

VERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING VAN DE GEMEENTE DORDRECHT - DORDTSE DINSDAG, D.D. 7 maart 2023

Vergaderzaal 5

1. In te stemmen met de Routekaart wonen i.c.m. RIB Bouwbrief en realisatie- monitor bouwende stad en RIB over Realisatieagenda

Voorzitter: Mevrouw Pichel

Raadsgriffier: Mevrouw Wepster

Verslag: NotuBiz

Aanwezig:

Dhr. Damen (PvdA)

Dhr. De Feijter (CU/SGP)

Dhr. Groenewege (Partij voor de Dieren)

Dhr. Hartmeijer (SP)

Mevr. Van Herwijnen (Partij voor de Dieren)

Dhr. Kleinpaste (Gewoon Dordt)

Dhr. Klerk (CDA)

Dhr. Van Leeuwen (Fractie Van Leeuwen)

Dhr. Maroof (DENK Dordrecht)

Dhr. Van der Meer (GroenLinks)

Dhr. Noldus (VVD)

Dhr. Stam (Fractie van Waardhuizen)

Dhr. Stolk (VSP)

Dhr. Tutupoly (Op Ons Eiland)

Mevr. Anne Wouters

Portefeuillehouders: wethouder M. Burggraaf, wethouder P. Heijkoop

De voorzitter: Goedenavond allemaal en welkom bij deze commissie beeldvormende vergadering. Nou, allereerst wil ik alle raads- en commissieleden welkom heten, de mensen op de publieke tribune, de mensen thuis. Welkom in ieder geval aan wethouder Heijkoop. Wethouder Burggraaf zou ook aanwezig zijn maar die is op dit moment nog even ergens anders, die komt hopelijk zo binnen. En dan maak ik graag voor het verslag even een rondje. En dan begin ik vandaag links van mij.

De heer De Feijter: Bart de Feijter, ChristenUnie/SGP.

De heer Kleinpaste: Gert Jan Kleinpaste, Gewoon Dordt.

De heer Van Leeuwen: Dan van Leeuwen, Fractie van Leeuwen.

De heer Groenewege: Pieter Groenewege, Partij voor de Dieren.

Mevrouw Van Herwijnen: Irma van Herwijnen, Partij voor de Dieren.

De heer Noldus: Robin Noldus, Dordtse VVD.

De heer Klerk: Albert Klerk, CDA Dordrecht.

De heer Stam: Marco Stam, Fractie van Waardhuizen.

De heer Maroof: Abdul Maroof, DENK Dordrecht.

De heer Hartmeijer: Raymond Hartmeijer, SP.

De heer Damen: Leo Damen, Partij van de Arbeid.

De heer Stolk: Nog een Leo maar Leo Stolk, VSP.

De heer Tutupoly: Gersom Tutupoly, Op Ons Eiland.

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

De heer Heijkoop: Peter Heijkoop namens het college.

De voorzitter: En mijn naam is Ruby Pichel en ik ben uw voorzitter vanavond. En we hebben mevrouw Anne Wouters die is hier voor een presentatie. Laten we even gaan naar het onderwerp waar het nu om gaat. Dus we hebben een raadsvoorstel om in te stemmen met de Routekaart wonen in combinatie met een raadsinformatiebrief, een Bouwbrief en realisatie monitor bouwende stad en een raadsinformatiebrief over Realisatieagenda. En dit is een beeldvormende vergadering. Het college heeft in voorliggende Routekaart wonen met handelingsperspectief geschetst om meer regie te nemen op wonen door betaalbare koop- en huurwoningen toe te voegen en meer te sturen bij de toewijzing van de huidige woningvoorraad. Dan hebben de fracties VVD, CDA en GroenLinks een agenderingsverzoek gedaan om de samenhang in ambities en de techniek van de cijfers nogmaals uit te zetten. De raadsinformatie Bouwbrief en realisatie monitor bouwende stad en de raadsinformatiebrief over de Realisatieagenda worden betrokken bij deze bespreking. En dan zou ik graag het woord willen geven aan mevrouw Wouters om in maximaal vijf minuten antwoord te geven op het informatieverzoek uit het agenderingsverzoek. Mevrouw Wouters, u heeft vijf minuten. Ontvangt u eventueel wat vragen tijdens of zullen we uw presentatie door laten lopen en na afloop vragen stellen?

Mevrouw Wouters: Ja, het liefste na afloop, alsjeblieft. Ja.

De voorzitter: Oké. Is iedereen daarmee akkoord? Prima. Dan geef ik u ...

De heer Noldus: Ja, voorzitter, misschien nog een vraag want ik zie, het is een presentatie, ik kan me voorstellen dat vijf minuten misschien wat aan de korte kant is aangezien we anderhalf uur gepland hebben met elkaar. Dus ik weet niet zeker wat de reden is dat het tot vijf minuten beperkt is maar ik denk dat we iets ruimer de tijd hebben dan dat '...'.

De voorzitter: Mevrouw Wouters, wat is daarop uw antwoord voor de duur van de presentatie?

Mevrouw Wouters: Tien minuten, alsjeblieft.

De voorzitter: Tien minuten. Dat is meteen het dubbele, ze weet ook wel wat ze vraagt hè. Gaan we daarmee akkoord? Is dat oké? Wat mij betreft is dat prima. Ja. Maar nog steeds hè, het is vijf minuten langer, het dubbele en geen vragen hebben we afgesproken dus jullie moeten dan langer wachten. Gaat uw gang.

Mevrouw Wouters: Ja, dank je wel, voorzitter. Goedenavond allemaal, mijn naam is Anne Wouters, ik ga u in sneltreinvaart meenemen in de Woon- en de Bouwbrief. Dat betekent dat ik me wel aan de hoofdlijn van het verhaal ga houden dus niet in zal gaan op details. Maar als u daar aan het einde vragen over heeft, stel ze dan gerust, dan zal ik of een van de andere aanwezigen die voor u beantwoorden. Ja, het is duidelijk, de woningmarkt staat onder druk. Dat is in heel Nederland zo, dat merken we ook in Dordrecht. En dat betekent stijgende woningprijzen, dat betekent onzekerheden in de bouw, langere wachtlijsten bij de corporaties. En voor doelgroepen zoals starters op de woningmarkt en senioren die willen doorstromen, wordt het daardoor lastiger om een passende woning te vinden. Dus dat is de situatie en die willen we natuurlijk verbeteren. Er is gevraagd om te vertellen over de samenhang van ambities en de cijfers die daarbij horen. Ik begin met die ambities. De langere lijn is dat er een bouwopgave is van 11.000 woningen binnenstedelijk erbij. Dat getal is opgebouwd uit 4000 woningen voor de eigen woningbehoefte van de eigen inwoners, 6000 woningen om te groeien en de sociaaleconomische positie van de stad te versterken, en er zijn nog 1000 extra sociale huurwoningen aan toegevoegd om te compenseren voor sloop en verkoop. Dat is de totale opgave. Voor de komende periode en als onderdeel daarvan worden er 4000 woningen gerealiseerd, waarvan 30 procent sociale huurwoningen. Ook moet er nog heel veel planvoorraad toegevoegd worden. We hebben al veel plannen gemaakt maar er moeten ook nog plannen bijkomen. En daarbij is speerpunt om vooral ook te zoeken naar betaalbare koopwoningen onder de 355.000 euro. Dordrecht neemt ook haar verantwoordelijkheid als het gaat om huisvesting van kwetsbare groepen, die moeten ook een plek krijgen in de stad. En we willen op korte termijn ook de bestaande bebouwing helemaal verduurzamen. Forse ambitie en we hebben u een document gestuurd waar ook heel veel cijfers staan die met die ambitie te maken hebben. Grofweg kan dat ingedeeld worden in, aan de ene kant zijn die cijfers input voor beleid en moet u denken aan behoefteonderzoeken zoals RIGO en Brink. Die gaan over, waar is nu behoefte aan in de stad? Er zitten ook cijfers in over trends en ontwikkelingen die we meenemen in ons woonbeleid. En dat zijn trends als, ook als we niet zouden bouwen, zouden we als stad groeien. Het aantal eengezinshuishoudens, dus woningen waar één persoon in woont neemt toe.

Dus dat wakkert ook eigenlijk de woningbehoefte alleen maar aan. Mensen wonen ook langer zelfstandig thuis. Al die trends bij elkaar die zijn meegenomen in een Woonvisie die in 2019 is vastgesteld. Om aan die Woonvisie invulling te geven en ook op te sturen op de doelstellingen hebben we een aantal instrumenten tot onze beschikking. Een deel van die instrumenten sturen we mee op wat we willen gaan bouwen, dus die bouwambitie en bouwlocaties. Daar kunnen we ons ruimtelijk beleid voor inzetten en ons grondbeleid. Dat betekent niet dat wij altijd in alle situaties kunnen bepalen, dat hangt af van de locatie en hoever iets in het proces is, maar het is wel een heel belangrijk sturingsinstrument als het gaat om die bouwopgave. Met de Huisvestingsverordening kunnen we ook sturen maar dat is op de bestaande woningvoorraad. Dus de bestaande woningen die we hebben in Dordrecht, daar kunnen we ook regels voor maken. Denk aan de voorrangsregeling waarin staat beschreven wanneer iemand voorrang heeft op een sociale huurwoning of de opkoopbescherming die ervoor zorgt dat bestaande koopwoningen niet verhuurd worden voor een hoge prijs. En nog een derde belangrijk sturingsinstrument zijn de prestatieafspraken met de corporaties. Zoals we zullen zien hebben de woningcorporaties in Dordrecht veel woningen onder hun hoede. En wij spreken af in die prestatieafspraken dat de corporaties ook een bijdrage leveren aan de ambities die genoemd zijn. Dus bijvoorbeeld ook die duurzaamheidsambitie, dat ze ervoor zorgen dat de woningen van de corporaties verduurzaamd worden. Dat is natuurlijk hartstikke goed dat we zoveel sturingsinstrumenten hebben, moeten we ook zeker inzetten, maar het is wel goed om in het achterhoofd te houden dat we daarmee niet alles kunnen bepalen. Er zijn ook allerlei zaken waar we geen invloed op hebben, in ieder geval niet als gemeente alleen. Zoals landelijke wet- en regelgeving die invloed heeft op bouwprojecten en zoiets als de hypotheekrente die enorm is gestegen de afgelopen jaren. Dan ga ik naar cijfers. In de Woon- en Bouwbrief zijn zowel cijfers van de bestaande woningvoorraad als van het bouwprogramma opgenomen. En ik heb ze hier gevisualiseerd naast elkaar. Dat is schematisch maar geeft wel een beeld ook hoe het in verhouding staat tot elkaar. Dus de grote taartschijf links is de bestaande woningvoorraad, die bestaat uit zo'n 55.000 woningen, en rechts ziet u het bouwprogramma dus de 11.000 woningen die erbij moeten komen. De roze en oranje schijven zijn de huurwoningen. Roze zijn sociale huurwoningen, dat zijn 37 procent van de Dordtse woningen waarvan 28 procent in het bezit is van corporaties, dan nog 6 procent huurwoningen boven de sociale norm. In het groen, geel en blauw ziet u de koopwoningen in verschillende segmenten. En groen hebben we daarbij ook nog een splitsing gemaakt tussen de hoeveelheid koopwoningen onder de 2 ton en onder de 3 ton. Dat valt allebei onder de betaalbaarheidsnorm, de landelijke betaalbaarheidsnorm. Maar het is wel goed om te zien ook hoeveel woningen onder de 2 ton er in Dordrecht nog zijn, of in ieder geval in 2020 waren want daar zijn de cijfers van, en dat worden ook wel sociale koopwoningen genoemd. Er zijn een aantal doelgroepen die ook in de Woonbrief zijn benoemd, ik heb ze ook op de sheet gezet, die in ieder geval voor een deel of soms voor een groot deel die sociale voorraad, de sociale huurwoningen en de sociale koopwoningen gebruik van maken. En met ons bouwprogramma dat in de Woonvisie is vastgesteld zetten we erop in dat zowel de bestaande voorraad op peil blijft maar dat we ook kijken of wij meer dure woningen kunnen toevoegen om de hogere inkomens die uit de stad vertrekken te behouden.

De heer De Feijter: Voorzitter?

De voorzitter: Mijnheer De Feijter.

De heer De Feijter: Zou ik toch even een verduidelijkende vraag mogen stellen?

De voorzitter: Gaat uw gang.

De heer De Feijter: Het rechter taartdiagrammetje, dat is niet de planvoorraad dan als ik het goed begrijp?

Mevrouw Wouters: Nee, daar kom ik zo nog op, op de planvoorraad. Dit is het bouwprogramma in de Woonvisie. Dus hoeveel woningen er volgens de Woonvisie bij zouden moeten komen en in welk segment.

De heer De Feijter: Ja, duidelijk.

Mevrouw Wouters: Nou, hoe staat het dan met die woningbouwopgave van die 11.000 woningen? De bouw is in Dordrecht goed op gang gekomen. We zien een verdubbeling van de bouwproductie, we zien een verdubbeling van het aantal woningen in aanbouw, we zien ook kwaliteitsverbetering. Het is in de huidige omstandigheden wat onzeker of we dat ook vast kunnen houden maar dat is zeker de bedoeling. En hoe we dat het beste kunnen doen is door het maken van plannen, want met die plannen maken we de woningbouw mogelijk. Hier ziet u een overzicht van alle huidige woningbouwplannen die in allerlei verschillende stadia zijn, van in aanbouw tot en met eerste idee. En in de Woonbrief heeft u ook daarover cijfers gekregen van, hoe ziet nou die planvoorraad eruit? Hoeveel koop- en huurwoningen bevat dat? Hoeveel vrijstaande woningen versus appartementen? Die heb ik hier ook op de sheet gezet. Ik ga ze niet allemaal voorlezen, u kunt het teruglezen. En in de Bouwbrief is ook aangegeven in hoeverre we nou op schema zijn om die doelstelling in de Woonvisie van verschillende segmenten, als dit allemaal gebouwd wordt, om die te behalen. En dat ziet u hier onderin. Dus daar ziet u dat we voor koopwoningen in het duurste segment, dat we daar voldoende plannen voor hebben want dat balkje is helemaal blauw. En voor de koopwoningen in het segment daaronder zien we nog een stuk grijs dus daar is nog ruimte om daar plannen te programmeren. Wat is nou de conclusie uit die Bouwmonitor geweest? En dat is al wel wat langer bekend. Dat vooral de koopwoningen tot 355.000 euro, om daar plannen voor te maken, dat dat nog wat lastig is gebleken en dat dit dus extra aandacht vraagt. En de bedoeling is nu dat we in verdichtingsstudies dat gaan meenemen die opgave. Dus op deze kaart zijn nog niet de verdichtingsstudies meegenomen. Daar gaan we kijken waar in de stad we nog plekken kunnen vinden voor nieuwe ontwikkelingen met extra focus juist op dit segment. Wat betreft sociale huurwoningen zien we dat er wel dat roze balkje vrij ver vol is maar dat de realisatie achterblijft. In de Bouwbrief heeft u ook kunnen zien welke plannen er allemaal de komende jaren op de planning staan, wat een inhaalslag met zich mee moet gaan brengen. Maar er is ook nog wat extra's, wat nieuwe informatie in deze Woningbouwbrief gegeven, dat we nog dit jaar 250 extra corporatiewoningen willen plannen.

En dat is best wel ambitieus om dat binnen een jaar nog te gaan vinden omdat het dus ook woningen zijn die snel gebouwd zouden moeten kunnen worden. En die 250 zijn opgesplitst in 150 woningen op nieuwe locaties die nu dus nog niet op de lijst staan, en 100 woningen extra die nu nog niet staan ingetekend als corporatiewoning die een corporatiewoning moeten worden. En in totaal zouden er dan dus meer dan 1000 sociale huurwoningen door de corporaties gerealiseerd moeten worden tot en met 2026. En we zien dat de provincie en het Rijk ook hier extra aandacht aan besteed aan het op peil houden van sociale huurwoningen. Het is alleen nog niet helemaal duidelijk wat dat precies voor Dordrecht betekent maar daar doen we zeker een bijdrage mee met deze opdracht. Voorzitter, ik hoop dat ik binnen de tien minuten ben gebleven maar ik wilde het hierbij laten.

De voorzitter: Nou, perfect eigenlijk. Precies tien minuten dus helemaal goed getimed. Dank u wel. Ondertussen, eigenlijk aan het begin van de presentatie is ook wethouder Burggraaf aangeschoven dus we zijn compleet. Ja, mag ik iemand het woord geven? Ja, mijnheer Hartmeijer.

De heer Hartmeijer: Ja, dank u wel. In het taartdiagram zag ik koopwoningen tot 3 ton, koop tot 2 ton en dat telt bij elkaar op tot 36 procent en in de Woonbrief staat 63 procent. Dus mijn vraag is, welk cijfer klopt dat of heeft dat met het jaartal te maken?

Mevrouw Wouters: Waar staat dat in de Woonbrief want dan kan ik het even nakijken.

De heer Hartmeijer: Er staat, Dordtse woningvoorraad opvat 56.000 woningen waarvan 58 procent koopwoningen. Van de koopwoningen heeft ongeveer 63 procent een waarde onder de 3 ton. Dus ik snap ... Even voor de cijfers zeg maar.

Mevrouw Wouters: Ja. Ik hoor hier inderdaad in de zaal ook het antwoord, dat is het percentage van de koopwoningen. Dus als we alleen naar de koopwoningen kijken, 63 procent, en dit is een percentage van het totaal.

De heer Hartmeijer: O, sorry. Ja, nee, dan snap ik hem nu. Ja.

Mevrouw Wouters: Ja. Maar ik begrijp de verwarring hoor. Ik moest zelf ook even nadenken.

De voorzitter: De vraag zo voldoende beantwoord, mijnheer Hartmeijer? Ja. Ik zag inderdaad de hand van de heer Damen en de heer Van der Meer en de heer Groenewege dacht ik ook. En ik zie nou ook mijnheer Noldus. Ja, ik begin eventjes bij de heer Damen en dan ga ik even de volgorde van de namen die ik heb opgenoemd.

De heer Damen: Dank u, voorzitter. In de Woonbrief staat aangegeven dat van de woningvoorraad 9 procent bestaat uit huurwoningen, particuliere huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens. Nou vraag ik me af waar die te vinden zijn? Want ik ben zelf al een tijdje op zoek voor een bekende naar een particuliere huurwoning en dat is nagenoeg onmogelijk.

Als je al een particuliere huurwoning in het aanbod vindt, dan betekent het dat je mee moet doen met een inschrijving waar je vijftig euro voor moet betalen en dan wordt er aangegeven dat je waarschijnlijk één van de honderd kandidaten bent. Dat betekent dat voor het verhuren van die ene particuliere huurwoning onder de liberalisatiegrens de verhuurder of de bemiddelaar zo'n 5000 euro beurt. En dat lijkt mij vreemd in de situatie dat 9 procent van de huurwoningen, 9 procent van de woningen een particuliere huurwoning onder de liberalisatiegrens is. Waarom komen die woningen dan niet vrij? Of zijn het allemaal woningen van bejaardenstichtingen en dat soort instellingen? Ik heb bij het regionaal onderzoeksbureau, het OCD gevraagd van, weten jullie dat? Zij weten wel de cijfers over de omvang van de particuliere verhuur maar zij hebben geen cijfers over de huurhoogte. Dus voor mij is het een beetje een vraag van, hoe komt u bij die cijfers? Tweede vraag betreft een conclusie die het college heeft onderschreven dat het van belang is, dat was een conclusie van de Rekenkamercommissie, dat het van belang was om netto aantallen te hanteren bij de woningbouwprogrammering. Je geeft aan wat je afbreekt of wat er onttrokken wordt aan een bepaald bestand en hoeveel je eraan toevoegt zodat het voor de burger duidelijk is hoeveel woningen er voor een bepaalde groep beschikbaar zijn. Ik kom helemaal geen netto cijfers tegen, ik kom alleen maar tegen van wat er gebouwd gaat worden en niet wat er onttrokken wordt aan het sociale huurwoningbestand. En daar is de nood, zo heb ik begrepen, het grootst. Een laatste vraag betreft de reden dat we voor ... We hebben iets van 7000 mensen ingeschreven, of huishoudens ingeschreven staan voor een sociale huurwoning. We bouwen ... 7000 hè. In de programmering komt nu naar voren dat we iets van, nou, 1300 sociale huurwoningen gaan toevoegen of gaan bouwen. De vraag is of we die toevoegen want dit is een bruto cijfer. Dat betekent dat een behoorlijk aantal mensen teleurgesteld zal zijn die op een sociale huurwoning is aangewezen. Ik denk dat die nog jaren ingeschreven zullen staan. Tegelijkertijd zie ik dat er wel extra woningen, extra koopwoningen gerealiseerd gaan worden bovenop de natuurlijke aanwas in het Dordtse. Dat betekent dat wij koopwoningen gaan bouwen voor mensen van buiten Dordt. En niet zo'n beetje maar met duizenden tegelijk. Zit daar niet een soort spanning in? Zouden we, maar misschien is het een te politieke vraag, zouden we niet eerst aan de Dordtse woningzoekenden voorrang moeten geven?

De voorzitter: Dank u wel, mijnheer Damen. Dat laatste was denk ik inderdaad ook wel meer een politieke vraag. Maar even voor de helderheid om mevrouw Wouters antwoord te geven dus u hebt dan eigenlijk, als we die laatste vraag als een politieke vraag beschouwen, twee vragen. Ik had hem ook opgeschreven, hoe komt u aan de cijfers? Was dat voor u duidelijk, die eerste vraag? Oké. En dan, wat zijn de netto aantallen? Gaat uw gang, mevrouw Wouters.

Mevrouw Wouters: Ja, in antwoord op de eerste vraag. Wat ik erover kan zeggen is, dit is de bestaande woningvoorraad. In die woningen wonen natuurlijk mensen dus wat er vrijkomt is natuurlijk een veel kleiner aantal dan het aantal woningen wat we in de stad hebben. Dus dat zal best heel mondjesmaat gaan. We zien in alle segmenten dat er weinig doorstroming is, dat er veel meer vraag is dan aanbod. Dus ja, ik vind het een logische vraag maar daar zit het hem vooral in. En uw vraag van, waar of bij wie zijn die dan in bezit? Ja, dat is heel divers. Dat zijn particuliere eigenaren dus geen corporaties.

Kunnen wel stichtingen zijn inderdaad maar om daar echt een uitsplitsing of uitgebreider antwoord op te geven, dat moet ik nu even schuldig blijven. Tenzij iemand anders in de zaal zegt, ik kan dit beantwoorden. Nee? Nee. Nee? Dat is wel uit te zoeken alleen die cijfers heb ik nu niet paraat. Dan zullen we moeten kijken, wie zijn de eigenaren van die woningen en dat vraagt gewoon wat meer onderzoek. En de tweede vraag was, kunt u hem nog een keer herhalen voor mij?

De voorzitter: De netto aantallen waren dat.

Mevrouw Wouters: O, ja. De raad heeft in 2019 een motie aangenomen waarin is besloten dat in het bouwprogramma gecompenseerd moet worden voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen. Dat aantal dat ligt zo rond de duizend woningen maar mocht dat anders zijn of gaan oplopen, ja, dan zullen wij die motie nog steeds moeten uitvoeren en zullen we daar ook een correctie op moeten doen. Waarom werken wij met bruto cijfers? Omdat dan duidelijk is wat er dan gebouwd moet worden, wat de opgave is en dat we goede overzichten daarvan kunnen maken. Betekent niet dat we die sloop niet bijhouden, die informatie is er ook. Als u zegt, ik wil het precies weten, waar, hoeveel, dat kan ook uitgezocht worden. Maar ik kan het hier nu niet zo ter plekke beantwoorden.

De voorzitter: Mijnheer Damen, zijn zo uw vragen voor nu voldoende beantwoord?

De heer Damen: Voor nu wel maar de echte antwoorden heb ik natuurlijk niet gekregen. Het college heeft ermee ingestemd dat we netto cijfers zouden krijgen naar aanleiding van het Rekenkamerrapport en die krijgen we niet. Het is toch, maar dat is een politieke zaak dan.

De voorzitter: Nou, de vraag is of dat zo is. Ik hoor mevrouw Wouters zeggen dat er wel een mogelijkheid is om wat uit te zoeken qua getallen, daar heeft ze zich vandaag niet op voorbereid. Kunt u nog iets aangeven misschien ... O, zie ik de wethouder naar de knop grijpen? Ja.

De heer Heijkoop: Ja, voorzitter, misschien heel kort. Dit is een technische beeldvormende sessie. Als de raad behoefte heeft aan nadere duiding of andere cijfers dan gaan we daarin voorzien want dat helpt u ook richting de oordeelsvormende sessie. Dus het gaat niet zozeer om dat deze cijfers er niet zijn, ze zijn alleen nu niet beschikbaar. Dus ik stel gewoon voor dat we dit soort feitelijke vragen noteren en dat we gewoon gaan proberen om daar zoveel mogelijk in te voorzien ook richting de komende oordeelsvormende sessie zodat u dan ook daar gebruik van kunt maken.

De voorzitter: Dank u wel. En ik zie de griffie duidelijk meeschrijven. Dus we gaan deze vragen noteren en dan komen we daar nog op terug. Mijnheer Van der Meer, gaat uw gang.

De heer Van der Meer: Ja, dank u wel, voorzitter. Een goed voornemen om meer regie op de woningbouw te gaan plegen en om dat te richten op de betaalbaarheid. In verband daarmee heb ik een drietal vragen. De eerste gaat over sociale huur.

Er zijn plannen, er wordt iets aan toegevoegd voor de corporaties maar er blijft nog steeds een substantieel deel van de sociale huurwoningen die door particulieren of door private partijen wordt aangeboden door ontwikkelaars, enzovoort. Nou heb ik gezien dat, u constateerde in de presentatie dat er nog geen definitie van sociale huurwoning is vastgesteld door de minister. Maar ik heb wel gezien dat die zich heeft voorgenomen om dat te koppelen aan het feit dat woningen minimaal 25 jaar ook sociale huurwoningen moeten blijven. Hè, dus dat die niet voor die termijn worden verkocht. De vraag is of dat ook geldt voor de sociale huurwoningen die in Dordrecht door ontwikkelaars worden gebouwd, dus niet door de corporaties worden gebouwd. Is daarvan afgesproken hoelang die sociale huurwoning blijven en zijn er mogelijkheden om dat nog verder dan die 25 jaar op te rekken? Dat zou van belang zijn. Dan over betaalbare koop. Daar is, in het Brink-rapport wordt gehanteerd 300.000 als betaalbare koop. In het uitgangspunt van het college is dat, gaat dat over 355.000. Ik heb ook gelezen in de stukken dat om een hypotheek voor een woning van 350.000 te hebben je twee keer een tweeverdiener moet zijn met een modaal inkomen. En ik heb gezien dat slechts iets van 8 procent van de woningen tot 350.000 beneden de 3 ton wordt gebouwd. Met andere woorden, 92 procent van die woningen in die categorie wordt gebouwd in de sector tussen 300.000 en 350.000. Dat is voor velen, dat heet dan misschien wel betaalbaar maar dat is voor velen natuurlijk niet betaalbaar. En mijn vraag is dan ook, dat gaat over de huidige planvoorraad, welke mogelijkheden er zijn, of die er zijn, en de politieke vraag is natuurlijk of het college bereid is om die mogelijkheden te gebruiken, om een groter aandeel daarvan beneden de 3 ton te realiseren? Dan de laatste vraag, die gaat over doorstroming. En daar wordt zeker in het Brink-rapport nogal sterk op ingezet maar ook in de andere stukken proef je als veronderstelling dat dat een belangrijk mechanisme is, gehanteerd wordt. Nou, mijn eerste vraag is, hoe realistisch is dat eigenlijk? Want u constateert in de presentatie inderdaad terecht dat daar van die doorstroming op dit moment niet zoveel terecht komt. En dat komt niet alleen omdat er geen huizen beschikbaar zijn maar ook omdat mensen gewoon vaak honkvast zijn. En ten tweede, betekent gokken op doorstromen door dure huizen, dus lees grote huizen, te bouwen ook een veel groter ruimtebeslag. Terwijl we willen verdichten binnen de rode contouren. Dus de vraag doet zich voor, zijn er geen mogelijkheden om op een andere manier, namelijk door juist kleinere woningen te bouwen, goedkopere woningen, het probleem veel effectiever aan te pakken dan met die doorstromingshypothese? Dat zijn mijn vragen.

De voorzitter: Dank u wel, mijnheer Van der Meer. Mevrouw Wouters, mag ik u het woord geven? Als u herhaling nodig heeft dan snap ik dat. Gaat uw gang.

Mevrouw Wouters: De eerste vraag weet ik nog, die ging over of sociale huurwoningen 25 jaar beschikbaar zijn, of dat is vastgelegd? Ook voor de particuliere huurwoningen. Daar zijn ... Dat is geen harde afspraak. Als wij met ontwikkelaars afspraken maken over sociale huurwoningen en hoelang ze beschikbaar zijn, dan is dat vaak meer in de richting van 15 jaar. Dat is de afspraak. In de praktijk zijn ze vaak langer dan dat beschikbaar omdat er gewoon mensen in die woning wonen en zolang die daar wonen houden die die huurprijs.

En dat geldt eigenlijk voor de hele particuliere huursector, onder de sociale norm geldt dat, dat ze echt wel vaak langer dan 25 jaar beschikbaar zijn onder die prijs. Dus dat is geen regel of vereiste maar in de praktijk komt het wel regelmatig op die manier voor.

De heer Van der Meer: Een korte vervolgvraag nog stellen?

De voorzitter: Mijnheer Van der Meer.

De heer Van der Meer: Heeft de gemeente wel of niet, want het is eerder in de discussie geweest, wel of niet de mogelijkheid om een hogere of een langere termijn af te spreken?

Mevrouw Wouters: Ja, die mogelijkheid is er. In bouwprojecten is het alleen wel zo dat we moeten komen met een haalbaar pakket van eisen. En zo'n eis die legt wel extra, ja, druk daarop, zeg maar op de mogelijkheid om het project ook echt te realiseren. Dus dat is wel iets om rekening mee te houden. Maar we hebben altijd de ruimte om in aanbestedingen aan te geven wat wij van een bouwbedrijf verwachten.

De voorzitter: Dan was de tweede vraag, ging volgens mij over de betaalbare koop. Of dat er een groter aandeel van de woningen onder de 3 ton kon? Toch, de heer Van der Meer?

Mevrouw Wouters: Ja, kunt u die vraag nog even verhelderen want ik begrijp niet helemaal de ...

De voorzitter: Uw microfoon, de heer Van der Meer. Ja.

De heer Van der Meer: Het grootste deel van de woningen wat in de planvoorraad zit zijn in de categorie boven de ... Nou ja. Er is maar een klein deel tussen de ...

Mevrouw Wouters: U bedoelt dit? Nee, wel?

De heer Van der Meer: Ja, nee, waar het om gaat is dat beneden de 355, dat bijna alle woningen die daar gebouwd worden tussen de 350 en 355 is, tussen de 300 en 355 zitten. Mijn vraag was of er in de plannen, zoals bijvoorbeeld de raad unaniem gevraagd heeft in het laatste college van de vorige zittingsperiode, namelijk om ook een substantieel deel juist onder de 3 ton te realiseren. En de vraag is, welke maatregelen daartoe genomen worden?

Mevrouw Wouters: Ja, als ik u nu goed begrijp dan is een van de ambities voor de komende periode om 1500 koopwoningen onder de 355.000 euro te gaan programmeren. Dus dat wil zeggen dat daar locaties voor moeten worden gezocht, dat het opgenomen moet worden in nieuwe plannen die deze periode gemaakt gaan worden. En dat de bedoeling is om dat te gaan doen in verdichtingsstudies. Dus we gaan op zoek, dat wordt wel steeds lastiger, maar we gaan op zoek naar alle plekken die er nog zijn in de stad waar wij nog kansen zien om woningen toe te voegen. Daarin nemen we specifiek die opgave mee want daar is zeker nog een inhaalslag te maken.

De heer Van der Meer: Maar mijn vraag was, als dat nog mag, voorzitter, of daarbij ook een sterker accent dan nu gelegd wordt op woningen beneden de 300? Want daar is door de vorige raad nadrukkelijk om gevraagd. En dat is ook, als je kijkt naar de gegevens over betaalbaarheid in de praktijk, heel erg veel behoefte aan.

Mevrouw Wouters: Ja, dan ga ik toch een stukje uitleg doen over die prijssegmenten. Ooit is in 2019 in de Woonvisie, zijn bepaalde prijsgrenzen afgesproken. Dat was toen 3 ton. Later heeft de raad besloten, we gaan dat bedrag wel indexeren om het mee te laten groeien met de marktontwikkelingen. Dat is niet zo hard meegestegen als de daadwerkelijke prijzen. Maar dat betekent dat die 3 ton, even uit mijn hoofd, in 2021 325.000 euro is geworden en dat die nu in lijn met de landelijke grenzen 355.000 euro is geworden. Dus daarom zijn er in verschillende jaartallen met verschillende bedragen gewerkt, dat heeft met indexering van de woningprijzen te maken.

De voorzitter: U wil nog een verdieping op deze tweede vraag bedoelt u? Ja?

De heer Van der Meer: Ja, want dat is mij bekend en dat was ook bekend op het moment dat de raad de uitspraak dat het gewenst is om ook substantieel beneden de 3 ton te plannen, in die motie die unaniem aangenomen is. Toen was het al 355 die NHG-grens en die hanteren we nu nog steeds. Maar er is dus, en prima om in die sector te bouwen, maar mijn vraag is of in de plannen nu wel of niet een extra inspanning zit om ook beneden de 3 ton te bouwen?

Mevrouw Wouters: Ik zie daar iemand die de beantwoording van mij ... Ik ga je even ...

De heer ...: Zal ik even bij je komen zitten dan, ik kan het hier niet zo goed horen. Die 355, dat was de NHG-norm, dat is een landelijke norm en die is inmiddels 405. En nu hebben we besloten om dat op 355 te houden, overigens landelijk ook. Dus dat is gewoon een aansluiting op de landelijke norm. Dat zijn de indelingen bij de bouwprogramma's. En ja, je kan nog meer differentiëren maar als je een huis van 2,5 ton wil hebben met de bouwprijzen van nu, dan krijg je niet zoveel vierkante meters.

De voorzitter: Mijnheer Van der Meer, bent u tevreden met beantwoording van deze vraag? Het was niet helemaal een antwoord op uw vraag.

De heer Van der Meer: Nee, niet tevreden maar wel duidelijk.

De voorzitter: Ja, oké. Dan had u nog een derde tweeledige vraag over de doorstroming, hoe realistisch is dat? En u doet een suggestie dat wellicht iets kleinere woningen in plaats van grotere hieraan kunnen bijdragen. Kunt u daar antwoord op geven?

Mevrouw Wouters: Ja, er zijn meerdere onderzoeken gedaan naar doorstroming in Dordrecht. We pakken dan een daadwerkelijke nieuwbouwlocatie en dan kijken we een aantal jaren later wie daar zijn gaan wonen in die nieuwe woningen, welke woningen zij dan weer achterlaten, welke woningen die mensen dan weer achterlaten. En daar zien we dat juist bij woningen in het duurdere segment, dat die keten, dus het aantal woningen wat uiteindelijk vrijkomt, langer is dan bij minder dure woningen.

En we hebben dat voor drie locaties in Dordrecht onderzocht. Het is een keer onderzocht door het Kadaster, een keer door het Onderzoekscentrum Drechtsteden. En de bedoeling is, dat staat ook in de Woonbrief als ik het goed heb, om een nog wat uitgebreide analyse daar ook, ik denk volgend jaar, over op te leveren.

De voorzitter: De heer Van der Meer.

De heer Van der Meer: Een kleine vervolgvraag. Heeft u paraat of kunt u anders op een later moment antwoorden welk deel van de woningen boven die 350 verkocht wordt aan Dordtenaren of aan mensen van buiten?

Mevrouw Wouters: Ja, ik kan dat wel ongeveer zeggen. In nieuwbouwprojecten is dat aandeel heel erg hoog, is dat 75 procent aan Dordtenaren. Ja. En als we naar de totale woningvoorraad kijken is dat iets lager, is dat zo'n 60 procent van de woningen die naar Dordtenaren gaat.

De voorzitter: De heer Van der Meer?

Mevrouw Wouters: Met als tweede Rotterdam. Misschien ook wel interessant om te weten.

De voorzitter: Mijnheer Van der Meer, zijn uw vragen zo voor nu even beantwoord? Want dan ga ik naar ...

De heer Van der Meer: Nou, de vraag over het ruimtebeslag in feite nog niet want ik begrijp dat kwaliteit vooral als aantal vierkante meters gedefinieerd wordt en de vraag is of dat nog past bij de verdichtingsambitie?

Mevrouw Wouters: Nou, daar had ik dan misschien ook meer tijd voor moeten nemen om dat uit te leggen. Er stond inderdaad op de sheet dat het gemiddelde vierkante meter van woningen in Dordrecht groter is geworden en dat dat een indicatie is van een kwaliteitsverbetering. Dat komt omdat er veel oudere kleinere woningen zijn gesloopt en grotere nieuwe woningen zijn toegevoegd. We hebben ook wel de indicatie in de Huisvestingsverordening staan van bepaalde minimale oppervlakte van woningen omdat dat wel wat zegt over de kwaliteit maar dat zegt natuurlijk lang niet alles over de kwaliteit. Elke nieuwe woning die wordt toegevoegd is van een veel hogere kwaliteit, veel hogere duurzaamheidseisen, materialen, et cetera, architectuur, noem het maar op. Dus dat is maar één indicatie die dan toevallig mooi meetbaar is van een kwaliteitsverbetering.

De voorzitter: Dank u wel. Dan gaan we nu naar de stem luisteren van de heer Groenewege.

De heer Groenewege: Wat een genot, voorzitter. Dank je wel. Ja, de heer Van der Meer heeft al een beetje het gras voor mijn voeten weggemaakt maar dat was ook bijna niet te voorkomen want hij heeft heel veel grasgemaaid net. Maar ik had een vraag over die mooie kleurrijke taartdiagrammen die u had.

Want ik snap helemaal dat je categorieën mee laat stijgen met de inflatie en dat je daar indexeert. Wat ik niet snap is dat je categorieën laat wegvallen. En die koop tot 2 ton is niet geïndexeerd, die is weggevallen in dat overzicht. Terwijl ik hier in dat Brink-onderzoek zie ik die categorie nog wel terug, die heet goedkoop, en de categorie tot 3 ton heet betaalbaar. Nou ja, maakt me niet zo heel veel uit welke naam je eraan geeft maar het sluit aan op de vraag van de heer Van der Meer, waarom bestaat die categorie niet meer, waarom is die niet gewoon mee geïndexeerd?

De voorzitter: En dan bedoelt u denk ik als opgave in de bouwambitie?

De heer Groenewege: Ja, zeker dat. En ook in de verslaglegging van wat er nu aan zit te komen.

Mevrouw Wouters: Nou, in de onderzoeken die worden gedaan naar de woningvoorraad en de woningbehoefte worden vaak meer segmenten meegenomen, ook dan dat ik hier nu laat zien. Dus het is een beetje een keuze van wat hier nu is weergegeven. Het is maar net hoe je je cijfers rangschikt. En deze splitsingen hebben we ook wel gemaakt omdat die 2 ton ook wel wordt aangeduid ook in landelijk woonbeleid als sociale koop, zo zou het genoemd kunnen worden. Waar we nog best veel aanbod van hebben in Dordrecht en wat ook voor de doelgroepen van sociale huurwoningen in sommige gevallen bereikbaar is. In het bouwprogramma is daarin geen splitsing gemaakt. Dus de laagste woningprijsgrens die sluit aan ook bij de landelijke norm voor een betaalbare woning. En daar vallen zomaar geen woningen van onder de 2 ton onder omdat die heel erg lastig ook te ontwikkelen zijn. Dus zelfs als die opdracht er zou zijn, dan zou ik mezelf persoonlijk afvragen of dat zou lukken. Want voor nieuwbouw is dat bijzonder moeilijk.

De heer Groenewege: Voorzitter, ja, die 2 ton zou dan natuurlijk mee geschaald zijn met de inflatie net als die 3 ton. Maar ik hoor u zeggen dat er veel aanbod is in die sociale koop categorie. Maar misschien heb ik het Brink-rapport dan verkeerd begrepen. Want ik begrijp daaruit dat als je de planvoorraad realiseert, dat er op heel veel categorieën woningen een overschot ontstaat, waaronder de middeldure eengezinswoningen, dure eengezinswoningen, middeldure meergezinswoningen, maar dat er op goedkope en betaalbare eengezinswoningen, koopwoningen, een tekort blijft bestaan. Dus dat lijkt strijdig met wat u nu zegt, dat daar een rijkelijk aanbod in is.

Mevrouw Wouters: Ik zal mezelf even ...

De voorzitter: '...', de heer Groenewege, via de voorzitter.

Mevrouw Wouters: Ik zal mezelf even verduidelijken. Wat ik daarmee bedoel is dat het in heel veel steden zo is dat er gewoon 1 procent of 0 procent woningen onder de 2 ton beschikbaar is. En dat dat in Dordrecht een veel groter deel nog is van de bestaande woningvoorraad dan in andere steden. Laatst zag ik daar ook nog een kaartje van, van de NOS, waarin je Dordrecht er echt uit ziet springen als plek in de Randstad waar nog best veel betaalbare koopwoningen, ook onder de 2 ton dus voor starters bijvoorbeeld, beschikbaar zijn. Dat is wat ik daarmee bedoel.

Ik bedoel niet te zeggen dat er genoeg van zijn of dat ... Van ieder segment woningen, van duur tot goedkoop, van koop tot huur, overal is te weinig van. Daarom hebben we ook de bouwopgave nodig.

De voorzitter: Dank u wel. De heer Groenewege, zijn uw vragen zo voor nu beantwoord? Dan gaan we naar de heer Noldus.

De heer Noldus: Ja, voorzitter, dank u wel. Een paar vragen. De laatste of de eerste heeft u net eigenlijk al een beetje beantwoord want die ging over, in de presentatie zien we dat de gemiddelde woningprijs in Dordrecht is gestegen tot ongeveer 3 ton, net iets onder de 3 ton. Kunt u iets zeggen over hoe zich dat afzet tegen de landelijke tendensen, is dat harder gegroeid? Want het is volgens mij wel lager dan landelijk is maar is dat dan ook harder gegroeid in de afgelopen periode of gaat het ongeveer gelijke tred op? En de tweede vraag om die gelijk eraan te stellen is ook over het Brinkrapport. Waarbij we eigenlijk zien dat vooral de knelpunten zitten ook in de doorstroming, in de focus op die eengezinswoningen. Dat we die sociaaleconomische sprong met elkaar eigenlijk te weinig terug laten komen in de ambitie die we hebben. En de vraag eigenlijk is, sluit dat denkt u ook voldoende aan ... Nee, niet denkt u. Sluit het ... Ziet u daar voldoende invulling vanuit de planmonitor ook? Juist omdat er ook wordt aangegeven, en volgens mij de fricties die de heer Groenewege natuurlijk noemt, is dat juist ook vooral behoefte is aan die eengezinswoningen ten opzichte van de meergezinswoningen. Vooral de, toch ook wel de knelpunten die we daar ook wel zien in relatie tot binnenstedelijke verdichting die we hebben. Dus ik ben benieuwd naar of u daar een, nou ja, een duiding bij, of tenminste, geen duiding of een toelichting op heeft?

De voorzitter: Mevrouw Wouters.

Mevrouw Wouters: Ja, de eerste vraag ging over de stijging van woningprijzen in Dordrecht, hoe verhoudt zich dat tot landelijk? We zagen heel lang eigenlijk dat de woningprijzen in Dordrecht echt achterliepen bij hoe dat zich in de Randstad ontwikkelde, dat er daar de woningprijzen heel hard stegen en dat het hier redelijk gelijk bleef. De afgelopen jaren zien we dat het in Dordrecht net zo hard is gaan stijgen als in de rest van de Randstad. Percentueel dan. Dus zo'n 45 procent zijn de prijzen gestegen, daardoor zijn de woningen in Dordrecht gemiddeld veel duurder geworden. Maar het zijn nog steeds bij lange na niet de prijzen die je in Amsterdam, Rotterdam of Den Haag betaalt. Dus omdat we begonnen zijn met een relatief betaalbare voorraad is ondanks die prijsstijging nu nog steeds de gemiddelde woningprijs in Dordrecht relatief laag. Op de andere vraag over het Brinkrapport, wat daarin is gedaan, zij hebben een behoefteonderzoek, dus de vraag naar de woonwens van inwoners van wat zouden zij willen, gelegd naast de plannen die wij nu hebben. Maar er zijn natuurlijk nog meer overwegingen om voor een bepaald programma te kiezen dan alleen behoefteonderzoek. Hé, ik heb het over trends en ontwikkelingen gehad, je wil een bepaalde kant op met je stad, dat moet je ook meewegen in je bouwprogramma. En dat is in de Woonvisie gedaan en op basis daarvan zijn we met de bouwopgave aan de slag gegaan.

De heer Noldus: Nog één vraag, voorzitter, als dat mag om daarop door te gaan. Want we zien wel in die frictie dan zeg maar een verschil ontstaan tussen eengezins en meergezins. Dat zegt u eigenlijk dan, nou ja, dat is dan uiteindelijk de behoefte die we zien maar is het ook een keuze om binnen de ruimtelijke, en ik hoor de heer Van der Meer een beetje misschien ook een soortgelijke vraag stellen, om dan toch te gaan voor andere type woningbouw met, nou ja, om daar dan toch die aantallen te kunnen realiseren.

De voorzitter: '...'.

Mevrouw Wouters: Ik wil het ook wel doen.

De heer Noldus: Tenzij het een politieke vraag is hoor '...'.

De heer ...: '...' een lastige is. Inderdaad, je ziet dat de helft in de grote steden is een eenpersoonshuishouden. Dat zijn overigens vooral ouderen die over het algemeen gezinswoningen bezetten. En je ziet dat daar de doorstroming heel lastig is. Dus je kan wel zeggen, ja, we hebben voldoende voorraad in principe. Ja, dat noemen we geen scheefwonen geloof ik maar ja, daar zou je eigenlijk doorstroming op willen hebben en die doorstroming die is er gewoon bijna niet.

De voorzitter: Mag ik u toch even vragen want u heeft een microfoon of wilt u in de microfoon praten?

De heer ...: O, ja, natuurlijk.

De voorzitter: Misschien net even wat beter te verstaan.

De heer ...: Moet ik dat nog een keer herhalen of ...

De voorzitter: Nee, praat maar gewoon door maar zet hem maar wel aan. Ja. Hij is ... Nee, hij staat nu niet aan of bent u nu al uitgesproken? Ik heb gewoon netjes gewacht tot u uw zin had afgemaakt. Mijnheer Noldus, is uw vraag beantwoord?

De heer Noldus: Ja, nee, is zeker beantwoord, voorzitter. Ja.

De voorzitter: Dank u. Dan ga ik naar de heer Tutupoly van Op Ons Eiland.

De heer Tutupoly: Ja, ik heb ook even een paar vragen. In het stuk staat dat de wachtlijsten bij de woningcorporaties opgelopen in twee jaar tijd tot drieënhalf jaar. Ik vroeg me eigenlijk af hoe we aan deze getallen komen? Want nog niet zo lang geleden hadden de woningcorporaties het over zes tot zeven jaar dus dat is nogal een wezenlijk verschil. Dan staat er nog in het stuk dat de seniorenwoningen die gebouwd kunnen worden maar waarbij niet verboden kan worden dat andere groepen hier gaan wonen. Is dat niet op een andere manier te realiseren, wijziging regelgeving of iets dergelijks, of is dat iets wat we hierbij moeten accepteren? En daarnaast ging het nog even over flexwonen.

Flexwonen biedt een tijdelijke oplossing voor een veelheid aan doelgroepen, denk aan arbeidsmigranten, studenten, jongeren, statushouders, spoedzoekers als gevolg van een echtscheiding, et cetera. En in hetzelfde stuk wordt uiteindelijk genoemd dat de realisatie van locatie 2F, dan voldoen we aan onze bijdrage in de doelstelling van het Rijk om de flexwoningen toe te voegen. De flexwoningen waren destijds, tenminste 2F was destijds gebouwd voor jongeren, studenten en, even kijken, wat was het, voor maatschappelijke opvang een bepaald klein percentage. Dus ik vroeg me eigenlijk nu af of nu ineens 2F wijzigt op dat vlak want dat was niet de bedoeling toen.

De voorzitter: Wie mag ik daarvoor het woord geven?

Mevrouw Wouters: Ging de eerste vraag over de wachtlijsten van de corporaties? Ja, die kan ik wel beantwoorden. Er is een verschil tussen wachttijd en daadwerkelijke zoektijd dus daar zit soms wat verschil in, in cijfers die genoemd worden. Dus de zes of zeven jaar die genoemd is, dat is hoelang mensen staan ingeschreven bij de corporaties. En de aantallen die ik heb laten zien, dus de twee of drie jaar, dat is de tijd dat mensen daadwerkelijk zoeken naar een woning. Dus de tijd dat mensen daadwerkelijk op woningen gaan reageren, die is korter dan dat ze ingeschreven staan. Is dat helder?

De voorzitter: Is deze vraag zo? Oké, dan hebben we een tweede vraag over flexwoningen 2F, of dat dat wordt aangepast, of die regel wordt aangepast was de vraag volgens mij.

Mevrouw Wouters: Ja. Nou, bij mijn weten is het project 2F niet gewijzigd met deze Woonbrief. Is dat voldoende antwoord?

De heer Tutupoly: Het ging mij er even om dat het eigenlijk in één stuk genoemd werd met het voldoen aan de flexwoningen, waarbij eigenlijk ook arbeidsmigranten en dergelijke genoemd werden. En vervolgens werd er genoemd dat we met 2F voldoen aan de eisen. Dus vandaar dat ik me dan afvroeg, gezien het voorgaande, of dat dan op dat vlak wijzigt? Maar ik begrijp van niet dus.

Mevrouw Wouters: Nee, niet al die genoemde doelgroepen zijn daar gehuisvest.

De voorzitter: Wethouder Heijkoop, gaat uw gang.

De heer Heijkoop: Ja, voorzitter, met uw toestemming twee zinnen erover. De minister die heeft een aantal doelstellingen gecommuniceerd, ook een doelstelling op flexwonen. Als we die vertalen naar de Dordtse situatie dan, nou ja, dat wisten we destijds niet toen we 2F ontwikkelden maar het past eigenlijk heel goed bij die doelstelling. Dus daarmee zeggen we eigenlijk, daaraan hebben we voldaan. En flexwonen kan voor heel verschillende doelgroepen dienen. Wij kiezen ervoor om studenten daar te huisvesten en een klein deel apart te zetten voor spoedzoekers. Andere gemeenten kiezen voor het huisvesten van arbeidsmigranten in flexwoningen, weer andere gemeenten kiezen voor het huisvesten van statushouders. Dat zijn allemaal doelgroepen die daar goed bij passen maar het heeft niet een directe relatie.

Dus het realiseren van flexwonen en woningen voor arbeidsmigranten, dat zijn niet per definitie één op één aan elkaar verbonden. De doelstelling die wij destijds hadden met 2F, die staat nog steeds en die vullen we op dit moment ook in.

De voorzitter: Dank u wel. De heer Tutupoly, is uw vraag zo voldoende beantwoord?

De heer Tutupoly: Deze wel. En dan was de laatste vraag nog even ten aanzien van die seniorenwoningen waarbij niet verboden kan worden dat andere groepen hier gaan wonen. Nou ja, ik vroeg me eigenlijk af of dat dan wel te realiseren is met nieuwe regelgeving of iets dergelijks? Want als ik nu kijk in de stukken, dan gaat het natuurlijk heel vaak om die doorstroming van senioren, om woningen achter te laten. Dus als we daar nu voor gaan bouwen en nou ja, het kan door andere inwoners bezet worden dan krijg je niet het gewenste resultaat.

Mevrouw Wouters: In het stuk gaat het over zogenaamde nultredenwoningen dus dat zijn woningen die gelijkvloers zijn, die dus geschikt zouden zijn voor senioren. En daar wordt dus inderdaad de opmerking gemaakt dat die appartementen ook bewoond zouden kunnen worden door andere doelgroepen. Hè, dus de nultredenwoningen worden geteld landelijk, moeten wij ook als gemeente aan voldoen, maar is ook voor andere doelgroepen beschikbaar. Kunnen wij dan niet bij een woning opleggen wie daar komen te wonen? Ja, in sommige omstandigheden, dat ligt maar net aan de situatie, als het corporatiewoningen zijn zou dat misschien kunnen. De vraag is of je het zou moeten willen.

De voorzitter: Dank u wel. Ja. Dan kijk ik nog even rond. Zijn er andere mensen met een vraag? Ja, de heer Stolk, gaat uw gang, van de VSP.

De heer Stolk: Ja, ik wil toch even proberen. Als ik die cirkels zie, hier zie je huurcorporaties, 28 procent. Hoeveel is daarvan beneden de huurgrens en hoeveel is er boven de huurgrens? Want afgelopen zaterdag was ik ook bij Woonbron aan de Noordendijk en daar zijn wel de huizen gesloopt van onder de 700. En ik hoorde nu, wat er teruggebouwd gaat worden is dik over de 1000 euro, en dat zijn sociale huurwoningen. Ik praat in commissie, boven de 1000 euro.

De heer ...: Dat zijn geen sociale huurwoningen, boven de 1000 euro.

De heer Stolk: Maar Woonbron bouwt ze daar wel en wordt ... Ja? O nee, gaat u verder. Nou, oké, dan ... Maar ...

De heer ...: Een deel sociaal en een deel sociale middenhuur.

De heer Stolk: Nou goed, ik ga dat nog uitzoeken. Huurcorporatie wat ik dan daar zie, hoe gedifferentieerd kan deze schijf gemaakt worden? Want uiteindelijk als ik dus eigenlijk naar het eerste gedeelte kijk bijvoorbeeld naar 500 euro, hoeveel huizen staan daar nu geregistreerd voor die prijs? En ik vind het ook heel belangrijk van, wanneer gaan die gesloopt worden? Want daar wordt dus niet over gepraat.

Als we nu een telling maken dan staan er dus een 600, 700, misschien wel 1000 van die witte huizen maar ze zullen dus ook gesloopt worden. Is daar ook al naar gekeken? Of hebben we hier gewoon de telling en over vijf jaar zien we verder.

Mevrouw Wouters: De sloopplannen van de corporaties die hebben wij, daar houden we ook rekening mee in onze planning dus dat is zeker bekend. Dat is hier alleen nu niet in meegenomen, dit gaat over de bestaande woningvoorraad zoals die in 2020 was en het bouwprogramma waar we mee bezig zijn.

De heer Stolk: Ja, ondertussen, voorzitter, ondertussen denk ik dat de situatie toch wel weer wat veranderd is, zeker ten opzichte van de goedkope woningen. Een andere vraag wat ik wel heb dat is, en dat sluit aan bij mijnheer Van der Meer die er al steeds op aangedrongen heeft van, koopwoningen tot 3 ton of 355. Als ik kijk naar de kwaliteit, en daar hebben we het over, waar praten we dan over? Praten we dan voor 3,5 ton voor 80 vierkante meter of 100 vierkante meter? En ik kan me ook zo voorstellen wat mijnheer Van der Meer zegt van 3 ton, 60 vierkante meter. En ik denk dat daar enorm veel behoefte aan is. Dus wordt daar nog iets mee gedaan?

Mevrouw Wouters: De vierkante meterprijzen die zijn heel erg verschillend op verschillende plekken in de stad. Dus er zijn plekken waar de vierkante meterprijzen wel 6000, 7000 euro per vierkante meter zijn en er zijn plekken daar is het 2000 euro per vierkante meter. Dus hoeveel oppervlakte men krijgt voor een bepaalde prijs, dat ligt er echt maar net helemaal aan waar de woning staat, hoelang die er al staat, wat mensen bereid zijn ervoor te betalen. Dat varieert echt enorm. Dus ja, u vroeg of daarstraks werd de vraag ook al gesteld van, hoe gedifferentieerd kunnen we deze schijf maken? Ja, dit is echt een schematische weergave, daar zit natuurlijk de werkelijkheid achter die veel complexer is dan dat cijfers kunnen weergeven.

De voorzitter: Dank u wel. Zo voldoende, heer Stolk?

De heer De Feijter: Voorzitter?

De voorzitter: Ja, de heer De Feijter, gaat uw gang.

De heer De Feijter: Daarop aansluitend, ik ga toch ook nog even proberen over hetzelfde onderwerp, hij is al meerdere malen aangestipt. Maar er staat in de te bouwen koopwoningen, daarvan is 8 procent behoort tot de categorie tot 3 ton en ook in het Brink-rapport wordt er ook gezegd, tot 3 ton, dat is betaalbaar. Vervolgens wordt eigenlijk in de zin daarna gezegd, de planvoorraad bevat zo'n vijfhonderd betaalbare koopwoningen. Dan ga ik er dus vanuit dat dat gaat over tot 3 ton. Nu blijkt dus dat betaalbaar eigenlijk, nou ja, twee verschillende definities heeft. In het ene stuk is het tot 3 ton, het andere stuk is het tot 355, dat maakt het wel een beetje lastig. Er werd net gezegd ook, we kunnen die taart opknippen in zoveel mogelijk stukjes als we willen, we hebben de cijfers. Zou het mogelijk zijn om ook voor ons inzichtelijk te krijgen hoeveel hiervan dan echt tot 3 ton ook nog daadwerkelijk is? En ook van, nou ja, aan de planvoorraad moesten er ook nog duizend worden toegevoegd die betaalbaar zijn. Even daarvoor werd gezegd, circa 57 procent is tussen de 3 ton en 4,5 ton.

Dus, nou ja, tussen de 3 ton en 4,5 ton, dat is al een heel groot gedeelte van de planvoorraad. Zit dan die duizend betaalbaar meer richting de 355 of meer richting de 3 ton? Zeg maar, nou ja, het is dan maar 55.000, voor een hoop mensen toch een hele hoop geld. Is dat mogelijk om dat toch iets meer te specificeren en dat dan aan ons te laten doen toekomen?

Mevrouw Wouters: Ja, ik begrijp heel goed de vraag. Kijk, die verandering in prijs heeft echt met een jaarlijkse indexatie te maken en heel veel onderzoeken worden gedaan met cijfers uit 2020 waarin die 3 ton ... O, het was toen ook de landelijke norm voor een betaalbare woning. Daarom heb ik geprobeerd om met kleuren te werken om aan te geven dat we het over ongeveer dezelfde groep woningen hebben die gewoon iets in prijs zijn gestegen in de tijd. Dus ik snap wel de verwarring maar we hebben, ja, gewoon de marktprijzen een beetje mee gevolgd met de prijssegmenten die we voor de onderzoeken gebruiken omdat anders het een vertekend beeld krijgt. De tweede vraag is, kunnen we dan opsplitsen? Ja, voor de bestaande woningvoorraad kunnen we veel gedetailleerde informatie geven omdat we daar een precieze prijs van iedere woning hebben. Voor het bouwprogramma is dat wat lastiger omdat we daar wel berekeningen onder hebben liggen van, nou, het zijn zoveel woningen ongeveer in dat segment. Maar voor welke prijs ze dan uiteindelijk exact op de markt komen, ja, dat weten we pas aan het einde wanneer de woning ook gebouwd is. En dan zitten ze weer in de bestaande voorraad en worden ze in die cijfers meegenomen.

De voorzitter: Dank u wel. Ik ga toch even een klein beetje helpen als voorzitter zijnde omdat ik toch eenzelfde soort vraag elke keer terug hoor komen. Mijnheer Van der Meer begon er eigenlijk al, ik hoor het nu ook. Want het is heel duidelijk natuurlijk wat de norm is maar volgens mij hoor ik elke keer ook de vraag dat die 3 ton of die maximaal 3 ton, wat heeft een persoon te besteden hè, wat kan ... Want het is leuk dat de norm omhooggaat en dat dat natuurlijk in lijn is met alles wat ook landelijk wordt gedaan. Maar als een persoon niet een hogere hypotheek krijgt dan gaat zo'n persoon niet passen hè, het salaris beweegt niet mee met de norm en dus ook de hypotheek niet. Volgens mij is dat heel erg de vraag wat ik terug hoor komen. En het is natuurlijk ook duidelijk als u zegt, ja, maar daar heb ik geen antwoord op want daar ga ik niet over. Dat kan natuurlijk ook zijn. Maar ik zou wel graag willen dat deze vraag niet bij de commissie blijft hangen. Dan moeten we op een gegeven moment daar duidelijkheid over hebben, anders blijft die vraag terugkomen. Dus wellicht is dat nog even, en ik zie u daar naar voren schuiven. Gaat uw gang.

De heer ...: Ja, 3 ton is dus een oud bedrag. Dat was een paar jaar geleden de norm van een betaalbare woning. Dat is toen 325 geworden. Dat is inmiddels 355 en dat is gekoppeld aan de Nationale Hypotheek Garantie. Die is het laatste jaar weer omhooggegaan naar 405 maar toen is landelijk besloten om een betaalbare woning op 355 te houden. Dus die rapporten zijn van verschillende data.

De voorzitter: Daar heeft mijnheer Tutupoly een vraag op en de heer Van der Meer ook. Gaat uw gang. De heer Tutupoly eerst, sorry.

De heer Tutupoly: Ja. Het gaat er nu even om van, u noemt iedere keer de normbedragen landelijk gezien en dergelijke. Als je hier gewoon kijkt naar het gemiddelde inkomen van de Dordtenaar, ja, die ligt toch wel beneden modaal. En dan wordt het wat moeilijker, dan kan je natuurlijk wel zeggen van, ja, we hanteren hier de, kijk je naar de landelijke norm en naar de NHG-norm. Maar als veel Dordtenaren zal ik maar zeggen dan niet in staat zijn om zo'n woning te kopen, dan kan je je afvragen, voor wie bouwen we dan eigenlijk? Want ja, blijven hangen op een norm die landelijk is maar die onbetaalbaar blijft voor Dordtenaren omdat de inkomens hier gewoon een stuk lager liggen. Ja, dan blijft die vraag toch denk ik hangen, voor wie bouwen we dan eigenlijk hier en waarom gaan we dan niet onder die 3 ton zitten, even los van de norm die landelijk geldt?

De voorzitter: Mijnheer Tutupoly, mag ik hier misschien dan ook weer als voorzitter een klein beetje sturen in de vraag? Want wellicht is uw vraag ook of er een check is gedaan naar de inkomensmogelijkheden van onze inwoners en of dat aansluit bij het woningaanbod wat hier nu ligt, dat er geen mismatch is? Kunt u daar een antwoord op geven?

Mevrouw Wouters: Ja, in de Bouwbrief hebben we wel daar wat informatie en cijfers over gegeven. Onder andere staat daarin de betaalbaarheidsindex, op bladzijde 20, ik heb hem hier voor. Maar daar staat een kaartje waar u kunt zien, is uitgerekend door het bureau Calcasa per gemeente in Nederland hoe de woonlasten zich verhouden tot het inkomen. En de enige kanttekening daarbij is dat energielasten daar niet in zijn meegenomen. Maar goed, dat is natuurlijk voor heel Nederland een probleem. Maar daar zien we, tweede kwartaal 2022 zijn die cijfers van, dat, even kijken, het percentage van het netto huishoudinkomen dat wordt uitgegeven aan de netto woonlasten in Dordrecht lager is dan 12 procent. En dat is natuurlijk een gemiddelde, er zijn heel veel individuele situaties. Maar dit zegt wel iets over, kunnen Dordtenaren de woningen die hier nu zijn ook betalen met hun inkomen en hoe verhoudt zich dat tot andere gemeenten in Nederland?

De voorzitter: Dank u wel. De heer Tutupoly.

De heer Tutupoly: Als ik daar even op in mag haken, namelijk in de eigen stukken staat dat het voor heel veel Dordtenaren onbetaalbaar is. Dus dan snap ik even niet waar nu de mismatch zit. Want als ik gewoon even kijk, even kijken hoor, er stond namelijk dat de woningen steeds duurder zijn geworden en voor veel huishoudens onbetaalbaar. Dus nou kunnen jullie over die percentages praten alleen dan denk ik, klopt het stuk dan niet of ... Want dan mis ik hem even.

Mevrouw Wouters: Ja, ik denk dat dat een verwijzing is naar het feit dat de hypotheekrentes enorm zijn gestegen en dat iemand die nu een nieuwbouwwoning wil kopen dat veel moeilijker zal kunnen doen dan een aantal jaar geleden. Daar wordt volgens mij naar verwezen, met die onbetaalbaarheid.

De voorzitter: Een laatste vraag voor mijnheer Tutupoly want dan wil ik even door.

De heer Tutupoly: Maar goed, als we het dan even nu hebben over dat die onbetaalbaar is dan is even de vraag, waarom blijven we dan nog op die norm zitten? Want dat betekent dus dat het voor veel mensen nu onbetaalbaar is en blijft, en we hebben het nu over een bouwvisie zal ik maar zeggen, dus dan blijft het nog steeds onbetaalbaar.

Mevrouw Wouters: Dat is ook de reden waarom ik heb aangegeven dat de hypotheekrente, dat is niet iets waar wij iets aan kunnen doen. En dus het bedrag wat mensen te besteden hebben daar hebben wij niet alle invloed op. En ook wat een huis kost en waard is hebben wij niet alle invloed op want het huis daadwerkelijk bouwen, dat brengt gewoon kosten met zich mee. Ja, daar kunnen we wel iets in sturen door de eisen die wij daar bijvoorbeeld aan stellen maar er zijn ook allerlei landelijke bouwbesluiten en dergelijke waar het gewoon aan moet voldoen. Waardoor een woning die gebouwd wordt gewoon een bepaalde, ja, basiswaarde heeft die al vrij, ja, vrij hoog ligt zal ik maar zeggen. Ja.

De voorzitter: Dank u wel. Ja, ik zag een hand van de heer Van der Meer maar ik had net ook nog de heer Noldus even wat beloofd te doen en ik zag de vinger van de heer Hartmeijer. Is het nog een korte aanvulling op wat het debat hier is, de heer Van der Meer? Want ...

De heer Van der Meer: '...'. 

De voorzitter: U heeft een nieuw punt? Ja. Is het kort aanvullend hierop anders ga ik naar de heer Noldus.

De heer Van der Meer: Ja, ik denk dat ... Kijk, we discussiëren nu wel beeldvormend over hoe de gemeente meer regie op het geheel kan krijgen. En in dat verband is het denk ik heel erg belangrijk, maar een politieke vraag, hoe wij betaalbaar willen definiëren. Daar moeten we het denk ik goed met elkaar over hebben van, waar willen we eigenlijk op sturen? Dat is even een opmerking.

De voorzitter: Dank u wel. De heer Noldus.

De heer Noldus: Ja, voorzitter, nog een tweetal vragen en ik weet niet zeker of die hier ook nu door beantwoord kunnen worden. Maar het zijn wel twee vragen die ook ingaan op, in de Woonbrief wordt ook verwezen naar de landelijke ontwikkeling en de landelijke wetgeving die is. En ook de definitie van sociale huur kwam al even naar voren, ook in een aantal vragen en ook in de laatste slide. Ik ben toch benieuwd ook hoe wij ... Of er een duiding is over hoe deze aantallen en hoe de aantallen uit onze Bouwbrief verhouden tot die nieuwe definitie die in ieder geval alsnog voorlopig lijkt te komen. Of u daar een toelichting op heeft. En ook een tweede vraag is, er komen ook allerlei, dit is misschien meer voor de wethouder wellicht, er komen ook allerlei andere sturingsmechanismen vanuit het Rijk, lijken er te komen. En hoe verhouden die ook zich tot de instrumenten die ook in de Woonbrief staan door de tijd afgezet over hoe en wanneer we de verschillende instrumenten die we hier lokaal hebben, nou ja, kunnen evalueren of we moeten bijsturen daarin. Is daar iets in technische zin over te zeggen?

De voorzitter: Mevrouw Wouters. Denk ik.

Mevrouw Wouters: Ja. Nou, er zitten inderdaad allerlei landelijke maatregelen en normen aan te komen. Het is op dit moment nog een beetje te voorbarig in ieder geval wat mij betreft om daar iets over te zeggen voor de Dordtse situatie. Zo ben ik ook afgesloten. Maar wat dat precies betekent voor Dordrecht, dat is denk ik nog even iets te vroeg.

De voorzitter: Ja, ja, wethouder, gaat uw gang.

De heer Heijkoop: Ja, voorzitter, de wethouder van volkshuisvesting of de minister van volkshuisvesting heeft in februari een nieuwe wet in consultatie gegeven, de wet waarmee hij de regie op de volkshuisvesting wil versterken. Vanuit de Rijksoverheid maar ook vanuit de provincie en ook vanuit de gemeentelijke overheid komen er instrumenten, die staan ook in die wet. Die dan tot de beschikking komen van die overheden om te kunnen sturen op die volkshuisvestelijke opgave. Ik denk dat u allen wel heeft meegekregen in de media dat daar nog wel wat reacties op zijn gekomen vanuit verschillende partijen, wat enthousiaste reacties en wat minder enthousiaste reacties. En ik neem aan dat ook andere overheden ook die consultaties zullen gebruiken om hun opinies mee te geven. En dan zal er uiteindelijk een definitief wetsvoorstel door de ministerraad naar de Kamer gaan. Voorzien is dat die wet al in werking zou moeten treden op 1 januari 2024 dus het is al wel op korte termijn bekend welke kant het opgaat. Maar zoals mevrouw Wouters terecht aangeeft, op dit moment weten we gewoon nog niet hoe die wet gaat uit 'trillen' of wat precies de instrumenten worden. Ik ben zelf ook nog een getuige geweest twee weken van een overleg ook met de minister en een gedeputeerde waarbij je ook zag dat er tussen die overheden al best wel wat spraakverwarring was. Of spraakverwarring, in ieder geval nog wat verschillende inzichten ook over definitie sociale huur, over welke instrumenten, welke randvoorwaarden, welke kritische succesfactoren ook vanuit het Rijk moeten worden ingevuld. Nou, denk dan ook aan allerlei discussies over onrendabele toppen en dergelijke. Dus er is op dit moment nog zoveel in beweging dat we verwachten dat richting de zomer pas echt duidelijkheid komt over, hoe ziet die hele instrumentenkoffer er eigenlijk uit die straks die verschillende overheden tot hun beschikking krijgen.

De voorzitter: Dank u wel, wethouder Heijkoop. De heer Noldus, zijn uw vragen zo voldoende beantwoord?

De heer Noldus: Ja, die tweede, in ieder geval die eerste gaat wat meer ook over de definitie van die sociale huur daarin. Ik weet niet of daar hetzelfde dan voor geldt. Dat zit in diezelfde wet die op dit moment ter consultatie ligt natuurlijk waar in de Woonbrief zelf wel naar verwezen wordt. Dus vandaar dat ik even die vraag.

De heer Heijkoop: Ja, voorzitter, op dit moment in den lande is er niet echt een hele eenduidige definitie van sociale huur. Je ziet dat corporaties, gemeenten en de Rijksoverheid daar allemaal een net iets ander beeld bij hebben. In de nieuwe wet is er een definitie opgenomen en die definitie ziet eigenlijk op het volgende, een instandhoudingstermijn, zoals de heer Van der Meer al aangaf, van tenminste 25 jaar,

een huur bij mutatie onder de liberalisatiegrens en gebouwd door een corporatie. Dus tenminste, dat is vanuit de provincie. En vanuit het Rijk zegt men, het moet breed toegankelijk zijn voor alle doelgroepen. En dat is dus de facto vaak een corporatie want die maken gebruik van het woonverdeelstelsel maar het hoeft niet per definitie. Maar wat ik nu zeg, in dit ... Langs deze criteria zal uiteindelijk die definitieve definitie worden gekozen. Maar de gedeputeerde heeft bijvoorbeeld al aangegeven, ja, ik wil eigenlijk nog een strakkere definitie. Maar dat is gewoon heel erg politiek dus daar heb ik voor de rest kennis van genomen. Maar ik deel wel met u, u zegt het overigens niet hoor, maar ik denk dat we het wel met elkaar eens zijn dat het wel goed zou zijn als er wat meer eenduidigheid komt op die definitie want anders heb je hele gekke gesprekken met elkaar. Maar in die wet is ieder geval een definitie opgenomen.

De heer Noldus: Ja, voorzitter, even een verhelderende vraag. Want is dan de definitie die ik net hoor ook over die instandhoudingstermijn, dat is dan denk ik vooral voor de realisatie van nieuwbouw, de opgaven die daaronder liggen denk ik.

De heer Heijkoop: Correct, dat gaat over nieuwbouw. Omdat vanuit de corporaties en ook vanuit sommige overheden er wat kritiek is op het feit dat, nou ja, dat er soms een kortere instandhoudingstermijn is. En dat dat dan als onwenselijk wordt ervaren omdat het dan onttrokken wordt aan de sociale voorraad. Tegelijkertijd zie je wel dat projectontwikkelaars wel degelijk een bijdrage kunnen leveren. Maar goed, de minister acht het verstandig om daar dan wel iets meer kaders op mee te geven. Nou ja, daar is dat uiteindelijk uit voortgekomen.

De voorzitter: Dank u wel. Dan was er een vraag van de heer Hartmeijer, daarna ga ik naar mijnheer Stam.

De heer Hartmeijer: Ja, dank. Ik had een ander punt over het omvormen van kantoren naar woningen. Nou las ik, de komende jaren wordt er eigenlijk mee gestopt omdat je natuurlijk ook gewoon kantoorruimte nodig hebt. Maar het gaat mij eigenlijk meer om de toekomst. Je hebt vaak dat panden, nou ja, acht, tien jaar lang leegstaan zonder dat er echt perspectief is dat er een bedrijf zich daar opnieuw vestigt. En ik vroeg me af of de gemeente, want we hebben volgens mij geen leegstandsverordening, maar of daar misschien nog andere instrumenten voor zijn om dat iets sneller tot stand te brengen? Want heel vaak zie je, een kantoorpand staat acht of tien jaar leeg en uiteindelijk komen daar woningen. Nou, dat is natuurlijk super maar het is wel, het duurt heel lang vaak. Dus dat vroeg ik me even af.

De heer ...: Ja, er is heel lang gesproken in de raad ook over ...

De voorzitter: Wilt u even in de microfoon spreken, alstublieft? Ja.

De heer ...: Sorry, voorzitter. Er is heel lang gesproken inderdaad over een leegstandsverordening bestemming Dordrecht, die hebben we niet. De praktijk is overigens dat er geen kantoren leegstaan op dit moment.

De heer Hartmeijer: Nee, voor de toekomst.

De heer ...: Ja, de vraag is of dat gaat gebeuren. Zoveel zijn er niet meer inmiddels.

De voorzitter: Uw vraag is zo beantwoord?

De heer Hartmeijer: Nou ja, ik vroeg me af of voor de toekomst als er weer panden lang leeg gaan staan, of we daar iets mee kunnen. Ook natuurlijk vanwege gewoon de noodzaak voor woningen.

De heer ...: Ja, in alle eerlijkheid denk ik dat u dat op dat moment zou moeten bezien. Het is denk ik niet zo nodig om nu een leegstandsverordening te maken als er geen leegstand is.

De voorzitter: Dank u wel. De heer Stam, gaat uw gang.

De heer Stam: Ja, dank u wel, voorzitter. Ik zou proberen om wat gemakkelijkere vragen te stellen die wat gemakkelijker te beantwoorden zijn. U bent uw presentatie begonnen letterlijk met de starterslening. Mijn vraag is, wat is de stand van zaken van de starterslening, wordt die doorgetrokken en wordt er goed gebruik van gemaakt? De tweede vraag die ik heb is van, als je kijkt naar die Woonbrief, dan mis ik nog één onderdeel. En daar is ook door de provincie en door het Rijk op gewezen, de uitbreiding van het aantal standplaatsen, hoe wordt daarnaar gekeken? U heeft een opmerking gemaakt over verduurzamen en dat dat een pittige opgave is naast die bouwopgave. En mijn vraag is dan eigenlijk, ik weet niet of die voor u is maar misschien voor de wethouder van, zijn de corporaties in staat om die twee grote opdrachten uit te voeren binnen de gestelde termijn zoals wij die ook binnen de Woonvisie en binnen die Woonbrief hebben voorgesteld? En dan eigenlijk de laatste. U heeft ook gezegd, kwetsbaren gaan wij ook huisvesten. Dan zie ik daar het lijstje met doelgroepen. En is het misschien om de beeldvorming realistischer te maken in dat doelgroepenlijstje aan te geven welke doelgroepen daar nou eigenlijk een voorrangspositie hebben? Want nu lijkt het alsof iedereen een gelijkwaardige positie heeft terwijl het in de praktijk eigenlijk niet zo is. En het is niet discriminerend bedoeld maar beter ook voor de gemeenteraad om een beeld te krijgen van, wie komen er nou als eerst in aanmerking voor zo'n woning. Want dan laat ik even de prijs- en de bouwsegmenten laat ik even los. Maar ik denk zelf als je kijkt hoeveel doelgroepen er zijn die inmiddels voorrang krijgen. De wethouder heeft onlangs in de gemeenteraad nog gezegd dat asielzoekers, dadelijk één op de zes, voorrang krijgen, nu één op twaalf. Als je dan kijkt naar de reguliere woningzoekers die dan wellicht ook gaan zoeken in de koopsegmenten, dan kan je volgens mij daarover twifelen of dat onbetaalbaar is of onbereikbaar op basis van waar ze eigenlijk zouden moeten zoeken. Bent u het daarmee eens of niet? En als ik dan kijk, u heeft ook gezegd van, de rente is de afgelopen jaren heel hard gestegen. Volgens mij is dat iets van het laatste jaar want de afgelopen jaren was die ontzettend laag en zijn de koopprijzen navenant bijna verdubbeld. Alleen je ziet nu door die hogere rente dat die woningprijzen eigenlijk nog niet navenant zijn mee gezakt. Je ziet die verkoopwaarde ongeveer 10 tot 15 procent zakken ten opzichte van een aantal jaren geleden waardoor je toch nog fors.

Dus volgens mij is dat ook een deel van het probleem maar dat is eigenlijk meer een vraag die later bij de beeldvorming maar aan de orde moet komen. Maar die hele praktische vragen, daar zou ik nu graag wel een reactie op willen.

De voorzitter: Vijf hele simpele vragen van de heer Stam. Gaat uw gang.

Mevrouw Wouters: Dat waren heel veel vragen en niet allemaal simpel. De starterslening heb ik niet genoemd bij mijn weten maar hij staat wel in de Woonbrief genoemd. Ja, starters als doelgroep, ja. De starterslening loopt goed en het is de bedoeling om daar met het voorstel te komen voor een vervolg. De tweede vraag ging over de corporaties. Standplaatsen. Ook daar staat in de Woonbrief een stukje over waarin is toegelicht dat er geen aanleiding is om daar nu iets in te wijzigen. En de afspraak met de corporaties is dat zij een bijdrage leveren aan de ambities die wij hebben en daar worden heel veel intensieve gesprekken over gevoerd of en hoe zij dat gaan waarmaken. Dat is even wat ik kan beantwoorden.

De voorzitter: En u had een aantal andere vragen. Dit is wat beantwoord kan worden. Kan er nog iets misschien aan de wethouders worden gericht, mijnheer Stam?

De heer Stam: Nou, ik denk gelet op de insteek van deze commissie die beeldvormend is dat het voor mijn beeld wel even voldoende is. En dat we dadelijk bij een oordeelsvormende commissie daar wel nader op in zullen gaan.

De voorzitter: Oké, dank u wel. De heer Van der Meer, GroenLinks.

De heer Van der Meer: Ja, als er nog tijd is zou ik nog graag een andere vraag willen stellen.

De voorzitter: Die tijd is er zeker.

De heer Van der Meer: Er wordt aangekondigd dat eind dit jaar de locaties voor te bouwen sociale huurwoningen kunnen worden aangegeven. Waarom nu nog niet want ze maken toch deel uit van de harde planvoorraad? Dus dat betekent toch dat er bestemmingsplannen en of locaties al zijn? Of heb ik het verkeerd begrepen?

Mevrouw Wouters: Voor een heel groot deel van de plannen zijn al locaties bekend, die staan ook in de Bouwbrief genoemd. Er staat een lijst met projecten en aantallen sociale huurwoningen dus die zijn bekend. Alleen de bedoeling is om nog dit jaar daar een aanvulling op te doen met zowel nieuwe locaties als dat een deel van de sociale huurwoningen die nu particulier staan naar de corporaties gaan. En daarvoor moet nog gekeken worden hoe we dat precies gaan doen en waar.

De voorzitter: Dank u wel voor de opheldering. Dan kijk ik even rond. De heer Tutupoly heeft nog een vraag. Gaat uw gang.

De heer Tutupoly: Ja, het is even een vervolgvraag op het antwoord wat je net gaf over die woningen en die 3 ton. U gaf namelijk aan dat die prijs niet kon dalen omdat het moest voldoen aan een bepaalde kwaliteit.

Maar we hebben denk ik wel zeker een sturingsmiddel en dat is namelijk de grondprijs hè dan wel eventueel op erfpacht te gaan bouwen. Is daar eigenlijk nu ook dan naar gekeken want daarmee zou je natuurlijk wel de prijzen van die woningen kunnen drukken.

Mevrouw Wouters: Ja, daar is zeker naar gekeken. Maar hoe dat werkt is, de grondprijs wordt bepaald door de prijs van de woning min de kosten om de woning te bouwen en vaak dan nog een stukje winstmarge, en wat er dan overblijft is de grondprijs. Dus als wij hele dure woningen bouwen van, nou, ik zeg maar wat, van een miljoen en het kost 8 ton om die woning daadwerkelijk te bouwen. Dan zeggen wij tegen zo'n ontwikkelaar, nou, dan is die 2 ton is dan voor ons. Dat is dan de grondprijs. Als we een woning bouwen van 2 ton en het kost 2 ton om die woning te bouwen dan is de grondprijs dus nul. Dus ergens is een grens van hoe wij de grondprijzen kunnen verlagen om maar de woningprijs lager te maken. Tenzij we de min in willen gaan. Kan in theorie.

De voorzitter: Dank u wel daarvoor. Ja, dan kijk ik even rond, ik zie geen vragen meer. De heer Noldus heeft nog wel?

De heer Noldus: Ja, voorzitter, op één antwoord wat gegeven is, dat denk ik best wel verhelderend was, ging vooral over de wachttijden en de zoektijden. Is daar iets wat gedeeld kan worden met de commissie over hoe dat zich door de jaren heen heeft verhouden. Het hoeft geen studie tot ergens begin jaren van dit millennium te zijn maar hoe zich dat de afgelopen periode heeft ontwikkeld. En dan vooral het onderscheid tussen inschrijftijd, zoektijd, wachttijd. Want ik merk ook in de vraagstelling, en dat heb ik zelf ook niet in de stukken terug kunnen vinden, dat daar wel wat gezamenlijk beeld over zou helpen.

Mevrouw Wouters: Ik denk dat we daar nu al wel iets over kunnen beantwoorden. Even een hulplijn inschakelen hoor.

De heer ...: Ja, ik ben de hulplijn vandaag. Er is zoiets als een beschikbaarheidsmonitor waarin dat soort cijfers allemaal bijgehouden wordt. En de cijfers van 2022 die zijn op dit moment in de maak en daar komt ook een prachtig staatje in over wachttijden en zoektijden en inschrijftijd, dat soort dingen.

De heer Noldus: Voorzitter, misschien een vervolgvraag daarop. Want ik hoorde de cijfers van 2022 is in de maak. Ik weet niet zeker wanneer die klaar is. Maar is er anders de mogelijkheid dat de 2021 of de meest recente versie gedeeld wordt met de raad? Die hebben we ongetwijfeld ergens maar dat die als technisch document gedeeld kan worden.

De voorzitter: Even voor het volledig antwoord, hij verwacht dat het deze maand klaar is en beschikbaar moet zijn. De heer Stam heeft nog een vraag.

De heer Stam: Nou, nog een antwoord volgens mij. Ik heb nog geen antwoord op de vraag gehad of er een rangschikking is te maken van de doelgroepen?

De heer ...: Daarnet was je nog tevreden met de antwoorden.

De heer Stam: Sorry?

De heer ...: Ik zeg, net was je nog tevreden met de antwoorden maar ...

De heer Stam: Ja, maar ik ben niet zo snel dus het dringt nu tot me door dat die vraag nog niet beantwoord is.

De voorzitter: En hij heeft nog tijd.

Mevrouw Wouters: Ja, in de Huisvestingsverordening is een voorrangsregeling opgenomen waarin is aangegeven welke doelgroepen voorrang krijgen en onder welke voorwaarden. Dat is een soort van rangschikking die bestaat en waarover ook is aangekondigd opnieuw het gesprek gevoerd gaat worden. En ja, hier staan alle doelgroepen genoemd. In de Woonbrief is iets meer uitgelegd hoe we daarnaar kijken, maar daarin is geen rangschikking aangegeven.

De voorzitter: Aanvulling van wethouder Heijkoop.

De heer Heijkoop: Ja, want het is inderdaad zoals Anne zegt alleen behalve de Huisvestingsverordening heb je ook gewoon nog de wet. En die staat daar nog boven en daarin is bepaald dat statushouders gehuisvest dienen te worden. En daar krijg je gewoon een taakstelling, nou, daar weet de heer Stam alles van. Dus dat is de meest harde groep. En daarna kan je lokaal, regionaal met elkaar nog in een Huisvestingsverordening kijken van, oké, zijn er bepaalde groepen die wij ook via een voorrangsverklaring willen helpen.

De heer Stam: Ja, voorzitter, ik denk dat de meesten hier dat wel weten maar we hebben ook inwoners die hiernaar kijken en die vinden het denk ik toch wel interessant om te zien van hoe die rangorde dan is. En wij kennen de Huisvestingsverordening en wij kennen de Woonbrief maar de meeste inwoners kennen die niet. En er zitten ook waarschijnlijk mensen te kijken met een ... Die al jaren zitten te azen op een sociale woning. Die willen toch wel weten van, ja, wat is nou mijn positie? Dus vandaar die vraag.

De voorzitter: Ik zit heel even te kijken want is daar nog een hele technische vraag. Hij lijkt ook wel een beetje politiek te zijn.

De heer Heijkoop: Nou, voorzitter, de keuzes die je maakt daarin is sowieso voor een deel is dat politiek. Maar ik zie de vraag van de heer Stam echt als een technische vraag om inzicht te krijgen in hoe de huidige voorrangsverordening zijn werk doet. Daar staat ook het nodige over in, in die beschikbaarheidsmonitor. Dus richting heer Noldus hebben we al toegezegd om de meest recente monitor met uw raad te delen. Het zou mooi zijn als dat '22 is. Als dat niet lukt wordt het 2021. En daar kun je ook iets zien over de wijze waarop wordt toegedeeld. Ja, en inwoners, ja, het is wel lastig. Je moet oppassen dat er niet al te veel een bepaald beeld, de beeldvorming niet leidend wordt.

Maar ik denk wel dat we daar gewoon eerlijk over kunnen zijn dat bepaalde groepen voorrang krijgen omdat wij als samenleving of vanuit de wet deze groep het meest urgent vinden om een dak boven het hoofd te bieden. Dus die informatie kunnen we in technische zin zeker delen. En hoe daar politiek over wordt geoordeeld, dat is inderdaad voor een andere vergadering.

De voorzitter: Dank u wel, wethouder Heijkoop. Dan kijk ik even naar de tijd want we hebben nog zeven minuten. Is er nog een hele dringende vraag die niet mag ontbreken voordat ik naar een afrondende fase van deze vergadering ga? Dan, er zijn geen vragen zie ik. Dan gaan we kijken of ik ga inventariseren bij u of er voldoende informatie is verzameld, of u tot een politiek standpunt kunt komen naar aanleiding van deze beeldvormende sessie. De heer Damen.

De heer Damen: We hebben aan het begin van de vergadering gezegd dat we nog technische vragen kunnen stellen. En daar, als we daar ... Die zijn aan de orde geweest. Als ik daar schriftelijk antwoord op heb voor de volgende vergadering dan heb ik voldoende informatie.

De voorzitter: Dank u wel. Ja, ik wil daar ook bij voorstellen, ook meerdere mensen die mogelijk nog technische vragen hebben, om die te sturen naar de griffie want dan gaan we ervoor zorgen dat de vragen bij het ambtelijk apparaat terechtkomen. Dan krijgt u zeker op tijd die antwoorden. Dus kunnen wij deze doorzetten naar de oordeelsvorming? Ja? Nou, dan gaan wij dat doen. En dan dank ik u allemaal voor ... O, sorry. O, ja, sorry, nog even, ja, wat zal dan inderdaad de politieke vraag zijn die we daar willen stellen. Mag ik daar ... Heeft iemand daar wat op te zeggen? Of meerdere politieke vragen. Mijnheer Van der Meer of mijnheer Groenewege?

De heer Groenewege: Nou ja, mijnheer Van der Meer ging er niet voor maar hij heeft er eerder al een genoemd en ik wilde me daarbij aansluiten. Hij had het over de definitie van wat betaalbaar is en hoe je dat moet verdelen?

De voorzitter: De definitie van wat betaalbaar is. Ja.

De heer Van der Meer: Ja, en hoe je daar dan op kunt en moet sturen? Maar meer in het algemeen zou de vraag zijn of ja, deze koers voldoende de ambities die bijvoorbeeld in het politiek akkoord zijn omschreven kan waarmaken?

De voorzitter: Ik zag nog een handje maar ik ... Ja, de heer Damen.

De heer Damen: Ja, daarop aansluitend, het gaat natuurlijk om te kijken of het voorgestelde bouwprogramma, of dat adequaat is.

De voorzitter: Ja, dat is terecht. Ja, de heer Van Leeuwen.

De heer Van Leeuwen: Nou ja, in het verlengde daarvan eigenlijk misschien wel hetzelfde, wordt er voldoende gebouwd voor alle inkomensgroepen in Dordrecht?

De voorzitter: Dank u wel. Zijn er nog aanvullingen op? De heer Noldus?

De heer Noldus: Ja, voorzitter, één ding wat daar nog niet in naar voren komt, die stond wel in de oorspronkelijke vraag die door de griffie was voorgesteld bij het oorspronkelijke agenderingsverzoek. Maar dat gaat ook over de, heeft de raad de voldoende instrumenten om tijdig te kunnen bijsturen in de veranderende markt? Een beetje in die context, ik denk dat het goed is om daar met elkaar over te discussiëren.

De voorzitter: Dank u wel. Ja. Verder geen aanvulling hierop? Dan dank ik u voor uw tijd en tot ziens.

4. Kennisnemen van Maatschappelijke businesscase Toekomstbeeld binnenstad Dordrecht 'Slijpen aan een diamant' - Raadsvoorstel

Voorzitter: De heer Van der Net
Raadsgriffier: Mevrouw Wepster
Verslag: NotuBiz

Aanwezig:
Dhr. Damen (PvdA)
Dhr. De Feijter (CU/SGP)
Dhr. Hartmeijer (SP)
Dhr. Kleinpaste (Gewoon Dordt)
Mevr. Kruger (GroenLinks)
Dhr. Kuhlmann (Dordtse VVD)
Dhr. Van der Kruijff (CDA)
Dhr. Van der Meer (GroenLinks)
Dhr. Venderbos-Lambinon (Partij voor de Dieren)
Dhr. Tutupoly (Op Ons Eiland)
Dhr. Wringer (Beter Voor Dordt)

Dhr. Naaktgeboren (ambtelijke ondersteuning)

Portefeuillehouders: wethouder M. Burggraaf

De voorzitter: Beste mensen, wij hebben een wethouder weer ter plaatse. En ik wilde deze commissie openen over de maatschappelijke businesscase van het Toekomstbeeld binnenstad. Nou goed, ik wil even de namen eventjes opnemen voor het verslag en van links beginnen we. Ja.

Mevrouw Vermeulen: Laurette Vermeulen, commissiegriffier.

De heer De Feijter: Bart de Feijter, ChristenUnie/SGP.

De heer Kleinpaste: Gert Jan Kleinpaste, Gewoon Dordt.

De heer Kuhlmann: Alexander Kuhlmann, Dordtse VVD.

Mevrouw Kruger: Kitty Kruger, GroenLinks Dordrecht.

De heer Van der Kruijff: Wim Van der Kruijff, CDA.

De heer Venderbos-Lambinon: Cees Venderbos, Partij voor de Dieren.

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

De heer Hartmeijer: Raymond Hartmeijer, SP.

De heer Damen: Leo Damen, Partij van de Arbeid.

De heer Tutupoly: Gersom Tutupoly, Op Ons Eiland.

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

De heer Burggraaf: Maarten Burggraaf, wethouder binnenstad.

De heer Naaktgeboren: Rick Naaktgeboren, ambtelijke ondersteuning.

De voorzitter: En mijn naam is John Van der Net, ik ben uw voorzitter. Welkom eenieder die ook achter me zit of eventueel meekijkt. Ik wilde voordat ik begin wel even aangeven dat het Toekomstbeeld is afgerond al met betrekking tot deze casus. En we gaan het nu hebben over de businesscase. En daar zijn de volgende drie vragen geformuleerd, of er voldoende aandacht is tussen de balans leefbaar en een bruisende binnenstad voor bezoekers, vraag twee, wordt in het plan gezorgd dat de bewoners van de binnenstad voldoende parkeerplaatsen tot hun beschikking houden, en drie, is de Dordtse groeiambities over wonen en woningbouw voldoende en voldoende financieel verwerkt in de maatschappelijke businesscase en het raadsvoorstel met raadsbesluiten? Ik wil graag eenieder even de kans te geven om in ieder geval op die drie vragen al een oordeel te geven en misschien ook aan te geven in hoeverre u al bereid bent om dit besluit te steunen. En dan kijk ik even wie er dan mag. De heer Kuhlmann heeft het woord van de Dordtse VVD.

De heer Kuhlmann: Dank u, voorzitter. Laat ik het gewoon ronduit zeggen, wij zijn hier heel tevreden mee, dit is een hele goede stap. Het wordt natuurlijk in het stuk wordt de binnenstad natuurlijk niet voor niets vergeleken met een diamant. Er wordt gelukkig op heel veel plekken in de stad geïnvesteerd door de gemeente, door dit college. Maar de binnenstad heeft natuurlijk een bijzondere plek, dat is terecht een diamant. Die is al heel mooi maar we zien ook dat er natuurlijk heel veel potentie is, dat dat beter kan en moet. Ook omdat die binnenstad natuurlijk een rol heeft voor de rest van de stad. Daarom in de balans tussen waar het gaat om levendigheid en een prettig leefklimaat hechten wij heel veel waarde aan een levendige binnenstad. Want die is er natuurlijk niet alleen voor de mensen die in de binnenstad wonen maar die heeft ook echt een functie voor de rest van de stad. De binnenstad die moet er aantrekkelijk uitzien. Vandaar dat het goed is dat er wordt geïnvesteerd. Het is een belangrijk onderdeel van deze plannen om in parkeergarages zodat er, dat je twee dingen bereikt. Aan de ene kant is natuurlijk van belang dat het prettig wonen blijft in de binnenstad.

Dat je ook voor mensen die een auto hebben, dat dat nog steeds een prettige plek blijft om te wonen. Ik kan herinner me nog heel goed dat we een paar maanden terug hier een aantal bewoners hebben gehad die hartstochtelijk zeiden van, ja goed, het is ... Vertelden hoe lastig het is om nu te parkeren in de binnenstad. Nou, dan moeten we ze natuurlijk niet nog moeilijker maken.

De heer Kleinpaste: Voorzitter?

De voorzitter: Een interruptie van de heer Kleinpaste, gaat uw gang.

De heer Kleinpaste: Ja, ik wil daar dan toch wel even een vraag over stellen om het maar heel helder te krijgen van de Dordtse VVD. Vindt de Dordtse VVD dat in dit plan in voldoende mate aan de parkeerbehoefte tegemoet wordt gekomen?

De voorzitter: De heer Kuhlmann.

De heer Kuhlmann: Ja, alles bij elkaar genomen is dit een goede stap. Waarom? Omdat, kijk, daar zitten twee elementen in. Waar je natuurlijk uiteindelijk, niemand vindt het leuk om blik op straat te zien. Tegelijkertijd is het natuurlijk toch ook wel fijn als het een plek blijft waar je ook met een, voor bewoners, dat je ook met een auto daar kan wonen. En de oplossing die zit in dit plan. Er worden in die parkeergarages die daar gaan komen, komen juist die plekken zodat er op straat ruimte ontstaat voor groen. En dat vinden we een hele goeie ontwikkeling. We hebben natuurlijk eerder met elkaar al vastgesteld in, even kijken, februari 2022, de volgorde hè. Dat we eerst die parkeergarages bouwen en dan het groen creëren. Dat lijkt me ook de juiste volgorde. Dus dat daarover. En als wij naar het geheel kijken dan zien we goede plannen en is vooral de oproep aan het college om daar vaart mee te maken. Want hoe eerder die garages er zijn, hoe eerder we ook zeg maar die straten groener kunnen maken. Dus dat is een oproep aan het college. En tegelijkertijd ook misschien wel een oproep aan onszelf want met plannen, ja, die kunnen natuurlijk alleen maar werkelijkheid worden als ze ook door ons worden goedgekeurd. En laten we daar zorgvuldig naar kijken maar ook wel de snelheid in bewaren.

De voorzitter: Mevrouw Kruger, u wilde wat opmerken.

Mevrouw Kruger: Ja, voorzitter. Ja, ik hoor de heer Kuhlmann hebben over parkeergarages. En er worden natuurlijk wel wat voorstellen gedaan in het voorstel of ideeën geleverd waar onderzoek naar gedaan wordt. Heeft de heer Kuhlmann daar ook ideeën over. Vindt ... Hè, we hebben het, er wordt gesproken over de Grote Markt maar ook over het Otto Dickeplein. Hoe kijkt u naar parkeergarages waar die zouden moeten zijn? Meer aan de rand van de binnenstad of ook gewoon in de binnenstad, de Grote Markt is mijn idee nog behoorlijk in de binnenstad. Hoe ziet u dat?

De heer Kuhlmann: Nou, dank voor deze goeie vraag. Ik denk dat het van belang is om onderscheid te maken tussen bewoners en bezoekers. Voor bewoners is het natuurlijk van belang dat je in elk geval één auto in de buurt van je huis kan parkeren. En in het kaartje wat bij de stukken zit, zitten er twee gebieden bij.

Het rode gebied met de Kuipershaven en een stuk van de Wijnstraat. En ook de Grote Markt zelf daar hè, dat is natuurlijk met die garage op de Grote Markt. En je hebt een gebied bij de Merwekade, dat is natuurlijk die parkeergarage op het Otto Dickeplein. Dat zien wij echt als garages voor bewoners. Iemand die, en dat is natuurlijk ook gelukkig een grote groep en dat wordt wat ons betreft ook een nog wat grotere groep, mensen die het leuk vinden om een dagje Dordrecht te doen die zijn op alle manieren welkom, met de fiets, met de trein en natuurlijk ook met de auto. Maar dan is het denk ik goed als ze hun auto parkeren net op een plek, bijvoorbeeld hier op de parkeergarage hier vlakbij, Spuiboulevard of wat is het, Spuihaven. Of als er een goed shuttlesysteem is op het Maasterras. Dus dat daarover.

Mevrouw Kruger: Voorzitter, nog één kleine aanvullende vraag.

De voorzitter: Dat mag.

Mevrouw Kruger: Want ik hoor de heer Kuhlmann zeggen, bewoners van de binnenstad moeten minimaal één auto voor de deur kunnen hebben dus dichtbij. Zou het ook zo kunnen zijn, mijnheer Kuhlmann, dat we niet uitgaan van dat iedere bewoner minimaal één auto voor de deur moet hebben maar dat we rekening houden met mensen bijvoorbeeld met een beperking. En dat mensen die prima kunnen lopen, prima een stukje desnoods kunnen fietsen naar de parkeergarage, dat die niet de auto voor de deur kunnen hebben. Dus dat we niet hebben minimaal één auto per gezin maar gewoon degenen die hem echt nodig hebben.

De voorzitter: Dat lijkt me een duidelijke vraag. De heer Kuhlmann.

De heer Kuhlmann: Nou, met die ... Kijk, dat is natuurlijk juist de stap zeg maar die we nu zetten en die wij van harte steunen, dat het niet meer voor de deur op straat maar dat het verandert naar die parkeergarage. En dat is een goede stap dat je daar die auto kan zetten. Het is natuurlijk niet een strafexpeditie tegen alle mensen die met veel plezier in de binnenstad wonen en nu een auto hebben, om die auto's weg te pesten. Dat is niet de bedoeling en dat zie ik ook niet terug in de stukken. Dus ik denk dat dit een goeie oplossing is.

De voorzitter: De heer Van der Kruijff was iets eerder, mijnheer Damen. Gaat uw gang.

De heer Van der Kruijff: Dank u wel, voorzitter. Ja, het lijkt wel of we het Toekomstbeeld binnenstad inhoudelijk opnieuw gaan bespreken. Dat hebben we al lang gedaan en besloten dus volgens mij hoeven we het eigenlijk over deze onderwerpen vandaag helemaal niet weer te hebben. Het gaat nu over de maatschappelijk businesscase, de businesscase financieel, hoeveel kost het, hoeveel brengt het op? En dan ben ik wel benieuwd hoe de VVD er nou naar kijkt als ze lezen dat wij met elkaar hebben gezegd 40 miljoen te reserveren voor dat plan en dat deze businesscase zegt dat het 50 a 55 miljoen gaat kosten. Oftewel, we hebben 10 a 15 miljoen euro te weinig gereserveerd. En helemaal als je dan nog ziet en dat ziet u op de pagina's, moet ik ze er even bij pakken, 9 en verder, daar staan al die projecten genoemd.

En bij een aantal staat een eurotekentje en daarvan zijn de kosten al meegenomen maar bij heel veel onderwerpen staan nog helemaal geen eurotekentjes. Dus die kosten, tenminste dat is mijn interpretatie als ik dit lees, zijn nog niet meegenomen. Oftewel, met die 50 a 55 miljoen ben je er waarschijnlijk ook nog niet want je hebt ook voor die andere onderwerpen nog geld nodig. Zegt u nou, nou, dan moeten we maar meer geld gaan geven of zegt u, nee, we hadden 40 miljoen, dan moeten we toch in ambities nog maar wat keuzes gaan maken?

De voorzitter: De heer Kuhlmann.

De heer Kuhlmann: Dank u, voorzitter. Wij onderstrepen deze ambities. Het is van belang, ik had het net in het begin al even over de rol van de binnenstad, de waarde die die ook voor de rest van de stad. En wij geloven er heel erg in dat het echt belangrijk is om te investeren in de binnenstad en het volle potentieel eruit te halen. Sterker nog, als je niet investeert dan betekent dat eigenlijk alleen teruggang omdat natuurlijk andere steden ook wel investeren. En we hebben er vertrouwen in dat het college dit op een zorgvuldige manier doet.

De voorzitter: De heer Van der Kruijff.

De heer Van der Kruijff: Nou ja, dan toch één keer dat laatste, dat vertrouwen heb ik ook wel, daar gaat het niet om. Maar de vraag is, u geeft nu eigenlijk gewoon akkoord om 20 a 35 procent, 10 a 15 miljoen boven het budget uit te gaan. Want er staat hier, het gaat 50 a 55 miljoen kosten in plaats van 40. We hebben ooit bij de verdeling van de Enecogelden met elkaar uitvoerig gedebatteerd in de raad hoe we de gelden gaan verdelen. Vindt u dat je dan bij andere projecten ook zomaar 10 of 15 miljoen mag gaan optellen als dat nodig is?

De voorzitter: De heer Kuhlmann.

De heer Kuhlmann: Ja, we hebben het nu niet over andere projecten, we kijken nu naar dit project. En ja, wij vinden dit een goed project.

De heer Van der Kruijff: Voorzitter, ik constateer dat ik gewoon geen antwoord op mijn vraag krijg en ik stel hem niet voor de derde keer.

De voorzitter: Dat is duidelijk. De heer Damen ook nog een vraag?

De heer Damen: Nou, een beetje daarop aansluitend. Parkeerplaatsen onder de grond of in de binnenstad bouwen, dat is altijd een buitengewoon kostbare zaak. Enerzijds doe je dat om ruimte vrij te maken voor wandelen, voor groen en dat soort dingen. Anderzijds doe je dat om mensen te faciliteren om hun auto in de buurt neer te kunnen zetten. In hoeverre mag je het principe hier laten gelden dat ook de gebruiker fors meebetaalt aan die dure parkeervoorzieningen?

De voorzitter: De heer Kuhlmann.

De heer Kuhlmann: Kijk, dat is een beetje, we raken daar misschien een beetje aan van wat voor binnenstad wil je? Je kunt natuurlijk ook, als je daarover nadenkt, je kunt natuurlijk ook een binnenstad voorstellen waar geen parkeergelegenheid is voor bewoners. En misschien is dat wel iets wat u aan voorstaat. Wij echter niet omdat van belang is dat je, dat geloven we echt, voor een levendige binnenstad, dat daar een diverse samenstelling is. En dus ook mensen die gewoon een baan hebben, die voor hun werk op plekken moeten zijn die je misschien niet zo makkelijk met het OV kan bereiken. Dat er ook ruimte in de binnenstad is voor gezinnen, hè, dat je met je kinderen op pad kan gaan. Dus dat betekent dat er, net als in andere buurten waar we dat organiseren, dat er natuurlijk ook parkeergelegenheid is voor bewoners. Dat is iets heel logisch.

De voorzitter: Dan is de vraag of de heer Kuhlmann klaar is met zijn woordvoering? Want dan gaan wij over naar iemand anders.

De heer Kuhlmann: Ja, dank u wel, voorzitter.

De voorzitter: En dan zie ik als eerste de heer Kleinpaste met zijn hand wapperen, die heeft het woord.

De heer Kleinpaste: Ja, voorzitter. Ja, ik ga het relatief kort houden vermoed ik. De businesscase sluit nog niet. De ambities die we hebben vastgesteld, die vinden wij in hoofdzaak en in hoofdlijn prima. We hebben een knelpunt, en dat hebben we destijds ook al aangegeven, bij het parkeren. De oplossing die wij kiezen is overigens nog duurder dan hierin staat dus daar hebben we best een probleem op te lossen met elkaar. Ja, dat is voorlopig ons probleem maar ik benoem het toch maar eventjes. Want ik denk dat iedere cent die je uitgeeft aan een parkeergarage die te klein is op de Grote Markt eigenlijk weggegooid geld is. Dus mijnheer Van der Kruijff hintte er ook al een beetje op, we gaan hier fors over het budget heen wat we gereserveerd hebben en dan halen we toch nog niet onze ambitie. Dus het blijft wringen tussen de ambities die je hebt en het geld wat we ervoor over hebben. En dat vind ik echt een probleem in deze businesscase. Dus ik ben benieuwd wat voor een oplossingen het college daarin zelf ziet om dat wel sluitend te krijgen.

De voorzitter: Nou, dat is een vraag voor de wethouder dadelijk. Wie kan ik het woord geven op dit moment? De heer Hartmeijer van de SP.

De heer Hartmeijer: Ja, dank u wel. Er staan goede dingen in de businesscase. Meer groene plekken met veel steen, zoals Statenplein, Grote Markt, minder auto's op straat, ook met het oog op toekomstige nieuwbouw, en meer parkeren aan de randen van de binnenstad. Dat zijn uitgangspunten die de SP deelt. Een reeds aangenomen amendement van ons uit februari vorig jaar sprak uit aan de raad te melden wat verder bedoeld wordt met uitbreiding autoluwe zone. Daar was toen wat onduidelijkheid over of dat werd uitgebreid. Dat was rondom de start van de Toekomstvisie. Deze case gaat er wel vanuit dat er inderdaad wordt gekeken naar uitbreiding. Bagijnhof wordt onder andere genoemd in de bijlage als uitbreiding wandelgebied.

Dat vond ik een interessante, maar er zijn meer plekken die je volgens ons autoluw of autovrij kan maken. Alleen het amendement van ons sprak over een onderzoek en een rapportage die dan eerst aan de raad zou worden voorgelegd en die hebben wij niet gezien. Dus de vraag is, krijgen wij dat nog apart of wordt dat opgenomen in het uitgewerkte stuk vanuit het college wat straks komt? Want er hangen budgetten aan dus dat zou handig zijn om te zien wat precies het plan wordt. Dus dat is even een vraag aan het college. Dan nog een stukje over de Grote Markt. Het is goed om te lezen dat er een accent zit op parkeren voor bewoners daar in de eventuele parkeergarage. Als dat allemaal haalbaar blijkt te zijn. Maar net als de P in Visstraat zou je die wat ons betreft helemaal moeten bestemmen voor bewoners. Omdat wij, zoals gezegd, het uitgangspunt hebben dat iedereen wel de stad in en uit kan rijden maar aan de randen parkeert, dus bijvoorbeeld ook op Otto Dickeplein, en niet middenin het gebied. Dus ja, je moet daar gewoon een keuze in maken wat ons betreft. Dat zorgt er ook juist voor dat bewoners hun parkeerplek behouden. En dat sluit ook weer prima aan bij de wens uit de businesscase, minder auto's in de binnenstad. Ook bijvoorbeeld in het oude havengebied minder blik op straat. Dus om die te openen voor iedereen, dat zou voor ons eigenlijk een stap in de verkeerde richting zijn. Wat wel natuurlijk mooi zou zijn is een goede stalling binnen die garage voor veel fietsers. Dus de samenvoeging auto, fiets zou je eigenlijk altijd moeten creëren. En dan het laatste punt, voorzitter, over de oprichting Binnenstad Bedrijf. De vraag is, ja, wie gaan daar precies in zitten? Want wij vrezen dat dat neerkomt eigenlijk op het overhevelen van verdere ontwikkeling binnenstad aan voornamelijk de vastgoedsector. Ja, die natuurlijk zo hun eigen belangen heeft en dat vinden wij eigenlijk weinig democratisch of transparant. Tot zover, voorzitter.

De voorzitter: Nou, dank u wel. Wie? Mijnheer Van der Kruijff, gaat uw gang.

De heer Van der Kruijff: Ja, voorzitter, dank u wel. Er zijn inderdaad een aantal politieke vragen geformuleerd waarvan als ik eerlijk ben een aantal vragen volgens mij niet zo thuishoren bij een bespreking van een maatschappelijke businesscase maar die horen thuis bij het oorspronkelijke plan wat we hebben vastgesteld. Dus als je naar die eerste vraag kijkt van, balans tussen leefbare binnenstad en levendigheid en rustige binnenstad. Daar vinden we van alles van. Daar hebben we destijds bij de woordvoering en de vaststelling van dat plan ook wat over, wat van gezegd en aandacht voor gevraagd. Onder andere ook bij dat Binnenstad Bedrijf. Maar dat wilde ik nu eigenlijk bij de maatschappelijke businesscase allemaal niet gaan herhalen. Dus we hebben daar geen hele grote zorgen over maar ...

De voorzitter: Zelfs een motie over ingediend. Ja?

De heer Van der Kruijff: Zo is het. Dat herinnert u zich goed inderdaad, we hebben er zelfs een motie over ingediend. Dus dat wilde ik nu niet allemaal gaan herhalen bij de maatschappelijke businesscase want die gaat daar uiteindelijk helemaal niet over. En dat geldt eigenlijk ook voor de tweede vraag over die parkeerplaatsen, ook daar hebben we het toen over gehad. Met parkeergarages voor bewoners van de binnenstad en hoe je dat oplost met parkeergarages aan de rand en transferia, et cetera. Wij geloven daar wel in maar ook daar gaat de maatschappelijke businesscase niet over.

Die gaat over, wat kost het je en wat levert het je op? Nou, en daar had ik natuurlijk net al een vraag over ook aan de heer Kuhlmann. Wat ons opvalt als we dit lezen is dat we met elkaar 40 miljoen gereserveerd hebben voor het plan binnenstad, destijds nog zonder businesscase. Dus complimenten dat het er nu wel is. Daar kan de huidige portefeuillehouder niet zoveel eraan doen dat het er toen niet was maar in ieder geval is het er nu. En dat geeft wel een uitwerking. Maar dan zie je dat het opeens optelt tot 10 a 15 miljoen meer. Dat staat ook op bladzijde 19, er staat gewoon, te kort, 10 a 15 miljoen. Dus dat roept wel de vraag op, als we nou deze maatschappelijke businesscase zo vaststellen en er allemaal mee instemmen, zeggen we dan ook tegen elkaar, u mag 10 a 15 miljoen meer uit gaan geven. Of moeten we met elkaar toch wat gaan kijken van hoe we dat, de ambities kunnen bijstellen. Of misschien wel de discussie aangaan of we er toch meer bij willen leggen. Maar dat vind ik wel een aparte afweging verdienen die we nu niet even bij een bespreking van een maatschappelijke businesscase met elkaar moeten doen. In ieder geval wat het CDA betreft op dit moment nog geen akkoord om 10 a 15 miljoen over het budget heen te gaan. Laat ik het zo maar zeggen. En als je dan kijkt naar de uitwerking die er allemaal in staat, en dat begint vanaf bladzijde, moet ik heel kleine lettertjes, bladzijde 9. Daar staan de linker kolom allemaal aandachtsgebieden en vakjes waar allemaal input en projecten en maatregelen staan. En daarvan zijn er een aantal van een eurotekentje voorzien, zo'n rood symbooltje staat er dan bij. En daarvan zijn de kosten meegenomen, heb ik begrepen uit het stuk. Maar er staan ook heel veel maatregelen bij zonder eurotekentje waarvan ik dan denk, die kosten zijn nog niet meegenomen in dit stuk. Dat kan de bedoeling zijn omdat ze onder andere projecten en programma's buiten de binnenstad vallen maar voor een deel misschien ook niet. Dus ik heb toch wel behoefte aan het inzicht hoe dan de financiering zit van al die maatregelen en projecten die in die linker kolom staan van bladzijde 9 tot en met 13 is het, waar geen eurotekentje bijstaat. En daar staan echt hele grote projecten bij. Laat ik één voorbeeld geven. Op bladzijde, weer die kleine lettertjes, bladzijde 10. Daar staat ook, realisatie woningbouw Sint Suraplein, Botermarkt en Steegoversloot. Ik denk, nou, dan heb je het nogal over een programma. Dat is eigenlijk de derde politieke vraag hè, van de kosten van woningbouw. Daar staat geen eurotekentje bij. Dus daar komt wel de vraag achter vandaan, gaat dat de gemeente ook geld kosten en hoeveel geld gaat dat de gemeente kosten? Of wordt het door corporaties en ontwikkelaars betaald? Ik weet het antwoord niet maar in de businesscase wil ik dat antwoord wel vinden. Dus dat even voor nu.

De voorzitter: Is duidelijk, dank u wel. Mevrouw Kruger.

Mevrouw Kruger: Ja, voorzitter. Ja, ik kan me grotendeels vinden in wat de heer Van der Kruijff ook aangeeft want het is niet alleen 40, 55 miljoen. Als ik ... Dan ga ik naar bladzijde 7, mijnheer Van der Kruijff, en dan zie je zelfs dat er bij thema's, doelstellingen en projecten, dan wordt er gesproken over een totaal investeringsbedrag van 64,8 miljoen euro geraamd waarvan 40 miljoen voor het Toekomstbeeld, daar komt die 40 miljoen weer in terug. En dat is exclusief diverse lopende projecten en uitvoeringsprogramma's. Dan komen we misschien op die eurotekentjes die u al, die de heer Van der Kruijff net noemde en die nog niet aangegeven wordt. Ja, het is de vraag, gaan we akkoord met, het mag wat meer kosten?

Ik moet wel heel eerlijk zeggen dat ik nu eens blij ben dat het inzichtelijk is. Hoe vaak zijn we geen businesscases tegengekomen waarin werd gezegd, nou ja, 40 miljoen. En dan na een paar jaar dan gingen we, waren we aan het werk en dan werd het toch, kwam er 10 miljoen bij en uiteindelijk nog eens 10 miljoen en nog eens. Nu lijkt het al wat meer inzichtelijk naar het reële beeld. En ook al hebben we dan in principe maar 40 miljoen ervoor uitgetrokken, gereserveerd, het blijkt gewoon nu al met deze businesscase al op aardig wat miljoenen meer te komen. Dan is natuurlijk de vraag op een gegeven moment van, krijgen we een aanvullend budget, gaan we dat zoeken? Of gaan we keuzes maken, wat gaan we niet doen of wat gaan we anders doen? En als we dan, nou ja, vanuit GroenLinks uiteraard, dan mijnheer Hartmeijer heeft al een aantal zaken genoemd, die kan ik volledig, kunnen wij volledig onderschrijven over ten aanzien van parkeren, ten aanzien van groen en noem alles maar op. Maar ik denk dat we voor heel wat keuzes komen te staan straks als we en uit blijven gaan van die 40 miljoen en misschien de keuze maken om niet zomaar op te plussen. Of dat we zeggen van, nou, we zien wel waar we dan de rest vandaan halen. Maar, nou ja, goed, het is ook meer inzicht nog in hoe het allemaal ...

De voorzitter: Maar goed, verschil tussen budget en ambitie is al een aantal keren genoemd natuurlijk.

Mevrouw Kruger: Ja, ja, maar dat onderstreep ik dus en ik gooi er nog even wat miljoentjes bij die ik ook nog lees op bladzijde 7. Ja.

De voorzitter: Dat u die miljoentjes opeens vindt is best wel ...

Mevrouw Kruger: Ja, fantastisch hè, dat ik dat opeens gevonden heb.

De voorzitter: Ja, heel mooi. Wie ...

Mevrouw Kruger: Ja, die er niet zijn overigens. Maar dit is even de eerste termijn. Dank u wel.

De voorzitter: Ja, dat is goed. De heer Wringer.

De heer Wringer: Ja, dank, voorzitter. Er is al veel gezegd en ook wat de heer Van der Kruijff zegt over de politieke vragen, ja, die worden natuurlijk niet echt beantwoord in het stuk. Maar we vinden wel dat die politieke vragen mee moeten worden genomen in het participatieproces waar nu geld ook voor wordt gevraagd. Dus Beter Voor Dordt stemt dan ook in met het voorleggen van een raadsvoorstel. We kijken uit naar de uitkomsten van het participatieproces, dat vinden we altijd heel belangrijk. Maar ook de haalbaarheidsstudie van de ondergrondse parkeergarage Grote Markt, de uitvoeringsagenda binnenstad, het groenplan binnenstad, de horecavisie en beleid. Als we al die informatie hebben dan weten we ook beter hoe we die politieke vragen kunnen inschatten en ja, wat we ermee kunnen. Dus kort maar krachtig, daar wil ik het even bij houden.

De voorzitter: Dat mag altijd hè. Wie nog meer? Ja, de heer Venderbos.

De heer Venderbos-Lambinon: Voorzitter, dank u wel. De Partij voor de Dieren is geen voorstander van het vroem, vroem, vroem maar meer van vergroen, vergroen en vergroen. Wij zijn weliswaar enthousiast over de plannen voor de binnenstad zoals omschreven in Slijpen aan een diamant, maar we missen een groenplan met lef en visie in het rapport. Het rapport kwantificeert alles behalve de effecten van een groenplan. Voor de Partij voor de Dieren is dit een belangrijk punt in een plan. Ik citeer, deze effecten zijn nog lastig te bepalen omdat het niet precies bekend is hoeveel groen, gras en bomen worden toegevoegd aan de binnenstad. De Partij voor de Dieren vindt dat er zo snel mogelijk een gedetailleerd groenplan moet komen waarbij wordt gekeken naar de mogelijkheden voor vergroening in plaats van naar beperkingen voor vergroening. Ofwel, we willen de grootst mogelijke groene opbrengst voor de binnenstad door creatief te denken en niet alleen aan gras en bomen maar ook aan andere soorten groen met een grotere biodiversiteit. De Partij voor de Dieren is van mening dat de effecten van het groenplan moeten worden meegenomen in de BMC. Daarnaast willen we de wethouder verzoeken om stevig in te zetten op een gedegen participatietraject om problemen met bewoners zoals bij het Weizigtpark te voorkomen. Participanten kunnen verrassende en goede inzichten aanbrengen, hierbij wordt het draagvlak voor de plannen vergroot. En de Partij voor de Dieren wil dat belanghebbenden vanaf de start in het project meegenomen worden want participatie zorgt voor enthousiasme. Naast bewoners zouden wij, wat de Partij voor de Dieren betreft, alle belanghebbenden een stem moeten hebben in het traject. Denk aan vve's, bewonerscommissies, belangenorganisaties, bomenridders, ondernemers en hulpdiensten. Kortom, de Partij voor de Dieren vindt het een mooi plan maar wil inzetten op vier belangrijke punten. Het groenplan moet onderdeel zijn van de MBC, participatie door alle belanghebbenden dient vanaf dag één van het traject geborgd te zijn en over andere pleinen zijn al '...' en MBC verwerkt, is het college bereid ook het Stadhuisplein te vergroenen? Want dat is gewoon een versteende massa. Ook hondenuitlaatplaatsen en renplaatsen moeten onderdeel zijn van het MBC en we horen graag de reactie van de wethouder.

De voorzitter: Duidelijk. Wie nog meer? En anders dan ... Ja, de heer De Feijter.

De heer De Feijter: Ja, ik was nog niet geweest.

De voorzitter: Nee, dat klopt, ja, ja, ja. Ja, het hoeft niet maar het mag altijd, mijnheer De Feijter. Gaat uw gang.

De heer De Feijter: Nee, graag. Nee, we willen er natuurlijk ook wat over zeggen. Nee, al met al vinden wij het een mooi plan. Sowieso natuurlijk gebaseerd op een mooie visie ook. Wat de ChristenUnie/SGP betreft, ook fijn dat er veel oog is voor de leefbaarheid ook van de binnenstad. De levendigheid is belangrijk maar ook de leefbaarheid. Er wonen al veel mensen en de ambitie is ook dat er nog meer mensen komen te wonen. Dus we gunnen al die mensen vooral ook een fijne woonplek. Wat dat betreft ook fijn dat er wordt gewerkt aan de loopbaarheid, fietsbaarheid van de binnenstad en er meer wordt vergroend. Verder sluit ik me ook wel aan bij de vragen die de heer Van der Kruijff ook al wel heeft gesteld. Er zit wel inderdaad een tekort in de voorlopige begroting van 40 miljoen en, nou ja, wat er uiteindelijk hier in de maatschappelijke businesscase is uitgewerkt.

En dan zijn wij ook voornamelijk wel benieuwd naar die maatregelen waarvan geen kostenraming bekend is. Zijn die toch grofweg meegenomen of komen die er dus inderdaad nog bovenop? En komt daarmee het bedrag echt nog flink hoger uit? Daar zijn wij ook wel benieuwd naar. Maar in principe vinden we het een mooi plan.

De voorzitter: Dank u wel. Ja, de heer Tutupoly, ga uw gang.

De heer Tutupoly: Ja, maar goed, als we in het plan kijken, heel veel investeringen in de binnenstad wat op zich mooi is. Een groot gedeelte daarvan gaat wel naar die parkeergarage moeten we zeggen. Hetgeen wat ik eigenlijk nog even op in wil haken is het wonen in de binnenstad. We hebben het er vaker over gehad en dat is namelijk het wonen boven winkels. En iedere keer, ja, wordt er wel aangegeven dat ernaar gekeken zal gaan worden. Maar, ja, we vragen ons eigenlijk ook af in hoeverre dit nu meegenomen wordt, of dat daar nu echt concrete plannen voor zijn? Omdat het toch eigenlijk het punt is wat eigenlijk blijft hangen en wat ook de levendigheid in de binnenstad ten goede komt.

De voorzitter: Dank u wel. En dan ...

De heer Van der Kruijff: Voorzitter? Ben ik toch wel benieuwd maar hoe kijkt u er nou tegenaan dat het 10 a 15 miljoen meer gaat kosten? Zegt u, prima of ...

De voorzitter: De heer Tutupoly.

De heer Tutupoly: Zoals ik al zei, het is een heel groot bedrag waar we het hier over hebben en we zijn dan eigenlijk ook benieuwd hoe zich dat gaat verhouden met de andere investeringen. Want ja, 10, 15 miljoen erboven, erbovenop, dat vinden wij eigenlijk toch wel heel veel. En we willen ook eigenlijk, ja, zoals ook mevrouw Kruger zei, we zien het natuurlijk bij meerdere projecten iedere keer gebeuren dat die heel erg uitlopen in de kosten. En nou ja, dat zien we hier nu ook al aan de voorkant gebeuren en dat vinden we vrij fors. Dus we zijn eigenlijk wel benieuwd hoe zich dat nu gaat verhouden?

De voorzitter: Nou, volgens mij is iedereen daar wel benieuwd naar. Dus ik geef het woord aan de wethouder, de heer Burggraaf.

De heer Burggraaf: Ja, dank u wel, voorzitter. Ja, ik proef in ieder geval, er zijn wat vragen, daar zal ik zo op ingaan maar wel een brede steun in de commissie voor nog steeds het Toekomstbeeld voor de binnenstad en de noodzaak om daarin te investeren. Om uiteindelijk, nou ja, de maatschappelijke baten, ja, dat dat uiteindelijk heel veel maatschappelijke baten oplevert. Dus daar merk ik in ieder geval breed herkenning in. Dan gaat vooral de discussie focust zich dan vervolgens op het budget wat er nu gereserveerd is. Om maar even te beginnen met waar het ooit begonnen was, dat is de Agenda 2030 geweest, waarbij natuurlijk de flinke inkomsten uit de verkoop van Eneco naar de stad zijn gekomen en een aantal maatschappelijke doelstellingen zijn geformuleerd.

In die tijd, dan hebben we het over 2020, is erkend dat op al die opgaves eigenlijk de ambitie vele malen hoger is dan het bedrag wat we toen, ondanks dat het heel veel geld was geweest van Eneco, hadden binnengekregen. Dus ik noem de Spoorzone waar 140 miljoen voor gereserveerd is maar waarvan we toen ook hebben gezegd, ja, dat is ... Nou ja, misschien zou je eigenlijk wel het dubbele nodig hebben om die hele ambitie te kunnen verwezenlijken. Ik noem de Dordwijkzone die we deze periode nu al een paar keer ook met elkaar besproken hebben. Waarvan ook is erkend van, ja, we hebben nog 50 miljoen daar nu voor gereserveerd maar eigenlijk hebben we voor die ambitie oorspronkelijk 80 miljoen, nou ja, goed, zoals die er nu voor zit geloof ik 60, 65 miljoen nodig. Dus daar zit ook meer ambitie in dan dat er middelen voor gereserveerd waren. Maar wij hebben dat gedaan in de overtuiging dat je begint met een goede visie en ambitie neerzetten, in de wetenschap dat dat ook iets is wat een hele lange ontwikkeling vraagt. Dus als je heel veel ambitie hebt dan weet je, dat ga je niet realiseren in één bestuursperiode van vier jaar. Dat ga je niet eens realiseren in tien jaar. Dus in die zin, Agenda 2030 is al een korte horizon. Dan ben je echt bezig met investeringsprogramma's van vijftien of twintig jaar. En dan kan er heel veel gebeuren in die tussentijd. Dus hoeveel zin heeft het dan om alles met een nagelschaartje te knippen en aan de voorkant te zeggen, ja, je moet dat bedrag al helemaal hebben gereserveerd zeg maar voor die periode. Het is vooral belangrijk dat je een substantieel bedrag reserveert waarmee je laat zien dat je wel degelijk, ja, die beweging in gang kan zetten en zaken, nou ja, in die ambitie gaat verwezenlijken. Wat investeringen zijn waar je ook al als je uiteindelijk aan het eind van de rit niet al het geld bij elkaar hebt, het sowieso goede investeringen zijn geweest voor de stad. Maar ook in de overtuiging dat je daarmee heel veel in beweging gaat brengen. Dus het feit dat we in de Spoorzone zoveel geld hadden en gingen investeren maakte dat we via de woningbouw impulsmiddelen van het Rijk, vele miljoenen inmiddels van de Rijksoverheid mee geïnvesteerd hebben gekregen. Dat zie je in de Dordwijkzone terug. Het feit dat we daarin voor geïnvesteerd hebben betekent dat de provincie Zuid-Holland mee investeert. Dat we meegaan in de Groeifondsopgaves dus daar zit je inmiddels op een cofinanciering van 7 ton. Voor de binnenstad geldt precies hetzelfde. Ook daar is de strategie, ga nou starten met die investering. En nou, we hebben bijvoorbeeld bij de tweede tranche van de impulsaanpak van het Rijk voor vitale binnensteden, hebben we er eentje gedaan op het Statenplein. Die ziet u ook in het staatje voorbijkomen. Om daar geld van het Rijk op te halen omdat wij overtuigd zijn dat die plannen goed zijn en dat we dan vervolgens een cofinanciering achter de hand hebben. Ik heb een zeer hoge verwachting van het feit dat hè, de uitslag is nog niet bekend maar dat wij die aanvraag ook toegekend gaan krijgen. Dan hebben we alweer waarschijnlijk, nou, meer dan een miljoen cofinanciering weer erbij. Dus dat is de strategie zoals die ingezet is. Het tweede punt is, de vraag ...

De heer Van der Kruijff: Voorzitter? Mag ik daar nog een vraag over?

De voorzitter: Ja, dat mag zeker, mijnheer Van der Kruijff.

De heer Van der Kruijff: Want ik herken dit verhaal. Bij de andere businesscases en andere grote programma's, inderdaad, was er ook steeds sprake van cofinanciering.

Sterker nog, daar krijgen we ook altijd stukken vanuit het college op aangereikt waar met zoveel woorden instaat, we zetten in en we rekenen op en de kans is groot dat we cofinanciering gaan krijgen. Maar in deze hele businesscase komt het woord cofinanciering niet voor, er staat alleen 10 a 15 miljoen tekort. Dus dan vind ik toch wel iets missen in deze businesscase. Als dat de strategie is verwacht ik hem hier namelijk terug in te lezen.

De voorzitter: De wethouder.

De heer Burggraaf: Nou ja, ik zou zeggen, bij deze een addendum op het raadsvoorstel zoals die voorligt, dat dat een onderdeel is van de strategie en de inzet. En dat we u daar ook van op de hoogte houden op het moment dat, hè, want dus nu vragen wij een deel van die reservering vragen we nu om uitvoeringskrediet. Nou, en vervolgens komen er verschillende nieuwe uitvoeringsstappen waarbij we weer terugkomen bij u om geld op te halen. Dat we daarin ook altijd dat op zullen reflecteren van, nou, jongens, dit was wat we met elkaar, en dames, dit was wat we met elkaar hadden afgesproken aan investeringen en hoe, zover staan we nu. En kijk eens even op die cofinanciering, dit is wat we nu hebben binnengehaald en hier zitten er nog ijzers voor in het vuur wat mogelijk kan komen. Ik zou het nu ook beetje te, ik weet zeker dat we dat in de Dordwijkzone, in de businesscase ook niet hebben benoemd van, nou, zoveel cofinanciering komt er. Het is gewoon puur de strategie die je inzet, je kan het nog niet benoemen waar die dan vandaan komt. Maar nogmaals, zie dat als een, nou ja, een aanvulling of een toezegging dat we dat zo mee zullen nemen in de raadsvoorstellen die volgen. Dan even de focus van het plan. Nou ja, misschien nog één ander dingetje, we zijn ook altijd daar transparant in geweest hè. Bij het Toekomstbeeld van de binnenstad, zoals u dat begin 2022 heeft vastgesteld, zat ook een financiële bijlage. En daar hebben we ook al aangegeven, u heeft 40 miljoen gereserveerd maar 50 tot 55 miljoen is nu de inschatting. We hebben bij het besluit in november 2020, heeft u ook vastgesteld wat de focus van het plan was op de binnenstad, voor die 40 miljoen reservering. En die focus zat op de onderdelen investeren in bereikbaarheid en parkeren, meer groene en mooie openbare ruimte, een breed aanbod van goede winkels in een kleiner winkelgebied. Dus daar zaten niet in die pot heel veel andere aspecten die u wel terugziet in de lijstjes als over woningbouw en een aantal andere zaken erbij. Waarom ziet u ze dan wel staan? Dat komt omdat je investeert in een gebied waar ook andere opgaven zitten en die wel degelijk ook interactie met elkaar hebben. Maar het is niet de kernfocus van deze reservering. Die zit dus met name, dus die zit volledig op die drie dingen die ik net noemde en dat is omdat we weten dat als je investeert in de bereikbaarheid, in de parkeeroplossing in de binnenstad, dan ga je heel veel openbare ruimte winnen in die binnenstad. Daarmee ga je die belevingskwaliteit in de binnenstad op groen en andere invulling van openbare ruimte enorm versterken en veranderen en daarmee ga je die kwaliteit in die visie in beweging brengen. En daarom hebben we gezegd, daar gaan we als eerste die investering op focussen want dat is gewoon altijd je startpunt om die hele ontwikkeling te kunnen maken. Nou ja, en dan even voor woningen. Je ziet, hè, dat staat er ook in, je ziet gewoon derde ontwikkelingen als het gaat om de transformatie van V&D bijvoorbeeld. Ja, dat zijn gewoon particuliere ontwikkelingen. Dat vraagt geen bijdrage in gemeentelijke middelen.

U benoemt terecht dat er ook wordt genoemd van, potentiële ontwikkelingen op Botermarkt en dergelijke. Hè, dan heb je het wel over gemeentelijke grondbezit. Ja, en dat zal aan bod komen op het moment dat je daar als eerste ontwikkelkaders voor gaat vaststellen. En dan kan je altijd een woonprogramma maken waarbij je een grondexploitatie dan gaat openen, waarbij je dan uiteindelijk op een resultaat komt waar je geen geld bij hoeft te leggen. Natuurlijk kunnen daar ook eisen komen dat je zegt, ja, maar ik wil een programma hebben die minder oplevert. Maar dan heb je gewoon apart de discussie over die, nou ja, specifieke ontwikkeling en wat je dan bereid bent in de afweging tussen kwaliteit van wat je neer wil zetten en de opbrengst die je wil genereren.

De voorzitter: De heer Van der Kruijff.

De heer Van der Kruijff: Ja, voorzitter, dan toch één vraag. Want in de businesscase, daar staat dat eurosymbooltje waar ik naar refereerde uitgelegd op bladzijde 8. En daar staat gewoon, bij een aantal projecten staat een euroteken als symbool dat voor dit project ook de kostenramingen bekend zijn. Dus dat suggereert dat alleen meegenomen is wat nu bekend is en niet meegenomen is wat niet bekend is. Het verhaal wat u nu houdt is anders. Het maakt namelijk niet alleen maar uit of het wel of niet bekend is, maar het maakt ook uit of het wel of niet in scope is van het oorspronkelijke plan. Maar dat is niet wat er in de businesscase staat want die zet me dan op het verkeerde been. Het is niet meegenomen als het nog niet bekend is, dat staat er.

De voorzitter: De wethouder.

De heer Burggraaf: Nou ja, het zijn twee aspecten. Eén is, er zijn aspecten, er zitten er een aantal bij in het rijtje die niet zijn mee en waar de kosten niet bekend zijn. Maar het andere is nogmaals, het zit niet in de primaire focus van waar je dit voor reserveert. Maar het heeft wel degelijk interactie met elkaar, ook op de businesscase en de maatschappelijke opbrengsten die het genereert.

De heer Van der Kruijff: Ja, voorzitter, één vervolgvraag. Dan zou ik het zelf wel prettig vinden als we als raad dan geïnformeerd worden welke posten dan niet in scope van plan binnenstad zitten hè, Slijpen aan een diamant. Omdat u zegt, dat valt onder andere programma's. En welke posten er wel onder vallen maar waarvan alleen het bedrag nog niet bekend is. En waarvan ik dan denk, dan wordt die 10 tot 15 miljoen misschien nog iets hoger. Maar misschien valt het reuze mee maar ik wil het wel graag weten. Kan dat?

De voorzitter: Wethouder.

De heer Burggraaf: Nou ja, dat is wat ik dus net noemde hè. De focus van het plan is gericht op investeren, bereikbaarheid en parkeren, meer groen en ook mooie openbare ruimte en een breed aanbod van goede winkels in een kleiner winkelgebied. Dat is het vertrekpunt geweest van de investering en dat zit binnen de scope van deze reservering. Nou ja, en nogmaals, het is wel in een gebied met de samenhang van een aantal andere opgaves. En dat is het rijtje wat u verder ook daar ziet opgenoemd. Daar ziet u ook bijvoorbeeld Huis van Stad en Regio ertussen staan.

Ja, is een heel belangrijk onderdeel want het is de, hè, het maken van een goede ritssluiting op de goede toegangspoort naar die mooie stad. En dat gaat een enorm mooi gebiedsontwikkeling daar opleveren waardoor die entree naar die binnenstad heel veel aantrekkelijker wordt. Maar dat heeft u verder via, nou ja, een ander krediet namelijk die van Huis van Stad en Regio heeft u dat verder georganiseerd. Zo, op die wijze moet u al die punten lezen.

Mevrouw Kruger: Voorzitter, ja, toch even nog want ik probeer het ook ...

De voorzitter: Gaat uw gang.

Mevrouw Kruger: ... allemaal te snappen. Maar die drie focuspunten, echt hartstikke goed. Want ik bedoel, dat is gewoon ook heel belangrijk dat we blik van de straat en dat er meer groen komt en de ... Dat, helemaal goed. Ik hoor ook over cofinanciering. Stel nou dat de cofinanciering ergens plaats gaat vinden op dit moment wat niet op die drie focuspunten zit maar dus wel op een ander punt. Want dat zou zomaar kunnen hè want je bedoel, af en toe weet je gewoon niet waar dan de plannen vandaan komen. Want bijvoorbeeld, u heeft het over het V&D-pand. Nou, volgens mij duurt dat weer eventjes voordat we dat echt kunnen gaan ontwikkelen. Dus het is allemaal zo moeilijk in te plannen van, wat is nou eerst en wat komt daarna. En dan zit je met die financiering, we hebben bepaalde dingen gereserveerd. Maar stel dat nou andere zaken eerst gaan en dan toch een stukje van die, ja, ik zit echt te bedenken hoe dat gaat met die cijfers. Maar dat je dus een stukje van die gereserveerde financiering nodig hebt voor iets waar we nu echt niet de focus op hebben maar het wel fijn is dat die cofinanciering nu gegeven wordt. Snapt u een beetje wat ik probeer te zeggen?

De heer Burggraaf: Nou ja, kijk, algemeen is het dat dit college de strategie heeft om zoveel mogelijk cofinancieringskansen te grijpen op het moment dat die langskomen en aansluiten bij de maatschappelijke ambities en prioriteiten die we hebben. Dus als die zich voordoen dan springen we daarop in. Ja, en dan komen we vanzelf met een voorstel uw kant op om als dat een cofinancieringsvraag geeft die niet binnen een van onze andere budgetten of reserveringen valt. Maar ja, weet je, kijk, het is ook, u moet het ook zo zien, dit is een reservering voor dit programma. Maar er is natuurlijk ook gewoon nog steeds regulier exploitatiebudget op heel veel van die, verder van zeg maar de beleidsinzet. Dus zeg maar, ja, dat is mijn antwoord op uw vraag. U hoeft er niet bang voor te zijn dat we cofinancieringskansen die er zijn en waarvan we weten van, nou, die kunnen we voor de stad goed benutten, dat we die laten glippen. Dan zorgen we gewoon dat we dan tegen die tijd kijken hoe we zoiets kunnen dekken. En daar komen we vanzelf bij u op ... Bij u langs. Even kijken hoor. Dan was er nog een vraag van de Partij voor de Dieren. Naar een groenplan die u mist in de businesscase. Dat groenplan komt eraan, begin tweede kwartaal krijgt u die toegestuurd. Wij hebben daar al een heel participatietraject ook op doorlopen en ik weet zeker dat dat gaat voorzien in de hoge verwachtingen die u net uitsprak. En uw pleidooi was om bewoners goed mee te nemen in de participatie vanaf de start. Nou, absoluut. Dat is waarom we nu ook in het voorbereidingskrediet dus geld vragen om participatie, om dat goed te doen. Ja, dan heb je daar goede begeleiding op nodig dus dat kost ook geld. Dat is de reden dat we dat hier hebben opgehaald.

En we zitten gewoon in een startfase van de Grote Markt ontwikkeling dus ja, eigenlijk had ik, als u mij vraagt dan had ik al een jaar geleden met de Grote Markt willen beginnen. Maar ja, dat vraagt eerst uitwerken van een businesscase, vervolgens voorbereidingskrediet om die participatie te doen, dan vervolgens zorgen dat we die mensen vinden in de markt die dat goed kunnen en daar ervaring mee hebben om dat te gaan begeleiden. En daardoor zijn we nu een jaar later eigenlijk dan ik zelf als ambitie had, begonnen aan die herontwikkeling van die Grote Markt. Maar we doen het wel op een hele zorgvuldige manier met een hele brede betrokkenheid van de stad. Waarvan ik wel overtuigd ben dat, nou ja, het kost wat langer maar aan het eind van de rit ga je wel een hogere kwaliteit plan krijgen en eentje met een veel groter draagvlak. Wat zich dan aan het eind van de rit weer uitbetaalt.

De heer Venderbos-Lambinon: Met name de Grote Markt heeft u het over. Ik moet denken aan ...

De voorzitter: De heer Venderbos, dank u wel. Ja.

De heer Venderbos-Lambinon: Sorry, voorzitter.

De voorzitter: Het geeft helemaal niks.

De heer Venderbos-Lambinon: De wethouder heeft het over de Grote Markt en dat doet me meteen denken aan twee jaar geleden een artikel in het AD van architect Andries Lugten. Waarbij de Grote Markt volgebouwd werd met een appartementencomplex, Tolbrugkamp werd volgebouwd, er werd ik meen 24 of 28 appartementen van het bestaande complex afgebroken, achtertuinen van mensen werden omgebouwd tot een wandelpromenade. En dat is bij heel veel mensen, met name ook bij mij want ik woon daar in de buurt, in een behoorlijk verkeerd keelgat gestoken. En dat is ook mede de vraag om direct van het begin inderdaad '...'.

De voorzitter: De vraag is, hoe zit dat?

De heer Venderbos-Lambinon: Ja, hoe zit dat?

De voorzitter: Hoe zit dat? Ja.

De heer Venderbos-Lambinon: Dat we niet dit soort situaties '...'.

De heer Burggraaf: Ja, voorzitter, kijk, dat is een initiatief van particuliere partijen geweest en iedereen kan een plannetje indienen. Ik heb ook een plannetje laatst in de commissie voorbij zien komen al geloof ik op de Botermarkt van een partij die dacht van, nou, zo kunnen we het bebouwen. Maar ja, dat is niet iets wat vanuit de gemeente komt hè, dus er zijn altijd partijen die kunnen ook vergezichten hebben over hoe de stad zich kan ontwikkelen. In dit geval was voor, en heeft u dat ook als raad nu als kaders meegegeven, staat voorop dat er goede parkeervoorziening gerealiseerd moet worden. Om dus ruimte op straat te gaan creëren om daar ook weer te kunnen investeren in groenkwaliteit, et cetera.

Dat dat op een mooiere wijze moet gaan gebeuren dan nu het geval is. Want het is nu gewoon een parkeerplein en dat willen we niet, we willen daar ook kwaliteit hebben. Onze gedachte daarbij is toch meer een soort pleinperspectief. Maar we gaan ook gewoon een ontwikkel, ja, een ontwerpatelier starten nu. En daar gaan we dat soort kaders ook met onder andere de omwonenden ook voorleggen. En zeker vanuit dit zijn verschillende ontwikkelgedachtes. Want die partij die zegt, ja, een plein is leuk maar dat was nooit de oorspronkelijke structuur van de stad daar en je moet juist een doorlopende wandellijn hebben zeg maar naar de Aardappelmarkt en de Wolwevershaven. En als je dat brengt, dat geeft juist kwaliteit in de stad. Nou, dat zijn discussies die je ook in zo'n participatietraject met elkaar kan voeren en kan doorleven en dan met elkaar de voors en tegens van verschillende invullingen kan afwegen. En daaruit dan kan kiezen van, hé, maar dit vinden we overall zeg maar de beste ontwikkelrichting.

De voorzitter: De heer Damen, die wilde nog een vraag aan de wethouder.

De heer Damen: Ja, het lijkt er een beetje op alsof de wethouder heel makkelijk een initiatief voor de Botermarkt afserveert omdat daar niet wordt voorzien in parkeergelegenheid. Maar dat is juist de charme van het project, de bewoners wensen geen parkeergelegenheid. En het lijkt me het mooiste om op die manier dure parkeeroplossingen te vermijden.

De heer Burggraaf: Ja, voorzitter, ik heb alleen maar een voorbeeld genoemd van een project waarbij particulieren al een plannetje invullen zonder dat daar gesprekken met de gemeente over zijn geweest. En het heeft verder geen waardeoordeel aan het plan ge... Dus die laat ik even dan aan u, die stappen die u er nog bij formuleert. Op Ons Eiland vroeg hoe het staat met wonen boven winkels. En eigenlijk met een beeld van, nou ja, er gebeurt zo weinig. Nou, dat beeld dat deel ik niet. Er zijn echt de afgelopen jaren enorm veel winkels getransformeerd. Je ziet dat er heel veel woningen of winkels aan de achterkant zeg maar minder diep zijn gemaakt om daar wonen mogelijk te maken. Nou ja, de Kroonenberg Groep heeft bijvoorbeeld flink geïnvesteerd nu in de bovenruimte van de winkels om daar woningen te doen. En ik kan eigenlijk heel veel projecten noemen ook op de Voorstraat waarbij dat gebeurt. En zelfs in zo'n mate dat je ook al even met de vastgoedeigenaren in dat Binnenstad Bedrijf in oprichting en de winkeliers en de horeca daar het gesprek hebt van, oké, maar weten we ook hoeveel vierkante meter winkelruimte er nodig is voor de toekomst en zorgen we ook dat we tijdig daar de rem op zetten hè. Want dat hebben we in de discussie in de commissie hiervoor even rondom de Woonbrief gehad, transformeren van kantoren naar woningen. Daar zeggen we ook van, ja, pas op de plaats want er zijn ook nog kantoorruimtes nodig. Dus ik deel niet het beeld dat het wonen boven winkels geen vaart maakt of dat daar enorme obstakels zijn om dat optimaal uit te ontwikkelen. Dus dat gaat, nou, dat levert veel woningen op in de stad. En daar hoeft de gemeente niet heel veel, eigenlijk niet in te investeren anders dan alleen maar discussies over, nou ja, bestemmingsplan en afweging, blijft er nog voldoende winkelruimte over.

De voorzitter: De heer Hartmeijer. De heer Tutupoly.

De heer Tutupoly: Ja, ik wil er even op reageren. Nou, we zijn in ieder geval blij dat daar ontwikkelingen gaande zijn want de laatste dingen die wij eigenlijk daarover gehoord hadden was met name dat het toetreden, de toetreding tot de woning een probleem zorgde omdat je daarvoor gedeelte van de etalage en dergelijke moest opofferen. Dat zijn de laatste berichtgevingen die wij daar eigenlijk over gehad hebben, even los van bepaalde transformatie van winkels. Want ik had het even over het wonen boven de winkels waar met name in die Voorstaat natuurlijk nog heel veel ruimtes zijn die leegstaan omdat er ook geen aparte opgang is. Maar ik begrijp hieruit in ieder geval dat die gesprekken nu gaande zijn en dat de problemen die er eerst waren dan nu een beetje tot het verleden gaan behoren.

De heer Burggraaf: Ja, nou ja, het klopt, je hebt een opgang nodig. En tegelijkertijd wil je, kijk je heel zorgvuldig dan of in het straatbeeld het niet zo is dat er te weinig etalage overblijft waardoor je door een winkelstraat loopt en eigenlijk vooral voordeuren ziet of ja, winkelruimtes die eigenlijk te klein zijn geworden om nog te kunnen functioneren. Dus dat is waar we op toetsen. En dat zal zeker zijn dat sommige panden daarmee niet genoeg ruimte hebben om die transformatie te maken. Maar ik kan er echt heel veel noemen de afgelopen paar jaar waarbij die transformatie wel is gebeurd. En ook op de Voorstraat er gewoon een stukje etalage, nou ja een opgangruimte is gecreëerd en nog steeds een volwaardige winkel ook tegelijkertijd biedt. Dus, nou ja, goed, mijn beeld is dat dat tot nu toe goed loopt. Dan had ik als laatste volgens mij nog opmerkingen van, nou, ik had die van ChristenUnie/SGP nog opgeschreven maar die zaten allemaal in de lijn van GroenLinks en CDA, volgens mij die zijn beantwoord. Had ik van de SP nog de vraag over de scope van een autoluw gebied. Nou, die discussie voeren we rondom de mobiliteitsdiscussie die nu ook bij u voorligt. En dan over de Binnenstad Bedrijf in oprichting. Ja, ik deel niet uw beeld dat vastgoed dat gaat domineren en er geen democratische controle meer is want het is juist een samenwerking met drie partijen. Dus de gemeente zit erin vanuit het belang dat we hebben op de openbare ruimte en het publieke belang voor die ontwikkeling van die binnenstad. We zitten er samen in met de POBD, dus de vertegenwoordiging van de winkeliers en van horeca, en inderdaad met vastgoedeigenaren. Ja, en dat lijkt me juist een hele goede zaak want op die manier, die investeren ook in die binnenstad, kan je ze ook committeren aan de visie, aan de doorontwikkeling van een stad die je hebt. En kan je ze ook, nou ja, verleiden om ook te investeren in diezelfde visie. En om ze bij de les te houden dat je niet altijd voor de snelle winst gaat maar ook voor de waardesprong die je maakt op het moment dat je zegt, ja, we gaan in een gebied ... Misschien heb je daar nu nog niet de beste winkelmeters maar als we met elkaar goed kijken welke huurders we erin zetten dan gaan we er wel naartoe werken dat het een heel gewild stukje kernwinkelgebied wordt. Waardoor je die winst in de toekomst kan, zowel maatschappelijk als privaat investeerder, kan vinden. En dus geloof ik heel erg in ...

De voorzitter: Mevrouw Kruger had ook nog een vraag.

De heer Burggraaf: ... die samenwerking tussen drie partijen.

Mevrouw Kruger: Ja, voorzitter, ik heb toch nog één vraag ook over de levendigheid en de leefbaarheid in de binnenstad. Want we hebben het wel steeds over wonen boven de winkels, beneden toch ook in de plinten bewoning. Ik kan me herinneren dat er bij een commissie ook wel bewoners waren die zeiden, ja, zo erg fijn vinden we het ook weer niet dat er veel beneden gewoond wordt. Want ja, op bepaalde momenten staan er alleen maar fietsen tegen de etalage, tegen de ruiten aan. Of ja, de gordijnen zitten dicht, het is een beetje donker gebied aan het worden. En ik zit ook een beetje met die reuring en ja, hoe maak je het gezellig in de binnenstad? Dat als dat met elkaar gaat botsen, we hebben nu al problemen met festivals bijvoorbeeld op de pleinen, hoe meer er gewoond gaat worden, hoe lastiger ... In hoeverre wordt dat gemonitord? In hoeverre gaan we daar ook de ruimte aan geven? Ik voorzie daar heel veel problemen in eigenlijk.

De heer Burggraaf: Ik vind dat u een terechte zorg duidt. Kijk, aan de ene kant is bewoning in de binnenstad heel goed want dat zijn ook weer de consumenten van diezelfde binnenstad en dat maakt uiteindelijk dat die, nou ja, dat je ook meer winkels of de winkels die er zijn beter kunnen draaien en uiteindelijk daar de kwaliteit mee omhooghaalt. Alleen er is inderdaad wel als je het hebt over horecalocaties, ja, op het moment dat dat heel veel, dat ze in een winkelstraat zitten waar je de winkels overdag hebt en 's avonds de bovenverdiepingen altijd leeg waren, dan heb je ook nooit mensen die klagen over geluid. En daarom ziet u ook in de aanpak dat we een horeca-concentratiebeleid gaan maken en dat we gebiedsprofielen gaan opstellen. Dat is in ieder geval een manier waarop je kan laten zien van, ja, wij vinden met elkaar dat dit deel van de binnenstad zich heel erg leent voor die enorme levendigheid en voor het bruisen. En dat betekent als je daar gaat wonen, ja, dan ga je in een stadse omgeving wonen waar je het voordeel hebt dat je je voordeur uitloopt en een deur verder een biertje kan drinken of een leuke boodschap kan doen. Of als je een evenement hebt gehad dat je tot het allerlaatste bij kan blijven en je rollend je bed naartoe kan. En dat je dus met dat soort profilering gaat stimuleren dat de bewoners die in dat stuk, nou ja, in zo'n omgeving gedijen, daar ook gaan wonen en dan heb je een hele mooie mix. En dat de mensen die wat meer op leeftijd zijn en wat meer op rust op zoek zijn in de stad zeggen van, nou, ik zoek een wat rustiger deel van die historische binnenstad op waar dat soort etablissementen niet zitten. En nou ja, daar ook op een fijne manier van die stad kunnen genieten. En we daar dan voor de toeristen die op zoek zijn naar meer de verstilte kwaliteiten van de stad ook hun gading kunnen vinden. Nou, dat is wel wat we nastreven. En ik hoop echt dat we dat met elkaar gaan bereiken want anders deel ik wel met u de zorg dat we uiteindelijk een binnenstad ook zouden kunnen hebben met heel veel inwoners maar heel weinig levendigheid.

De voorzitter: We gaan zo denk ik even nog naar een tweede termijn. Nog een vraag richting de wethouder neem ik aan? Eerst de heer Hartmeijer en daarna de heer Venderbos.

De heer Hartmeijer: Ja, voorzitter, ik vroeg het toch even nog af over de Grote Markt en eventuele parkeergarage. Want ik zie budget voor projectbegeleiding, onderzoek, participatie, ontwerpen. Maar is al bekend of het überhaupt haalbaar is om die te bouwen daar en of je er wel diep genoeg kan of breed genoeg kan?

Zoals de heer Kleinpaste zegt, ja, ga je dan iets bouwen waar je nog eigenlijk dan je doelen niet mee haalt. Dat het eigenlijk dan een beetje toch weggegooid geld ... Ja.

De voorzitter: Wethouder.

De heer Burggraaf: Ja. Kijk, je weet sowieso hoe dieper je de grond in gaat hoe duurder het wordt. We weten ook dat er wel al in dat gebied eerder zeg maar in een stuk van de grond, ik weet niet precies tot welke diepte, wel eens al is gekeken van, nou, wat zit daar nou? Dus we achten het kansrijk dat er een parkeergarage kan komen en ingepast kan worden in de omgeving. Ja, hoeveel lagen diep? Dat gaan we ... Daar hebben we echt de voorbereidingskredieten voor nodig om dat soort aspecten vroeg in het traject ook in beeld te kunnen brengen. En dan, ja, krijg je aan het einde van de rit ook natuurlijk een totale investering met daarnaast een exploitatie inkomst. Ja, ik kan u ook vertellen, op het moment dat we daar een garage neerzetten voor bezoekers parkeren, dan kan je veel sneller je investering terugverdienen in de exploitatie. Op het moment dat je het voor bewoners doet, ja, dan zijn die inkomsten natuurlijk ook navenant lager. En dat maakt uiteindelijk de investering en de onrendabele top eigenlijk daarin ook groter. Maar goed, dat zijn allemaal aspecten die we ook snel in het traject in kaart gaan brengen. En daar hebben we gewoon een voorbereidingskrediet voor nodig omdat dat, nou ja, expertise vraagt van mensen in uren om dat allemaal in elkaar te gaan brengen.

De voorzitter: De heer Venderbos.

De heer Venderbos-Lambinon: Dank u wel, voorzitter. Ik mis nog twee antwoorden op vragen. Vraag één van de vragen was, vergroening van het Stadhuisplein. Het is natuurlijk een stenen massa. En een tweede vraag is of er ook hondenuitlaatplaatsen voorzien zijn? Er is volgens mij nu één hondenuitlaatplaats Tolbrugkamp, 4 vierkante meter, waar de hele binnenstad zijn hond uit zou moeten laten.

De heer Burggraaf: Ja, voor wat betreft de vraag van het Stadhuisplein dan zou ik zeggen, wacht even tot we in het tweede kwartaal dus met het groenplan komen. En voor wat betreft de honden zou ik dat eigenlijk bij mijn collega Merx die over de hondenvoorzieningen gaat en eigenlijk de integrale voorzieningen daar rondom hondenuitlaatvoorzieningen willen beleggen. En wellicht kan de griffie deze vraag even noteren en dan komen we daar even via mijn collega op terug. Want ik denk dat dat beter is om dat even in de integraliteit vanuit dat beleidsdomein te beantwoorden.

De heer Venderbos-Lambinon: Nou, prima, tevreden met het antwoord.

De voorzitter: Dan komen we aan de vraag of er behoefte is aan een tweede termijn? En de volgende vraag is dan, als die behoefte er niet is hoe we verder gaan met dit stuk? Er zit een besluit aan vast en de vraag is van, of dit besluit gewoon met algemene instemming afgehamerd kan worden of dat iemand daar politiek nog wat mee wil?

De heer Kleinpaste: Nou, voorzitter, het kan wel afgehamerd worden maar ik weet niet of het met algemene instemming is.

De voorzitter: Dat is de vraag die ik stel natuurlijk dus dat ... Ja, dus de heer Van der Kruijff?

De heer Van der Kruijff: Ja, voorzitter, we hadden natuurlijk nog vooral wat financiële vragen. Kijk, ik stel voor als je naar het raadsvoorstel kijkt, dat er staat, om kennis te nemen van de maatschappelijke businesscase, dat is natuurlijk wat anders als instemmen met overschrijdingen van gereserveerde budgetten. Dus daar kunnen we wel met een stemverklaring, dat we niet mee instemmen, alleen maar kennisnemen, kunnen we daar wel als hamerstuk mee uit de voeten. Neemt niet weg, maar dat hoeven we nu niet te gaan doen, dat ik nog wel heel veel vragen heb over al die financiën die met name in dat stukje financiële effecten staan. Maar dat hoeven we wat mij betreft niet in een commissie te doen, die kan ik ook wel een keertje schriftelijk stellen.

De voorzitter: Ja, nou ja, kijk, dat kan altijd natuurlijk. Vandaar mijn vraag ook. Ja, op dit moment is dit het besluit wat voorligt en daar staat inderdaad kennis te nemen. Nou goed, en dan de rest. Nee, mevrouw Kruger? Ik lees het gewoon letterlijk op hoor maar ...

Mevrouw Kruger: Nee, er staat kennisnemen van maar akkoord te gaan met, dat is niet alleen kennisnemen van.

De voorzitter: Nee dat klopt maar er staat, kennis te nemen inderdaad van de businesscase en dan akkoord te gaan inderdaad met de voorbereidingen en daar inderdaad een budget voor te geven. Dat is inderdaad waar het om gaat. Dus nogmaals dan, de stemverklaring, nou, dat kan altijd, om dat even dat te benadrukken. Maar dan kijk ik zo rond en dan stel ik dus vast dat dit dus gewoon voor de rest kan worden afgehamerd.

Mevrouw Kruger: Zeker.

De voorzitter: En dan sluit ik bij deze, deze commissie en dan dank ik allen voor uw aanwezigheid.

Mevrouw Kruger: Is het opeens klaar?

De voorzitter: Ja?

Mevrouw Kruger: Jammer, nou, helemaal leuk. Hoppa.

De heer Kuhlmann: Maar je hebt in Den Haag ook op de Grote Markt, dat is een plein met een hele hoop horeca, levendigheid, gezelligheid tot diep in de nacht. Misschien ken je het wel. Daar zit één woonhuis daartussen en dat is een studentenhuus met allemaal studenten van het conservatorium.