak om snel een woning te vinden van iemand die het niet meer uithoudt bij zijn ouders of die op straat lijkt te komen na een breek in de relatie. Dus wat dat betreft hebben wij daar vraagtekens bij. Verder is het nog onduidelijk hoe de landelijke verhoudingen zijn omgezet in de verhoudingen van de Drechtsteden. En wij vragen ons af of het hiervoor gebruikte regiomodel of dat wel openbaar en controleerbaar is. Wat ik wel interessant vind in het RIGO rapport is de slagingskans waarover gesproken wordt. Gesproken wordt: het beperkt zich tot de slagingskans op de sociale huurmarkt. Maar die is gedaald naar een belabberd percentage van 16% en dat geldt voor actief woningzoekende. Mensen die daadwerkelijk reageren op een woning van: ik wil er eigenlijk nu in. Ja, die slagen maar voor 16% om

een woning te vinden. Dit terwijl er al jaren door dit college beweerd is en ook door sommige oppositiepartijen dat er zat sociale huurwoningen zouden zijn. Te veel zelfs. Pas nu wordt schoorvoetend toegegeven dat er misschien toch wat krapte is, maar de omvang daarvan wordt nog steeds niet onderkend. Voorzitter, het college wil graag hoogbetaalde mensen in onze stad aantrekken. Een stad als Amsterdam slaagt daar al jaren heel goed in. Maar toch gaat ook Amsterdam de komende jaren niet meer voor de helft van de woningen die gebouwd worden, worden dat huurwoningen, waarvan het grootste gedeelte in het sociale segment. Misschien moeten we toch een beetje leren van onze grote broer zal ik haast zeggen. Een ander interessant aspect van Amsterdamse plannen is dat ze willen gaan regelen apart geregisseerde huurwoningen in de sociale sector. Dat ze na 50 jaar verkocht kunnen worden in plaats van na 15 jaar. Het zou misschien goed zijn om te kijken op wat voor manier ze dat willen doen. Dan even over de plannen voor woningbouw of geen woningbouw voor jongeren. De gemeente zegt van: ja, we zien voor onszelf eigenlijk geen rol hierin weggelegd. Nou, we zien nu dat er één project is en dat er wat gebeurd bij het "...", maar dat is nog lang niet genoeg. Dan zegt het bestuur van: ja, we hebben geen vastgoed dat geschikt is om woonruimte voor jongeren te realiseren. Maar je kan natuurlijk ook nieuwe woningen ontwikkelen vanuit het gemeentelijk bedrijf voor jongerenhuisvesting. Open om het in een vorm van huisvesting zoals dat in de traditionele studentenflats in sommige steden gerealiseerd is met een gemeenschappelijke woonkamer en keuken en daarnaast een eigen kamer. Ik denk dat met de discussie en dat de vragen het de insprekers duidelijk is geworden dat het noodzakelijk is om sociale huurwoningen te realiseren. Zoveel mogelijk in samenwerking met de corporaties en zo min mogelijk met de commerciële ontwikkelaars die vooral alleen maar in het allerduurste segment sociaal willen bouwen. En dan kom ik toch even bij wat voor consequenties het huidige onderzoek en de slagingskansen moeten hebben voor de plannen die we nu hebben liggen. Want het is nog steeds om maar 10% sociaal te bouwen. Wat maar net aan voldoende is om ergens rond 2030 goed te maken wat gesloopt of verkocht is. En bovendien zal je vaak zien dat er een betaalbare sociale huurwoning, laten we zeggen met een huur van 350 euro per gesloopt wordt of gekocht wordt, dat de woning die ervoor in de plaats komt 600-650-700 euro moet gaan doen. Dus er vindt ook wat verschuiving plaats tussen het goedkope en betaalbare segment naar de bovenkant. Wij missen ook in de doelstelling voor 10% sociale huurwoningen een uitsplitsing naar goedkoop, betaalbaar en aan de bovenkant, dus boven de huurtoeslaggrens. We zijn niet alleen maar negatief. We zijn blij dat het college werk wil gaan maken van de zelf bewoningsplicht. Dat kan op dit moment helaas alleen maar voor nieuwbouw, maar hopelijk worden de wettelijke mogelijkheden daarvoor verruimd. Ook breed afhankelijk van de uitslag natuurlijk. En daar wou ik het bij laten, voorzitter. Dank u wel.

De voorzitter: Meneer Oostenrijk heeft nog een vraag aan u.

De heer Oostenrijk: Ja, voorzitter. Een vraag aan meneer Portier over het realiteitsgehalte om nieuwbouwwoningen voor sociaal te bouwen binnen een, laten we zeggen, huurgrens van onder de 500 euro. Dat is toch een utopie? Of denkt meneer Portier daar anders over? Dus je zal toch andere middelen in de zin van doorstroming in het bestaande bezit moeten bewerkstelligen ten einde de nieuwbouw toch mogelijk te

maken en voor mensen met een lager inkomen is dan de huurtoeslag altijd nog een middel.

De heer Portier: Ja, voorzitter. Wat mij altijd verbaast is dat je op vakantieparken hele bungalows kan kopen met een ruime grond eromheen voor een ton of 1,5 ton en dat we zeggen van: sociale huurwoning, een rijtjeswoning met een klein tuintje ervoor en erachter, dat kan niet gerealiseerd worden voor een bedrag onder de 2 ton. Ja, misschien moeten we dan toch eens gaan kijken naar de aannemers die ingeschakeld worden om de grondprijs te berekenen. Want daar denk ik dat mevrouw "..." een heel belangrijk punt heeft gemaakt. Als we een topprijs willen hebben voor de grond die we kopen als de gemeente of uitgever, dan wordt het inderdaad heel lastig. Dus daar zullen we misschien inderdaad wat toegevingen op moeten doen. Maar naar mijn mening moet het wel degelijk mogelijk zijn om een woning te realiseren voor meer van 500 euro in de maand. Dat is toch 12.000 per jaar, af te schrijven over 50 jaar. Dan moet je toch een heel eind kunnen komen.

De heer Oostenrijk: Maar voorzitter, dan toch nog een aanvullende vraag. Ik snap het verhaal van meneer Portier. Maar dat kan toch alleen welke huurprijzen dan ook bewerkstelligd worden als je dus, zeker als het om de relatie gaat met de projectontwikkelaars, dat je voordat die projectontwikkelaar aan tafel komt dat je eerst afspraken hebt gemaakt met de woningcorporatie over de begaanbaarheid, over de randvoorwaarden, om wat dat betreft over überhaupt sociale woningbouw en nieuwbouwprojecten mogelijk te maken. Bent u het daarmee eens?

De heer Portier: Daar ben ik het mee eens.

De heer Oostenrijk: Oké.

De voorzitter: Oké. Meneer Portier, nog even een technische opmerking in uw richting. Uw geluid is niet heel erg best. Dus dat is een. We kunnen u verstaan, maar het kraakt nogal. Dus misschien is dat een idee om dat voor de volgende vergadering te fixen. ChristenUnie/SGP, mevrouw Klein-Hendriks.

Mevrouw Klein-Hendriks: Ja, dat klopt. Dank u wel, voorzitter. Ik licht een paar punten eruit. De monitor die toont aan dat er een urgentie is. Op meerdere fronten is er een toename van fricties. Het is van belang, het blijft van belang, ik sluit ook aan bij de urgentie die ook vanavond in de commissie naar voren is gebracht om ook slim te verdichten. Ook GroenLinks had het daar uitgebreid over. En een hele concrete vraag aan de wethouder in dit verband is. We hebben het gehad over de stadswerven, ook de VVD memoreerde daaraan. Waarbij op de Landtong 54 woningen worden afgeschaald naar 6 woningen. Ik zou toch expliciet aan de wethouder daar over willen vragen of dat dan wel past bij die knelpunten, die urgentie die nu ook uit die monitor blijkt of dat je daar niet op een andere manier moet gaan bijsturen of bijstellen. Versnellen en een integrale aanpak zijn van belang. We willen gewoon vooruit. Meer woningen is ook. We hebben het gehad over loting, is ook van belang daarvoor. De loting lost in zoverre een knelpunt niet op. De stadsbouwmeester die kan toezien op een welstand en die stedenbouwkundige kwaliteit en dat is ook gewoon belangrijk. Dat hebben we steeds zo naar voren gebracht.

Maar daarnaast weten we ook dat goedlopende planteams en een goedlopende supervisor gewoon bijdragen aan een versnelling van de bouw. We zouden daar de wethouder ook aandacht voor willen vragen en ook nog een reflectie op willen laten geven. We hebben het ook gehad over de huisvesting van ouderen, doorstroommakelaars, hofjes, gezamenlijke of andere woonconcepten. Ik vind die heel belangrijk en zou echt willen vragen om scherp te zijn op de woningprogrammering zoals we hem nu deels al in conceptstadia hebben. Laten we er nou gewoon kritisch naar kijken. We hebben ook de insprekers gehoord, ook van de jongeren uit. Maak nou niet monotone buurten of wijken waar alleen maar kleine woningen van 40 of 60 vierkante meter zitten. Maak diversiteit. En zorg ook voor flexibiliteit. Het is echt een oproep aan het college om op die manier ook zo nauw mogelijk aan te sluiten bij datgene wat uit die monitor blijkt als dat er behoefte en vraag is. Ik denk dat we alleen zo eruit gaan komen. En in de discussie. Tot slot, in discussie over jongeren en starters op de woningmarkt. Wij maken als fractie steeds wel een onderscheid tussen jongeren en starters op de woningmarkt. Starters op de woningmarkt hebben toch vaak net een wat andere behoefte aan woningtype dan jongeren die bijvoorbeeld nog net het studeren zijn geslagen of hoe dan ook. Daar moet wel geschikt aanbod voor zijn, maar het helpt niet als we dat allemaal op één hoop gaan gooien. Wij zouden heel graag zien ook als fractie dat die starters op de woningmarkt ook echt gewoon in Dordrecht een woning kunnen vinden die aan hun behoefte voldoet. Dank u wel.

De voorzitter: Heel erg bedankt. Dan gaan we naar de VSP. Mijnheer Stolk, denk ik. Ja.

De heer Stolk: Ja, goedenavond. Nou, ik hou het kort. Ik wil eigenlijk twee sprekers die gesproken hebben erbij halen. Dat is de SP die net verteld heeft. Nou, daar kan ik bij vinden. En de andere spreekster is mevrouw Van Rood, die eigenlijk heel duidelijk aan heeft gegeven dat de huizen, de minima, de duurdere huizen, de huren die zij dus wil gaan verbeteren, zorgen dat er meer minimale. Sorry, ik kom er niet helemaal uit. Maar in ieder geval. Wat zij eigenlijk onderschreven heeft, de vraag ook naar het college toe van: zorg dat wij in de voorkant aangesproken worden. En ook de discussie die daarna gevolgd is tussen de diverse fractieleden. Dat ik me daar heel goed in kan vinden, de VSP. En ik hoop ook dat het college daar ook iets mee doet. Dat er dus eigenlijk toch meer huizen gebouwd gaan worden voor de minima en voor de sociale huurwoningen. En ja, er werd gezegd: 10 tot 15%. Ik zou willen zeggen: laten we dat 20% maken. De tijd is nu nog goed, maar er komt misschien toch een slechtere tijd waarop we nog meer goedkopere woningen nodig hebben. Ik wil het hier maar even bij laten.

De voorzitter: Helemaal goed. Dank u wel. Gaan we naar mijnheer Van Verk.

De heer Van Verk: Dank u, voorzitter. Het RIGO rapport. Te onderscheiden van een huurmarkt en een koopmarkt. Ik wilde eerst ingaan op de huurmarkt die zich toch vooral richt op de sociale huurmarkt. De vrije sector is niet echt problematisch. Op de huurmarkt zien we een aantal problemen. Jongeren klagen over het feit dat ze geen woning kunnen verwerven. En wat blijkt, daar zijn meer dan genoeg woningen volgens het RIGO rapport. Alleen de doorstroming stagneert. Doorstroming kan alleen op gang komen door te bouwen, te bouwen en te bouwen. Ander probleem bij de jongerenwoning is dat er geen voorwaarden zijn aan de maximale leeftijd terwijl inmiddels dat wel tot de

mogelijkheden behoort. Dus ik zou ervoor willen pleiten dat corporaties in samenspreek met de gemeente overgaan tot het vaststellen van een maximale leeftijdsgrens waarop je in een jongerenwoning mag wonen. Bijvoorbeeld 27 jaar. Een derde probleem op de huurmarkt is, en daar heb ik nog maar weinig mensen over gehoord, de huurharmonisatie. Corporaties mogen de huur dit jaar niet verhogen, maar corporaties mogen wel bij elke verhuizing leeg komende woningen harmoniseren, noemen we dat met een mooi woord. Maar dat betekent dus dat de huur met tientallen euro's omhoog kunnen gaan. Waardoor ze net buiten een bepaald segment vallen. Wij zouden ervoor willen pleiten om die huurharmonisatie de komende jaren maar eens even stil te zetten en dat ook vast te leggen in de pandafspraken. Wij hopen dat we daarin de wethouder aan onze zijde vinden, dus ik ben benieuwd naar zijn mening daarover. Voorzitter, een tweede probleem wat zich op de huurmarkt aan gaat bieden is dat het aandeel van sociale huurwoning zorgwekkend aan het teruglopen is. Misschien zullen mensen verbaasd zijn, want ik heb tot nu toe steeds gezegd dat er voldoende sociale huurwoningen zijn. Maar inmiddels is dat percentage gezakt naar 28%. En dat wordt problematisch doordat het aantal mensen vanuit de kwetsbare doelgroepen en mensen met urgentie en iedereen met een laag inkomen wordt aangewezen op steeds minder woningen, want ook het aanbod van sociale huurwoningen is aan het afnemen. En dat zal tot gevolg kunnen hebben dat er eenzijdige wijken gaan ontstaan waar de enige mogelijkheid is voor mensen die kwetsbaar zijn om zich te vestigen.

De voorzitter: Meneer Portier heeft een vraag aan u.

De heer Van Verk: Ik zal even mijn zin afmaken. En dat zal uiteindelijk de leefbaarheid onder druk kunnen gaan zetten en leiden tot verlies van vitaliteit van die wijken. Mijnheer Portier.

De heer Portier: Ja, ik vroeg me af of meneer Van Verk van mening veranderd is over huurharmonisatie. Want vorig jaar hadden we het een aantal partijen een motie ingediend om contact op te nemen met de corporaties om daar inderdaad geen gebruik van te maken. Wat ik mij herinner was die daar toen niet een voorstander van.

De heer Van Verk: Nee, op dat moment waren we daar waarschijnlijk nog geen voorstander van. Maar de wereld is op dit moment ook wel enigszins veranderd. We hebben te maken met een diepgaande crisis. En in dat kader vind ik dat niet alleen de huren die bevroren zijn, maar dat je ook heel terughoudend, zo niet helemaal niet, moet overgaan tot huurharmonisatie in de komende jaren. Ik sluit niet uit dat wanneer het weer beter gaat in dit land dat je dan best weer de huren kan harmoniseren. Maar ook dan zal ik er wel voor willen pleiten om de verschillende segmenten die er zijn in acht te nemen. Waardoor, zoals u dat ook bepleit, de contingenten binnen bepaalde segmenten wel enigszins op peil blijven. Wij zijn daar inderdaad op terug gekomen, meneer Portier, als u dat graag wil horen. Maar om reden dat het op dit moment echt problematisch aan het worden is binnen dat segment.

De voorzitter: Meneer Oostenrijk heeft ook nog iets voor u.

De heer Van Verk: Oké. Ik weet niet of meneer Portier.

De heer Portier: Ik ben blij dat we nu ook de PvdA op dit punt aan onze zijde vinden.

De heer Van Verk: Wellicht wel. Dat ligt wellicht aan de formulering, mijnheer Portier.

De heer Oostenrijk: Voorzitter, het punt huurharmonisatie. Is meneer Van Verk niet aan gelegenheidspolitiek bezig? In die zin dat de ene huurharmonisatie is de andere niet. Ik kan me best voorstellen dat een woning die leeg komt geharmoniseerd gaat worden als dat tegelijkertijd betekend dat die ook verduurzaamd gaat worden. Oftewel, het gaat niet alleen om de huur, het gaat om de woonlasten. Als het betekent dat harmonisatie reëel betekent dat die bewoner er eigenlijk niet zoveel op achteruit gaat. Wat is er dan op tegen?

De heer Van Verk: Nou, meneer Oostenrijk, ik denk dat u nu twee zaken door elkaar haalt. Op het moment dat woningen verduurzamen, dus gerenoveerd worden, dan kunnen de kosten die dat met zich meebrengt die worden dikwijls wel gedisconteerd in de huur met als reden: u gaat minder Eneco lasten betalen, energielasten betalen. Dus enige huurverhoging is op zijn plaats. Dus in die zin gebeurt dat ook. Maar dat is geen harmonisatie. Harmonisatie is echt zeggen van: een woning die nu in Sterrenburg. Laat ik de woning nemen waar mijn ouders wonen. Die is nu nog een eengezinswoning voor pak hem beet 550 euro huur. Als die vrij komt, dan wordt die minimaal 650. Dat is harmoniseren. Dat zijn echt iets meer als kleine stapjes, soms. Dat wil niet altijd zeggen, maar in veel gevallen zijn dat behoorlijke huursprongen.

De heer Oostenrijk: Ja, maar voorzitter, oftewel meneer Van Verk. Wat zegt u dan tegen die buren die vorig jaar die huurharmonisatie hebben gehad. Betekent dat dat u zelfs zegt van: woningen die vorig jaar zijn geharmoniseerd moeten teruggedraaid worden?

De heer Van Verk: Meneer Oostenrijk, we moeten er geen spelletje van maken. Wat zegt u tegen die buren die nu naast mijn moeder komen wonen en vervolgens al 100 euro meer moeten betalen voor hetzelfde huis? Dat is toch precies hetzelfde? Nee, dat soort zaken daar moet u niet in verdiepen. Dat is niet relevant. Goed. Voorzitter, de enige oplossing voor het geheel is bijbouwen. Ook in de sociale huur, waarbij we moeten streven dat dit percentage in ieder geval weer op minimaal 30% komt. En deze bouw kan echt niet wachten tot 2031. Wij moeten gelijke tred gaan houden met de ontwikkeling van de koopwoning, van de koopsector. Wij hopen dat de wethouder deze opvatting deelt en dat die gelijke tred ook in de sociale huur nu wordt ingezet. Overigens een pleidooi wat ik ook bij mevrouw Van Rood hoorde. En of dat nou 10 tot 15% is. Het zal daar wel ergens tussen liggen. Maar laten we gaan zorgen dat er voldoende wordt bijgebouwd. Voorzitter, nog even op het verdeelvraagstuk. We zien een toenemende druk in de verdeling van woningen. Dat is logisch. Er zijn te weinig woningen en veel meer woningzoekende. Tegelijkertijd zien we ook een toename van het aantal kwetsbare woningzoekende en het aantal urgent woningzoekende. En een afnemend aanbod. Loting is daarbij niet per definitie de oplossing. Alleen zal loting er wel toe bijdragen dat iedereen evenveel kansen maakt op die woning, want dat is nou eenmaal inherent aan loting. Maar dat wil niet zeggen dat er geen nadelen aan dat systeem zitten, ongetwijfeld. We kunnen daar nog eindeloos over doorpraten, maar dat gaan we niet doen. Wat ik wel zou willen is dat het hele woonruimte verdeelsysteem weer een

geëvalueerd wordt door een professionele organisatie. 15 jaar geleden was dat het OTB. Die zijn er uitstekend toe uitgerust om eens te kijken wat nou de problemen zijn bij het huidige model. Het aanbodmodel zoals dat nu in deze regio functioneert is immers opgezet in een tijd dat we leegstand verwachten. Eind van de jaren 90 was het adagium binnen de corporatiewereld. De leegstand komt uit het noorden en we moeten vooral overgaan tot een aanbodmodel zodat mensen zelf kunnen gaan kiezen. En dus de aantrekkelijkheid van de woningen wordt gezien. Aedes zond reclamefilmpjes uit tijdens de Ster. Dus de vraag aan de wethouder is of die wil bewerkstelligen dat er weer eens een evaluatie plaatsvindt waarbij uiteindelijk het doel moet zijn kansenoptimalisatie voor iedereen in de woningmarkt. Ik wil nog even naar de koopmarkt. Daar ben ik vrij snel mee klaar, want wij blijven de huidige inzet op het ontwikkelen van duurdere woningen ondersteunen. Doorstroming zorgt voor het vrijkomen van andere woningen in allerlei segmenten. Maar daarbij wel een waarschuwend woord, want ook hier daalt het aantal goedkope woningen in een rap tempo. Daarbij is de kritische grens van 30% nog niet bereikt, maar als de huidige trend doorzet zijn we daar binnen 2 jaar wel. Afgelopen jaar is het aantal goedkope woningen met 8% gedaald. Aanpassen van de grenzen van de koopprijzen zijn daarbij slechts een cosmetische aanpassing. Want er lijken dan wel meer of minder goedkope woningen te zijn als je de prijs omhoog krikt, maar de bereikbaarheid voor de mensen met een modaal inkomen blijft onmogelijk. De inkomens zijn immers bepalend voor het bedrag wat je kan lenen en niet de indeling in prijsklasse. Als wij de doelstelling om jonge en startende mensen te willen gaan huisvesten in deze regio serieus nemen, dan kan dat alleen door het bijbouwen van ook een redelijk aandeel goedkopere woningen. Tot slot nog een zorg. Het RIGO stelt dat de grootste behoefte bestaat uit eengezinswoningen in het duurde segment. Tegelijkertijd stel ik vast dat de nieuwbouwprogramma's tot nu toe vooral appartementen laat zien. We moeten dit soort cijfers serieus nemen. Anders lijken we te gaan bouwen voor de leegstand en de krimp op langere termijn. Dat was het, voorzitter. Het is 23 uur. Dat u het maar weet.

De voorzitter: Ja. Klopt inderdaad. Maar we gaan het als volgt doen, voordat ik meneer Kleinpaste het woord geef. We krijgen nog Gewoon Dordt en fractie Jager. Daarna gaan we stoppen. Dan heeft u als commissie twee mogelijkheden. Laten we dat nu gelijk eventjes, want dan kan u daar eventueel nog over denken. U heeft daarbij twee opties en dat is 30 maart, maar dan hebben we relatief kort de tijd. En 20 april zouden we verder kunnen gaan. Dan heeft u ruim de tijd. Daar ga ik zo meteen dus op terugkomen. We gaan eerst even naar meneer Kleinpaste luisteren.

De heer Kleinpaste: Ja, dank u wel, voorzitter. In grote lijnen, ik zal niet in herhaling vallen, kan ik me aansluiten bij wat meneer Noldus eerder vanavond zoal naar voren heeft gebracht. Een paar accenten die ik dan toch nog even aanstip is dat ik de boodschap van mevrouw Van Rood erg in mijn oren heb geknoopt. Dat het erom gaat om met commerciële partijen, met corporaties en met de gemeente sneller, hechter en veel beter samen te werken dan nu kennelijk gebeurt. Dus ik zou de wethouder willen oproepen om daar ook vorm en inhoud aan te geven. Ik hoor vaak ook terug uit de markt dat snelheid ook bij bouwen, het kan allemaal beter. Vergunningverlening, dat kan sneller. Dus maak daar nou echt eens serieus werk van om daar iets mee te gaan doen. Ik hoor ook uit de markt, en dat blijkt niet uit wat ik in de stukken lees, dat er wel

degelijk behoefte is aan kleine compacte woningen. Dus ik zou daar toch nog een keer heel goed naar gekeken willen hebben van hoe dat dan precies zit. Dat zou bij uitstek iets kunnen zijn ook voor jongeren. Nog even dat van groot naar beter wat mevrouw Van Rood aanstipte. Ook heel erg belangrijk. Wees daar creatief in. Denk ook aan particuliere opdrachtgevers. Schrap de hofjes die we noemde. Maar probeer zoveel mogelijk maatwerk te maken om inderdaad mensen te verleiden om het huis wat ze wonen wat eigenlijk te groot geworden is, wat ze zelf ook als zodanig aanvoelen, te kunnen verlaten op een manier die dan ook een kwalitatieve impuls geeft aan hun woonsituatie. Is erg belangrijk. De stadsbouwmeester hoort echt niet bij een woningmarktanalyse. Dit is een woningmarktanalyse. Het gaat niet om de vormgeving van het bouwen en dat soort dingen. We hebben het er met de ChristenUnie/SGP dus over gehad. Op zich best een aardige gedachte om op een passend moment er eens bij stil te staan met elkaar. En laat ik het daar dan voor vanavond maar bij laten.

De voorzitter: Daar is meneer Oostenrijk het net niet helemaal mee eens. Let op.

De heer Oostenrijk: Nee, voorzitter. Als we continue stil blijven staan bij het woord analyse, dan wordt er niet gebouwd. Dus hoe je het went of keert, we zullen met als grondslag deze analyse moeten we in het geweer komen. En wat ons betreft doen we dat met het instrument stadsbouwmeester. Als daar alternatieve voor worden geopperd, dan luisteren we daar graag naar. Maar we zullen iets in die hele organisatie op poten moeten zetten, want anders wordt het eigenlijk niet wat we willen.

De heer Kleinpaste: Ik ben dat totaal met u eens. Dat was ook precies wat ik zei. Dus de interruptie is totaal overbodig.

De voorzitter: Oké. Mevrouw Jager, bent u er nog? Jawel.

Mevrouw Jager: Jazeker ben ik er nog. Ik moet eerlijk zeggen dat ik een uur geleden de nijging had om af te haken, omdat ik werkelijk helemaal niks nieuws hoorde vanavond. Maar ik ben toch blij dat ik nog even ben blijven hangen, want dan heb ik dus de drive van meneer Van Verk mee kunnen maken en dat vind ik wel erg prettig. Daar heb ik jaren naar gesnakt. Eventjes. Ik heb ook niet zo vreselijk veel meer te melden. Maar ik wilde even zeggen dat in het bouwen. We moeten met alle partijen samenwerken. Zowel met projectontwikkeling als met sociale woningbouw met de woningstichtingen. Maar van groot belang, wat de gemeente aangaat, zal blijven worden, blijven zijn dat er een verschil is in de grondprijs voor sociale ontwikkeling en projectontwikkeling. Dat is altijd een heet hangijzer geweest. Daar zal de gemeente toch stappen in moeten maken willen we sociaal kunnen bouwen. Wie het dan ook neerzet. Dus dat vind ik wel een belangrijk punt. Wat het wonen boven winkels betreft, daar zijn we inderdaad al heel vaak over bezig geweest. Er is ook al wel wat gebeurd. Er is wel een heet hangijzertje. Er staat in de informatiebrief over boven ruimtes die als opslag gebruikt worden. Maar dat is wel het hele grote punt. Je kunt wel vragen of ze het niet meer als opslag willen gebruiken, maar bovenwoningen boven winkels moeten wel een eigen opgang hebben. Dus we zijn in het verleden al bezig geweest over het aanleggen van steigers aan de achterkant van de woningen. Futuristisch idee misschien, maar wel iets wat zou kunnen helpen om die bovenetages bewoonbaar te maken en de brandveiligheid van die bovenetages, dat is

ook een heel groot heikel punt. Dus het is nog niet zo simpel om te zeggen van: nou, we gaan praten met die eigenaren of ze het goed vinden dat ze dat niet meer als opslag gebruiken, maar dat we het voor studentenbewoning klaar kunnen maken. Is niet zo eenvoudig. Maar in principe kan het wel. Er is alleen meer voor nodig. Er werd op begeven moment gevraagd, gesproken, over wachttijden voor met name de mensen tussen de 23 en de 55. Die zouden er niet zijn voor ouderen. Nou, die zijn er wel degelijk. Op alle mogelijke manieren. Het is zelfs zo dat als mensen die nog zelfstandig wonen op een begeven moment richting een zorgwoning moeten dat daar al lange wachttijden voor zijn. En dat lijkt me toch voor oude mensen die zorg nodig hebben wel heel erg naar. Dus daar zou ook toch best wel naar gekeken mogen worden. En dan het laatste wat ik even kwijt wil. Dat is dat. Dat is niet echt een vraag. Maar ik vind dat als je het gaat hebben over experimenteren met een lotingsmodel, dan denk ik: als je nou ergens niet mee moet gaan experimenteren, dan is het met woningtoewijzing. Want de mensen die een woning nodig hebben zitten niet te wachten op het feit dat er met ze geëxperimenteerd gaat worden of het ene model werkt of het andere. Alle modellen zouden beter uitgediept moeten worden en dan zou je op een begeven moment aan de hand van wat er dan boven tafel komt zou je met zijn allen kunnen besluiten van: we gaan dit doen of we gaan dat doen. Maar niet allerlei experimenten doen. Ik ben op zich niet voor een lotingsmodel, behalve in specifieke gevallen. Daar kan je over praten.

De voorzitter: Mijnheer Van Verk.

De heer Van Verk: Ja, voorzitter. Toch even een reactie op de opmerking van mevrouw Jager voor wat betreft de experimenten. Ik geef haar in die zin gelijk dat je eerst alle modellen eens goed naast elkaar moet leggen en de voor- en nadelen van alles op een rijtje moet zetten. Maar laten we voorop stellen dat elk voordeel voor de ene groep een nadeel voor de andere groep is. Dat is gewoon in de wereld van woonruimte verdeling een ijzeren wetmatigheid. Tweede, laat ik nou mevrouw Jager en ook meneer Portier niet al te blij maken. Want ik heb heel nadrukkelijk gezegd dat het bouwprogramma in de koopmarkt wat ons betreft ongewijzigd kan worden doorgevoerd. Alleen hebben we wel gezegd dat de bouw van sociale huur en goedkope woningen wel een gelijk tred moet gaan houden. We kunnen niet nu eindeloos duur blijven bouwen en niet oog hebben voor de nood die er is bij mensen met een laag inkomen aan woningen. Voordat u. Dus er moet een gelijk tred worden gehouden met. Dat is geen draai, dat is alleen maar vaststellen dat het aantal woningen nog steeds wat ons betreft dezelfde hoeveelheid heeft. Namelijk ongeveer die 10-15% die mevrouw Van Rood ook constateerde. 1.000 tot 1.500 woningen.

Mevrouw Jager: Voorzitter, mag ik?

De voorzitter: Jazeker mag dat.

Mevrouw Jager: Oké, dank u wel. Ja, meneer Van Verk, u herhaalt gewoon uw woordvoering nog een keertje in deze. Ik vind het alleen wel heel bijzonder dat u met mij heeft vastgesteld dat we dus ook toch echt meer sociale huurwoningen nodig hebben, terwijl u jarenlang geroepen heeft dat we er meer dan genoeg hadden. Ik begrijp, dat

heb ik daarnet al gehoord, van u dat u zegt van: ja, maar de situatie is veranderd. Maar daarom mag ik toch wel blij zijn dat u dat licht nu dus ook gezien heeft.

De heer Van Verk: U kunt dat blijven volhouden dat dat zo is. Maar nogmaals, 1.000 tot 1.500 woningen heeft mevrouw Van Rood genoemd. Dat ondersteun ik. En het enige wat wij zeggen is dat die bouw daarvan versneld moet worden. Dat zijn er echt niet meer. Want we hebben.

Mevrouw Jager: Nee, maar dat betekent wel dat het niet meer zo is.

De heer Van Verk: Daarmee komt het percentage op de beoogde 30% en that's it.

De voorzitter: Oké.

Mevrouw Jager: Ik heb ook helemaal niet gezegd dat u er meer genoemd heeft. Maar u heeft wel genoemd dat er versneld gebouwd moet worden en versneld en ook sociaal. Daar ben ik blij mee. Dat is alles wat het was.

De voorzitter: Dus nu heeft u dus eigenlijk nog een keer herhaald wat meneer Van Verk al twee keer had gezegd, volgens u.

Mevrouw Jager: Ja. Ja.

De voorzitter: Dat geeft niet. Het kan maar gezegd zijn. Oké. Was dit voor u uw bijdrage?

Mevrouw Jager: Ja, mijn vraag aan. Wachten even hoor. Ik had een vraag aan het college gesteld over. Even kijken hoor. Ander blaadje. Ja, over. Nou ja, het punt wat ik stelde was: de sociale grondprijs en de prijs projectontwikkeling en de bovenwoningen boven de winkels. Daar zou ik graag een reactie op hebben hoe ze daar over denken, want die heb ik niet langs zien komen in de raadsinformatie.

De voorzitter: Oké, dank u wel. Dat antwoord, dat gaat even op zich laten wachten. Zoals ik daarnet al zei tegen de commissie zijn er 2 mogelijkheden om niet alleen de antwoorden maar ook om daar verder dan over met elkaar in gesprek te gaan te agenderen. En dat is dus op 30 maart in plaats van de antwoordbrief van Qbuzz. Dat is dan alleen te beperkt tot het tweede deel van de avond. Ja, u heeft ook collega's, denk ik, meneer Van Verk. Even kijken. En 20 april is een mogelijke datum. Er zijn verder niet zo super veel mogelijkheden. Mevrouw Jager gaat voor 20 april. Wilt u allemaal in de chat even aangeven wat uw voorkeur heeft? Hoeft ook geen probleem te zijn. 20 maart. Meneer Oostenrijk die wil vaart maken. Meneer Loekemeijer is bij de dinges. Meneer Kleinpaste 30 maart. Ja, zo gaan we er niet komen. 30 maart mits passend te maken. Ja. Even kijken. Mijnheer Kleinpaste, u wou wat inbrengen?

De heer Kleinpaste: Ja, ik zou willen voorstellen: kunnen we niet gewoon de griffier een mandaat geven om het zo passend mogelijk in te vullen en ons hier niet al te zeer druk over te maken.

De voorzitter: Ja, ook goed. Ik maak me er ook niet druk over hoor. Het gaat er alleen maar om dat ik aan voel komen dat als er tekort de tijd is dat er dan weer uiteindelijk om 11 uur een probleem is en dat is niet zo efficiënt. Dus in die zin is het.

De heer Kleinpaste: Vandaar ook mag de griffier het oplossen.

De voorzitter: Ja. Maar ik bedoel: de commissie agendeert en niet de griffier. Dus de commissie moet aangeven of zij op de 30ste of de 20ste willen. Ik weet dat het in de plaats kan komen voor wat ik net zei, de antwoordbrief van Qbuzz. Er is ook dan nog een mogelijkheid om in te spreken op een onderwerp en daar wordt waarschijnlijk. Over de omgevingswet? Oké. Daar wordt waarschijnlijk geen gebruik van gemaakt. Maar ja, dat weten we natuurlijk nooit zeker. Dat kan altijd nog. 20 april staat er geen debatraad. Nee, hoor. Dat is 28 april. In één van de vergaderschema's is dat vast 20 april, maar het is 28 april de raad in april. 20 april. Nou, hebben we geturfd, meneer De Boer? Ja, er is nog een optie. U kan ook nog zeggen: we doen het 30 maart. Dan heeft u de antwoorden van meneer Stam en van waarschijnlijk nog andere wethouders. En dat u dan in april het nog in de raad laat terugkomen. U kan ook zeggen: we laten het dan 20 april nog een keer terugkomen, eventueel. U kan het iedere dag plannen wat mij betreft. En toen bleef het stil. Ja, meneer Den Boer gaat nu tot u spreken. Let op.

De heer Den Boer: Ja, goedenavond. Nou kijk, als u met zijn allen het belangrijk vindt dat we er ook een volgende bespreking gewoon voldoende tijd voor hebben dan vind ik de suggestie wel prettig om zelf dan even te kijken wat het beste uitkomt. Volgende week weten we ook of we op 30 maart wel of geen insprekers op de omgevingsvisie hebben. Kijk, als we dat niet hebben, dat geeft alweer extra ruimte op 30 maar. Dus als uw uitgangspunt is: we willen er gewoon voldoende tijd voor hebben, dan kan ik daar volgende week wel een keuze in maken en die aan u voorleggen.

De voorzitter: Gaan we voor. Goed plan zie ik. En ik zie meneer Van Verk, die wil het eigenlijk morgen doen. Dat kan. Ik zit in de Wilhelminakerk op het stembureau. Dus we kunnen daar heel veel afstand houden, dus kunnen we het ook nog fysiek doen. Nou, nee. Laten we dat maar even schrappen. Goed. We gaan het zo doen.

18. Rondvraag

De voorzitter: Heb ik alleen voor nu nog de rondvraag staan. Iemand? Nee? Hebben we nog iets? Ja. Er had zich niemand gemeld voor de coronamaatregelen voor punt 17. Dus wij gaan ervan uit dat die ter kennisname naar de raad kan. Ik heb daar ook niemand over gehoord, dus dat gaan we zo doen. Niemand voor de rondvraag.

19. Sluiting

De voorzitter: Dan sluit ik de vergadering en ik wens u allemaal veel stemplezier morgen. En mocht iemand nog het gezellig vinden, kom gerust langs met mondkapje, handschoenen. Ik weet het allemaal niet. Maar ga stemmen. Welterusten.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 28 april 2021.

De griffier,

A.E.T. Wepster

De voorzitter,

A.W. Kolff