VERSLAG VAN DE COMMISSIE GROTE PROJECTEN VAN GEMEENTE DORDRECHT D.D. 8 DECEMBER 2021
Online vergadering via Teams

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

Aanwezig:
Mevr. Van den Bergh (PvdA)
Dhr. Gündogdu (Beter Voor Dordt)
Dhr. Kleinpaste (Gewoon Dordt)
Mevr. Kruger (GroenLinks)
Dhr. 't Lam (SP)
Dhr. Nederhof (Beter voor Dordt)
Dhr. Noldus (VVD)
Dhr. Oostenrijk (CDA)
Dhr. Polat (D66)
Dhr. Stolk (VSP)
Dhr. Veldman (ChristenUnie/SGP)
Dhr. Wringer (Beter voor Dordt)

Portefeuillehouders: wethouder M. Burggraaf, wethouder M. Stam

Opening

1. Opening, mededelingen en vaststellen agenda

De voorzitter: Lijst met deelnemers die ik even op zal noemen: de heer Polat, de heer Den Boer namens de griffie, de heer Burggraaf namens het college, de heer Kleinpaste, de heer Nederhof, de heer Gündogdu, mevrouw Van der Bergh, de heer Veldman, de heer 't Lam, de heer Wringer, mevrouw Kruger, de heer Kranendonk namens de organisatie, mijnheer Stolk, mijnheer Noldus, mijnheer Van Oosterhout namens de organisatie, mijnheer Stam namens het college, mijnheer Oostenrijk en de Teams vergadering 3. Nou, dat is geen mens, dus daar doen we het niet voor. Welkom allemaal. We gaan de agenda vaststellen. Ik heb doorgekregen dat de heer Nederhof op dit punt iets wil zeggen. Mijnheer Nederhof, gaat uw gang.

De heer Nederhof: Dank u wel, voorzitter. Ik wacht het even af, althans doe ik het na de rondvraag. Goed? Dus u kunt verder gaan, de tijd inhalen.

De voorzitter: Oké. Nou, fijn dat ik verder mag. Mededelingen. Iemand? Er zijn geen mededelingen namelijk van tevoren gemeld. Ik zie ook niks in de chat. Dat is mooi.

2. Vaststellen besluitenlijst adviescommissie van 29 september 2021

De voorzitter: Gaan we naar punt 2: vaststellen van de besluitenlijst van de adviescommissie van 29 september 2021. Ook hier is vooraf niets op ingediend, maar het kan natuurlijk zijn dat net u iets nog te binnen schoot. Nee? Ook niet.

3. Vragen aan het College

De voorzitter: Gaan we naar punt 3: vragen aan het college. Er zijn ook geen vragen ingediend aan het college. Ook niemand meer in de herkansing? Ook niet.

Agendadeel: Nieuwe behandelvoorstellen

De voorzitter: Gaan we naar de nieuwe behandelvoorstellen. Mijnheer Veldman.

De heer Veldman: Ja, voorzitter, sorry. Ik was ietwat laat, omdat ik twijfelde. Het kan ook zo meteen wel bij de bespreking van de monitor, maar dan heb ik het maar vast gezegd. Voorzitter, afgelopen week is er naar buiten gekomen dat de Deltacommissaris de woningbouwprojecten van verschillende gemeentes en provincies tegen het licht heeft gehouden en geadviseerd heeft in relatie tot de klimaatbestendigheid, om het maar zo te noemen, of anders gezegd dreigen die woningen in de wat verdere toekomst mogelijk onder water te komen met misschien de drempels. Ik wilde eigenlijk weten van het college in welke mate de Dordtse woningbouwprojecten daardoor getroffen zouden kunnen worden. Ik begrijp dat ik daar nu niet à la minute antwoord op kan krijgen, maar misschien kan dat uitgezocht worden en wat informatie onze kant daarover op komen. Alvast dank.

De voorzitter: Oké. Iemand vanuit het college die hier een toezegging op wil doen? Mijnheer Stam.

De heer Stam: Ja, voorzitter, als ik kijk naar water en wonen, dan wil ik deze vraag wel uitzetten in de organisatie.

De voorzitter: Oké. En wij gaan er natuurlijk vanuit dat dat allemaal zo snel mogelijk in de routing wordt gebracht. Even kijken. Is het RIS bij iedereen zo langzaam? Vast wel, mijnheer Noldus. Maar nou bent u ook een hele snelle man, dus in die zin is het al heel snel langzaam.

4. Wethoudersbericht: besloten presentatie naar aanleiding van motie M10 (tijdelijke woningen) en motie M17 (opvang vluchtelingen en statushouders)

De voorzitter: Punt 4: wethoudersbericht. Aanbod voor een besloten presentatie naar aanleiding van motie M10, dat is tijdelijke woningen, en motie M17, dat is opvang vluchtelingen en statushouders. U wordt voorgesteld om een besloten presentatie te houden in de commissie Grote Projecten in de commissievergadering van donderdag 27 januari. Waarom is dat op een donderdag? Dan kan ik niet. Oké. Dat is verder nu op dit moment niet relevant. Maar bent u het daarmee eens? Of wie het daar niet mee eens is,

die mag in de chat iets zeggen en anders dan gaan we ervan uit dat u het ermee eens bent. Mevrouw Van den Bergh.

Mevrouw Van den Bergh: Ja, ik ... Voorzitter, goedenavond. Ik wilde voorstellen om het ook in of wij wilden voorstellen om het ook in Sociaal en Fysiek te doen. Ofwel tegelijkertijd ofwel daarna.

De voorzitter: Oké. Ik heb u gehoord. Ik ga even verder het rijtje af, want wie weet komen er ook nog wel andere alternatieven. Mijnheer Oostenrijk.

De heer Oostenrijk: Ja, voorzitter, wij kunnen wel instemmen met de memo van de wethouder om het op 27 januari te doen, alleen dan wel met twee nadrukkelijke verzoeken. Ten eerste dat de commissie vooraf de informatie krijgt toegezonden, want dan kan de commissie daar dan ook goed nota van nemen. En het tweede punt is dat wij toch wel erg aandringen aan het college om vooraf dan ook met een paar voorstellen te komen met toeters en bellen waarop dan ingeschoten kan worden, want alleen een presentatie zonder een voorzet van het college zal hem niet worden. Dus graag richting geven vanuit het college, al op z'n minst één of twee voorstellen waar zij het meest brood in zien.

De voorzitter: Mijnheer Kleinpaste.

De heer Kleinpaste: Ja. Dank u wel, voorzitter. Ja, ik had een interruptie eigenlijk op mevrouw Van den Bergh, omdat ik denk al die commissies daarin betrekken. Ik vind het anders sowieso iets kunstmatig. U kunt gewoon zo'n sessie beleggen en zorgen dat fracties een afvaardiging hebben en dan sluiten ze dat maar kort met elkaar in de fractie. Dus dat was mijn eerste reactie daarop. Ik heb mij ook in de krant wat verbaasd over de geheimzinnigheid die rond dit thema hangt, maar als dat echt strikt noodzakelijk is, dan dat natuurlijk altijd besloten, maar daar zou ik wel een toelichting op willen hebben.

De voorzitter: Oké. Mijnheer Noldus: één commissie lijkt ons voldoende. Mijnheer Veldman.

De heer Veldman: Ja, voorzitter. Misschien een inhoudelijke toevoeging: de teksten en ook de motie gaan natuurlijk heel erg over woningen. Nou hebben wij inmiddels begrepen dat bijvoorbeeld in Gouda een boot daarvoor wordt ingezet. Nou kan een boot ook functioneren als woningen, dus ik zou het college ook willen oproepen een beetje creatief daarmee om te gaan en die voorstellen dan mee te nemen, dus ik steun wel de richting die de heer Oostenrijk aanbracht met deze toevoeging. Een hotelboot, mevrouw Koene. Ik zie u heel bedenkelijk kijken.

De voorzitter: Ja, ik snap hoor, dat ... Ik ken dat soort boten ook wel, maar waar het mij meer om ging, is zeg maar de behoefte of er wel of niet in meerdere commissies iets moet zijn. We hebben afgesproken, mijnheer 't Lam die zegt het ook terecht, is dat onderwerpen in één commissie komen, dus laten we dat in ieder geval met elkaar afspreken. Dan kijken we verder even wat het college voor ons kan doen met betrekking

tot de wijze waarop ze een presentatie doen. Even kijken. Mijnheer 't Lam heb ik dus bij dezen gehad. Mijnheer Polet ... Polat is het eens met de heer Kleinpaste. Mijnheer Veldman die vindt het ook niet heel erg veel uitmaken. Maar goed, er komt dus in ieder geval met uw goedvinden één commissie waar dit besloten aan de orde zal komen. Hoewel ik wat ik de heer Kleinpaste hoorde zeggen dat hij niet helemaal begrijpt waar de geheimzinnigheid op gestaafd is zeg maar, dus waarom het besloten moet. Misschien dat dat iemand uit het college daar nog even op kan reageren?

De heer Burggraaf: Ja. Dank u wel, voorzitter. Ja, voor wat betreft het vooraf toesturen: het is een presentatie en we kunnen zorgen dat die presentatie dan in diezelfde vertrouwelijkheid daarvoor alvast gedeeld wordt zodat iedereen het alvast tot zich kan nemen. Dat was één verzoek. Het andere is het feit dat het in vertrouwelijkheid is, is ook omdat we in de raad hebben aangegeven dat er een, ja, een zoektocht is waarbij eigenlijk zo'n beetje alle locaties je van kan zeggen: dat past sowieso beleidsmatig niet. Dus er zullen ook heel veel locaties misschien wel alle locaties zijn waar het überhaupt niet mogelijk is zonder dat je daarbij je beleidskaders bereid bent aan te passen of andere besluiten te nemen, dus daarom willen we het graag in beslotenheid doen. Want je hebt eigenlijk heel veel locaties waar dan mogelijk onrust zou ontstaan, terwijl dat in de praktijk je nooit daar gaat ontwikkelen. Maar wij hebben u ook gehoord met het verzoek: neem ons daar een keertje in mee. Dat is wat die presentatie beoogt en daarmee is het ook niet iets waarmee we al, ja, voorstellen kunnen voorleggen aan uw raad, want dat was het andere verzoek. Het is gewoon puur een presentatie van de zoektocht die we gedaan hebben naar aanleiding van uw verzoek als raad waarbij wij hebben geconstateerd dat, ja, het eigenlijk een onmogelijke opgave is als je de huidige beleidsuitgangspunten hebt. Dus nou, dat dilemma dat zullen we u in meenemen in die besloten presentatie.

De voorzitter: Oké. Mijnheer Kleinpaste.

De heer Kleinpaste: Ja, voorzitter. Dank u wel. Ja, ik hoor wat de wethouder zegt. Dan denk ik tegelijkertijd: moet ik dan denken aan een soort met de benen op tafel overleg? Is het dan een zoektocht van het college of worden we dan geconsulteerd en wordt dit dan een gesprek met elkaar voorafgaand aan het feit dat dit een keer in de openbaarheid moet worden behandeld?

De heer Burggraaf: Ik begrijp de vraag denk ik niet helemaal, voorzitter. Nogmaals, wij geven gewoon aan wat voor verschillende locaties, ja, je dan zou kunnen bekijken en welke beletselen op al die locaties zitten. Ja, tot op moment dat u zegt: nou, op die locaties zijn wij bereid om beleid aan te passen. Ja, dan ga je een volgende stap in en dan kan je daar uiteindelijk met elkaar een openbare discussie over hebben.

De heer Kleinpaste: Oké. Dat klinkt als een consulterend karakter in die besloten sessie.

De heer Burggraaf: Ja, ja.

De heer Kleinpaste: Oké.

De voorzitter: Oké. Mijnheer Oostenrijk.

De heer Oostenrijk: Ja, voorzitter. Ik had in de chat een vraag via u aan de wethouder gesteld, want dat ging dus inderdaad over het punt of die presentatie gepaard gaat met een voorkeurscenario uit te spreken door het college. Als zij dat niet doen, dan, ja, dan neigt dat toch tot een zwaktebod, oftewel dan mag de raad er iets van gaan vinden. Ik vind dat een college hierin richtinggevend zou moeten zijn, want we moeten ook dit onderwerp niet laten versloffen. Het is een vrij urgent probleem en dat vereist dus ook daadkracht, ook van het college, in het richting geven van welke plannen meer en welke plannen minder haalbaar zijn.

De voorzitter: Ik had het idee dat de wethouder daar al wat over gezegd had, maar mijnheer Burggraaf, misschien nog een poging.

De heer Burggraaf: Ja, zoals ik zei, voorzitter, je kan de locaties aangeven en wij kunnen aangeven welke, ja, beleidsmatige beletselen daar zitten. Ja, en als college handelen we toch binnen de kaders die de raad heeft gesteld, dus dat vraagt vervolgens een uitspraak van de raad. Als ze zeggen: ja, maar wij vinden misschien ergens op een kader, nou daar willen we wel wat van afpakken, dan kan er een vervolgopdracht aan het college komen of misschien zegt u wel: nou, nu we dit allemaal gezien hebben, begrijpen we dat het, nou, wel erg lastig is en zijn we misschien wel helemaal niet bereid om die kaders aan te gaan passen. Dus daar is toch echt eerst die sessie voor nodig op de 27e geloof ik, hè, dat ik u hoorde zeggen.

De voorzitter: Ja, ik hoop dat dat nog verandert natuurlijk. Maar nee, het staat nu voor de 27e. Helder. Dank u wel, mijnheer Burggraaf. Even kijken. Ik heb hier ook nog dat mevrouw Van den Bergh nog een agenderingsverzoek wil doen aan de commissie over de leefbaarheidseffectrapportage. Dit is in de begrotingsbehandeling aan de orde geweest en toen is de suggestie inderdaad gedaan om dat eventueel in Grote Projecten te doen. Mevrouw Van den Bergh, u wil daar wat mee?

Mevrouw Van den Bergh: Ja, voorzitter. Ja, wij wilden voorstellen om dat in de volgende vergadering van Grote Projecten om het te agenderen, de leefbaarheidseffecten rapportage. Er is toen gezegd dat dat kan door middel bijvoorbeeld van een presentatie of dat er informatie vanuit het college of griffie wordt gegeven zodat we het daarover kunnen hebben, want het heeft erg te maken met de hele groeiagenda en de bouwambities en om van tevoren dat helemaal goed te regelen. Dus dat is ons voorstel om het in de volgende vergadering te agenderen.

De voorzitter: Oké. Als u iets wil agenderen, dan zult u de steun moeten hebben van uw medecommissieleden. Dat zijn er minimaal zes. Ik ga eerst nog even naar een vraag van de heer Kleinpaste.

De heer Kleinpaste: Ja, ik vond de formulering van mevrouw Van den Bergh een beetje algemeen in de zin van als er nou maar een presentatie of wat informatie vanuit de griffie komt, dan zouden we het kunnen gaan agenderen en bespreken. Ik ben gewoon heel nieuwsgierig of de PvdA een concrete politieke vraag heeft bij dit thema en

wat de urgentie van het thema is. En of het bijvoorbeeld niet verstandig zou kunnen zijn om dit over te laten aan de in maart te kiezen volgende raad.

Mevrouw Van den Bergh: Dat ... Voorzitter? Dat is uw suggestie. We gaan er in de raad in de discussie was het de bedoeling om het toch vrij snel zeg maar te gaan organiseren, ook in lijn met andere steden, met de Omgevingswet en hoe je de bouwplannen zo goed mogelijk aan de voorkant kunt organiseren. Dus wij gingen ervan uit dat dat toch vrij snel moet kunnen, vandaar dat we nu zeggen: nou, zullen we het in de volgende Grote Projecten doen? Onze politieke ... Nou, niet zozeer een politieke vraag, maar wel het gaat steeds meer spelen alle effecten, het is breder dan de milieueffectenrapportage. Het gaat ook over de gezondheid, parkeren en alles kun je van tevoren hoe je dat kunt inschatten op locaties waarmee iets gaat gebeuren. Het lijkt ons juist dan verstandig, of dat een politieke vraag is of niet, om dat zo goed mogelijk aan de voorkant te regelen om achteraf zo min mogelijk gedoe te krijgen, laten we het zo zeggen. Vandaar dat wij een, en dat was ook de teneur in de raadsvergadering, om dat toch niet aan de volgende raadsperiode over te laten. Dat kan best wel heel lang duren, terwijl het nu toch zeg maar een zekere urgentie heeft.

De voorzitter: Oké. Wie steunt dit voorstel? Graag even in de chat. Ik zie mijnheer Polat, mijnheer Gündogdu, mevrouw Kruger, mijnheer 't Lam en mijnheer Stolk. Nou, dat zijn er zes, dus dat is prima. Mijnheer 't Lam, wilde u nog wat kwijt erover?

De heer 't Lam: Ja, voorzitter. Ik wilde niet gelijk steun geven. Ik vraag me af als het om een presentatie gaat om informatie, ja, dan neig ik toch meer naar de nieuwe raad, want die zal er dan iets mee moeten doen. Dus in principe vind ik het wel goed als we die informatie krijgen, maar het moment vind ik niet erg gelukkig, moet ik zeggen.

De voorzitter: Nee, oké. Dus u stelt ook voor dat het in de nieuwe raad ... Dat hoorde ik de heer Kleinpaste volgens mij ook al zeggen. Wat vinden de andere mensen ervan? Moet het per se in deze periode of ... Dus is uw steun voor deze periode of heeft u zoiets van: dat kan ook vrij snel aan het begin van de volgende periode? Mevrouw Kruger.

Mevrouw Kruger: Ja, voorzitter. Ik denk dat we best in deze periode nog een start kunnen maken daarmee. Ik bedoel iedereen is ook denk ik mondig genoeg om het over te dragen aan een volgende raad of een volgende fractie. Je kan niet zo snel genoeg hiermee beginnen, daar steun ik ... Of niet ... Daar steun ik mevrouw Van den Bergh volledig in. Dit zal niet het eerste en het laatste stukje zijn wat we hierover krijgen, dus laten we hier gewoon mee beginnen zo snel mogelijk en dan loopt het vanzelf nog denk ik de hele periode van een volgende raad door.

De voorzitter: Oké. Het is sowieso zes partijen die steun geven. Doen we het in deze periode. U wordt later op de hoogte gebracht van wanneer dat zou kunnen, omdat ik niet zeker weet dat het op 27 januari zo is, maar dat wordt dus nog naar u bevestigd.

Stukken ter bespreking

5. Voortgangsmonitor bouwende stad per 1 oktober en Realisatiemonitor bouwende stad 2021

De voorzitter: Goed. Gaan we naar punt 5: Voortgangsmonitor Bouwende Stad per 1 oktober en de Realisatiemonitor Bouwende Stad 2021. De portefeuillehouders hierbij zijn de heren Stam en Burggraaf. U ontvangt vier keer per jaar een Voortgangsmonitor Bouwende Stad en één keer per jaar ook de Realisatiemonitor. Er is afgesproken om er eens een keer wat langer bij stil te staan. Anne Wouters, programmamanager van de Bouwende Stad, die geeft zo eerst een stukje extra toelichting aan u over de beide monitoren en daarna is er alle ruimte voor technische vragen over deze toelichting en ook voor politieke vragen die de stukken en de toelichting bij u hebben opgeroepen, maar daar krijgt u natuurlijk geen antwoord van van mevrouw Wouters, maar van de wethouders. Ik wil u wel vragen om de vragen echt te bewaren voor na de presentatie en als u een vraag heeft, dan meldt u dat in de chat. Mevrouw Wouters, kom er maar in. Ja, daar is ze. Welkom. Gaat uw gang.

Mevrouw Wouters: Dank je wel, voorzitter. Goedenavond, allemaal. Ik neem u mee in de bouwmonitor die u allemaal heeft ontvangen. Er zit ontzettend veel informatie in, ook in deze presentatie, dus ik kan me voorstellen dat er na deze toelichting nog vragen overblijven, maar voor dit moment ga ik maar gewoon van start. We beginnen met een terugblik naar drie jaar geleden. De woningbouwproductie die bleef toen zwaar achter. Een soort van code zwart voor de woningbouw. Toen is er gezegd: we gaan een ambitie van 4000 woningen om die zo snel mogelijk te realiseren wegzetten. Die 4000 woningen is ongeveer gelijk aan de autonome behoefte, dus dat wil zeggen de behoefte van onze eigen inwoners. Daarnaast gaan we nog voor 6000 woningen planvoorraad maken. Zodra we daar aankomen, gaan we ook echt de groei van de stad zien. De aanpak van die grote opgave bestaat vooral uit het maken van woningbouwplannen, die versnellen en realiseren en dat doen we langs vijf lijnen. U ziet die lijnen hier rechts in beeld. Bovenaan in het groen ziet u de twee lijnen waar de commissie Grote Projecten zich mee bezighoudt, namelijk de ruimtelijke programmering van de stad, dus: hoe zien we meer overkoepelend ontwikkelingen van de stad? Waar komen nieuwe bouwlocaties? Et cetera. En de grote gebiedsontwikkelingen. De andere drie lijnen komen aan de orde in de commissie Fysiek. Gaat over de wijkontwikkeling, de gemeentelijke bouwlocaties en initiatieven van derden. Voor al die lijnen geldt dat de aanpak is om vooral op te sturen dat we snel mogelijk van zachte planvoorraad naar harde planvoorraad gaan. Dus dat wil zeggen van idee naar een uitvoerbaar plan. We gebruiken monitoring om vertraging op te sporen en als laatste hebben we ook heel veel instrumenten ingezet om te gaan versnellen om sneller die 4000 woningen te kunnen realiseren. Er is heel veel voor gedaan; er zijn allerlei processen aangepast, de commissie Grote Projecten is gestart. Die hadden we drie jaar geleden nog niet. We hebben de crisis- en herstelwet ingezet, dus er is een taskforce geweest die advies heeft uitgebracht; we hebben de samenwerking met ontwikkelaars en corporaties verbeterd; er is een fast lane geïntroduceerd. Nou, te veel om op te noemen. Wat deze Realisatiemonitor nu laat zien, is wat al die inzet, nou ja, zo'n drie jaar later heeft opgeleverd. Dan kunnen we dus ook

even terugkijken naar 2018: hoe stonden we er toen voor? We hadden toen een totale planvoorraad van 3700 woningen. Dat is bij lange na niet genoeg voor die ambitie. Een harde planvoorraad van 1100 woningen. Van het tempo waarop we toen als gemeente werkten, werd er gezegd door ontwikkelaars: na vijf jaar weet je in Dordrecht nog niet waar je aan toe bent. En we hadden 118.700 inwoners op dat moment. Als we dat vergelijken met nu kunnen we goed het effect zien van de aanpak. We hebben nu een totale planvoorraad van 4990 woningen tot 2022 en nog eens ruim 6000 voor de periode daarna. We hebben een harde planvoorraad van meer dan 4000 woningen, dus dat betekent dat we in drie jaar tijd zo gemiddeld bijna 1000 woningen harde planvoorraad hebben gevormd. Het tempo wat we nu hebben, gemiddeld tweeënhalf jaar om dus van zacht naar hard te gaan, dat is echt veel sneller dan het gemiddelde in Nederland waar dat zo'n vijf jaar duurt. Het inwoneraantal is ook toegenomen, waarmee we dus uit de krimp zijn. Ook een belangrijke doelstelling. Nou, hier in dit overzicht ziet u hoe dat de afgelopen jaren is verlopen en ook wat we nog te doen hebben. Dus de blauwe lijn die u in het midden ziet dat is waar we nu staan. Hier ziet u dus wat ik net vertelde waar we begonnen zijn in 2018 met heel weinig realisatie, weinig harde planvoorraad en we zijn toen heel snel de zachte planvoorraad eerst gaan aanvullen naar meer dan 6000 woningen. Vervolgens zijn we dus 3000 harde planvoorraad gaan toevoegen. Dit is waar we nu staan. We hebben nog wel iets te doen, want eigenlijk willen we iets meer dan die 4000 harde planvoorraad hebben voor die 4000 woningen, omdat niet iedere woning ook meteen wordt gebouwd, soms duurt dat iets langer. Dus we willen eigenlijk 10 procent extra nog de komende kwartalen gaan toevoegen. Deze grijze lijn is de realisatie. We zitten nu bijna op 2000 woningen gerealiseerd en we verwachten in de loop van 2023, maar dit is een voorspelling, hebben we niet helemaal zicht op, dat we richting die 4000 woningen gaan. Nou, die voortgangsmonitor is dus ook echt bedoeld om de stappen te volgen hoe we van zachte naar harde planvoorraad gaan volgens die vijf lijnen. Bovenaan ziet u de gebiedsontwikkelingen. Dat is waar de commissie Grote Projecten zich met name mee bezighoudt. Daar ziet u dat bijna alle seinen nu op groen staan. Er zijn hier en daar nog wat kleine vertragingen in de laatste stappen van het proces, maar over het algemeen weinig vertraging meer van toepassing. Wel zien we dat in de wijkontwikkeling nog vertraging optreedt. Dat zijn deze rode balken die u hier ziet. Dat heeft er vooral mee te maken dat daar de corporaties wel bezig zijn met projecten en ook al woningen hebben gesloopt, maar nog moeten terugbouwen. Dat verloopt nog niet helemaal naar wens. Dan over de groei van het inwoneraantal. Ik krijg heel vaak de vraag: we krijgen er minder inwoners bij dan woningen, hoe kan dat? Hoe zit dat? Nou, hier linksboven ziet u de groei van het inwoneraantal. Hier dit is 2018 en dit is waar we nu zitten. Dus er is wel groei van het inwoneraantal, maar dat is lager dan die 2000 woningen die we nu hebben toegevoegd. Dat heeft twee oorzaken. De eerste is dat er netto minder woonruimten bijkomen dan dat we woningen bouwen. Dat ziet u hier linksonder. Dus het neemt wel toe, het aantal woonruimten, maar dat zijn er minder dan de totale bouw. Dat komt omdat er ook woningen verdwijnen, vooral doordat de corporaties verouderde woningen hebben gesloopt. Die zijn voor het grootste deel ook nog niet teruggebouwd. De tweede oorzaak is dat veel van de woningen gaan naar Dordtenaren. Dus we bouwen vooral eerst voor de behoeften van de eigen inwoners en maar een klein deel is nu nog groei. Dus de groei van het aantal huishoudens die geeft daar een beeld van. Dat ziet u hier rechtsonder. Dus ook die is wel toegenomen, maar in

totaal gaat het maar om zo'n 372 huishoudens erbij sinds 2018. Dus dat geeft een beeld hoeveel van die woningen dan daadwerkelijk naar nieuwe inwoners van Dordrecht zijn gegaan. Dan ga ik naar de realisatie, om daar iets meer op in te zoomen. We hebben nu bijna 2000 woningen gebouwd. Van 2021 is het vierde kwartaal nog niet bekend, dus dat geeft een beetje een vertekend beeld. We hadden vorig jaar voor het eerst duidelijk meer woningen gerealiseerd dan de jaren daarvoor. Dit jaar zien we dat het tweede kwartaal wel behoorlijk tegenvalt, hoewel dat ook niet uniek is. Bijvoorbeeld hier in 2019 is dat ook al wel eens voorgekomen. Het eerste en het derde kwartaal die zien er eigenlijk wel goed uit. Ja, de verwachting die ik nu zou hebben, is dat we net als vorig jaar wel in het vierde kwartaal weer een behoorlijk aantal gaan zien en dat we dan ongeveer op hetzelfde zullen uitkomen als vorig jaar. Maar goed, dat is dus nog afwachten. Het aantal afgegeven vergunningen geeft ook een beeld van wat er nog aan komt. Sinds 2018 zijn de vergunningen wel fors toegenomen. Wat nieuw is in deze Realisatiemonitor, is dat we ook kunnen laten zien welke woningen dat zijn, waar die zijn. Dus ik heb deze twee kaartjes die ook in de monitor zitten even naast elkaar gezet. Links ziet u welke nieuwbouw er is gerealiseerd, dus waar in de stad dat is en ook in relatie tot de grote gebiedsontwikkelingen. Dan ziet u dat er vooral gerealiseerd is in Wilgenwende en in het Leerpark en ook op Stadswerven. Rechts ziet u de afgegeven bouwvergunningen op welke locaties die zijn, dus wat op dit moment in aanbouw is of in ieder geval een vergunning heeft. De uitsplitsing daarvan kunt u ook in de monitor terugzien. Maar in totaal is dit dus ongeveer wat we aan woningbouw gaan realiseren in deze vierjarige periode. Dat komt uit op zo ongeveer 3166 woningen. Dat is een inschatting. Dan ga ik over naar: wat zijn het dan voor woningen? En sluit dat ook aan bij het programma wat door de raad is vastgesteld? Links bovenin ziet u de gewenste nieuwbouw per categorie. Dit zijn percentages. Roze staat voor sociale huurwoningen. Die staat op 10 procent, maar later is hier door de raad nog aan toegevoegd dat er 1000 sociale huurwoningen extra moeten komen. Dus die 10 procent dat zijn ongeveer 1000 woningen, maar dat moeten er dus 2000 worden. In dit grafiekje ziet u van de bijna 2000 woningen die zijn gerealiseerd hoe die over die segmenten zijn verdeeld. Voor de meeste segmenten geldt dat het redelijk goed aansluit bij het gewenste programma. Sociale huur is er ruim 10 procent. Voor markthuur is er meer gerealiseerd dan het gewenste programma, maar dat heeft er wel mee te maken dat die markthuurwoningen ook wat sneller gerealiseerd kunnen worden. Daar zitten ook best wel veel transformaties van kantoren in bijvoorbeeld, en dat gaat gewoon sneller dan een nieuwbouwwoning te bouwen. Maar wat wel heel erg opvalt, het staat hier zelfs op 0 procent, het zijn er toch nog wel een paar geworden, maar dat er heel weinig koopwoningen tot 325.000 euro zijn gerealiseerd. Dus daar ligt echt nog wel een aandachtspunt om daar op bij te sturen. Nou, wat u hiernaast ziet in deze grafiek, rechtsboven, is wat er aan programma's door de raad is vastgesteld. Dus dit is niet de totale planvoorraad die we hebben, maar alleen het deel waarvan bekend is welk programma daar gebouwd gaat worden en ook is vastgelegd. Hier ziet u dat 24 procent sociale huurwoningen; markthuur sluit ook goed aan. Wat betreft de koopsegmenten boven de 325.000 euro en boven de vijf ton dat dat ook prima is in relatie tot het gewenste programma. Alleen ook hier zie je dat de koopwoningen tot 325.000 euro dat die ver achterblijven en dat die dus veel meer nadruk zouden moeten krijgen in nieuwe projecten. Verder ziet u hier nog de gemiddelde oppervlakte van woningen in Dordrecht

van de afgelopen jaren. Wat daarin opvalt, is dat jarenlang het gemiddelde woningoppervlakte in Dordrecht 99 vierkante meter is geweest en dat er toch een grote kwaliteitsverschuiving heeft plaatsgevonden, zowel door het slopen van kleine verouderde woningen als het toevoegen van grotere woningen met meer kwaliteit en dat sinds 2021 de gemiddelde oppervlakte daarmee boven de 100 vierkante meter, 102 vierkante meter is geworden. Dus dat zegt ook iets over wat er dan aan de stad is toegevoegd. Hier ziet u nog een verdeling: wat zijn dan de woningtypes die er zijn gebouwd? Dit is niet helemaal compleet, omdat het is op basis van luchtfoto's is dit ingeschat, maar geeft wel een indruk van hoe ongeveer die verdeling eruit ziet. Nou, dan ziet u bijvoorbeeld ... Ja, er zijn allemaal blauwe kleurtjes. Ik had zelf liever dat iets anders in beeld gebracht, maar ik zal het er even bij vertellen. Dit zijn appartementen, tussenwoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers en hoekwoningen. Hier ziet u nog een keer dezelfde informatie van de vorige sheet, maar dan samengevoegd. Dus hier ziet u per segment zowel wat er is gerealiseerd als wat er is geprogrammeerd en wat er dan nog bij zou moeten komen als we die 11.000 woningen straks gebouwd hebben om aan het aantal te komen wat aansluit bij deze diagram. Met uitzondering dan van sociale huur, want dat moeten er geen 1000 worden, maar 2000. Nou, daar ziet u, nou, dat in alle segmenten is gerealiseerd. Het minste dus in koopwoningen onder de NRG-norm, onder de 325.000 euro, en dat er meer dan voldoende koopwoningen boven de vijf ton en markthuurwoningen zijn geprogrammeerd. In die grijze balk kunt u dan dus ongeveer zien: als er nieuwe projecten aankomen, wat zouden we dan daar voor woningen bij voorkeur, als dat past op die locatie, want dat is altijd de afweging, en ook als wij in staat zijn om dat te beslissen, want dat is ook niet altijd het geval, maar het geeft wel sturingsinformatie wat er nog zou moeten gebeuren om dit programma uiteindelijk te realiseren. Dat is dan dus 28 procent koop tot vijf ton, 63 procent koop tot 325 en 9 procent sociale huur. Nou, als laatste stukje ga ik nog in op wat woningmarktontwikkelingen. Stijgende prijzen: ja, het is eigenlijk een terugkerend verhaal. Maar goed, hier ziet u de vergelijking van 2018 en 2021 en die geeft vrij goed weer dat de druk op de woningmarkt en de stijgende prijzen dat die eigenlijk begonnen is in de Randstad, maar zich steeds verder uitbreidt en dat Dordrecht daar nu aan de rand van ligt. Ja, en de afgelopen jaren hebben we een prijsstijging van 45 procent gezien. Dat is echt ongekend. U heeft ook bij de monitor een artikel kunnen lezen over onderzoeken van ABN Amro waarin zij uitleggen hoe ze denken dat de prijzen verder zullen blijven stijgen. Nou, u ziet hier de redenen nog een keer opgesomd. Ik zal daar nu niet heel ver op ingaan, maar de druk op de woningmarkt is heel hoog en zal dat waarschijnlijk ook blijven. Wat u op deze sheet ziet, is het zoekgedrag van mensen naar woningen in Dordrecht. Ik vind het zelf wel persoonlijk hele interessante informatie, want we hebben natuurlijk wel onderzoek naar woningbehoefte van onze inwoners, maar hier krijgen we daar net een ander inkijkje in, omdat we zien wat mensen nou daadwerkelijk opzoeken op woningsites zoals onder andere Funda. Hier links bovenin is te zien de samenstelling van het totaal aantal woningen in Dordrecht wat dat voor woningtypes zijn. Dus dan zien we dat ongeveer de helft ervan appartementen zijn en behoorlijk wat tussenwoningen, en vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers en dergelijke daar zijn er veel minder van. En hier ziet u waarnaar wordt gezocht. Dus u ziet dat er ook wel flink naar appartementen wordt gezocht. Iets minder dan in vergelijking met het aanbod. Maar wat mij eigenlijk wel verraste, is dat deze grafiek nog

best wel lijkt op deze, dus dat de vraag en het aanbod nog redelijk bij elkaar aan lijken te sluiten. Deze vond ik ook wel interessant: waar komen mensen nou vandaan die een woning in Dordrecht zoeken? Nou, dat is natuurlijk het overgrote merendeel afkomstig uit Dordrecht, maar met stip op twee toch wel Rotterdam. Hier ziet u naar welke bi-segmenten door mensen worden gezocht. Voor ongeveer 30 procent zoeken mensen naar woningen onder de twee ton en nog eens 30 procent zoeken mensen naar woningen onder de drie ton. Nou zou je zeggen: dat is heel problematisch gezien het feit dat we weinig woningen onder de 325.000 euro hebben gebouwd de afgelopen jaren. Nou is het wel zo dat er meer aanbod is dan wat er nieuw gerealiseerd is, dus daar wil ik ook wat van laten zien. Dus hier ziet u links het totale aanbod van alle woningen die sinds 2018 in Dordrecht te koop hebben gestaan en/of verkocht zijn. Rood staat voor verkocht en blauw staat voor te koop. Nou, zoals u ziet staat er niet heel veel te koop. Links ziet u alleen het nieuwe aanbod. Dus dit zijn die bijna 2000 woningen die we hebben toegevoegd. Het totale aanbod is dus veel groter. Als we die gaan uitsplitsen in prijscategorieën, dan is te zien dat toch het overgrote merendeel van het aanbod van woningen onder die NRG-norm van 325.000 beschikbaar is. Dus op dit plaatje ziet u de woningen die onder de twee ton worden aangeboden. Er is natuurlijk ook altijd weer de nuance: wat is de vraagprijs en de uiteindelijke koopprijs? Maar goed, dit is om een indruk te krijgen. Toch wel een flink aantal. Het zijn wel woningen ... Hier ziet u, ik weet niet of het goed is te zien, maar de bouwjaren van die woningen, en die begint met de oudste bouwjaren en eindigt met de meest recente, dus de woningen van onder de twee ton dat zijn niet de nieuwste woningen. Er zit ook een heel groot deel, dat kunt u hier zien, appartementen bij. Het is ook in bepaalde delen van de stad meer en minder te vinden. Dus het is niet zo dat er overal woningen van onder de twee ton te koop staan, maar het aanbod is qua omvang net zo groot als het nieuwbouwprogramma. Dit zijn de woningen tussen de twee ton en de 325.000 euro. Hier rechts ziet u het totale aanbod van woningen ... Moet ik het goed zeggen. Dit is tot vijf ton en dit is boven de vijf ton. Ook hier ziet u, nou, de vrijstaande woningen die zijn een wat groter percentage in dit prijssegment. Nou, ja toch een beetje samenvattend: wat zegt dit nu allemaal, deze informatie? Nou, wat we echt in recordtijd hebben gedaan, is die harde planvoorraad aangevuld. Bijna 1000 woningen per jaar erbij de afgelopen drie jaar. Dus dat loopt best goed. De bouw van die 4000 woningen die duurt wel wat langer. Ik zag er ook wat krantenartikelen de laatste tijd van voorbij komen. Dat heeft verschillende oorzaken die met binnenstedelijk bouwen te maken hebben wat het gewoon complexer maakt waardoor het langer duurt voordat een woning gerealiseerd wordt. Er zijn ook bouwmarktoorzaken, prijsontwikkelingen, zijn materialen wel beschikbaar? Is er genoeg personeel? Et cetera. En last but not least landelijke milieuwetgeving die ook steeds ingewikkelder wordt en allerlei aanpassingen vraagt om woningbouw gerealiseerd te krijgen. Nou, verder zien we dat we nu eerst vooral voor de autonome behoefte aan het bouwen zijn en dat dus heel veel woningen naar Dordtenaren gaan en dat we daardoor nog niet heel veel groei van de stad zien. Dat gaan we na die eerste 4000 woningen waarschijnlijk wel meer zien. We zien ook in het geheel van de stad een meetbare kwaliteitsverbetering, omdat de gemiddelde vierkante meter oppervlakte van woningen zijn toegenomen. Dat is echt een heel goed teken: dat we niet alleen maar veel proberen te bouwen, maar dat het ook met kwaliteit is. Nou, dan zijn er ook nog wel wat punten waar we op moeten letten of waar we op moeten bijsturen. De belangrijkste

daarvan zijn eigenlijk qua programma dat we moeten kijken of wij die woningbouw van onder de 325.000 euro meer kunnen programmeren, wel tegen de achtergrond van die stijgende prijzen waardoor het steeds lastiger wordt om die goedkope koopwoningen ook van de grond te krijgen. Dus dat is een lastig vraagstuk waar we nog mee zitten. Een andere is dat we zien dat in de wijkontwikkeling wij wel gewerkt hebben aan verbetering van de samenwerking met de corporaties, en dat heeft ook wel tot betere afstemming geleid, maar die gesloopte woningen terug bouwen dat gaat nog niet op het tempo wat we zouden willen zien. We zijn dus aan het kijken of we daar een taskforce voor kunnen inzetten met Trivire en met Woonbron om dit toch wel complexe probleem bij de kop te gaan pakken. Tot zover, voorzitter.

De voorzitter: Ja. Mijn muis zat klem, jongens, dus dat duurde eventjes. Even kijken. Mijnheer Polat die staat te trappelen.

De heer Polat: Dank u, voorzitter. Ja, dank voor de presentatie, mevrouw Wouters. Heel duidelijk, helder. We hebben wel even wat vragen over de bevolkingsgroei en netto aantal woningen of woonruimten. U heeft gezegd: er zijn in die periode 830 woningen zijn gebouwd, dus als wij kijken naar die 4000 woningen die wij gaan bouwen, dus als we daarvan het netto aantal berekenen, wat is de netto van die 4000 woningen die wij gaan bouwen? Dat is een. Twee: mevrouw Wouters die zei: ja, wanneer de lokale behoefte afneemt, en dat staat ook in de monitor, zal een groter deel van de woningen beschikbaar komen voor nieuwe inwoners en zal de groei sneller gaan. Is er een onderzoek gedaan? Is daar een verzadiging al te constateren? Waarop baseert u dat, dat er na die 4000 woningen wel de behoefte niet meer gaat toenemen en dat de woningen voor nieuwe inwoners beschikbaar worden? Dat is even voorlopig, voorzitter.

De voorzitter: Mevrouw Wouters.

Mevrouw Wouters: Ja, wat betreft de eerste vraag over het netto aantal woonruimten: daarmee laat ik zien dat er niet alleen maar woningen zijn toegevoegd, maar ook woningen zijn gesloopt. Het netto aantal is dus lager dan het totaal aantal woningen wat is gebouwd, en het aantal woonruimten wat tot nu toe netto is toegevoegd is 830. Wat betreft de vraag over hoe we weten dat na 4000 woningen aan de behoefte is voldaan, is dat onderzocht? Ja, dat is onderzocht. We weten aan hoeveel woningen er ongeveer behoefte is in Dordrecht. Dat neemt alleen maar toe. We hebben daar meerdere onderzoeken naar gedaan. Ik heb daar even niet de jaartallen van paraat, maar het aantal van 4000 is toch echt wel wat we minimaal nodig hebben om aan de behoefte te voldoen. Wat we op dit moment zien, is dat er absoluut nog geen verzadiging is en dat in alle segmenten gewoon nog een tekort is. Dus dat is ook te zien aan het feit dat er bijna geen woningen te koop staan op Funda, dat mensen geen huurwoning kunnen vinden. Dus op dit moment is echt aan alles nog een tekort.

De heer Polat: Voorzitter? Kan ik een vervolgvraag stellen?

De voorzitter: Vooruit.

De heer Polat: Oh, dank je wel. Nou, u zegt: die 4000 zijn niet voldoende. Dat kan ik me ook iets bij voorstellen, want er zijn gewoon netto zijn er 830 woningen bijgekomen. Gesloopt en nieuwbouw. Wanneer denkt u bijvoorbeeld aan die 800 … Nou ja, ik heb die vraag al gesteld. Wanneer kunnen wij gewoon ervan uit gaan dat die 4000 woningen echt ook daadwerkelijk voor Dordtenaren gebouwd kunnen worden ook gerealiseerd kunnen worden voor de vraag?

Mevrouw Wouters: Ja, wij denken, dus dat is een voorspelling, hè, dat we in de tweede helft van 2023 aan die 4000 woningen zullen zitten. Maar uw vraag gaat eigenlijk ook over: hoe zit dat dan met die sloop? Dat er minder woonruimten zijn toegevoegd dan woningen gebouwd. Wat ik daarvan weet, is dat het merendeel van de sloop die gepland was inmiddels achter de rug is, dus dat zou betekenen, ja, dat je nog 1000 woningen verder bent voordat je aan dat aantal terug zit. En de bouwstroom die we nu op gang hebben gebracht van zo'n 1000 woningen per jaar, dan zou je nog een jaar verder moeten denken, maar dat redeneer ik nu eventjes zo een beetje natte vinger werk.

De heer Polat: Oké. Nou ja, dank u wel.

De voorzitter: Oké. Dan gaan we naar mijnheer Oostenrijk.

De heer Oostenrijk: Ja, voorzitter. Ook dank voor de, ja, toch wel heldere presentatie met wel daar een paar vragen. Die zijn straks wat politiek gericht, maar nu maar even informatief. Het woord harde planvoorraad. Je kan het je afvragen: hoe hard is een harde planvoorraad? Maar zeker gelet op de laten we zeggen knelpunten die mevrouw Wouters ook heeft gemeld, is het eigenlijk niet goed duidelijk in hoeverre die harde planvoorraad inzoomt op de urgentie van die knelpunten, want ja, elk bouwplan heeft zijn eigen briefjes, maar het is de vraag: hoe houd je de samenhang daarbij in relatie tot de urgentie van de verschillende doelgroepen? Want we hebben geconstateerd: we lopen gigantisch achter. We zitten eigenlijk pas op 50 procent van het te behalen doel Ultimo 2022, ofwel het einde van deze raadsperiode. Ten tweede: we hebben geconstateerd, u heeft ook geconstateerd dat we met name met die goedkope koopwoningen gigantisch achterlopen, maar we zien dat niet helder terug in het woord harde planvoorraad. Oftewel, lopen we niet het risico dat straks die harde planvoorraad tot realisatie komt zonder dat we enig effect hebben bewerkstelligd aan de meest urgente punten sociale woningbouw en de goedkope koopsector? Ja, dat waren op dit moment de vragen. De tweede is een hele andere. Zeker nu dit eigenlijk de laatste presentatie is van deze raadsperiode over dit onderwerp zou het eigenlijk veel mooier zijn geweest dat u ook een inkijkje had gegeven in de 6000 woningen die we nog hebben te gaan, of 7000 woningen die we nog hebben te gaan, want ik kan me nog herinneren dat nu bijna anderhalf jaar geleden wethouder Stam heeft toegezegd dat hij toen al zou komen met een invulling van die vervolgende 6000 à 7000 woningen. Daar hebben we natuurlijk in dit kader totaal geen inzicht op. Eigenlijk zou zeker in de aanloop naar de verkiezingen zou het college daar een kijkje op moeten geven: hoe staat het daarmee? Wat mag de bevolking verwachten als het gaat om de nalatenschap van dit college? Dat was hem.

Mevrouw Wouters: Ik heb de vragen gehoord, maar ik weet niet of ik daar heel goed een technisch antwoord op kan geven. Want u vraagt naar harde planvoorraad: dat is, ja, de plannen die zijn goedgekeurd door de gemeenteraad en alle programma's worden ook door de raad vastgesteld. Ik geef daar alleen nu een beeld van hoe dat er voorstaat.

De voorzitter: U moet alleen antwoorden waar u zich comfortabel bij voelt en verder hebben we twee wethouders zitten die eventueel nog dingen kunnen beantwoorden.

De heer Oostenrijk: Maar dat deel mag ook straks, hoor.

De voorzitter: Oké. En mijnheer Oostenrijk, verwacht u dan nu nog een antwoord van mevrouw Wouters? Nee, hè?

De heer Oostenrijk: Nee. Als mevrouw Wouters van mening is dat dat te politiek getint is, dan komen ze zo aan de orde.

De voorzitter: Oké. Ik weet niet. Ik zag al twee wethouders in beeld, maar misschien is het verstandig om eerst even het technische rondje verder af te maken. Dat gaan we verder doen met de heer Veldman.

De heer Veldman: Ja, voorzitter. Heel hartelijk dank. Ook heel veel dank voor deze fraaie presentatie. Complimenten daarvoor wat mij betreft. Ook goed om die uitsplitsing eens even goed helder te zien wat het totale aanbod is ook in relatie tot het zoeken van mensen en tot het nieuw bouwen. Dat is denk ik heel verhelderend in dit verhaal in zicht gebracht. Voorzitter, twee vragen die ik in ieder geval toch als technisch bestempel. De eerste is: we hoorden natuurlijk heel erg de slogan van: bouwen, bouwen, bouwen, en dat zit ook wel een beetje in dat persbericht van de ABN. Aan de andere kant wat ik echt daarin ontbreek en vind ontbreken en waar ik dan wel benieuwd naar ben of dat ambtelijk ook wordt gedeeld, is er is in mijn optiek een te grote toevloed van geld en dus je kunt wel bouwen, maar zolang er veel geld is, zullen die prijzen hoog blijven, omdat er blijkbaar voldoende mensen zijn die hoge prijzen voor die huizen kunnen en willen betalen. Dat is een dus. Daaruit volgt dus dan eenvoudig de conclusie dat met alleen bouwen je de prijzen niet naar beneden krijgt. Staat los van de vraag overigens dat je natuurlijk wel moet bouwen, maar dat is even dan iets anders. Dat is een. Dan het tweede, de heer Oostenrijk refereerde er al even aan: de cijfers zijn aan de ene kant natuurlijk fraai, aan de andere kant zijn ze niet wat we twee, drie, vier jaar geleden voor ogen hadden. Moet nu de conclusie zijn: nou, die doelstelling was gewoon toch te hoog gegrepen? We hebben nu alle slack uit de processen geknepen. We doen het een stuk sneller dan de rest van Nederland, dus dit is wel ongeveer wat je mag verwerken. Of is de analyse: nee, nou ja, we zijn nu wel aardig op stoom, maar dat kan nog wel een tandje sneller? Want in de stukken kon ik daar nog weinig over terugvinden. Er stond vooral: ja, het is laag, omdat het tegenvalt. Toen dacht ik: ja, dat is mooi, maar de vraag die dan natuurlijk gesteld moet worden: waarom valt het toch nog een beetje tegen? Voorzitter, heb ik nog wat vragen die meer politiek van aard zijn.

Mevrouw Wouters: Ja, eerst het deel van het verhaal over de hoeveelheid geld en prijsopdrijvende effecten daarvan. Nou, dat kan ik wel bevestigen dat dat inderdaad een

rol speelt ook in die prijsontwikkeling. Dat heeft niet alleen maar met de vraag te maken. Dus dat klopt wel. Bijvoorbeeld de rente speelt daarin ook een rol. In dat artikel van ABN Amro staan eigenlijk wel wat dingen over gezegd wat er allemaal meespeelt, dus dat deel ik wel, dat beeld. Wat betreft de tweede vraag: ja, is die ambitie te hoog gegrepen? Kijk, wat we zien is dat we qua tempo echt wel heel goed op stoom zijn en het goed doen. Ook qua aantal woningen wat we per jaar aan planvoorraad opleveren, is hoog. Veel hoger dan de jaren daarvoor. Aan de andere kant zien we dat de realisatie gewoon langer duurt. Als we zien dat het realiseren van een woning, nou ja, zeg twee, drie jaar duurt, dan kun je dus niet verwachten dat je in vier jaar tijd plannen maakt voor 4000 woningen en dat ze ook nog gebouwd worden. Dat is eigenlijk gewoon niet te doen, dus ja. En kunnen de processen nog sneller? Daar zou ik van willen zeggen: niet als ze niet willen dat het ten koste gaat van zorgvuldigheid en kwaliteit. Dus ik zou zeggen: dit is wel het maximaal haalbare.

De voorzitter: Akkoord, mijnheer Veldman? Ik zie ja knikken, dus daar ga ik vanuit. Gaan we verder naar de heer Kleinpaste.

De heer Kleinpaste: Ja. Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter: Mijnheer Kleinpaste, uw geluid is uit. Dus het is heel erg leuk om een soort vis te zien, maar het is nog leuker met geluid erbij.

De heer Kleinpaste: Nee, ik heb het geluid aan. Ik dacht dat ik hem aangeklikt had. Sorry. Ja, het was een heldere presentatie. Tegelijkertijd weten we ook dat ook de rekenkamer bezig is geweest met een onderzoek op het gebied van de huisvesting en de woningen. Ik was even nieuwsgierig of daar al uitkomsten van bekend zijn en eventueel ook al in deze presentatie zijn meegenomen of dat dat wat de rekenkamer heeft gedaan nog een aanvulling gaat zijn op hetgeen nu gepresteerd is.

Mevrouw Wouters: Ik weet daar niet precies de stand van zaken van. Er is inderdaad een rekenkameronderzoek gaande. De resultaten ervan heb ik niet meegenomen in de presentatie. Misschien Maarten die weet het misschien wel wanneer het rekenkameronderzoek komt.

De heer Burggraaf: Ja, ik begreep dat die eind van dit jaar met bestuurlijke reactie in het college ligt. Dus hij komt nog dit jaar uw kant op. Ja, ik heb het eerste concept daarvan gelezen en in grosso modo de grootste punten eigenlijk die daarin voorbijkomen die zijn ook in deze presentatie wel geraakt, dus ik denk niet dat daar heel veel verrassende dingen in zullen staan.

De voorzitter: Oké, dank u wel. Dan gaan we naar mijnheer Gündogdu.

De heer Gündogdu: Voorzitter, dank u wel. Mevrouw Wouters, ook bedankt voor uw heldere presentatie. Ik heb daar een aantal kleine vragen over. Ik hoop dat u die kunt beantwoorden. Als ze politiek van aard zijn, moet u dat zeker niet doen. Ter verduidelijking: u geeft aan dat er in deze periode, althans tot nu toe, 830 woningen netto zijn toegevoegd aan het woningbestand in onze stad. U gaf ook in uw presentatie

aan en u refereerde ook even naar Funda als zoekmachine voor potentiële kopers waarbij u dus ook aangaf dat een groot deel van de zoekers naar een koopwoning in deze stad Dordtenaren zijn en als tweede Rotterdammers in beeld kwamen. Heeft u ook in beeld van die 830 woningen die er zijn toegevoegd wat de verkoopverdeling daarvan is? Dus hoeveel procent van die woningen ook door Dordtenaren zijn gekocht concreet? Mede doordat we natuurlijk ook vanuit, nou ja, altijd de redenatie hebben gehad dat de autonome groei juist voor Dordtenaren zou zijn, dus ik ben benieuwd of u die cijfers heeft. Daarnaast heeft u ook, en het is een constatering, dat woningen onder de 325.000 euro daar is heel veel vraag naar en u heeft ook wel aangegeven dat in het bestaand woningbouwaanbod dat daar redelijk in vraag wordt tegemoet gekomen, maar die vraag blijft enorm groot. Kunt u ook aangeven waar het nu aan ligt dat in die prijsklasse of tot aan die prijsklasse weinig woningen zijn gebouwd? Misschien is dat een politieke vraag, maar ik leg hem even bij u neer. Dank u wel.

Mevrouw Wouters: Ja, als antwoord op de eerste vraag: hoeveel van de nieuw gebouwde woningen gaan er dan naar Dordtenaren? Dat verschilt een beetje per project. Het ligt ergens tussen de 50 en de 75 procent van de woningen die door Dordtenaren worden gekocht. Wat betreft de tweede vraag dat er veel vraag is naar woningen onder de 325.000 euro en dat het lastig is om die te realiseren: ja, dat is een probleem wat we ook wel landelijk zien. We zien ook dat er ook beleid vanuit het Rijk, vanuit de provincies komt om dat soort plannen toch mogelijk te maken, omdat ze anders lastig van de grond komen. Dus bijvoorbeeld de woningbouwimpuls die kan daarbij helpen. Want ja, je ziet dat je als je een nieuwbouwwoning realiseert heel erg lastig onder die prijs kan blijven als je alle kosten bij elkaar optelt en, nou ja, nog een bepaalde winstmarge erbij telt, dan ja, dan komt het gewoon al heel snel hoger uit dan dat bedrag.

De voorzitter: Oké. Mijnheer Polat die dacht dat het CDA een collegepartij is. Ik heb geen idee. Mijnheer Veldman zegt: zeker. Mijnheer Polat zegt: voorzitter?

De heer Polat: Dank, voorzitter. Ja, een vraag. Het gaat over de doorstroming en betaalbaarheidsindex. Die zijn niet aan de orde gekomen in de presentatie, maar kan ik die alsnog vragen? Ik kijk even naar u, voorzitter, en mevrouw Wouters of dat nog mag.

De voorzitter: Ja, ik zit daar even over te twijfelen, want het gaat nu echt even over de presentatie.

De heer Polat: Het is natuurlijk de presentatie is natuurlijk een resultaatbepaling van de realiteits... Realis...

De voorzitter: Ja.

De heer Polat: Van de woningbouw. Ja, ja. Ik ga het nu goed proberen. In ieder geval ik wilde graag weten twee over de doorstroming, want in het rapport wordt gezegd dat bijvoorbeeld bij hoven dat daar anderhalf keer zoveel doorstroming tot gevolg had, omdat duurdere woningen een positief effect hebben op doorstroming. Dan denk ik bij mezelf: ja, als er goedkopere woningen zullen zijn, zullen er duurdere naar die woningen

trekken. Dus als er ook goedkopere woningen gebouwd worden, dan gaan net zoveel mensen die woningen bewonen. Dus hoe is dat berekend? Heeft u daar onderzoek naar gedaan? Dat is een. Twee: over de betaalbaarheidsindex staat op dit moment heb ik vrije kansen hebben we gebruikt. Staat 12 procent. Ik heb even naar gekeken, naar het rekensommetje. De gemiddelde woonlasten in Dordrecht en omstreken is 980 euro en gemiddelde netto inkomen, van het CBS heb ik dat begrepen, is 30.800 euro. Dat komt ongeveer op 2250 euro per maand, en dat is toch echt 39 procent. Hoe kunt u dat verklaren tussen 39 procent en 12 procent? En waarom heeft u gekozen voor die van Calcasa? Dank.

Mevrouw Wouters: Ja, wat betreft de eerste vraag over onderzoek naar doorstroming: ja, daar wordt regelmatig onderzoek naar gedaan door het kadaster, door het onderzoekscentrum Drechtstede en als daar resultaten van zijn, dan delen we die ook. Die komen nu ook in de monitor terug, maar in een vorige presentatie heb ik ook wel eens laten zien hoe dat er dan uitziet. Dus duurdere koopwoningen, welke woningen komen er dan vrij in de stad? Daar heb ik eens een keer een voorbeeld van uitgelicht. Dus ja, daar doen we regelmatig onderzoek naar. Wat betreft de tweede vraag naar dat onderzoek van Calcasa: ja, dat is dus echt een onderzoek wat door Calcasa is uitgevoerd. Ik kan daar niet precies de details van vertellen op basis van welk inkomen of ze dat hebben berekend. Dat kan ik zo niet vertellen. Maar het is wel zo dat Calcasa echt een gerenommeerd onderzoeksbureau is op dit thema en dat ik dacht het is een interessant extra gegeven: zijn de woonlasten in Dordrecht nu echt aan het stijgen? En hoe verhoudt zich dat tot de vorige monitor waarin ik dit ook heb opgenomen?

De heer Polat: Voorzitter, een laatste vraag. Dank u in ieder geval voor het beantwoorden van de vragen twee, vraag een. Is er gewoonweg … Mag ik, voorzitter? U kijkt heel bezorgd. Maar die doorstroming, als het gewoonweg als er woningen tot 325.000 euro gebouwd zouden worden een deel van de mensen van dure woningen kunnen overstappen naar woningen in dat segment. Zou dat dan de doorstroming niet ten goede komen? Of heeft u daar geen onderzoek naar gedaan?

Mevrouw Wouters: Daar is voor zover ik weet geen onderzoek gedaan, naar specifiek dat segment, maar het is wel zo dat als er in het duurdere segment woningen worden toegevoegd dat we meerdere stappen zien. Dus in die duurdere woning komen mensen uit een goedkopere woning die daarvoor weer uit een huurwoning komen. Ja, soms zijn dat wel vier, vijf stappen, terwijl ik kan me zo voorstellen als je een koopwoning onder de 325.000 euro zou bouwen dat je ook wel doorstroming ziet, maar dat dat een kortere keten zal zijn. Maar dat is dus niet onderzocht.

De voorzitter: Oké. Ik zie de heer Burggraaf in beeld, dus die wil waarschijnlijk …

De heer Burggraaf: Ja.

De voorzitter: Ook reageren?

De heer Burggraaf: Ja, voorzitter. Ik dacht laat ik gewoon eens even één voorbeeldje geven. We hebben natuurlijk nu net Amstelwijk daar beginnen de eerste woningen in de

verkoop te gaan en dat zijn woningen boven de drieënhalve ton. De eerste koper daarvan die liet een woning achterin of die laten een woning achter in Nieuw-Krispijn die ze als starter hebben gekocht, en dat is precies in de categorie die u nu beschrijft. Dus dat is zo'n concreet voorbeeld waarbij je ziet dat, nou ja, als je daar wat in het hoger segment woningen oplevert dat dat de doorstroming aan de starterskant zeg maar weer op gang brengt en daarmee weer meer de betaalbare woningen en de beschikbaarheid daarvan vergroot.

De heer Polat: Voorzitter? Hier kan ...

De voorzitter: Laatste keer, mijnheer Polat.

De heer Polat: Helemaal goed. Maar als je goedkopere woningen en nieuwe woningen bouwt, kunnen mensen ook net zo goed verhuizen naar die nieuwe woningen en dan laten ze ook een woning achter voor de starters. Of redeneer ik het verkeerd? Het is niet bedoeld aan de wethouder. De vragen zijn richting de wethouder.

De heer Burggraaf: Ja. Maar goed, kijk als ik net het overzicht zag wat ook in het onderzoek zat, dan zie je ook dat er gewoon in verhouding veel betaalbare koopwoningen zitten, maar, ja, als die mensen niet een wooncarrière kunnen maken zeg maar, een volgende stap, dan komt die ook niet beschikbaar. Een ander aspect is dat je nu ziet, maar dat werd ik denk dat ik dan wat discussies door elkaar heen ga lopen, maar is dat het bouwen van die betaalbare koopwoningen dat dat nu ook, ja, er meer ruimte op ontstaat, omdat vanuit het Rijk er subsidies op worden gegeven. Dus dat zie je op de ontwikkeling bij Spuiboulevard waarbij je daardoor wat meer in dat segment kan toevoegen. Dat zie je ook zo meteen bij de Maasterrasontwikkelingen. Dus met dat soort Rijkssubsidieregelingen kom je ook in staat om voor dat segment, onder de 325.000 euro, om meer te gaan toevoegen. Tegelijkertijd moet je ook in oog houden dat er een goede spreiding over de stad zit. Dus hè, want je wil uiteindelijk gewoon een gezonde verdeling van type woningen over je stad hebben.

De voorzitter: Oké. We gaan naar de heer Nederhof, want ik zie de hele tijd al een handje in beeld en hij was nog zelf even in beeld, en dat gaat hij nu weer doen.

De heer Nederhof: Dank u wel, voorzitter. Ja, ik ben als gast ... Mijn chat werkt niet. Dus maar ik ben amateur, hè, dus vergeef me. Ja, een vraag aan mevrouw Wouters. Het is een duidelijk verhaal ...

De voorzitter: Dat zijn we allemaal hoor, mijnheer Nederhof. Nee.

De heer Nederhof: Oké. Houden zo. Onder de 325k is de grootste vraag. Is dat door de grondprijs of door de woningbouwprijs? Dat is ook wel een hele belangrijke denk ik, want de grondprijs is een groot deel van het geheel. Heeft u dat ook in beeld of is dat moeilijk te doen?

Mevrouw Wouters: Ja, ik zie niet helemaal de samenhang van waar de grootste vraag naar is en de grondprijs ten opzichte van de verkoopprijs. Maar wat ik daarover kan

zeggen, is dat de grondprijs bepaald wordt aan de hand van de prijs van de woning, niet andersom. Dus er wordt gekeken naar: welk programma gaan we hier bouwen? Wat is de prijs van die woningen? Dan halen we kosten en dergelijke eraf en wat er dan overblijft dat is de grondprijs. Ik vertel het nu even heel simpel, want ik ben geen expert op dit gebied, maar het is dus niet zo dat als wij hoge grondprijzen vragen dat daardoor dan de prijzen van de woningen omhoog gaan.

De heer Nederhof: Nou, ik denk het dan wel, maar ik ben te eigenwijs natuurlijk, voorzitter. Dat weet u. Maar in ieder geval ...

De voorzitter: Mijnheer Nederhof? Ik weet dat u zei net dat u amateur bent, maar u klinkt nou ook een beetje als een 27MC bakkie. Het is ... We horen u niet meer.

De heer Nederhof: Gaat ie nu beter? Ja, hoor. Toch aan.

De voorzitter: Ergens heel ver. Dus ik weet niet waar u zit, maar ...

De heer Nederhof: Ja, gewoon thuis.

De voorzitter: Gewoon thuis? Dat is op zich dichtbij.

De heer Nederhof: Ja, zeker. Zeker.

De voorzitter: Ja, maar we horen u ...

De heer Nederhof: Kan ik nog wat vragen? Hoort u mij nu?

De voorzitter: Nee, we horen u bijna niet. Dus ... Ineens was het weg.

De heer Nederhof: Het ging over de grondprijs. Komt dat nog ...

De voorzitter: Dit gaat ietsje beter.

De heer Nederhof: De grondprijs wordt toch bepaald door de aankoop ...

De voorzitter: Ja. Daar bent u weer.

De heer Nederhof: Door de gemeente, door ontwikkelaars. Kijk, de bouwprijs voor woningen dat hebben we niet in de hand, dat is een marktwerking, dat houden we niet tegen. Dus de metselaar, de timmerman, de materialen. Maar die grondprijs dat is wel een belangrijke factor, want een huis bouwen is op zich niet zo duur, maar de grondprijstotaal die maakt het duur. Dat is mijn inschatting dan. Maar ik weet niet wat ... U hebt het niet in beeld, hè?

Mevrouw Wouters: Ik weet even niet precies welke vraag ik nu moet beantwoorden.

De heer Nederhof: Nou, nog een keer dan.

De heer Burggraaf: Nou, kijk. Ik denk ...

De heer Nederhof: Oh, de wethouder.

De heer Burggraaf: Voorzitter. Ja. Ja, sorry. Ik denk sowieso goed, want wij hebben in het bestuur de middelen denk ik, was dat vorige week of deze week, hebben we een beetje vergelijkbare discussie gehad naar aanleiding van de prognose grondbedrijf. Daar heb ik ook toegezegd dat we daar op een later moment nog een keer verder over hebben. Ja, het is maar net welk type woningen. Kijk, als je het hebt bijvoorbeeld over de sociale huurwoningen, dan zit je op een grondprijs van zo'n 15.000 euro. Dus ja, dat heeft echt geen groot effect op de totale prijs van de woning. Ja, en het is ook maar net in je grondprijs die je stelt welke andere eisen je eraan verbindt. Dus als het laten we zeggen een gemeentelijke aanbesteding is, dan kan je zeggen: ja, ik wil voor het hoogste grond bod gaan, maar je kan ook zeggen: nou, maar ik vind ik wil een minimaal marktconform bod en daarnaast vind ik kwaliteit heel belangrijk, dus daar toets ik ook sterk op. Het beeld als ware de huidige woningprijzen nou zo hoog zijn, omdat de grondwaarde zoveel hoger is, ja dat deel ik niet, want dat zit echt, maar dat zagen we ook in de presentatie, dat zit hem echt meer in onderwerpen als: is vraag en aanbod met elkaar in evenwicht? Of is er veel meer vraag dan aanbod? Is de financieringsrente, hè, de hypotheekrente een stuk lager waardoor je leencapaciteit veel hoger wordt en daardoor de prijs omhoog gaat? Dat gaat zelf op instrumenten als startersleningen. Dat ze wel eens zeggen: ja, op moment dat je dat invoert, heeft het ook een prijsopdrijvend effect. Dus er zijn heel veel andere factoren die zorgen dat die prijzen hoger liggen van woningen.

De heer Nederhof: Dat is duidelijk, maar dat is natuurlijk algemeen bekend. Dat hoor je elke dag in de media. Het enige wat nog overblijft, voorzitter, is voor mij dat we dus zeggen eigenlijk: wat is het sturingsmiddel voor de gemeente? Misschien in de grondprijs, want in die bouwprijs kan je niks sturen. Want we dreigen natuurlijk boven die nationale hypotheekgarantie uit te gaan en boven de sociale koopwoningprijs, dus ja dat is een uitdaging voor de toekomst.

De heer Burggraaf: Ja, wat je dus ziet, en dat probeerde ik eerder ook al aan te geven, dat het Rijk nu met de woningbouwimpuls middelen beschikbaar stelt als je in je programma een bepaald percentage betaalbare koop of betaalbare woningen opneemt in je programma. Dat geeft een onrendabele top in je ontwikkeling, nou ja, zeker binnenstedelijk zijn vaak gewoon dure ontwikkelen en die kan je dan financieren dankzij die Rijkssubsidies. Dus dat is een concreet financieringsinstrument waarmee je binnen die doelgroep kan bouwen. Dat is ook ... Die subsidieregeling is ook iets waar we in Dordrecht goed gebruik van maken.

De heer Nederhof: En ... Sorry, voorzitter. En de onrendabele top die kennen we natuurlijk uit het verleden. Daar zijn we rijkelijk mee aan de slag geweest met het bouwen van de Spuiboulevard gedeelte, dus dat fenomeen dat kennen we. Dus dat is niet pas maar dan in de toekomst.

De voorzitter: Oké. Dat was geen vraag meer. We gaan naar mijnheer Stolk.

De heer Stolk: Ja, ik had aan mevrouw Wouters één concrete vraag en dan wil ik ook gezegd hebben dat als ik het rapport allemaal zie, wat er goed uitziet, dat er gebouwd moet worden onder de drieënhalve ton. Daar zijn we heel blij mee dat dat duidelijk zichtbaar is. Maar een andere vraag is dus de sociale huurwoningen die staat op de planning van 2000 bouwen tot 2030. Ik vraag mij af: moet ik daar nog de gesloopte huizen bovenop zetten? Want er wordt nogal het een en ander gebouwd. Dus is die 2000 niet plus de sloop 3000? Of zit dit in 2000 en de sloop? Want anders komen we nog niet verder. Dus het is heel concreet. Kunt u er iets over zeggen?

Mevrouw Wouters: Ja, daar kan ik wel iets over zeggen, want daar is een apart besluit over genomen door de gemeenteraad hoe we daar mee omgaan. Daar is gezegd: die 10 procent sociale huurwoningen die gaan we opplussen met het aantal sociale huurwoningen wat is gesloopt en wordt verkocht. Dat zijn er ongeveer 1000, dus vandaar dat we het nu over 2000 sociale huurwoningen hebben.

De heer Stolk: Helder. Dank u wel.

De voorzitter: Oké. Er waren mensen die nog specifieke vragen hadden voor de wethouders. Dus is er nog iemand die mevrouw Wouters nog een vraag wil stellen? Een technische? Want anders ga ik haar bedanken. Er komt niks meer in de chat. Nou, toch wel flink moeten werken, dat was een pittige sessie zo. Hartelijk dank. Schakelen we nog even over naar de wethouders. Ik meen dat als eerste een vraag aan de wethouder had dat was mijnheer Oostenrijk, meen ik. Bent u er nog?

De heer Oostenrijk: Ja, ik ben er.

De voorzitter: Nou, kijk eens aan.

De heer Oostenrijk: Ja, voorzitter.

De voorzitter: Even een compacte nog aan het college. Gaat uw gang.

De heer Oostenrijk: Ja, dan toch. Dat sluit een beetje aan op de vraag die de heer Stolk net te berden bracht in relatie tot het aantal te bouwen sociale huurwoningen en die 2000, met als antwoord van mevrouw Wouters: die slaat natuurlijk op de periode na 2022. Daar had ik ook al naar gevraagd dat je dus wel inzicht moet hebben, en dan hebben we het over die 6000 à 7000 nog te bouwen woningen in het verschiet, dat er dan ook zichtbaar wordt dat die 2000 te bouwen sociale huurwoningen daar ergens een plek in krijgen. Daar had ik graag een reactie over van de wethouder. Het tweede punt is, en dat heeft dan weer te maken met die urgentie voor de goedkope koopwoningensector: het is natuurlijk uitgesloten als we kijken naar dat zoekgedrag van 30 procent voor woningen onder de twee ton, dan is natuurlijk duidelijk dat dat natuurlijk een utopie is dat je die in de koopsector, in de nieuwbouw kunt maken, maar dan toch al ga je er iets boven zitten, tot de 325.000 of 350.000 euro, dan zal je toch in die harde of zachte planvoorraad zal je dus moeten sturen op hoe je dan die aantallen in die prijsklasse bewerkstelligt. Dat vraagt … En dat vereist samenhang, dat vereist, ja,

richtinggevend in, en vooral als het gaat om gebieden die in eigendom zijn van particulieren. Wat is de reflectie van de wethouder daarop?

De voorzitter: Ik wou u net gaan vragen inderdaad of u een vraag had, want u heeft heel zo'n mening en niet zozeer echte vragen. Maar dit is een vraag, dus kom maar op, wethouder.

De heer Burggraaf: Nou ja, kijk u begint met: een zo goed onderzoek en monitor hebben. Zoals we nu hebben gezien, want dat geeft precies weer waar je goed op dreef bent en waar je nog wat meer op moet sturen. Dus daar begint het mee. Ja, en vervolgens, dat is de discussie die we net hebben gehad, we hebben geconstateerd dat je eerst planvoorraad moet creëren voordat de realisatie gebeurt, hè. Dus de realisatie loopt altijd wat achter en daar zit natuurlijk veel in de wat duurdere woningen waarvan we ook hebben geconstateerd dat dat doorstroomeffecten heeft. Maar die komen natuurlijk ook met wat vertraging komt dat op gang, dus ik zou zeggen daar zit ook gewoon een na-ijleffect in: dat komt vanzelf op moment dat die woningen ook gerealiseerd worden. Ja, tot slot moet je inderdaad sturen op ook voldoende betaalbare woningen neerzetten. Dat zie je bij de woningbouwimpuls subsidie, bij de Spuiboulevard, Crownpoint-ontwikkeling is dat een onderdeel. Dat is bij de Maasterrasontwikkeling zullen we daar op sturen om ook, nou ja, nogmaals die middelen van het Rijk op te halen om te zorgen dat je binnen je programma ook binnen die betaalbare koop in je programma kan realiseren.

De voorzitter: Oké.

De heer Oostenrijk: Voorzitter? Korte reactie. Ja, op het onderwerp Spuiboulevard wil ik straks apart nog terugkomen, want dat staat nog apart geagendeerd. Maar de wethouder gebruikt telkens de woorden: dan zal je moeten sturen. Daar zit natuurlijk de essentie en met dan de vraag: vindt u dat er voldoende gestuurd wordt?

De heer Burggraaf: Zeker, voorzitter. Dan moet ik hem wat scherper stellen: we sturen op die cijfers, want daar heb je je woningbouwbeleid, heb je je woonvisie op en zodra je de programma's vaststelt, vertaal je dat door in het programma wat je kan realiseren. Ja, nogmaals, op de ene plek kan het zijn dat het een duurdere ontwikkeling is waardoor je wat minder in de betaalbare koop zit dan wel dat je, nogmaals, Rijkssubsidies erbij kan zetten om ook wat meer in dat segment mogelijk te maken. Dat zijn factoren die dan afhankelijk zijn gebied specifiek hoeveel je soms in een bepaalde categorie kan bouwen. Maar ja, daar stuur je via je programma's op en daar monitor je via deze monitor die u net heeft gehad op of dat zich dan ook de praktijk je realiseert hetgeen je, nou ja, beoogt.

De voorzitter: Oké. Ik heb mijnheer Gündogdu als aanvulling op de heer Oostenrijk. Graag kort, want er zijn nog een aantal andere mensen die al eerder het woord hadden moeten krijgen.

De heer Gündogdu: Ja, voorzitter, ter verduidelijking inderdaad aanvullend op mijnheer Oostenrijk. Vraag aan de portefeuillehouder: kunnen we dan voor zeg maar de

harde planvoorraad zoals er die nu voorligt meer woningen zien tot de prijscategorie 325.000 euro?

De heer Burggraaf: Nou, de planvoorraad die er nu ligt, ja, die ligt er. Dus als je het hebt over van zachte planvoorraad harde planvoorraad maken dat is het moment dat je ook wat sturing kan hebben op het programma.

De heer Gündogdu: Dank u.

De voorzitter: Dan had ik eerst mijnheer Veldman. Daarna komt mijnheer 't Lam aan bod. Mijnheer Veldman, want ik meende dat u ook een vraag had voor het college.

De heer Veldman: Ja, voorzitter. Heel hartelijk dank. Misschien twee concrete vragen. Ik maakte uit de stukken op, we hebben hier misschien nog weinig aandacht voor gehad, maar ik doe het toch, dat zijn de bouwlocaties die te maken hebben met particuliere initiatieven en dat dat ook erg achter loopt. Ik heb daar eerder voor gepleit, omdat ik dat wel van groot belang vind. Dat zijn vaak locaties waar ook wat duurdere huizen worden gebouwd en die hebben dan hopelijk ook een wat langere verhuisketen tot gevolg. Zo hadden wij ooit een locatie aan de rand van het Amstelwijkpark. Daar heb ik al vrij lang niks over gehoord. Misschien is daar iets over te zeggen. Er is een andere reden waarom ik dit aanstip: omdat ik steeds vaker eigenlijk signalen krijg dat er in de stad ook huizen inmiddels worden gesloopt die op zichzelf prima zijn, maar door mensen die, nou, liever ergens een kaveltje hadden gekocht om een huis op te zetten. Dat is volgens mij, ik weet niet hoe groot die ontwikkeling is, maar ik ken een aantal voorbeelden. Dat is iets wat ik eigenlijk jammer vind en wat we misschien zouden kunnen voorkomen door kavels, nou ja, voldoende ter beschikking te stellen. Voorzitter, dat is een. Punt twee: we hebben het natuurlijk vanavond veel over aantallen en woningen en ook in relatie tot het woning... Of het inwoneraantal. Dat roept bij mij steeds weer de vraag op, ik heb hem eerder gesteld, ik doe het toch nu weer: of het niet goed zou zijn om dat inwoneraantal ook in een iets breder beleidsperspectief te zien? Om bijvoorbeeld te noemen: als we de stad gezinsvriendelijker maken, dan komen er wellicht meer mensen naar Dordt toe met een gezin en dan stijgt het inwoneraantal per woning relatief wat harder dan wanneer je je vooral richt op singles. Dus voorzitter, daar ook graag reactie op en daar zou ik dus ook graag wat breder actie op hebben. Ik zoek mijn muis, voorzitter, maar gaat uw gang.

De heer Burggraaf: Ja, ik zit even te denken. Anders moet collega Stam ook maar even aanvullen, want er zit een beetje een overlap in type vraag in. Ik herken niet het beeld wat de heer Veldman schetst dat we zouden bouwen voornamelijk voor eenpersoonshuishoudens. Als ik bijvoorbeeld kijk naar Amstelwijk waar we 800 woningen gaan realiseren, zitten er nu denk ik 500-600 concreet in de komende jaren en dat zijn allemaal gezinswoningen. Tenminste grotendeels, echt het merendeel. En Wilgenwende, als ik kijk in de oplevering, daar zitten ook voornamelijk gezinswoningen in. In de binnenstad, ja daar zie je bijvoorbeeld het wonen boven winkels, hè. Dat zijn wel wat meer, ja, het type woonmilieu waar mensen die net zeg maar uit huis komen, bij de ouders weggaan en daar dan inzitten. Dus ik herken niet het beeld zoals u die schetst. Je ziet ook in de cijfers, dat zagen we in de presentatie, dat de gemiddelde

vierkante meters van je ontwikkeling die zat eerst op 99 vierkante meter, die is nu boven de 100 gekomen. Ja, dat is ook een indicatie dat je toch echt wel op de grotere oppervlakten zit, dus qua typologie ook op andere huishoudens. En in de doorstroming zie je ook vaak dat waar ouderen bijvoorbeeld hun woning verlaten daar dan vaak weer gezinnen voor terug komen, als je het over doorstroming hebt. Voor wat betreft particuliere kavels: ja, ik kan niet goed oordelen over het beeld wat u heeft dat huizen gesloopt worden om daar nieuwe woningen te zetten. Daar heb ik gewoon het inzicht niet in. Ik heb daar ook niet signalen van gehad dat dat op grote schaal zou plaatsvinden. Maar dat, ja, ik heb gewoon niet de informatie nu, dus ik heb er ook geen beeld van, laat ik het maar even zo zeggen. Wat ik wel zie is bij particuliere ontwikkeling dat het hele tijdsintensieve trajecten zijn en dat maakt wel dat we eerder ook in projecten hebben gezegd: ja, je moet wel goed nadenken wanneer je dat toepast, want het kan we willen ook snelheid en daar kan het wel een flink belemmerende factor zijn. Tegelijkertijd zie je bij de Wilgenwende ontwikkeling bijvoorbeeld ook zijn toch ook wel een aantal particuliere kavels beschikbaar geweest voor particuliere ontwikkeling, dus die plekken zijn er wel. Voor wat betreft Amstelwijkpark: daar heb ik het inzicht niet in, maar misschien dat mijn college dat wel heeft specifiek voor die locatie.

De voorzitter: Mijnheer Stam.

De heer Stam: Jazeker, voorzitter. Wat we geconstateerd hebben in het Wielwijkpark is dat zij een centrale tender hebben uitgezet, en die tender heeft tot twee keer toe nog niet het resultaat opgeleverd dat het tot concreetheid heeft geleid. We zien daarnaast ook dat als er kavels zijn die we per woning zouden willen uitzetten dat de interesse die in eerste instantie is neergelegd door een aantal bewoners ook niet concreet wordt. Volgende week is de stuurgroep Wielwijk, dan krijg ik meer informatie. Dus als wij volgende meer informatie hebben, zal ik u daar verder over informeren over de stand van zaken.

De voorzitter: Oké. Er zijn nog een aantal mensen die op het lijstje staan. Ik wil u wel vriendelijk verzoeken, want ik merk dat er een aantal mensen aan de andere kant van het scherm aan het afhaken zijn, het wordt één brij, dus ik wil u wel vragen om het allemaal even wat vlotter en compacter te doen. Daarmee gaat beginnen de heer 't Lam.

De heer 't Lam: Goedenavond, voorzitter. Ik begrijp dat degenen die geduldig luisteren nu korte gesprektijd krijgen. Ik zal mijn best doen.

De voorzitter: Nee, mijnheer 't Lam, natuurlijk niet. Alleen efficiënter.

De heer 't Lam: Efficiënter. Nou, ook daarop ga ik mijn best doen. Ik heb niet zo veel vragen aan het college. Wel een paar dingen geprobeerd voor mezelf te vertalen in de rijstebrij aan cijfers die we vanavond gehoord hebben. Trouwens keurig verteld door mevrouw Wouters. Als je naar het aantal inwoners kijkt op 1 oktober, dan zijn we er nog geen 1000 gegroeid sinds 2018. Als je dat tempo doorzet, zijn we rond 2055 op de 140.000. Lijkt me een aardige constatering voor een speerpunt van het college die veel sneller naar 140.000 inwoners wil. Als je kijkt naar het aantal woningen, dan zijn er 1824 bijgekomen. Ik tel maar even ... Ik trek er maar even niet af wat er van

afgebroken is. Dat betekent 41 woningen per maand, en als je 4000 woningen had willen bouwen deze collegeperiode had je er 81 moeten bouwen. Kortom, ook op het aantal woningen wat een speerpunt was lukt het niet deze collegeperiode om de afspraken te halen. Dat is vooral jammer voor de mensen die al heel lang wachten op een woning. Mijnheer Nederhof die had het nog over de grondprijs. Ik heb recent een wethouder van Zaanstad op de radio gehoord en daar lukte het wel om goedkopere koopwoningen te bouwen, omdat ze op een andere manier met de grondprijs omgingen. Dat ging om erfpacht als ik het goed begrepen had en om het niet gelijk betalen van de grondprijs, maar in een later stadium. Misschien dat de wethouder daar nog eens even kan informeren hoe dat zij wel goedkoop kunnen bouwen en bij ons niet. Dank u wel.

De voorzitter: Oké. Ik weet niet of een van de collegeleden hier echt ... Ja, mijnheer Burggraaf die heeft er een vraag in gehoord.

De heer Burggraaf: Nou, ja dat zat ik me inderdaad ook af te vragen: is er echt een vraag gesteld? Maar ik kan het toch niet laten om wel even het beeld een beetje bij te stellen, want kijk er is nu natuurlijk vooral, zoals u heeft gehoord, gebouwd voor de huidige inwoners in Dordrecht. Dus ja, dan is het logisch dat het inwoneraantal niet heel hard stijgt. Er zit ook een coronaeffect in waardoor het wat gedempt is. Wat betreft de aantallen woningen: ja, daarvan hebben we juist net in de monitorpresentatie gehoord dat die planvoorraad zo enorm hard is gestegen deze periode en dat we daar ook heel snel in weten te schakelen en, ja, dat het nou eenmaal een feit is dat het realiseren er achteraan komt, dus dan is het ook logisch dat, ja, vervolgens wat na-ijlt en wat later tot effect komt. Maar het beeld dat we nu helemaal niet goed op dreef zijn dat, ja, dat herken ik echt niet.

De heer 't Lam: Voorzitter, nog een kleine reactie als het mag.

De voorzitter: Ja.

De heer 't Lam: Dan sluit ik dit onderwerp af. In planvoorraad kan je niet wonen. Het college was in 2018 buitengewoon overtuigend over de groei van het aantal inwoners en de te bouwen woningen en dat wordt gewoon niet gehaald. Dan kan je natuurlijk achteraf redenen bij bedenken, en corona zal ongetwijfeld een reden zijn, maar enige tempering van het enthousiasme is op zijn plaats denk ik bij het college.

De heer Burggraaf: Ja, voorzitter, ik zal er niet meer op reageren verder. Dan vergaderen we ook niet tot zo heel laat vanavond.

De voorzitter: Oké. En of u nog een keer contact op wil nemen met Zaanstad. Mijnheer Kleinpaste.

De heer Kleinpaste: Ja. Dank u wel, voorzitter. Ja, de vragen die ik wilde stellen, zijn deels ook al aangestipt door de heer Veldman en door de heer 't Lam. De reactie van de wethouder was ook al een beetje daarbij particulier opdrachtgeverschap. Ja, ik zou toch willen vragen: zijn er creatievere vormen van particulier opdrachtgeverschap waardoor er wel een versnelling kan ontstaan en het ook leidt tot een aanbod in het prijssegment

wat nu onderbelicht blijft, beneden die 325.000 euro? Dus mijn vraag blijft een beetje, wethouder, liggen: is daar toch iets creatiefs te verzinnen om daar toch voortgang te boeken? Bijvoorbeeld met particulieren die een corporatie beginnen, dat soort zaken. De heer 't Lam stipte de erfpacht al aan. Die had ik ook op mijn lijstje staan om daar iets over te vragen, omdat ik heel graag zou willen weten: zou erfpacht of dat soort constructies inderdaad invloed kunnen hebben op het prijssegment? En zou dat dan ook helpen om starters en mensen in een ander prijssegment toch meer zicht te bieden om ook aan wonen toe te komen? Verder moet me van het hart dat de heer 't Lam toch tamelijk somber klonk, het glas half leeg. Wij, Gewoon Dordt, houden het erop dat het glas toch ook als het om deze plannen gaat halfvol is.

De voorzitter: Oké. Mijnheer Burggraaf.

De heer Burgraaf: Ja, voorzitter. Voor wat betreft de erfpacht hebben we natuurlijk ook in de laatste raadsvergadering over de begroting al over gehad, waarbij het beleid ook nu is dat we dat niet toepassen voor woningen. Dat effect waar u het over heeft qua de betaalbaarheid dat, ja, dat ook eigenlijk maar zeer de vraag is. Het geeft natuurlijk ook vaak wat belemmeringen bij de hypotheekverstrekking en vaak ook maar eenmalig een effect aan de voorkant, bij de volgende verkoop al niet meer. Dus ik zou dat echt willen ontraden en willen aanraden om aan het huidige beleid vast te houden. Voor wat betreft het particulier opdrachtgeverschap en corporaties: op zich interessante gedachtes. Het vraag natuurlijk wel altijd om ruimte, dus je moet wel ergens een plek beschikbaar hebben. De realiteit is ook gewoon: wil je snelheid, dan is dat bij ontwikkelende partijen, bouwende partijen die al heel vaak met dat bijltje gehakt hebben, is dat gewoon aantoonbaar sneller, de ontwikkeling, dan als je dat met particulier opdrachtgeverschap doet. Dus je moet ook heel goed kijken, ja, waar je dat dan doet. We hebben gezien bij rijtjeswoningen die aan elkaar zitten, is het al een stuk lastiger dan op moment dat je het ergens als een stand alone zeg maar ontwikkeling hebt zitten. Dus ja, dat is een beetje de reflectie als het gaat om het particulier opdrachtgeverschap.

De voorzitter: Oké. Mijnheer Kleinpaste komt nog wel in beeld, maar die krijgt gewoon het woord niet meer. We gaan over naar mijnheer Stolk. Behalve als er dadelijk nog steeds iets is. Mijnheer Stolk. Ja, daar bent u.

De heer Stolk: Ja. Ik had ook nog wat vragen aan de wethouder. Allereerst wil ik aansluiten bij de heer 't Lam over die erfpacht. We kennen dus ook eigenlijk een koopgarant en vroeger hadden we dus eigenlijk ook subsidie-afbouw en dat werkte altijd heel prettig, dus misschien kan de wethouder dat dan toch meenemen. Iets anders is dat de laatste tijd horen we veel over inflatie, 5,2 procent de laatste keer, het ontbinden van contracten door de bouwers, dat ze zeggen: nou, wij kunnen voor die prijs niet meer bouwen. Ik heb de indruk, of de VVD heeft de indruk dat de verkoop van dure woningen wat stagneert. Ik wilde de wethouder vragen hoe die tegen deze problematiek aankijkt. Moeten we doorgaan met hele dure woningen bouwen of staan we nu op het keerpunt om te zeggen: we gaan nu toch heel sterk kijken naar de woningen die gebouwd moeten worden die betaalbaar zijn? Dit was de vraag.

De voorzitter: De wethouder.

De heer Burggraaf: Nou, ik herken niet het beeld dat voor dure woningen de verkoop stagneert. Ik heb onlangs nog met ABB een update gekregen over hoe de ontwikkeling daar gaat en wat de vraag is naar de woningen, en dat was erg goed. Ook voornamelijk veel Dordtenaren, ik geloof 80-90 procent van de interesse komt uit Dordt zelf. Dus dat beeld dat herken ik niet.

De heer Stolk: Mag ik daar nog iets op zeggen? Ik dacht dat ook in de presentatie ook, als ik me niet vergis, dat daar dus een kleine stagnatie gaat optreden, dat ze langer blijven staan. Maar nogmaals, dat is ons gevoel en ons denken, maar als de wethouder dit heeft, dan gaan we dat verder onderzoeken.

De voorzitter: Oké. In mijn beleving heb ik dan nu iedereen gehad. Hey, daar is die weer. Mijnheer Nederhof, gaat uw gang.

De heer Nederhof: Dank u wel, voorzitter. Ja, ik kan het toch niet laten om de ambtelijke organisatie ook een compliment te geven wat ze in een paar jaar hebben toch gerealiseerd. Zeg maar 1000 woningen per jaar ongeveer en dan de duur voor een aanvraag van vijf naar tweeënhalf jaar. Ik vind het toch wel, ja, complimentje waard. Daar wou ik het bij laten. Dank u wel.

De voorzitter: Altijd goed een complimentje. Even kijken. Mijnheer Kleinpaste wil nog een kleine reactie geven. Zie ik dat nou? Oh, die had u al gedaan, geloof ik.

De heer Kleinpaste: Enige tijd geleden meteen na de opmerking van de wethouder. Maar ik denk dat we daar op een ander moment nog best eens een keer over doorpraten, want ik zou toch hopen dat ook voor particuliere corporaties er meer mogelijk wordt en dat daarmee ook snelheid uiteindelijk ontstaat, omdat er ervaring wordt opgebouwd. Je moet ergens een keer beginnen.

De voorzitter: Nou.

De heer Gündogdu: Microfoon aan.

De voorzitter: Ja. Ja. Dat gaat iedere keer. Ik zit hier je weet wel. Ik ga het niet zeggen. Mijnheer Gündogdu, u mag als laatste. Dat zei ik dus inmiddels al drie keer, ware het niet dat mijn microfoon dus uitstond.

De heer Gündogdu: Dank u wel, voorzitter. Eén korte concrete vraag aan de portefeuillehouder. Er was zojuist een discussie over de rol van de gemeente in deze. Is de portefeuillehouder eens met de volgende stelling: dat de gemeente actiever moet zijn met het grondverwervingsbeleid om die aanjaagfunctie voor woningen sneller te bewerkstelligen?

De heer Burggraaf: Ja, daar ben ik het mee eens. Dat is ook een koers die we ook deze periode in hebben gezet bij Maasterrasontwikkeling onder andere, waarin we terrein actief hebben verworven vanuit de gemeente. Ja, zeker als je binnenstedelijk

bouwt, dan kom je vaker wat, nou ja, ingewikkeldere situaties tegen waarbij het dan helpt als je als gemeente als eerste een stap zet om zo'n gebied aantrekkelijker te maken en dan vanzelf ook weer nieuwe ontwikkelingen los trekt. Tegelijkertijd blijft het ook, maar dat hebben we ook bij het grondbeleid al toegelicht, deze periode komt nog een nieuw grondbeleid nota uw kant op, blijf het ook wel goed kijken in welke situatie het echt nodig is en in welke situaties dit beter over kan laten aan de markt.

De voorzitter: Nee, mijnheer Oostenrijk. Ik zit geen voetbal te kijken. Ik zat namelijk naar de app te kijken die ik van de commissiegriffier heb gekregen met betrekking tot het onderwerp van vanavond wat primair informatief van aard was, dus ik denk dat ik ook mijnheer Noldus ga teleurstellen, want die kan klaar zitten met een woordvoering, maar dat was eigenlijk niet helemaal de bedoeling van dit. Want u hoeft er in feite nog niks van te vinden, u mag er wel wat van vinden. In dat geval kan u de monitoren agenderen voor de commissie opnieuw, tenminste u kan het naar de raad, want dan komt het eerst bij de behandelvoorstellen en nou ja, noem allemaal maar op. Is er überhaupt iemand die dit in de raad zou willen bespreken? Het blijft stil op de chat. Daar houd ik van, want ... Nou ja, maar zoals ik daarnet al zei het is vooral informatief en met een zekere regelmaat komt er toch nog meer informatie onze kant op. Mijn vraag is dan ook nu op dit moment of wij dit onderwerp zo kunnen afronden? Dan gaat het dus niet naar de raad. Iemand tegen? Niet? Het blijft nog steeds stil in de chat. Dan ronden we het af. We gaan even met pauze. Ik zie u om 22:10. Oké.

7. Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet herontwikkellocatie Stadskantoor e.o. – Raadsvoorstel

De voorzitter: Zo? Een minuut te laat. Dat kwam omdat wij hier nog heel even zaten te overleggen wat we gingen doen, want ik wil eigenlijk even het voorstel doen om punt 7 even nu naar voren te halen, omdat wij nieuwsgierig zijn. Want de enige die ik zeg maar gehoord heb vanavond over dat die daar mogelijk wat bij zou willen zeggen dat is de heer Oostenrijk. Ik wil graag even inventariseren bij punt 7, dus het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet voor de herontwikkellocatie Stadskantoor en omgeving of er überhaupt iemand anders is die daar eventueel iets over wil zeggen. Dus als u daar wat over wil zeggen, dan moet u dat even in de chat zetten, want anders kunnen we dit stuk namelijk doorgeleiden als hamerstuk naar de gemeenteraad. Mijnheer Veldman heeft een vraag. Inhoudelijk of over de proces ... Het proces? Mevrouw Van den Bergh zie ik: voorzitter? Nou, dan ga ik even heel kort mijnheer Veldman.

De heer Veldman: Ja, voorzitter. Dank. Ja, ik wilde eigenlijk van het college weten op welke manier er nu, want dat haal ik dus niet nu in ieder geval uit de stukken en ik kon het me ook niet herinneren, hoe het college anticipeert op de toch wel veranderende, ja, werkbehoefte ... Behoefte aan werkruimte sinds het begin van de coronatijd en de gedachte dat we toch niet meer naar een klassieke kantoortuinomgeving terug gaan. Dat heeft mogelijk wel gewoon implicaties voor de programmering of mogelijk ook de omvang van zo'n pand.

De voorzitter: Mijnheer Veldman? Ik zie staan de herontwikkellocatie Stadskantoor. Volgens mij is dat niet per se het huis van stad en regio.

De heer Veldman: Oh, daar heeft u helemaal gelijk in, voorzitter. Het is ook al best wel laat natuurlijk.

De voorzitter: Nou, dan zijn we gelijk met u zijn we dan effe klaar. Mevrouw Van den Bergh.

Mevrouw Van den Bergh: Ja, voorzitter. Even heel kort een opmerking, zeker over de duur, omdat we het net hebben gehad over het tempo waarin de nieuwe woningen allemaal gerealiseerd worden. Ik lees nu hier dat daar een zeg maar een periode voor tien jaar, als ik het goed begrijp, voor wordt gerekend en de start van de bouw uiterlijk 2023. Dat betekent dat we dan in 2033 zitten voordat dan dat gerealiseerd is. Dat leek ons wat een vrij lange periode, maar daar wil ik wel toelichting op hoe dat komt. Ook zagen wij dat er een minimale … Er staat: concreet betekent dit minimaal 410 woningen waarvan 305 betaalbaar. Dan denken wij, dan kunnen wij, want wij hebben al eerder aangegeven dat wij meer woningen willen bouwen op de locaties die nog komen en aantallen toevoegen. Dat willen we dan ook op deze locatie, omdat hier genoemd wordt minimaal. Wij willen dan even een toelichting, want het gaat ons niet direct om een exact aantal, maar waarom noemt u minimaal en niet gelijk door naar een soort maximum wat daar gebouwd kan worden en waarbij ook de betaalbare woningen dan gelijk ook mee kunnen waardoor het dan zijn of meer kunnen worden? Dus daar willen wij een toelichting op.

De voorzitter: Ja, oké. Mijnheer Burggraaf, even kort. Het lijkt een vrij lange periode. Nou, tien jaar is tien jaar. Maar dat dat vrij lang lijkt voordat dan die huizen gerealiseerd zijn. Het getal 410 en 305 slash betaalbaar.

De heer Burgraaf: Ja, het is natuurlijk een Spuiboulevard ontwikkeling, dus dat is voor een groter gebied. Daar zit Crownpoint bij. Nou, daar zou de start bouw 2023 kunnen zijn en dan, ja, heb je nog vervolgens een aantal daaropvolgende plekken waar woningbouw plaats kan vinden. Ja, dat is afhankelijk van het moment dat het huis van stad en regio gerealiseerd wordt en het oude stadskantoor en waar de sociale dienst nu zit plaats kan maken voor woningbouw. Dus dat maakt de langere periode. Voor wat betreft woningaantallen, ja, dat gaat ook natuurlijk gepaard met de kwaliteit van het programma. Daar is onlangs, volgens mij in deze commissie, een, of was het de commissie Fysiek, dat durf ik even niet te zeggen, maar er is ook vanuit de projectontwikkelaar een presentatie gegeven van hoe de Crownpoint ontwikkeling eruit komt te zien. Ja, dan, nou ja, wil je ook graag een kwalitatief programma hebben. Ja, maar om te blijven plussen dat komt dan op een gegeven moment niet de kwaliteit ten goede, want dan moet je of heel veel meer de hoogte in, maar juist die wand willen we doorbreken hier, of het worden veel kleinere woonoppervlaktes. Ik proefde hier in de commissie voor dat plan toch ook vooral veel enthousiasme en waardering voor het plan zoals die er nu ligt.

Mevrouw Van den Bergh: Voorzitter?

De voorzitter: Ja.

Mevrouw Van den Bergh: Mag ik daar nog even een extra toelichting op? Want waarom wordt er dan uitgegaan zeg maar in het voorstel wat nu voorligt van minimaal? Dat impliceert toch dat het meer kan?

De heer Burggraaf: Ja kijk, het is sowieso nu nog geen definitief ontwerp, dus ja je gaat in dat proces dat we, dat zei de ontwikkelaar ook, ja, die durft zich nog niet aan exacte aantallen vast te knopen, want die zei: ja, daar ga je uiteindelijk naar zo'n definitief ontwerp toe ga je altijd nog weer eens even kijken waar optimalisaties in zitten, dus daar kunnen die aantallen wat bij fluctueren. Maar uw suggestie om daar flink te gaan opplussen, want dat zegt u, ja dat zou ik hier echt niet leidend willen laten zijn, want die Spuiboulevard daar heeft u juist ook een visie neergelegd om daar het gebied een hele andere kwaliteit te geven en die wanddoorbreking, et cetera als een belangrijk aspect te vinden. Ja, dat schuurt wel met de boodschap die u hier dan op af wil geven om juist zoveel mogelijk woningen te realiseren. De beeldkwaliteit is ook een heel belangrijk uitgangspunt in dit gebied.

De voorzitter: Oké. Mijnheer Oostenrijk.

De heer Oostenrijk: Ja. Dank u, voorzitter. Mijn reactie gaat niet zozeer over het ter beschikking stellen van een voorbereidingskrediet, want daar kunnen we mee instemmen, maar de vraag is: in welke richting gaan we uit als we dat voorbereidingskrediet als het ware gaan invullen? Want daar hebben we onvoldoende richting in welke kant het op gaat. In het stuk staan ook een aantal risico's vermeld, terecht. Daar willen we er een paar uithalen: het aspect van het parkeren. Dat wordt als een risicoverhaal gezien, maar op moment dat je zaken gaat uitwerken, zal je toch inzicht moeten geven in welk traject je dan gaat zitten. Er wordt gekeken in de relatie naar de park and ride van Weeskinderendijk. Nou, daar is natuurlijk op dit moment nog volstrekt geen zicht op, dus we hebben graag behoefte aan richtinggeving. Dat geldt zowel voor het parkeren, maar ook inzicht, en dat moet je echt bij de start hebben van zo'n project, over de doelgroepen die je daar wil huisvesten. Dus wij vragen om een startnotitie die aangeeft wat de bedoeling is van de invulling van dat onderzoekstraject, want als we dat niet bij de voordeur vastgesteld hebben, dan heeft de raad daar geen enkele positie meer in. Dus mijn vraag aan de wethouder is: ziet die ook dat het nu de tijd wordt in het kader van het voorbereidingskrediet dan ook te komen tot een startnotitie wat we feitelijk willen gaan invullen in dat hele gebied?

De voorzitter: Zo dan. Mijnheer Burggraaf.

De heer Burggraaf: Ja, een startnotitie klinkt in mijn oren eigenlijk weer een paar stappen terug, want we hebben juist heel veel discussies gehad over, ja, het parkeerbeleid en de parkeerplekken in dit gebied. Kijk, natuurlijk is het zoals het specifiek voor een ontwikkeling als Crownpoint, ja daar ga je zo meteen intekenen welke doelgroepen er in komen. Er komt ook een parkeernorm uit en daar moet dan vervolgens ook een parkeeroplossing in het gebied voor zijn geregeld. Dan krijgt u bij het bestemmingsplan vaststellen wordt dat ook inzichtelijk gemaakt in uw richting. Dus ja, ik zou vooral door willen gaan met de voortvarendheid waar we in het gebied in de slag zijn en niet nu weer terug gaan naar een instrument als een startnotitie.

De heer Oostenrijk: Nou, voorzitter. Dan het woord startnotitie is een woord. Als er een ander woord voor is, dan vind ik het ook prima. Wethouder Burggraaf heeft het over het parkeren. Ik heb het niet over de parkeernorm die geldt voor de daar te bouwen woningen, want dat is een traject op zich. Nee, dat deel van de Spuiboulevard, die parkeergarage zou ook in grote mate dienen om de bereikbaarheid voor bezoekende Dordtenaren mogelijk te maken. Daar zit een surplus in en de vraag is: op welke manier wordt die capaciteit, ik meen iets van 700 parkeerplaatsen, wordt die daarin ook op zich meegenomen of wordt er van afgeweken? Kortom, dat is van eminent belang als je dat project wil gaan ontwikkelen.

De heer Burggraaf: Ja, voorzitter. Het parkeren vraagstuk is er eentje die continu bij ons op het netvlies staat. Natuurlijk ook zo meteen voor de ontwikkeling van het huis van de stad en regio waarbij je de Veemarktgarage moet slopen om dan vervolgens een nieuw gebouw neer te zetten en de afstemming daartussen ook in werkzaamheden richting zaken als de Spuihavengarage. Ja, dat zijn dingen waar we bij elke ontwikkeling in dat gebied alert op zijn en zorgen dat daar de goede balans blijft in het gebied zodat ook de binnenstad nog steeds voor bezoekers aantrekkelijk en goed bereikbaar blijft.

De voorzitter: Oké. Ik zie verder geen vragen. Ik neem aan dat dat betekent dat de rest van de commissie akkoord is met het verstrekken van het voorbereidingskrediet. Kan dit dus als hamerstuk naar de raad? Mijnheer Polat zegt: hamerstuk. Ik denk dat iedereen een beetje in slaap is gevallen ofzo. Oh nee, mijnheer Kleinpaste is nog wakker. Mijnheer Veldman nog. Mijnheer 't Lam nog. Mijnheer Gündogdu. Mijnheer Wringer. Nou, volgens mij … Stemverklaring, altijd goed. Mijnheer Nederhof. Ik zie u wel, maar ik hoor u niet. Maar ik …

De heer Nederhof: Nee, maar ik ben akkoord dus.

De voorzitter: Oké. Ik wou al zeggen wie zwijgt, stemt toe. Oké, dan gaat dit als hamerstuk naar de raad van pak 'm beet 21 december, uit mijn hoofd gezegd. Ja.

6. Initiatiefvoorstel proces nieuwe bouwprojecten (positie gemeenteraad en inspraak)

De voorzitter: Even kijken. Dan gaan we naar punt 6. Dat is het initiatiefvoorstel proces nieuwe bouwprojecten. De positie van de gemeenteraad en daarbij een inspraak. De SP heeft een initiatiefvoorstel ingediend in de laatste raad van 9 november was dat en het college heeft inmiddels ook hier een reactie op gegeven, een advies aan de raad uitgebracht. Dat advies is aan de stukken toegevoegd. Ik geef graag het woord aan de SP-fractie, want ik denk dat zij de kern van het voorstel nog wel een keer willen benoemen en ook willen reageren op het advies van het college. Daarna geef ik de andere fracties het woord en uiteindelijk de wethouder. Mijnheer 't Lam.

De heer 't Lam: Dank u wel, voorzitter. Het was wel aardig dat u de agendapunten omdraaide. We hadden net de bespreking van het voorbereidingskrediet herontwikkeling Standskantoor en aan de hand van de vraag van mijnheer Oostenrijk werd wel duidelijk dat hij niet helemaal doorhad waar we in het proces zaten. Dus een helder proces voor

bouwprojecten zou niet verkeerd zijn. Daarom hebben wij een initiatiefvoorstel ingediend. Ik ga dat niet uitgebreid herhalen waarom we dat gedaan hebben, maar de kern is dat zoals het proces nu door het college wordt gevoerd er toch vrij veel ruimte is voor ontwikkelaars waar het gaat om zaken waar de raad een beslissing over moet nemen. Dat is de kern. Het college heeft gereageerd op het stuk, waarvoor dank. Snelle reactie, dus we kunnen het na de indiening in november nu al in de commissie behandelen. Ik ga een paar dingen zeggen over wat het college heeft geschreven zodat de collega's weten hoe de SP daar in staat. Een eerste punt is dat het college zegt dat het proces niet te gedetailleerd vastgelegd moet worden. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan kunnen initiatieven ontstaan vanuit de stad en daar moet ruimte voor zijn. Volgens mij, voorzitter, als je het SP initiatiefvoorstel volgt, dan is er juist extra aandacht voor mensen uit de stad, want wij stroomlijnen het proces voor inspraak. Natuurlijk is het belangrijk dat wensen van de stad in het bestemmingsplan meegenomen moeten worden. De toevoeging van het college: als iets niet past binnen het bestemmingsplan, moet je het kunnen aanpassen, dat kan volgens mij alleen maar duiden op het feit dat je al een bestemmingsplan hebt en dat er later redenen zijn om dat aan te passen. Ook daar voorziet de regeling in, want bij punt 6A geven we aan wat je doet als je toch weer een wijziging in het bestemmingsplan wil hebben. Tweede punt uit de brief van het college is dat ze zeggen: stappen worden niet echt altijd in exact dezelfde volgorde genomen. Dat zou heel goed kunnen, voorzitter, maar het gaat om stappen van de raad, dus uiteindelijk bepaalt de raad zelf de volgorde van de stappen. Maar ik kan me voorstellen dat het college op voorhand al vindt dat stappen in een andere volgorde moeten dan hier in het proces staat als er een bepaald plan aan de orde is. Dat kunnen ze dan bij de eerste stap, als het college een nieuw project opstart door middel van een aankondiging in een raadsinformatiebrief, vermelden en dan kan de raad daarmee instemmen of niet mee instemmen. Maar wij blokkeren niet een andere volgorde of het samenvoegen van stappen, want samenvoegen van stappen betekent alleen maar dat dingen sneller kunnen. Waarom zou je daar op tegen zijn? Dan zegt het college: ja, de participatie dat willen we graag per project bekijken. Nou, onduidelijke participatie is wellicht een van de belangrijkste redenen dat het nogal eens misgaat met de inspraak in Dordrecht. Wat een misverstanden bijvoorbeeld bij het Gezondheidspark. Nu moet de Raad van State uitmaken of in de inspraak bij dat project goed gegaan is met betrekking tot het ziekenhuis, de sportboulevard en de bewoners van de wijk. Als je dat goed had georganiseerd, als voor iedereen duidelijk was geweest wanneer ze wat konden inbrengen, dan hadden we misschien daar inmiddels aan het bouwen geweest, hadden we daar inmiddels kunnen bouwen. Maar dat is nog niet het geval, want we wachten op de Raad van State. Het gaat er ook niet om dat de raad of het college precies weet hoe de inspraak is geregeld, maar vooral of dat burgers en belanghebbenden dat weten. Daarom is het goed dat er een heldere lijn is. Dan zegt het college ...

De voorzitter: Mijnheer 't Lam, even een moment. Mevrouw Van den Bergh, u heeft een vraag aan mijnheer 't Lam?

Mevrouw Van den Bergh: Ja, ik heb een ... Voorzitter, ik heb een vraag aan de heer 't Lam, omdat hij nu een concreet voorbeeld aandraagt. Want ik zit voor mezelf een beetje

goed te ordenen wat de SP precies wil in concreto. Maar u draagt het voorbeeld aan van het Gezondheidspark en dat we nu met de Raad van State zitten. Dat is zo, maar ik denk dat komt ook, want het is natuurlijk wel besproken goed, een aantal keren, het Gezondheidspark doordat de raad niet een duidelijke beslissing neemt, ofwel een beslissing neemt die heeft geleid of in ieder geval niet gedwarsboomd heeft dat er juridische procedures kwamen. Dan denk ik: dat ligt ook een raad kan ook een beslissing nemen waardoor het proces of in ieder geval waardoor feiten anders worden. Want het ging met name nou over die invulling van die parkeergarage en hoe dat verder moet. De raad had ook andere beslissingen kunnen nemen. Dat wou ik even vragen hoe u daarover denkt.

De heer 't Lam: Voorzitter, ik had begrepen dat ik eerst even zou ingaan op de brief van het college, dat daarna de andere collega's aan de orde zouden komen en dat ...

De voorzitter: Ja, ik denk dat het ook handig is dat u gewoon even verder gaat.

De heer 't Lam: Want anders dan ontstaat er een wat lastige vorm denk ik van discussiëren.

De voorzitter: Ja. Deze vraag die komt vanzelf wel weer terug.

De heer 't Lam: Ik heb hem genoteerd.

De voorzitter: Gaat u verder.

De heer 't Lam: Ik heb hem genoteerd. Het college schrijft: met de woningbouwcorporaties zijn er afspraken gemaakt om in het beginstadium van projecten met elkaar in gesprek te gaan. Nou, dat staat bij ons ook in stap 3. Wij zeggen alleen niet dat je in gesprek moet gaan, maar dat je afspraken moet maken. Dat is toch wel een verschil, want woningcorporaties zijn heel belangrijk bij bouwprocessen en het kan niet zijn dat je alleen maar praat, maar je moet gewoon duidelijke afspraken maken. Tenslotte, voorzitter, waar het college niet op ingaat dat is waarmee ik begon, namelijk dat er nogal wat invloed is van marktpartijen als het gaat om raadsbesluiten. Het college heeft in hun proces wat ze in september naar de raad stuurden, staan dat in een vroeg stadium marktpartijen betrokken kunnen worden bij planvorming en dat soms zelfs marktpartijen eerst geselecteerd worden voor de ontwikkeling wordt vastgesteld. Wij vinden het als SP heel belangrijk dat de raad in alle vrijheid een beslissing kan nemen over een plan. Natuurlijk kan het college daarbij deskundigen raadplegen. Je hebt niet alle kennis in huis, maar om nu de ontwikkelaar aan te laten dragen wat de raad moet besluiten, dat gaat ons eigenlijk veel te ver. Samenvattend kan ik weinig argumenten ontdekken in het collegevoorstel waarom we het initiatiefvoorstel niet zouden moeten vaststellen. Als het gaat om procesafwijkingen en het college of andere partijen willen daar graag een zinsnede over in het voorstel zien, dan kunnen we dat altijd opnemen. Daar wou ik het even bij laten. Ik hoor de vragen wel en dan kan ik daar zo meteen ook op reageren.

De voorzitter: Oké. Gaan we dat inderdaad zo doen? Mevrouw Van den Bergh heeft dus al een vraag gesteld. Ik zie ook dat de heer Oostenrijk een vraag heeft. Wat is wijsheid? Misschien is het toch verstandig dat iedereen even ook gelijk aangeeft wat die verder vindt van het voorstel, ja, van het initiatiefvoorstel. Mevrouw Van den Bergh, als u nou even behalve de vraag die u heeft gesteld, reflecteert op wat voorligt.

Mevrouw Van den Bergh: Nou. Ja, voorzitter, dat wil ik best doen. Ik kan daar een heel eind in meegaan. Wij kunnen er een heel eind in meegaan, want ik begrijp wat de SP bedoelt: dat de raad meer aan zet is en dat de ruimte beperkt wordt, de al te veel ruimte aan de ontwikkelaar. Daar kan ik me bij voorstellen, maar ik denk aan de andere kant, dat was ook mijn vraag: kijk, je kan een proces inrichten, dat is altijd goed, een proces inrichten, met allerlei momenten waarop die hier beslist worden al of niet de raad eerder aan zet, maar als een raad toch beslist wat zeg maar een college voorstelt, dan denk ik dan schiet je met zo'n proces ook niks op. Maar ik wil best, daarom wil ik ook een goede reactie, eens kijken wat we wel kunnen aanpassen. Want op zich een beetje flexibiliteit, wat het college ook aangeeft, dat vind ik niet verkeerd. Je moet op cruciale momenten moet je anders kunnen beschikken als dat nodig is als raad, maar dat betekent een raad doet niet automatisch, ook al heb je de processen zo ingericht, wat je graag zou willen. Dat zijn allemaal politieke partijen. Dus daar wil ik toch nog even een extra reactie op.

De voorzitter: En die wilt u neem ik aan van mijnheer 't Lam. Mijnheer 't Lam die schrijft de vragen even op, dus die komt dan dadelijk op een aantal dingen terug. Wie wet zit er ook nog wel overlap. Mijnheer Oostenrijk, een vraagt heeft u ook en een reflectie wellicht.

De heer Oostenrijk: Ja, voorzitter. Dat heeft u juist gezien. Kijk, de kern van deze kwestie op ook in die zin door de SP aangehaald is: welke positie heeft de raad bij te ontwikkelen bouwplannen? Dan is het collegeadvies daar niet helemaal transparant in, dus op dat punt willen we ook nog wel wat helderheid hebben over die hele kwestie. Daarbij haal ik dan ook de raadsinformatiebrief van 21 september, en daar staat vrij helder in wat de bedoeling zou zijn. Die raadsinformatiebrief die geeft aan: de raad heeft een kaderstellende, toetsende en controlerende rol in projectontwikkeling. Dat kan alleen maar effectief zijn als ze dus bij de start van zo'n project ook die kaders kennen en niet verzanden in discussies in de eindfase als het bouwplan als het ware bijna bouw gereed is dat we dan nog allerlei discussies krijgen: ja, maar is dit plan nu nog wel bedoeld zoals we het willen hebben? Dus die aanscherping die vinden wij gewenst. In dat opzicht zou het misschien verstandig zijn, richting de heer 't Lam, om daar toch enige tijdsruimte voor te nemen om te kijken hoe er een link gelegd kan worden tussen zowel het collegeadvies als het initiatiefvoorstel, want als dat niet gebeurt, ja, dan kunnen we het initiatiefvoorstel niet steunen. Maar we zouden toch wel erg graag sterke piketpaaltjes geplaatst willen hebben binnen dat punt van de kaderstellende rol. Als er een bouwplan laat maar zeggen geïnitieerd gaat worden, dan moet je bij de voorkant weten: waartoe dient het? Voor welke doelgroep is het bestemd? Huur, koop en allerlei vormen. Als dat niet duidelijk is, dan loopt je gaandeweg in een problematiek terecht die we niet willen hebben. Een voorbeeld wat ons betreft is daar ook de ontwikkeling in de

Kareldoormanweg waarover we waarschijnlijk ook nog Artikel 40 vragen gaan stellen. Kortom: helderheid bij het begin.

De voorzitter: Oké.

De heer Oostenrijk: En kan de heer 't Lam die zoektocht …

De voorzitter: Ik hoor u niet meer, mijnheer Oostenrijk. Kan de heer 't Lam die zoektocht …

De heer Oostenrijk: Verder vervolgen zodanig dat er een bredere steun voor is?

De voorzitter: Oké. Ik zit even te kijken, want ik zie dat mevrouw Van den Bergh een vraag heeft aan het CDA. Ik wou dat de andere mensen als ze … Ik zie mijnheer Kleinpaste wil wat zeggen, mijnheer Veldman, mijnheer Noldus. Ik ga ervan … Mijnheer wringer. Ik ga ervan uit dat dat gewoon woordvoeringen zijn, tenminste, hè, even een reactie op het initiatiefvoorstel. Mevrouw Van den Bergh heeft een vraag aan het CDA. Ik wil toch vragen aan eenieder om u een klein beetje te beperken. Om elf uur stoppen wij namelijk. Dus mevrouw Van den Bergh, ook u mag het kort houden.

Mevrouw Van den Bergh: Voorzitter, zal ik zeker doen. Ik had een korte vraag: wanneer moet je dan als raad precies geraadpleegd worden? Of in ieder geval een standpunt geven over de plannen? Wanneer krijgen we dat nu te laat? Want ik zou dat toch nog graag wat concreter. Want je kunt als raad van alles beslissen. Ik wil weten: wat zijn dan de kardinale momenten?

De heer Oostenrijk: Nou, voorzitter, het is eigenlijk vrij duidelijk: als een bouwplan, een bouwlocatie zich aanbiedt voor ontwikkeling, dan vind ik dat de raad daar iets van mag vinden in de zin van kaderstelling. Daar kan je over discussiëren op welk niveau het is, maar als het gaat om woningbouwplannen, dan vind ik dat de raad moet weten bij het begin van het traject van wat de bedoeling is van de bouwontwikkelaar, wie dat dan ook mag zijn. Dat kan een woningcorporatie zijn, dat kunnen andere partijen zijn, maar dat daarover geen misverstand is, zodat je in het verdere verloop van het proces het daar niet over hoeft te hebben. Dat is eigenlijk het kardinale punt: helderheid bij het vertrek.

De voorzitter: Oké. Even kijken. Mijnheer Kleinpaste, een reactie op het voorstel.

De heer Kleinpaste: Ja, voorzitter. Helderheid bij het vertrek, zegt mijn collega Oostenrijk van het CDA. Natuurlijk heel graag helderheid bij het vertrek, en de raad is daarin ook altijd aan zet. Gewoon Dordt heeft een aantal keren aangegeven dat wij best zorgen hebben bij a) de implementatie van de Omgevingswet, b) de participatie van inwoners in de stad en c) ook bij de kwaliteit, laten we daar ook eerlijk over zijn, van de bestemmingsplannen die er liggen. Wij hebben bijvoorbeeld onze zorgen uitgesproken over de stedenbouwkundige bepalingen die belangrijk zijn rond de stad om ook de beeldkwaliteit overeind te houden of in ieder geval goed geborgd zijn. Daar hebben we nog steeds twijfel over. Ik twijfel ook wel, Gewoon Dordt twijfelt ook wel over het

initiatiefvoorstel van de Socialistische Partij oplost waar onze twijfels zitten en oplost wat er niet heel goed gaat in de situatie die er nu is. Wij zouden veel liever eerst focussen op die Omgevingswet nog beter implementeren dan we nu met een aantal tussenstappen geneigd zijn te doen, dus daar goed naar kijken. We vragen aan de heer 't Lam dus ook in hoeverre dit initiatiefvoorstel heel erg die Omgevingswet ook omarmt. En verder zorgen dat we met elkaar ook de kwaliteit van die bestemmingsplannen nadrukkelijk kunnen verbeteren en echt op dat vlak aan de voorkant inderdaad meer in positie brengen. Dus dat zijn eigenlijk de reacties heel kort door de bocht en zo snel mogelijk geformuleerd die we vanuit Gewoon Dordt kunnen geven. We twijfelen er dus echt aan of dit initiatiefvoorstel de oplossing biedt op de problemen die we wel degelijk zien. Daarbij wil ik dan ook opgemerkt hebben dat onze anarchie voor projectontwikkelaars iets minder groot is. Die doen ook heel veel goede dingen, dus we moeten ook niet het kind met het badwater weggooien op dat punt.

De voorzitter: Oké. Ik wil uw lange reactie niet horen, mijnheer Kleinpaste. Mijnheer Veldman.

De heer Veldman: Voorzitter, veel dank. Ik ben het op hoofdlijnen behoorlijk eens met de heer Kleinpaste, maar ik wil daar toch nog iets aan toevoegen wat misschien ons ook uit deze situatie helpt. Omdat ik snap de wens van de SP, want ik heb soms ook wel het idee: nou, hadden we hier nou aan de voorkant toch niet eerst nog eens wat beter naar moeten kijken? Aan de andere kant snap ik ook de reactie van het college. Je moet wendbaarheid hebben, omdat nou eenmaal niet elk project zich aan dat specifieke stappenplan houdt. Dus mijn idee zou eigenlijk zijn om bijvoorbeeld met een aantal leden van de commissie Fysiek dan wel die van ons een aantal concrete voorbeelden uit de afgelopen twee jaar bij de kop te pakken, dat te analyseren en na te gaan: wat liep daar nou goed en wat liep daar nou fout? En levert dat concrete aanbevelingen of wensen op die we in onze procesgang anders zouden moeten doen? Daar zou dan een nieuwe raad zijn voordeel mee kunnen doen, want die moeten uiteindelijk zelf ook maar beslissen hoe ze dit natuurlijk verder willen brengen, met het risico dat er mensen zitten met weinig ervaring, maar daar kunnen wij dan een handje bij helpen. Dus, voorzitter, het is niet echt een vraag aan het college of aan de Socialistische Partij, maar het is misschien wel recht doen aan eigenlijk beide. Dat zou mijn inbreng zijn.

De voorzitter: Oké. Volgens mij is dat een heel aardig voorstel. De vraag is dus ook aan u allen of u of in de chat of als u vervolgens aan de beurt bent daar ook gelijk een reactie op wil geven. Dat gaat als eerste doen mijnheer Noldus.

De heer Noldus: Ja, voorzitter. Dank u wel. Allereerst dank aan de SP. Dat is denk ik gepast als partijen een initiatiefvoorstel nemen en zeker als dat een initiatiefvoorstel is wat een bijdrage aan het realiseren van waar we het eerder deze avond over gehad hebben met elkaar en die woningbouwambitie die we met elkaar hebben. Tegelijkertijd, als we het voorstel lezen en ook de reactie van het college, rijst bij ons toch wel de vraag: welk probleem lossen we hier nu in de kern op? Is dat vooral dan een makkelijker en transparanter proces voor de raad? Want als wij er naar kijken en we kijken naar wat de impact is voor ontwikkelingen en bouwprojecten, dan denken we toch vooral dat daar mogelijk een hoop ontwikkelingen in de vertraging komen en op slot

zetten en dat we daarmee onbedoeld, zeg ik daar gelijk bij, mogelijk onze eigen rol en ambitie juist meer buiten spel zetten. Ik denk wat in de reactie van het college duidelijk naar voren komt, is dat uiteindelijk zoveel scenario's ook denkbaar zijn dat er geen soort eenduidig proces is, geen eenheidsworst is in hoe een ontwikkeling tot stand komt. Daar zien we wel het voorstel van de SP wat te eng geformuleerd in. Daarbij ook, voorzitter, ja, alsof je een auto gaat kopen en in plaats van dat je langs de verschillende showrooms en het internet gaat om te kijken wat er te koop is zelf een auto gaat tekenen, de inspectie gaat invullen om er vervolgens achter te komen dat die betreffende auto helemaal niet te koop is. Nou, we zijn een beetje bang om dat met het proces zoals het voorgesteld wordt door de Socialistische Partij dat we daar onszelf ernstig tekort in doen en de ontwikkeling te veel op slot zetten. Dan nog een laatste punt, en dat haakt een beetje in op wat de heer Veldman voor mij zijn: we hebben nog een keer die RIB die er ook bij zat van 21 september gelezen en die lezen wij als zeer positief. Het is wat ons betreft de moeite waard om voor de volgende raad in een overdrachtsdossier te stoppen en met die opmerking juist denken we dat als aanvulling op wat de heer Veldman zojuist heeft voorgesteld.

De voorzitter: Oké, bedankt. Mijnheer Wringer.

De heer Wringer: Ja. Dank, voorzitter. Het is wel grappig dat verschillende partijen eigenlijk tot dezelfde conclusie komen. Wij vroegen ook af wat dit initiatiefvoorstel het voordeel heeft ten opzichte van het huidige proces om te bereiken voor meer woningen te bouwen. Ook ten opzichte van een nieuwe Omgevingswet moet het wel aantrekkelijk blijven voor ontwikkelaars om in Dordrecht te willen bouwen. Daarbij willen we voorkomen dat er meer vertraging, meer discussie en inflexibiliteit optreedt. Natuurlijk moeten bouwprojecten openbaar en transparant worden aanbesteed en omwonenden in een vroeg stadium bij betrokken worden, dat staat natuurlijk buiten kuif, dus dat sluit wel aan bij wat de heer Kleinpaste en heer Noldus net al aangaven. Verder, ja, kunnen we ons ook vinden in de analyse van de heer Veldman hoe die het zich voorstelt: wat is dan wel goed gegaan in de laatste bouwprojecten? Daar wou ik het even bij laten, voorzitter.

De voorzitter: Oké, dank u wel. Dan zie ik vanuit de commissie op dit moment geen ... Ik zie ook geen handje, dus dan gaan we even naar de wethouder.

De heer Burggraaf: Ja, voorzitter. Ik had wat verbindingsproblemen, dus ik heb niet al het geluid gehoord, maar ik denk wel de essentie meegekregen. Volgens mij was er één concrete vraag over de middenzone. Nou, daarvan kan ik u mededelen dat we vandaag door de Raad van State in gelijk zijn gesteld. Er werd een opmerking gemaakt over de wijze waarop we met woningbouwcorporaties in principe kunnen samenwerking. De raad heeft ook bij de begroting al een motie aangenomen waarin werd opgeroepen om een taskforce op te zetten. Nou, dat hebben we zeer recent met de corporaties afgesproken dat we op die manier met elkaar gaan samenwerken zodat de lijnen korter zijn en we daar ook sneller kunnen schakelen. Ja, dan verder niet heel veel toe te voegen aan hetgeen al heel goed in de RIB, in mijn ogen, in september is aangegeven. De besluitvormende stappen die je hebt waarbij je als raad van visie tot programma naar bestemmingsplan, de financiële kaders via GREX, et cetera, al de kaderstellende stappen

doorloopt. Nou ja, die een goede plek hebben gekregen en daarin je vooral moet waken dat je niet te veel, nou ja, in de vertraging gaat zitten, je flexibiliteit verliest en bovendien ook de marktkennis ook nog wel ruimte geeft om invulling te geven aan, ja, de kwaliteit van je bouwprogramma, want dat heb ik ook gezien in het bouwprogramma van Amstelwijk: als je daar gewoon aan de voorkant heel helder een aantal kaders durft te stellen op, nou ja, de maatschappelijke doelstellingen die je wil bereiken, dan zie je dat daar vervolgens vanuit de marktkennis die er is hele mooie innovaties tot stand kunnen komen waarmee je die doelen veel beter weet te bereiken. Dus dat zou mijn oproep vooral zijn: durf daarin ook gewoon veel meer, ja, op je maatschappelijke waardes te sturen in plaats van te veel op de millimeter te willen gaan meesturen, want dan, nou ja, krijg je uiteindelijk én vertraging én vaak niet de kwaliteit die je juist beoogt. Dus verder eigenlijk niets toe te voegen aan het negatieve advies wat we ook al op papier hadden gezet met betrekking tot dit initiatiefvoorstel.

De voorzitter: Oké. Mijnheer 't Lam, alles gehoord hebbende.

De heer 't Lam: Voorzitter, dank aan de collega's en de wethouder voor de reactie. Ik zal kort op een paar dingen ingaan. Mijnheer Oostenrijk die gaf vooral aan dat het belangrijk is dat de kaders bekend moeten zijn en dat je daar niet aan het einde weer opnieuw over gaat praten. Volgens mij is het initiatiefvoorstel daar heel helder in, want bij punt 1 zeggen we: we beginnen met een raadsinformatiebrief waarin de kaders dus worden medegedeeld door het college aan de raad: het aantal te bouwen woningen, welke doelgroepen, alle ... Ik heb ze niet expliciet opgenoemd, maar alle kaders die je in een plan wil verwerken, kan je daarin regelen op dat moment. Mijnheer Kleinpaste die gaat vooral in op de kwaliteit van de plannen. Nou is dit een procesvoorstel, dus daar gaan we niks over schrijven, over kwaliteit van plannen. Die moeten natuurlijk goed zijn, maar dat kan geen onderdeel zijn van een proces wanneer we wat behandelen en in welke volgorde. Dan had mevrouw Van den Bergh het over de situatie die ik als voorbeeld noemde bij het Gezondheidspark: ja, dat was een voorbeeld. Dus ik wilde niet inhoudelijk op dat punt ingaan, maar het gaat dus om het proces en in een proces kan de raad ook weleens iets anders willen en dan moet je weer terug naar waar dat je weer moet starten, omdat het proces gestagneerd heeft. Dat geldt ook als het college een stap terug doet, omdat er iets anders moet. Dan ...

De voorzitter: Mijnheer Oostenrijk die wil u even wat vragen.

De heer Oostenrijk: Ja, voorzitter. De heer 't Lam heeft een aantal opmerkingen kunnen lezen vermeld in de chat rond de suggestie van de heer Veldman. Wat vindt hij hiervan? En is hij bereid om zijn initiatiefvoorstel daar in te betrekken? Want in zo'n evaluatie van een aantal voorbeeldplannen kan je denk ik in gezamenlijkheid tot een aantal aanbevelingen komen.

De heer 't Lam: Voorzitter, ik was bezig iedereen te beantwoorden en ik was nog niet aangekomen bij mijnheer Veldman, dus laat ik die dan maar gelijk bij de kop pakken. Ik denk dat het goed is dat ik het initiatiefvoorstel terugkoppel in de fractie met de suggestie van mijnheer Veldman waarbij een aantal mensen eens kijken wat er met diverse plannen de laatste jaren, het laatste jaar is gebeurd en we kijken of we dan met

elkaar, want ik heb het idee dat ik niet massaal steun krijg als we het zo naar de raad sturen, dat we dan kijken of we daar toch als raadsfracties met elkaar een verbeterslag kunnen maken. Wat ik een beetje gemist heb in de reacties is ons kernprobleem: dat we toch als raad vrij strak in sommige gevallen richtlijnen meekrijgen van het college op basis van afspraken die zij al met ontwikkelaars hebben gemaakt. De wethouder zegt: ja, de markt die biedt kwaliteit. Ik heb in mijn inleiding ook gezegd dat wij niet willen dat het college geen gebruik maakt van kennis van anderen, maar als je de marktpartij die gaat bouwen expliciet laat aangeven wat de raad vervolgens in een bestemmingsplan moet opnemen, ja, in hoeverre ben je dan zonder last en ruggenspraak bezig en in hoeverre bepaalt de marktpartij dan op basis van bedrijfseconomische gegevens wat er gebouwd wordt, of doen ze dat op basis van goed voor de stad waar de raad voor staat? Maar ter afsluiting: ik denk dat het het handigste is dat ik het mee terugneem naar de fractie en dat wij laten horen, en dan hoeft het nog niet naar de komende raad voor een vervolgstap, als het nog naar de raad moet, maar hoe dat we kijken aan de hand van het voorstel van mijnheer Veldman om een groepje te vormen die ermee aan de slag gaat.

De voorzitter: Ja. Mijnheer 't Lam, daar heb ik dan nog wel even een vraag over. U neemt het mee terug naar de fractie, dat begrijp ik. Daar brengt u ook het idee in, als ik het concludeer, van mijnheer Veldman. En daarvan geeft u een terugkoppeling aan de commissiegriffier? Waarschijnlijk …

De heer 't Lam: Ja.

De voorzitter: Van wat uw volgende stap dan eventueel is.

De heer 't Lam: Prima samenvatting, voorzitter.

De voorzitter: Goed. Oké. Even kijken. Ik heb hier nog in de chat alleen maar een goed zo, Sjaak. En verder eigenlijk niet meer. Mijnheer Oostenrijk nog? Nee, die was al geweest volgens mij. Ja, want die had de vraag gesteld waar u van mijnheer Veldman antwoord wilde geven wat u daarvan …

De heer Oostenrijk: Ja.

De voorzitter: Vond.

De heer Oostenrijk: Ja, voorzitter?

De voorzitter: Mevrouw Van den Bergh vindt het ook prima. Mijnheer Oostenrijk niet. Of wel?

De heer Oostenrijk: Jawel. Jazeker. Zeker, voorzitter. Waarbij nu even de vraag is wie de samenroeper wordt van het initiatief van de heer Veldman. Misschien kan hij daar zelf ook op antwoorden.

De voorzitter: Ik denk dat dat nog in een vrij pril stadium is. Laten we eens eerst even wachten tot de SP terugkomt met een reactie vanuit de fractie, dat rijmt ook mooi, en

dat we dan, hè, als daar verder, nou ja, gevoelens bij zijn, dan even mijnheer Veldman in gaan schakelen of hij daarvoor een suggestie heeft. We kunnen dat dan 27 januari in Grote Projecten desnoods formeren. Dat doen wij vast sneller dan dat ze dat in Den Haag doen. Goed. Akkoord zo? Mijnheer Veldman vindt het prima. Gelukkig. Goed. Nou, dan is het ook helder zeg maar wat er met dit stuk gebeurt.

8. Rondvraag

De voorzitter: Dan zijn wij toe aan de rondvraag. Iemand?

De heer Nederhof: Ja.

De voorzitter: Mijnheer Nederhof. Ja, ik zag hem al aankomen. Gaat uw gang.

De heer Nederhof: Ja, ik had het een beetje. Ja, voorzitter, mag ik een vraag stellen aan deze commissie? Gezien de implementatie van die Dordtse Dinsdag na 16 maart 2022 en ik de afgelopen maanden zie dat zaken bouwen en wonen, et cetera ook regelmatig in de commissie Fysiek en Sociaal ter sprake komen, mevrouw Van den Bergh vroeg of de komende presentatie vanavond voor 27 januari ook in de Commissie Sociaal en Fysiek gehouden kan worden over de leefbaarheidspresentatie is nog niet per se een fysiek groot project. De vraag is afbouwen en de commissie Grote Projecten in gang te zetten mede ter bevordering van de presentatie in de nieuwe raadsperiode, want ik heb begrepen dat die werkgroepen dan nog tijdelijk blijven bestaan, maar ik zou dit is wel een commissie die denk ik dan als eerste zou kunnen afbouwen, want eigenlijk vervalt deze in principe, maar om daar nu al mee te starten, dat is eigenlijk een vraag aan de commissie.

De voorzitter: Mijnheer Nederhof, ik ga u een klein beetje teleurstellen, want morgenavond is dit onderwerp in het presidium en daarna gaat het dan door of niet door. Dan komt automatisch die invulling. Mijnheer Oostenrijk die zegt het ook terecht: deze commissie bestaat sowieso dan niet meer, dus, hè, het zijn geen vaste blokken meer van commissie Sociaal, Fysiek en Bestuur en Middelen en Grote Projecten. Het zijn allemaal blokken die ingedeeld worden en daarmee is automatisch zeg maar de status Grote Projecten weg, alleen is het nog wel zo dat wat in Grote Projecten, tenminste dat er nog wel grote projecten natuurlijk besproken worden. Dus ik ben even zo brutaal om dit in te brengen zonder dat u een antwoord heeft gekregen van uw collega's, omdat ik denk dat uw collega's dit dan anders ook zouden zeggen.

De heer Nederhof: Nou ... Even een korte reactie. Kort.

De voorzitter: Ja, dat mag.

De heer Nederhof: Prima. Het gaat er natuurlijk om dat dat geadviseerd wordt in de stukken dat die werkgroepen zoals deze dan nog parallel blijven bestaan tot het echt goed loopt. Dat staan in de stukken te lezen, dus ik dacht: nou, kunnen we hier niet afbouwen? Maar goed. Het blijft ...

De voorzitter: Nee. Prima, mijnheer Nederhof. Is prima, maar dit is geen werkgroep, dit is gewoon een officiële commissie, dus. Ja. Maar goed, morgenavond staat die op de agenda.

De heer Nederhof: Ja.

De voorzitter: U kan het live volgen.

De heer Nederhof: Ik weet het.

De voorzitter: Dus. En dan gaan we horen wat daaruit komt.

De heer Nederhof: Dank u wel.

De voorzitter: Dank u wel. Iemand anders nog voor de rondvraag? Ik zie niks.

Sluiting

De voorzitter: Nou, dan weet ik niet wat het geworden is met de voetbal, enzovoorts. Ik weet in ieder geval dat ik al nu heel erg zenuwachtig ben voor aanstaande zondag, maar dat is weer een ander verhaal. Ik wens jullie nog een fijne avond en we zien elkaar snel weer.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 1 februari 2022.

De griffier, De voorzitter,

A.E.T. Wepster A.W. Kolff