VERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING VAN DE COMMISSIE GROTE PROJECTEN DORDRECHT D.D. 30 juni 2021
Vergaderkamer 1

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

Aanwezig:

Dhr. Kleinpaste (Gewoon Dordt)
Mevr. Kruger (GroenLinks)
Dhr. Van der Kruijff (CDA)
Dhr. Merx (VVD)
Dhr. Noldus (VVD)
Dhr. Polat (D66)
Dhr. Schalken-den Hartog (Beter Voor Dordt)
Dhr. Veldman (ChristenUnie/SGP)
Dhr. Van Verk (PvdA)
Dhr. Van der Wal (inspreker)
Dhr. Wisker (VSP)
Dhr. Wringer (Beter Voor Dordt)

Portefeuillehouders: wethouder P. Sleeking, wethouder M. Burggraaf.

1. Opening, mededelingen en vaststellen agenda

De voorzitter: Hoe fijn kan het leven zijn, dat we gewoon weer bij elkaar zitten hier in vergaderkamer 1 voor de Commissie Grote Projecten en ik niet op een chat hoef te kijken wie er zijn en wie er boos op mij zijn en zo. Goed. Dames en heren, welkom. Mijnheer Van Verk is zich van geen kwaad bewust. Maar dat hoeft niet hoor, dat… We hebben het allemaal overleefd. Welkom bij de Commissie Grote Projecten van woensdag 30 juni 2021. Voor het verslag noem ik de namen van de mensen die in deze vergadering aanwezig zijn en die hoef ik dus nu niet van het scherpje af te lezen. Ik start links van mij met de commissiegriffier, mijnheer De Boer, altijd gezellig dat u er bent. Mijnheer Kleinpaste, Gewoon Dordt. Mijnheer Van der Kruijff, CDA, mijnheer Van Verk, PvdA, mijnheer Wisker, VSP, mijnheer Schalken, Beter Voor Dordt. Mijnheer Noldus, VVD. Dan ga ik een ring verder, dat is mijnheer Wringer van Beter Voor Dordt en mijnheer Stolk van de VSP. Mijnheer Merx van de VVD, mevrouw Kruger van GroenLinks. En dan krijgen we de ambtelijke organisatie slash college, mijnheer Kranendonk, mijnheer Burggraaf, mijnheer Sleeking, mijnheer Van de Wal, mijnheer Van Oosterhout, mevrouw Wouters. Nou, dan hebben we volgens mij nu, op dit moment, iedereen gehad. Kan de commissie instemmen met de agenda? Ik hoor niemand. Ik heb wel even een verzoek binnen gekregen, dat is op zich pas aan de orde bij punt 9, 10 en 11, dat is de vraag vanuit wethouder Burggraaf, om een korte

CONCEPT

presentatie te laten geven over het Huis van Stad en Regio en daarbij heeft hij beloofd dat dat om informatie gaat die nog niet in de raadsinformatiebrief staat, waarmee dus nu iemand het heel snel moet gaan schrappen. Nee, hoor. Maar goed, dat het dus echt een wenselijke aanvulling zou kunnen zijn voor u als raad. Dus de vraag is, of u dat wil toestaan bij punt 9, 10 of 11. Geen reactie is dat u ermee instemt. Ja?

De heer Kleinpaste: Je kunt het pas na afloop beoordelen, hè?

De voorzitter: Ja, maar goed. Kijk, mijnheer Burggraaf zit achter u, mijnheer Kleinpaste, dus u kan hem grijpen. Goed, dan gaan we dat zo doen. Er zijn vooraf geen mededelingen aangemeld, maar als iemand nog iets heeft? Nee? Oké. Dan gaan we over naar punt 2, het vaststellen van de besluitenlijst van de adviescommissie van 20 mei 2021.

2. Vaststellen besluitenlijst adviescommissie van 20 mei 2021

De voorzitter: Ook daar zijn geen wijzigingsvoorstellen op binnengekomen, heeft iemand daar nog wat over? Nee? Mooi. Punt 3, vragen aan het College.

3. Punt 3, vragen aan het College

De voorzitter: Die ook niet zijn gemeld en ook niemand in de rebound. Kijk, dat gaat vlot. We zijn uiterlijk om elf uur klaar, hè, jongens, dus dan weten jullie het alvast. Punt 4 tot en met 8 dat zijn de nieuwe behandelvoorstellen, ik loop ze heel even snel met u door. Raadsinformatiebrief onder 4, terugkoppeling Trivire en Ballast Nedam inzake sociale woningbouw Gezondheidspark.

4. Raadsinformatiebrief terugkoppeling Trivire en Ballast Nedam inzake sociale woningbouw Gezondheidspark – Raadsinformatiebrief

De voorzitter: Behandeladvies is, de kennisname naar de Raad sturen. Mijnheer Van der Kruijff wil dat wat op zeggen. Gaat uw gang.

De heer Van der Kruijff: Voorzitter. Ik kan daar wel mee instemmen, maar ik was van plan zowel punt 4 en ook voor 5 geldt dat, om dat straks gewoon te betrekken bij het laatste agendapunt, de voortgangsmonitor. Dat lijkt ons wel zo praktisch, maar ik kondig hem alvast aan.

De voorzitter: Nou, dat is heel goed, kunnen we ons psychisch voorbereiden. Dank u wel. Verder niemand daarover?

5. Raadsinformatiebrief over beantwoorden motie 201110/M17: Sneller meer huurwoningen - Raadsinformatiebrief

CONCEPT

De voorzitter: Punt 5, raadsinformatiebrief beantwoorden motie Sneller meer huurwoningen. Ter kennisname naar de raad. En ook hiervoor geldt natuurlijk dat we de informatie kunnen betrekken bij de bespreking van de monitor Bouwende Stad.

6. Brief van de heer Claessen inzake schade die ontstaat door jarenlange voorsleping project Spoorzone Maasterras

De voorzitter: Punt 6, brief van de heer Claessen inzake schade die ontstaat door jarenlange voorsleping project Spoorzone Maasterras. Voor kennisgeving aannemen.

7. Brief van Raad van State (28 mei) met afschriftbrief van de heer Schaap inzake het bestemmingsplan van Gezondheidspark West/Middenzone.

De voorzitter: 7, brief Raad van State 28 mei met afschriftbrief van de heer Schaap inzake het bestemmingsplan van Gezondheidspark West slash Middenzone. Behandeladvies hierbij is ook deze brief voor kennisgeving aan te nemen, het beroep is in behandeling bij de Raad van State.

8. Brief Raad van State van (9 juni) met afschriftbrief van de heer Schaap inzake bestemmingsplan Gezondheidspark West/Middenzone

De voorzitter: En punt 8, brief Raad van State 9 juni met afschriftbrief van de heer Schaap inzake bestemmingsplan Gezondheidspark West/Middenzone. Voor kennisgeving aannemen want het beroep is in behandeling bij de Raad van State. Ik hoor geen protesten. Goed, dan gaan wij over naar de punten 9, 10 en 11.

9. Voortgang project Huis van Stad en Regio (april 2021) – Raadsinformatiebrief

De voorzitter: 9 is de Raadsinformatiebrief voortgang project Huis van Stad en Regio.

10. Voortgang proces nieuwbouw Huis van Stad en Regio (juni 2021) – Raadsinformatiebrief

De voorzitter: Punt 10, raadsinformatiebrief voortgang proces nieuwbouw Huis van Stad en Regio. Dus de één is van april, deze is van juni.

11. Invulling additioneel volume Huis van Stad en Regio – Raadsvoorstel

De voorzitter: En dan hebben we bij 11, Raadsvoorstel invulling additioneel volume Huis van Stad en Regio. Een beetje saaie koppen zo, steeds dat Huis van Stad en Regio, maar goed, kunnen we ook niks aan doen. Deze worden gezamenlijk besproken, de portefeuillehouder hiervan is, zoals ik net al eerder zei, de heer Burggraaf. En op 20 mei hebben we een raadsinformatiebrief teruggestuurd naar het college met het verzoek op een aantal punten extra informatie te verstrekken, zoals over de oorzaken van de opgelopen vertraging en de gevolgen voor de ruimtevraag van het vaker thuiswerken en de invlechting van de GRD-organisatie. En vanavond ligt er dus ook een

CONCEPT

raadsinformatiebrief voor waar deze en ook andere punten op in wordt gegaan en ook ligt er een raadsvoorstel voor de invulling van het additioneel volume en het is nu aan u als commissie om de Raad te adviseren over de twee raadsinformatiebrieven en het raadsvoorstel. Zoals ik net al aangegeven heb, volgt er een presentatie. U heeft daarmee ingestemd en daarvoor wil ik het woord geven aan de heer Rinald van der Wal, die dat namens de ambtelijke organisatie zal doen.

De heer Van der Wal: Dank. Fijn dat het mogelijk is om even een paar minuten nog wat extra beeld en geluid en nieuwe informatie te geven bij de raadsinformatiebrieven en het raadsvoorstel. Een aantal onderwerpen, inderdaad, gevolgen voor het ruimtegebruik, waar staan we met het ontwerpproces? Het additionele volume, de parkeervisie, de vragen over de planning, hoe we ervoor staan met het geld, eigenlijk een aanvullende vraag zoals door uw griffier al is opgeworpen. De stand van zaken bestemmingsplan volgende fase. Als eerste zeg maar het werken. We hebben de Covid-pandemie inmiddels een ruim jaar onder ons en hebben daar van alles van geleerd, maar wat nou de precieze consequentie daarvan gaat worden, hebben we nog niet compleet in beeld. Er is wel een enquête geweest onder de medewerkers, waarbij de vraag is gesteld van, nou, hoe zie je nou het nieuwe werken als we straks weer naar kantoor gaan? En daar ontstaat echt het beeld dat thuiswerken, op kantoor werken, ongeveer fifty-fifty zal zijn, waarbij het werken op kantoor wel degelijk een andere invulling zal krijgen, veel meer gericht op samenwerken en co-creatie. En dat betekent eigenlijk dat als we de consequenties daarvan goed willen doorwerken, dat daar een nieuwe werkconcept moet komen, wat waarschijnlijk ook zal leiden tot een andere verdeling van werkplekken en een andere verdeling tussen vergaderplekken en werkplekken. En we denken ook dat dat echt consequenties zal hebben voor de totale ruimtevraag, dus de ruimtevraag die we zowel in het huis als in de omliggende, te huren kantoren zullen hebben en ook op de definitieve inrichting van de vloeren. Daarbij gaan we uiteraard uit van moderne vormen van werken en is het onderzoeken van dat nieuwe concept op het ogenblik nog gaande. En het is ook de bedoeling dat dat een ongoing proces gaat worden wat jaarlijks een herhaling gaat krijgen en dat zal ook een bijdrage leveren aan de invulling van dat nieuwe kantoorconcept. En de vraag is dan, heeft dat nu gevolgen voor datgene dat we aan het doen zijn in het ontwerpproces van het huis? En het antwoord daarop is eigenlijk, niet. Want we hebben nadrukkelijk de bedoeling om flexibele indelingsmogelijkheden uit te werken en ervoor te zorgen dat zeg maar het huis een goede kantooromgeving biedt bij oplevering, maar ook zodanig flexibel is dat we hem met een andere manier van werken in de toekomst en misschien met Covid-30 nog steeds een goede omgeving bieden. Invlechting van de GRD is iets wat op het ogenblik ook, ik zou bijna zeggen in voorbereiding, is. Hoe dat precies gaat uitwerken, vergt ook nog nader overleg, ook met de buurgemeenten. Maar de verwachting is wel dat er in de toekomst veel meer interactie zal zijn tussen medewerkers die nu bij de GRD werken en medewerkers in het huis en op de campus. Het ontwerpproces is inmiddels gestart. We hebben daar een soort aanloop gehad waarbij het inbouwpakket voor de eerste keer is ontworpen en dat was eigenlijk een soort ontwerpend onderzoek naar de vraag van, nou, hoe kan nou het programma van eisen dat wij hebben, ingepast worden in het prijsvraagontwerp wat uiteindelijk gekozen is? En u kunt zich voorstellen dat dat vooral een vraag- en antwoordspel is, waarbij er een programma van eisen

CONCEPT

neergelegd wordt. De architect vertaalt dat, vervolgens ontstaat daarover het gesprek. En dat gesprek tussen die partners is ook heel waardevol om te ontdekken hoe nou dat toekomstige samenwerkingsproces precies in zijn werk zal gaan. En dat proces is nog niet afgelopen, dat heeft hele waardevolle informatie opgeleverd waar we ook in de komende fase mee verder moeten en dat wordt een onderdeel in het hele proces om te komen tot een voorlopig ontwerp. Dat voorlopig ontwerp van casco en inbouw is met het volledige ingenieursteam gestart medio mei. Op het ogenblik zijn we bezig met de technische uitwerking van constructies, installaties, we kijken heel erg hoe dat uitwerkt op onze doelstellingen qua duurzaamheid. Ook dat is een heel gepuzzel en we gaan dat concept voorlopig ontwerp in het derde kwartaal definitief maken, laten toetsen door allerlei interne gremia en brengen dat in het vierde kwartaal in besluitvorming. Het additioneel volume, hè? Dat is eigenlijk een vraag die gesteld werd in de informatiebehoefte naar aanleiding van de vorige raadsinformatiebrief. Van, nou, hoe staan jullie daarmee? Daar hebben we een apart raadsvoorstel voor gemaakt en daarbij eigenlijk waargenomen dat het additionele volume, ik zou bijna zeggen een soort bijproduct, is van het prijsvraagproces, waarbij er nog ruimte was op de ontwikkellocatie om in te vullen met een functie die we niet gevraagd hebben en de architect heeft daar toen woningen voorgesteld. Nadrukkelijk was het op dat moment niet de bedoeling dat de gemeente daar zelf de ontwikkelaar van zou zijn, dus vanaf dat moment hebben we dat ook het commerciële volume genoemd en is terecht de vraag gesteld van, hoe ga je dat nou inpassen in je proces in de wetenschap dat dat commerciële volume, of dat additionele volume, wel bovenop onze parkeergarage staat en dus eigenlijk als één geheel ontworpen moet worden? Dus de vraag was, wat gaan we daar maken, hè? Worden dat woningen, worden dat kantoren, wordt dat iets anders? Ondertussen waren we natuurlijk heel erg op zoek naar de manier waarop we inhoud zouden kunnen geven aan die gedachten van het campusmodel, want de totale ruimtevraag waar we op het ogenblik mee werken, is 23000 vierkante meter, we weten dat het huis een oppervlakte van 20000 vierkante meter heeft, dus we moeten sowieso op zoek, hè, nog los van de ontwikkelingen met de GRD, naar 2.5- 3000 vierkante meter elders. En eigenlijk, als we dan om ons heen keken in het gebied, kwamen we tot de conclusie dat er heel weinig moderne kantoren op dit moment beschikbaar zijn en dat de transformatie die de afgelopen periode heeft plaatsgevonden in het gebied waarbij kantoren zijn veranderd in woningen, een grote vlucht heeft genomen en misschien zelfs wel een beetje is doorgeschoten. Dus het aanbod van die moderne kantoren op ruimte waar wij naar op zoek zijn maar waar ook anderen naar op zoek zijn, is eigenlijk vrij beperkt. Wanneer we zouden kiezen en dat is dus ook het voorstel dat we doen voor het realiseren van het additionele volume in de vorm van kantoren, maatschappelijke kantoren, van hoge kwaliteit, dan krijgen we ook flexibele beschikking over de ruimte waar we behoefte aan hebben als gemeente zelf, maar kunnen we tot vrij laat in het proces beslissen of we die ruimte ook daadwerkelijk benutten of niet, in de wetenschap dat er vanuit de markt ook zeker belangstelling voor zal zijn. Ook als we eraan rekenen komen we uit op een kostprijs dekkende huur die markcomfort is en daarmee ook past in het totale financiële plaatje, wat weer sluit op die 3,3 miljoen. Daarmee is ook zeg maar kostendekkende verhuur aan derden mogelijk en eventueel, dat is nu nog niet de bedoeling maar zeker in de toekomst wel mogelijk, een toekomstige verkoop. En we denken en dat staat ook allemaal in dat raadsvoorstel, dat het ook goed aansluit bij de doelstelling van de

CONCEPT

gebiedsontwikkeling, waarbij we in het oostelijk deel een accent hebben op kantoren en in het westelijk deel meer een accent op woningen. Parkeervisie, dat was ook een van de vragen van, nou, hoe staat nou jullie project in relatie tot ons totale parkeervraagstuk? Kijk, die parkeervisie, parkeerbalans en businesscase is op het ogenblik nog in ontwikkeling, maar voor het Huis van Stad en Regio heeft de besluitvorming over de parkeergarage wel plaatsgevonden en wij zijn aan het werk met een parkeergarage voor 200 auto's en 500 fietsen. En wie daar dan straks precies inkomt, hè, dus die vulling van die garage, die moet nog definitief worden bepaald en in ons proces past het dat we die veemarktgarage en dus ook het vervallen van die 600 plaatsen gaan doen in het vierde kwartaal van volgend jaar. Planning was een vraag, hè? Het ontwerpteam is inderdaad later geselecteerd dan gedacht, een kick-off heeft plaatsgevonden in mei in plaats van in januari en in alle eerlijkheid schuiven we daarmee vier maanden door en gaan we de totale oplevering plannen eind '24 en zijn dan wel in staat, naar verwachting, om het kantoorvolume, als het een kantoorvolume zou worden, tegelijkertijd met het Huis van Stad en Regio te realiseren, omdat het dan één bouwstroom zal zijn. Er was een aanvullende vraag gesteld door Mark, over de financiën. Wij werken met het raadsbesluit van 2018, nog een keer geactualiseerd in 2020, waarin staat 3,3 miljoen per jaar 2024. Dat is ons leidende uitgangspunt. En de eerste formele toets daarover, die doen we bij de afronding van het voorlopig ontwerp en ik zou bijna zeggen, uiteraard, toetsen we binnen het project ook tussentijds om bij te kunnen sturen als dat nodig is. Op het grotere plaatje hebben we daar momenteel nog geen afwijkingen, maar de waarneming die Mark deed, is dat er op het ogenblik wel een stijging is van materiaalprijzen en lonen en die stijging is op dit moment ook groter dan de gemiddelde stijging over het afgelopen jaren, want wij hebben in onze stichtingskostenberekening natuurlijk rekening gehouden met prijsstijgingen, maar gebruiken daar het langjarig gemiddelde voor. Nou is het bouwkostenbedrag een van de knoppen waar wij aan draaien en zeg maar in die integrale sturing van het project, dat laten we op het ogenblik plaatsvinden op basis van life cycle costing en daar speelt die 3,3 miljoen in '24, zoals ik al eerder zei, de leidende rol. En we zijn op het ogenblik ook nog aan het tunen en tweeken met het ontwerp. We hebben allerlei beïnvloedingsmogelijkheden op het gebied van energie, schoonmaak, onderhoud. We zijn aan het werk met een eventuele projectfinanciering, dus er zijn heel veel knoppen waar we nog aan kunnen draaien en daar gaan we bij de afronding van het voorlopig ontwerp integraal over rapporteren. En ik denk dat dat ook het moment is waarop we die samenhang ook op een hele goede manier zouden kunnen laten zien. En er was ook nog een vraag over de financiële consequenties van die latere oplevering, hè? Als wij inderdaad een aantal maanden doorschuiven in de tijd, dan zijn we wat langer onderhevig aan de prijsstijgingen. Tegelijkertijd is het ook zo dat als we een nieuw huis in gebruik nemen, dan nemen daarmee op dat moment de exploitatiekosten toe en we schatten nu in dat die twee effecten grotendeels tegen elkaar weg zullen vallen. Bestemmingsplan. We bereiden een apart bestemmingsplan voor, voor de locatie van Huis van Stad en Regio, uiteraard moeten daar allerlei onderzoeken voor worden uitgevoerd, die zijn grotendeels afgerond. We moeten nog een stukje effectenanalyse maken om te kijken hoe nou het precies zit met een aantal geluidseffecten. En wat belangrijk is, is dat als we een iets ander volume op de locatie gaan realiseren, dat we dat dan ook in het ontwerp nog moeten verwerken en ons proces is op het ogenblik

zodanig dat we dat kort na de zomer in procedure kunnen brengen, zodat we rond de jaarwisseling dan tot een vaststelling kunnen komen. Dan de besluitvorming komende fase. Kijk, in het oorspronkelijke besluit is ook al een vooruitblik gegeven op hoe nou de communicatie met de Raad gaat plaatsvinden. Daar is eigenlijk de notering van het uitvoeringskrediet na definitief ontwerp het volgende moment. Het voorstel van college was van, nou, laten we daar wat actiever in communiceren en ook tussentijds presentaties aan de Raad geven, met mogelijkheid om daar wensen en bedenkingen op in te brengen en voorstel van de griffier is, om daarover na te denken, of je daar nog een stapje verder in zou moeten gaan en ook het voorlopig ontwerp zou moeten laten vaststellen. Wij werken in ieder geval met de kaders die we hebben meegekregen, daar kunnen we prima mee uit de voeten en onder wat voor omstandigheden dan ook, hè? Op het moment dat er afwijkingen zijn van die kaders, dan zullen we dat zeker ter besluitvorming voorleggen. Ben ik binnen de tijd, voorzitter?

De voorzitter: Vast wel. Ik heb het niet opgemeten, dus ik kijk naar mijn… Nee, ik… Nou, oké, dan bent u binnen de tijd, zo makkelijk kunnen we het maken. Goed, dank voor de presentatie. Ik weet niet wat wijsheid is, of er nu prangende vragen zijn die meer op technisch vlak liggen en anders dan gaan wij gewoon over tot de bespreking. Ik zie iedereen gewoon voor zich kijken. Ja? Twijfelgeval? We moeten weer even wennen, hè? Om erin te komen. Mijnheer Schalken. Overigens, mijnheer Veldman, welkom. U zat net als iemand anders die nog onderweg is, klaar voor de start bij de laptop. We hadden het alleen nu live, dus… Mijnheer Schalken.

De heer Schalken: Voorzitter, dank u wel. Een van onze eerdere vragen en daar is mijnheer vandaag ook op ingegaan, was de effecten en de consequenties van het nieuwe werken, hè? En nou ja, we hadden eigenlijk gehoopt om daar een stand van zaken nu te zien, waar vanuit je zou kunnen gaan rekenen en werken en dat kunnen verwerken in de verdere uitwerking, maar u gaf aan dat dat nog een ongoing proces is en dat dat nog verder loopt. Maar gaat u er gewoon vanuit dat met wat eerder is besloten, dat dat het uitgangspunt blijft? En uiteindelijk zo richting dat alles concreet wordt, dat dan wordt gekeken wat dat met de inrichting doet? Of kan er wel zeg maar het komende jaar nog zo’n punt komen, waarin duidelijk wordt van, dat we juist door het anders werken een grotere ruimtevraag hebben, omdat dat ontmoeten belangrijk wordt, of dat het juist een mindere ruimtevraag is, omdat er meer thuis gewerkt wordt?

De heer Van der Wal: Nou ja, de twee grenzen waartussen het beweegt, die geeft u, denk ik, heel knap aan, hè? Dus zeg maar het ontmoeten zal meer ruimte vragen en het vaker thuiswerken minder en welk van de twee daarin het zwaarst zal doorwegen, vinden we op dit moment lastig in te schatten. Als het gaat om het ontwerpproces voor het Huis van Stad en Regio, heb ik aangegeven dat ik verwacht dat de consequenties daarvan niet zo heel groot zullen zijn, omdat, we gaan dat natuurlijk over een aantal jaren opleveren, maar dat gebouw moet vijftig jaar mee kunnen. Dus als dat de eerste de beste rimpeling al enorme verbouwingen vraagt, dan hebben we aan de voorkant al iets verkeerd gedaan. Wij willen natuurlijk, als wij in het vierde kwartaal met onze getallen komen, hè? Die refereren aan het financiële kader wat u hebt meegegeven… Dan moeten we natuurlijk ook wel een beeld hebben hoe die totale ruimtevraag in

elkaar zit, niet zozeer omdat dat van invloed is op het ontwerpproces van het huis, maar wel omdat u wilt weten of we met die 3,3 miljoen uitkomen. En wij zullen echt ons uiterste best doen om te zorgen dat we op dat moment alles bij elkaar hebben gelegd om die vraag goed te kunnen beantwoorden.

De voorzitter: Mijnheer Noldus?

De heer Noldus: Voorzitter, dank u wel. Ook van ons nog een vraag waarvan ik even twijfelde of dat het een technische vraag is, maar als u hem te politiek vindt, laat hem zeker aan het college voor zo meteen. U heeft aangegeven over de invulling voor kantoren, ook met betrekking op de ontwikkeling en ook de financiële aspecten. Maar heeft u een dergelijke keuze voor kantoorruimte, ook een ander risicoprofiel dan het realiseren van woningen? Kunt u daar iets over toelichten?

De heer Van der Wal: Nou, er zijn verschillende soorten risico's die je in dat verband kunt duiden. Kijk, zowel woningen… Je zou kunnen kijken naar, is er een afzetrisico? Nou denken we dat als we op het ogenblik met woningen op de markt komen, we, ik zeg we… Wij gaan die woningen natuurlijk helemaal niet maken, maar als er daar woningen gerealiseerd worden, dat daar waarschijnlijk belangstelling voor zal zijn. Als we kijken naar wat we nu weten van de kantorenmarkt in het gebied, dan denken we dat er voor kantoren ook belangstelling zal zijn. We hebben onze eigen vraag, hè? Dat is natuurlijk toch ook een heel belangrijk gegeven, dat wat er ook gebeurt, we gaan met zijn allen niet passen in dat huis alleen, hè? Dus er is kwalitatief vergelijkbare kantoorruimte nodig om in de totale huisvestingsvraag te voorzien. Er is wel een ander risico. Op het moment dat wij een geïntegreerd project ontwikkelen waarbij we als gemeente opdrachtgever zijn voor het huis en als gemeente opdrachtgever zijn voor de parkeergarage en we krijgen te maken met een commerciële ontwikkelaar die op onze parkeergarage woningen gaat realiseren, betekent dat we vanaf moment één… Dat we met die ontwikkelaar aan een tafel zitten, dat we gezamenlijk op moeten trekken, dat we gezamenlijk aan moeten besteden, dat we gezamenlijk moeten beslissen, dat we het eens moeten worden over allerlei kostenverdelingen. Nou, we gaan ingewikkeldheden niet uit de weg, maar het is wel een stuk makkelijker zo, want we zijn nu gewoon in the lead. Dus als het gaat om het procesrisico, dan denk ik dat we hier doen aan risicoreductie.

De heer Veldman: Voorzitter?

De voorzitter: Mijnheer Veldman.

De heer Veldman: Nou, ik had in deze categorie ook nog een vraag omdat ik ook nog wel een beetje aan zat te hikken tegen dat zelf ontwikkelen en eigenaarschap, omdat ik zeg maar de argumentatie met name goed begrijp zeg maar aan de voorkant, dus nu, vanuit de gedachte van, nou ja, dan houd je… Schuifruimte, hebben we het nodig? Dan gebruiken we het. Hebben we het niet nodig? Dan verhuren we het. Aan de andere kant, hebben we hier met regelmaat ingewikkelde discussies over vastgoed van de gemeente waar dan verbouwd moet worden of herinvesteringen en waar het allemaal erg

CONCEPT

ingewikkeld gaat. Dus daar, zeg maar richting de wat langere termijn, heb ik wel vragen. Is dan expliciet de bedoeling dat het gewoon na korte tijd eigenlijk toch verkocht wordt? Het staat in het stuk. Nou, dan kun je een winst maken met exploitatiekosten als gevolg, want dan ga je waarschijnlijk toch huren. Is daar meer over te zeggen? Hoe zijn de inzichten voor de langere termijn?

De heer Van der Wal: Nou, het idee is, omdat het een mooi vrijstaand volume is… Het zijn geen extra vierkante meters die je realiseert in het Huis waar, ik zou bijna zeggen door de bibliotheek, naartoe moet, hè? Het is een min of meer vrijstaand kantoorvolume, wat je als een marktconform, om met een Engels woord multi-talent kantoor zou kunnen ontwikkelen. Dat betekent dat de gemeente in ieder geval de mogelijkheid heeft om op enig moment in de tijd en of dat nou een half jaar na ingebruikname is of vijf jaar of tien jaar, dat af te zonderen en als apart object te verkopen aan een belegger. En daarmee ben je wellicht een aantal van die eigenaarsrisico's, waar u op duidt… Zou je dan kwijt zijn en dat is een bewuste keuze die je op dat moment kunt maken. De mogelijkheid is er in ieder geval heel nadrukkelijk.

De voorzitter: Mevrouw Kruger?

Mevrouw Kruger: Dank u wel. U vertelde net aan het eind nog even van, dat de uitkomsten van het onderzoek van invloed kunnen zijn op de totale invulling van het vloeroppervlak en dergelijke. Nou ja, dat zien we in de hele presentatie, dat zagen we ook in het voorstel, dat er nogal… Nog niks echt helemaal zeker is. Dat er ook de invloed van de energieonderhoud en dergelijke van belang kunnen zijn en dat er een voorstel komt met dat er aan knoppen gedraaid kan worden. Kunnen we dan ook tegemoet zien dat als we bijvoorbeeld sparen op een bepaalde energiebesparende middelen… Ik bedoel, we hebben natuurlijk gepleit voor een energieneutraal gebouwd, maar stel dat daar toch weer op geknibbeld gaat worden of wat dan ook, wat dat met de prijs of met de financiën gaat doen, die onderdelen afzonderlijk.

De heer Van der Wal: Dat kan, het is, denk ik, ook iets om nog nader te bespreken. Kijk, we hebben natuurlijk inmiddels ervaring om weliswaar in beslotenheid met elkaar heel diep in de getallen te duiken en zeg maar de achtergronden daarvan ook met u te delen. En ik zou me zomaar voor kunnen stellen dat we dat bij de presentatie van het voorlopig ontwerp ook doen en in detail dat soort zaken toe kunnen lichten.

Mevrouw Kruger: Nou ja, graag, omdat we natuurlijk ook zien dat er een integrale projectontwikkelaar komt. Nou ja, ik weet niet of ze bestaan, generalisten die en goed zijn garages en in een Huis van de Stad en noem allemaal maar op, waardoor je dan toch misschien krijgt dat er op één en ander bezuinigd gaat worden, omdat er ook een goedkopere presentatie van wordt gegeven, maar dat later blijkt dat we dan toch weer heel wat herstelwerkzaamheden hebben, wat we met wel meer gebouwen in de stad hebben gehad in het verleden.

De heer Van der Wal: Het lijkt mij heel goed om die risico's gewoon met elkaar te bespreken.

CONCEPT

Mevrouw Kruger: Oké.

De heer Van der Wal: En die mogelijkheid is er wat ons betreft zeker.

Mevrouw Kruger: Oké, dank u wel.

De voorzitter: Dank u wel, mijnheer Kranendonk, voor deze aanvulling. Terwijl ik juist zou willen zeggen van, we proberen natuurlijk zoveel mogelijk openbaar te doen, maar dat gaan we met de tijd nog wel bekijken. Goedenavond, mijnheer Polat. Ook u zat achter de computer en bent nu hier. Gezellig. Iemand anders nog vragen, want anders dan dank aan de heer Van der Wal en dan kunnen wij overgaan tot de inhoudelijke bespreking van de raadsinformatiebrief en het raadsvoorstel. Ja? Dan gaan we dat doen. Dank u wel. Wie wil daar als eerste het woord over voeren? En dan natuurlijk met het uitgangspunt van wat u de Raad uiteindelijk wil meegeven, dus welk advies u vanuit deze commissie aan de Raad wil meegeven zodat er of iets ter kennisname kan worden aangeboden of vastgesteld kan worden. Mijnheer Wisker?

De heer Wisker: Voorzitter, dank u wel. Voorzitter, in een tijd dat het eiland van Dordrecht, ik ga trouwens even mijn bril opzetten, dan gaat het beter. In een tijd dat op het eiland van Dordrecht vele meters kantoorruimte leeg staan, gesloopt worden of worden getransformeerd tot woningen, besluit dit college om kantoorruimte toe te voegen aan het nieuw te bouwen Huis van de Stad. Ofwel, het Huis van de Stad is in volume veel te groot ontworpen, anders houd je geen ruimte over, ofwel de gemeente gaat in een tijd dat is besloten om zoveel als mogelijk van haar onroerend goed op de inquisitielijst te plaatsen omdat we het primair één taak van de gemeente vinden om ons op de verhuurmarkt te begeven, haaks hierop commerciële verhuuractiviteit te ontplooien in het Huis van de Stad.

De voorzitter: Mijnheer Schalken?

De heer Schalken: Voorzitter, dank u wel. Wat de heer Wisker nu aangeeft, met het toevoegen van kantoorruimten, dat is ook een van de discussiepunten bij ons in de fractie geweest toen dit voorstel voorlag. Maar als ik nu ook de toelichting vanuit de organisatie hoor en ook lees over de kwaliteit die nodig is voor, hè? Om te voldoen aan een goede kantoorruimte en het feit dat ook wordt aangegeven dat heel veel beschikbare kantoorruimte juist is getransformeerd en niet meer beschikbaar is, bent u dan nog steeds van mening dat het geen goed idee is om nu ook met de voordelen die er nu zijn, om het samen, tegelijk te ontwikkelen, het op die manier in te vullen?

De heer Wisker: Nee. Dat heb ik ook aangegeven, ik vind niet dat de gemeente op deze manier weer commerciële verhuuractiviteit moet ontplooien en het heeft ook nooit in het oorspronkelijke plan gestaan, het is toegevoegd.

De heer Schalken: Maar voorzitter, we hebben het eerder ook gehad over het campusmodel, waarmee we dus van tevoren weten dat wat we nu weten als Huis voor

CONCEPT

de Stad en Regio niet voldoende is om te voorzien in de behoefte, dan zou dit toch een mooie invulling zijn, dan wanneer wij elders gaan proberen misschien wat minder geschikte ruimtes te huren om te voldoen?

De heer Wisker: Nou ja, elders gaan we natuurlijk niet naartoe. We proberen nu al ons in te dekken om het gevuld te krijgen. Dus dat we elders gaan zoeken, daar geloof ik niet zo in. En het brengt natuurlijk ook nog dat financiële risico's met zich mee, mijnheer Schalken. Dus ik ben daar niet zo'n…

De heer Schalken: Ik denk dat we er niet uitkomen, want volgens mij zit de heer Wisker op een heel ander spoor en als je gewoon de stukken goed leest, dan zie je dat bij de realisatie van het Huis van de Stad en Regio die 20.000 vierkante meter bij voorbaat al niet voldoende is om te voldoen aan de behoefte.

De heer Wisker: Mijnheer Schalken, ik heb uw stuk heel goed gelezen en daarom maak ik mij juist daar zorgen over. Bouw dan een kleiner Huis voor de Stad, als je zoveel ruimte over lijkt te hebben, dat scheelt ook in de bouwkosten. Het zijn tenslotte de Dordtse inwoners die dit alles betalen. Leegstand van deze kantoorruimtes zal ongetwijfeld drukken op de exploitatie van het volledige Huis van de Stad en wil de Dordtse inwoner dat wel? Wil de Dordtse inwoner nog wel zo'n blok aan het been met jaarlijks terugkerende exploitatietekorten en het steeds langer wordende rijtje Energiehuis, Sportboulevard, Prins Clausbrug en het Huis van de Stad? En weer zal de Dordtse inwoner de knip moeten trekken om het volgend tekort op de exploitatierekening bij te spijkeren.

De voorzitter: Mijnheer Van der Kruijff?

De heer Van der Kruijff: Voorzitter, ik vind dat de heer Wisker nu echt een karikatuur ervan maakt. Er ligt geen voorstel met langjarige exploitatietekorten, er ligt een voorstel dat we tegen dezelfde huisvestingslasten kunnen continueren als we in het huidige stadskantoor doen. We weten allemaal dat het huidige stadskantoor waar we nu zitten, niet meer aan de eisen voldoet. Zowel niet qua energielabel als qua gebruiksfaciliteiten. En we weten ook dat we op deze plek, waar nu het stadskantoor staat, heel veel woningen gaan bouwen voor de mensen die daar graag willen wonen. Dus ik zou niet weten wie er in Dordt op achteruit gaat, ik zou niet weten welke Dordtenaar hier boos zou moeten om worden. Het wordt er niet duurder van, er komen woningen voor terug en we krijgen betere kantoren. Waar bent u nou zo boos over?

De heer Wisker: Ik ben daar niet boos over, ik heb daar zorgen over. Ik heb het overigens niet over woningbouw gehad, mijnheer Van der Kruijff.

De heer Van der Kruijff: Nee, maar ik wel.

De heer Wisker: Ja, u wel, maar ik niet.

De voorzitter: Mijnheer Van der Kruijff, u moet ook niet boos worden natuurlijk, hè?

CONCEPT

De heer Van der Kruijff: Hier heeft u weer gelijk in.

De heer Wisker: Ik ben nu bang dat u bozer wordt dan ik, mijnheer Van der Kruijff.

De heer Van der Kruijff: Dat komt omdat u dingen vertelt die niet kloppen.

De heer Wisker: Ik uit hier zorg. En daar mag u op inbreken, kunt u een ander idee over hebben, maar ik uit hier mijn zorgen.

De heer Van der Kruijff: En helpt het, voorzitter, nog een laatste kans, wat ik net zeg, een beetje om uw zorgen weg te nemen?

De heer Wisker: In zijn algemeenheid, mijnheer Van der Kruijff, vertelt u altijd zinnige dingen. Ik zal deze meewegen in mijn bevindingen op dit punt.

De heer Van der Kruijff: Ik hoop het, dank u wel.

De heer Wisker: Alstublieft. Ik was bijna klaar. Nog altijd heeft dit college niets geleerd van in het verleden niet behaalde resultaten en weer trekt dit college een veel te grote broek aan en de nieuwe, geldverslindende projecten staan al in de rij. Spoorzone en het Stadspark XL. Ga maar vast sparen, inwoners van Dordrecht, want de toekomst zal leren dat het altijd erger kan in deze stad.

De heer Kleinpaste: Voorzitter?

De voorzitter: Mijnheer Kleinpaste?

De heer Kleinpaste: Ik doe toch ook maar een poging, want ik vind wel dat de heer Wisker nu allerlei dingen op één grote bult gaat gooien en daar zorgen over uit die mij vrij stellig in de oren klinken. De vergelijking met het Stadspark XXL met Spoorzone, kunt u die onderbouwen want hij ontgaat mij echt volledig?

De heer Wisker: Nou, ook daar heb ik dus mijn zorgen over, ten aanzien van de kosten, mijnheer Kleinpaste, dus vandaar dat ik ze daarbij betrek. Ik begrijp dat u mijn zorg niet deelt, dat kan. Maar ik heb mijn zorg over dit punt hier, daar ben ik ook toe uitgenodigd. Die heb ik hier neergelegd.

De heer Kleinpaste: Nou ja, of ik uw zorg wel of niet deel… Natuurlijk zullen er best wel wat knelpunten en zorgpunten in de diverse dossiers zitten, maar ja, ik zou niet op voorhand de stelligheid durven aanwenden die u hier te bedden brengt, zeker niet voor de projecten Spoorzone en Stadspark XXL, omdat we daar ook nog druk bezig zijn met andere financieringsbronnen. We proberen daar voldoende geld voor binnen te halen, dus ik vind de zorgen die u nu uit… Klinkt als, zullen we het allemaal maar niet doen? Is de Verenigde Senioren Partij eigenlijk van plan van, laten we al deze ambitieuze plannen maar in de ijskast schuiven en ons dorp koesteren?

CONCEPT

De heer Wisker: Nee, mijnheer Kleinpaste, zeker niet. Wij vinden alleen dat je één schepje tegelijk moet nemen en dat anders de risico's alleen maar groter worden.

De voorzitter: U ging afronden, geloof ik? Of was dat…

De heer Wisker: Ik was er precies.

De voorzitter: U had al afgerond?

De heer Wisker: Ja.

De voorzitter: Oké, helemaal goed. Mijnheer Van Verk?

De heer Van Verk: Dank u, voorzitter. Ik heb de zorgen van mijn buurman gehoord, die deel ik niet. Als je de stad wil ontwikkelen, dan moet je een risico nemen, dan moet je je nek durven uitsteken. En dan zal je weleens een snee in je neus oplopen, dat is bijna onvermijdelijk over dit soort langdurige en langlopende projecten. Dat gezegd hebbende, betekent dat wel dat ik een aantal onzekerheden constateer, een aantal verschuivingen. Verschuivingen in tijd, verschuivingen in volume en dat is allemaal helemaal niet erg, maar dat leidt er wel toe dat je als Raad de vinger aan de pols moet kunnen houden en dat betekent wat mij betreft dat we het voorlopige ontwerp als raadsvoorstel moeten krijgen met een goede financiële onderbouwing, waarbij de uitgangspunten die we eerder hebben vastgesteld, getoetst daarin zijn en de eventuele verschuivingen die je daarin ziet, wel of niet geaccepteerd worden. Dus ik zou ervoor willen pleiten dat het VO als raadsvoorstel naar de Raad komt en dat wij ook een projectblad noem ik het maar even, openen waarin vervolgens via de PMC-cyclus regelmatig de stand van zaken wordt medegedeeld over dit gigantische project, want voor je het weet gaat dit wel helemaal uit de pas lopen en daar moeten we dan wel met zijn allen het over eens zijn, als het uit de pas gaat lopen. Want dat sluit ik helemaal niet uit, dat is helemaal niet raar. Tot zover, voorzitter.

De voorzitter: Dank u wel. Dan gaan we maar gewoon verder, hè, op het rijtje? Mijnheer Van der Kruijff.

De heer Van der Kruijff: Dank u wel, voorzitter. Gezien de woordvoering van de Verenigde Senioren Partij zou je bijna weer even terug willen grijpen naar, waarom doen we dit eigenlijk? We zitten op het moment in een stadskantoor waar we als werkgever voor onze ambtenaren huisvesting bieden en die huisvesting voldoet niet meer. Die is afgeschreven, die heeft een energielabel dat niet meer aan de eisen voldoet binnenkort en dat ook niet meer te repareren is. Dus we moeten naar iets anders en we willen daar een goed, nieuw gebouw voor neerzetten. En daar hebben we het nu over, dus laten we niet doen alsof dat niet kan, dat willen we. Natuurlijk, je kunt hier niet blijven zitten. Dus dat moet gebouwd worden en daar staan wij volop achter. En wij herkennen één vraag die speelt en dat hoorde je net ook in de presentatie terug, daar is ook een enquête over gedaan. Dat komt ook door de corona-crisis en ook daarvoor hadden we al

CONCEPT

het nieuwe werken, zoals dat toen heette, zo nieuw is het intussen niet meer overigens, dus we moeten er een beter woord voor gaan verzinnen. En dat leidt tot de vraag, hoeveel vierkante meters heb je nou eigenlijk nodig? En dat heeft met het nieuwe werken te maken. Hoeveel werk je thuis, hoeveel werk je op kantoor en hoe ga je ontmoeten en hoeveel vierkante meters vraagt dat? Dat ook nog een keertje. En per slot van rekening komt er ook nog vanuit de regio, gezien de wijziging in de gemeenschappelijke regeling, een hoop personeel deze kant uit. En dan snap ik die onzekerheid. En dan is het goed dat er een enquête gedaan is. Tegelijkertijd denk ik, zo'n enquête is ook maar een momentopname, want het is de wijsheid van vandaag en dit pand moet natuurlijk tiental jaren mee en wie kan er nou tien, twintig, dertig jaar vooruit kijken? Dat is… Ik niet, in ieder geval. En wat mij dan gerust stelt, dat ik hier lees dat volop wordt ingezet op flexibiliteit. Op wendbaarheid, om op te kunnen schalen, af te kunnen schalen en dat de bouw zodanig opgezet wordt dat je ook mee kunt bewegen en dan denk ik, dat is het beste wat je kunt doen. Dus daar is het CDA heel tevreden over, dat we dat zo gaan doen. En dan komt er een vraag achter vandaan, als we ruimte overhouden, wat gaan we daarmee doen? En dan denkt het CDA dat het inderdaad verstandig is om dat voor kantoorruimte beschikbaar te stellen. Woningruimte hebben we ook nodig, maar creëren we al een heleboel. Dat komt op de plek… Waar nu het stadskantoor is, komt woningbouw. Op de plek naast het toekomstige Huis Stad en Regio zeg maar, waar vroeger het ANWB zat daarboven, hopen we ook dat ooit woningbouw komt, op de punt is daar ook al woningbouw gerealiseerd. Er is al heel veel woningbouw in deze regio en een goed bedrijfsruimtegebouw is heel verstandig. En om snel te zijn, want we merken al vertraging en dat vinden we eigenlijk niet zo heel fijn, als we eerlijk zijn, daar maken wij ons dan weer zorgen om, zeker als er net we net in de presentatie achter het woord tijdsplanning zien staan, is ambitieus met notabene nog een uitroepteken erachter ook. Dan weet ik al genoeg, die gaan we waarschijnlijk niet halen, want anders schrijf je het zo niet op. Daar moeten we de vinger aan de pols houden, gaan we nou wel snel genoeg? Voorzitter, nog één laatste punt, in de presentatie stond het ook, we gaan sturen met integrale sturen met behulp van life cycle costing. Nou, ik weet niet of iemand het hier begrepen heeft. Ik heb een poging gedaan, maar we krijgen het misschien straks nog wel te doen. Ik denk dat het betekent dat we gaan kijken, stel dat dit pand 30, 40 jaar meegaat, dat je de kosten over 30, 40 jaar gaat uitsmeren en nog steeds binnen de perken blijft die wij gesteld hebben. Tegelijkertijd weten we met zijn allen, als je geld over 30, 40 jaar gaat uitspreiden, kun je heel makkelijk over je budget heen gaan, want dan lijkt het opeens niet zoveel. En daar wil ik… Dat klopt zeker. En daarom zou ik toch ook wel echt graag naar de investeringskosten willen blijven kijken. Gewoon de stichtingskosten. Wat gaan we nou uitgeven en hoe zit dat? En dan zie ik in de presentatie deze term, life cycle costing. Dan denk ik, dan letten we op tijd en dan letten we op geld, maar CDA vindt het ook belangrijk dat we ook nog op de kwaliteit blijven letten, want voor je het weet ga je bezuinigen en dan zeggen we over 5 jaar, we hebben op de verkeerde dingen bezuinigd. Dus kijk nou niet alleen naar tijd en geld. Misschien een hele rare uitspraak voor een raadslid dat eerst zegt, we moeten op de kosten letten, maar we moeten ook op de kwaliteit blijven letten en daar heb ik nog niet veel over gehoord in de presentatie, die was wel heel financieel ingericht. En één… Ik had al gezegd, laatste punt, maar dan zeg ik nog maar, afrondend, want die laatste vraag werd ook door een ander gesteld,

CONCEPT

moeten we op een gegeven moment als gemeente zelf dit gaan beheren? Of gaan verhuren? Of gaan verkopen? Ik weet het antwoord niet, ik snap het dilemma. De gemeente is natuurlijk geen vastgoedbeheerder, noch verhuurder. Maar ik denk, voor nu, in de ontwikkelfase, dat het heel verstandig is dat we het als gemeente gewoon zelf allemaal doen omdat dat de snelheid ten goede komt en die snelheid hebben we hard nodig en laten we de beslissing over of we gaan verhuren of verkopen nog maar even voor ons uitschuiven, want die hoeven we nu helemaal niet te nemen, dus daar willen we ook geen uitspraak over doen nu.

De voorzitter: Dank u wel. Mijnheer Kleinpaste?

De heer Kleinpaste: Dank u wel, voorzitter. Ik zou bijna zeggen, ik zou mij bij één opmerking van de heer Wisker willen aansluiten, dat is de opmerking dat de heer Van der Kruijff doorgaans zinnige dingen zegt. Want ik kan mij in grote lijnen eigenlijk aansluiten bij het verhaal wat mijnheer Van der Kruijff hier net hield. Als het gaat om de additionele functies waar een notitie over was, hebben wij… We waren een beetje in verwarring door het gebruik van commerciële ruimtes, omdat we vanuit Gewoon Dordt het heel erg belangrijk vinden dat het Huis van Stad en Regio vooral de uitstraling heeft en de medegebruikers kent, die ook een maatschappelijke functie kennen, zodat het echt een Huis van de Stad ook in die zin is en dat dat wat je daar gaat doen, dat wat je daar haalt, ook te maken heeft met die stad, met de functies die je als overheid of als andere stedelijke voorzieningen biedt, dat je je daarop focust. Ik ben met de heer Van der Kruijff ook eens dat het heel lastig… Het lijkt mij heel lastig om in de ontwikkel- en in de bouwfase al te gaan werken met een projectontwikkelaar en een commerciële partij, omdat die privaat-publieke samenwerking waarschijnlijk tot vertragingen leidt en dan moest ik ook onmiddellijk denken aan dat ambitieus tussen haakjes. En dan denk ik, tel er maar een jaartje bij op. Dat lijkt mij niet verstandig, dus ook in die zin denk ik dat in die ontwikkelfase het wellicht eerder voor de hand ligt om dat toch in eigen hand te houden. We hebben wel een beetje zitten dubben van, inderdaad, kantoorruimte toevoegen. Wij zijn in eerdere besprekingen niet zo enthousiast geweest over dat campusmodel, dus als je het toevoegt zou dat wel kunnen zijn om echt volledig in je eigen behoeften en ruimte te voorzien. Dat zou dan ook een optie zijn, om het vooral ook zelf te blijven ontwikkelen in deze fase. En voor het beheer en het monitoren van de kosten, sluit ik mij bij de beide voorgaande sprekers aan. Het is heel erg belangrijk dat we daar voortdurend zicht op hebben, dat we dat strak kunnen monitoren en dat we met elkaar in deze mooie gemeente echt ons best gaan doen om de ambitieuze plannen die er zijn ook binnen de budgetten te realiseren.

De voorzitter: Mevrouw Kruger?

Mevrouw Kruger: Ja hoor, prima. Nou, ik wil me ook grotendeels aansluiten bij de heer Van Verk en de heer Van der Kruijff, ten aanzien van de eventuele zorgen van, wat gaat er nog aan meerkosten komen als we, hè, duidelijk hebben wat de bouwkosten gaan zijn, dus de meer… Dat de producten ook duurder worden? Waar ik mezelf… Waar wij ons toch ook wel zorgen over maken, is het feit dat volgens ons in 2023… Moeten overheidsgebouwen aan het energielabel b? C? Voldoen. Ik ben het even kwijt. In ieder

CONCEPT

geval, een hoger energielabel als wat we nu hebben. En het nieuwe Huis van de Stad dat wordt pas opgeleverd in 2024 en we constateren al misschien een jaartje later. Dus wat gaan wij in de tussentijd doen als wij dus hier in dit Huis van de Stad niet voldoen aan dat energielabel? Zijn wij dan toch verplicht om dat op te plussen en wat gaat dat dan kosten? Dat is één. Hoe gaan we hiermee om? En over die uitbreiding van kantoorruimtes, ik… Wij kwamen er niet goed uit. Aan de ene kant wordt er gezegd, er is 2500 vierkante meter extra met het campusmodel, maar we zouden 10.000 vierkante meter extra nodig hebben voor de uitbreiding door de ontvlechting van de GRD. Mogelijk dat ik cijfers wat door elkaar haal, maar daar hoor ik dan graag over. En verder, het is heel mooi dat we de kosten in de gaten gaan houden, maar zoals de heer Van der Kruijff ook al zei, we moeten vooral op de kwaliteit letten en dat is wat ik bedoelde met straks de vraag te stellen, aan welke knoppen kunnen we draaien als we het hebben over energiekosten en noem alles maar op? En dan heb ik het geloof ik wel gehad. Ik had veel meer, maar de rest is al gezegd. Dank u wel.

De voorzitter: Oké, dank u wel. Dan schakel ik zo door naar de heer Schalken.

De heer Schalken: Nou, die had ik nu weer niet verwacht.

De voorzitter: Nee, hè? Goed, hè?

De heer Schalken: Ja, heel verrassend. Nou ja, volgens mij heb ik namens Beter Voor Dordt al een aantal dingen aangegeven in de interrupties. Ik kan u zeggen dat, met betrekking tot het raadsvoorstel waar u nadrukkelijk ook een uitspraak over wil, hebben wij inderdaad even moeten schakelen omdat wij wonen ook wel een goede optie vonden, zeker omdat er zoveel woningen ook nodig zijn. Maar ook in de presentatie werd aangegeven en net, andere sprekers gaven ook aan, van, er worden ook best wel veel woningen hier, gelukkig, ook toegevoegd. En de voordelen die het biedt, om het additionele volume toch met kantoorruimte zeg maar in te vullen, die zijn groter dan de voordelen om daar voor wonen te kiezen. Verder, het strak volgen van die planning, zeker ook van belang wat Beter Voor Dordt betreft en de twee raadsinformatiebrieven die er nu liggen met de aanvullende informatie, waarvoor dank vanuit de organisatie, die kunnen we voor kennisgeving aannemen nu.

De voorzitter: Dank u wel. Even richting mevrouw Kruger, die had proberen in te zenden dat het inderdaad c is, ik heb dat even nagekeken. Mijnheer Noldus.

De heer Noldus: Voorzitter, dank u wel. Gezien ook uw ambitie om op tijd klaar te zijn vanavond kan ik in ieder geval alvast melden dat we ons in grote lijnen aansluiten bij de heer Van der Kruijff van het CDA en de opvatting daarbij. Wel ook is in onze fractie discussie gevoerd, ook in lijn met wat de heer Schalken daarover zegt, over het toevoegen van meer kantoorruimte. Juist in een tijd dat woningtekort hoog is, in het gebied, dat hebben we gezegd, we willen niet heel veel inzetten op aanvullende kantoren en we gaan juist inzetten op een campusmodel. Maar toch kunnen we in grote zinnen daarin de overwegingen volgen. We hebben ook een vraag gesteld over het risicoprofiel daarbij en nou ja, goed, we zien daar toch wel een passende lijn en ook wel

CONCEPT

dat we meer met het roer in handen zijn als we kiezen voor een eigen invulling met kantoren daar. Dus we denken dat het een belangrijke is, ook gezien de doorlooptijd waarbij we dezelfde opmerking hebben over de ambitieuze tijdslijnen. Dus als dit er nou eentje is waarbij we de tijd wat meer onze vriend kunnen maken, is dit voor ons betreft een belangrijke stap om te nemen en de zorgen die de VSP heeft, die delen we daar in die zin niet in. We vinden het ook wat dat aangaat niet passen bij het voorstel dat voorligt, naast dat het sowieso volgens mij een bredere opvatting is van de VSP over een aantal bredere thema's. Even zien, zover even, voorzitter.

De voorzitter: Dank u wel. Mijnheer Polat?

De heer Polat: Dank, voorzitter. Ik was… Ik ben… Ik heb de presentatie niet gezien, ik neem aan dat er een presentatie was. Maar wij als D66 stonden natuurlijk achter Huis van de Regio. Wij zijn… Wij hebben natuurlijk kennis genomen van de raadsinformatiebrief en we zijn blij dat er in ieder geval nu een pas op de plaats wordt gemaakt en onderzoek wordt gedaan, het nieuwe werken is natuurlijk het hybride werken, is natuurlijk de norm op dit moment en dat zal natuurlijk in de toekomst nog meer gaan gebeuren. Dus het zou wel fijn zijn om te weten van, welke behoeften zijn er in de toekomst? En dat het nu wordt uitgezocht, is natuurlijk heel erg fijn. Verder zijn er natuurlijk weleens, wat mijnheer Van der Kruijff zei, over de flexibiliteit en de kwaliteit over zijn opmerkingen, die delen we natuurlijk, over LCC, life cycle costing, dat zal natuurlijk wel beter uitgelegd moeten worden. Verder zijn we ook natuurlijk blij met wat mijnheer Van Verk zei, over de onzekerheden, want dat is natuurlijk wel een groot issue. We hebben het hier over een gigantisch project en als het enkele procenten gaat schelen, dan zitten we natuurlijk wel in een moeilijke periode, want als wij gaan kijken naar de meerjarenbegroting, zitten we constant met enkele miljoenen in de min en wanneer erbij komt, dan zitten we natuurlijk met een nog groter probleem en dat moeten we niet hebben. Dus zicht op de kosten is natuurlijk heel erg belangrijk. Dus wij zouden graag willen dat dat in de komende periode het college ons bij alle instrumenten bij de begroting of bij de kadernota ons op de hoogte stelt van de ontwikkelingen en de kosten die daarmee gemoeid zijn. Dank.

De heer Noldus: Voorzitter?

De voorzitter: Mijnheer Noldus?

De heer Noldus: Een vraag aan de heer Polat. Hij had op zich een terechte vraag, ook over de meerjarenbegroting, maar juist aan het begin van het proces is ook de optie nieuwbouw afgezet tegen renovatie en verduurzaming van het huidige stadhuis, standskantoor moet ik zeggen. En daar kwam al uit, dat zeker op meer jarentermijn dit een positievere keuze is. Dus uiteraard eens om te kijken naar die meerjarenbegroting, maar het daarmee ter discussie stellen van een nieuw Huis van Stad en Regio, bent u het er dan niet mee eens dat dat dan een niet volledig goede weergave is, gezien ook die keuze die we daar eerder in hebben gemaakt?

CONCEPT

De heer Polat: Nou, voorzitter, mijnheer Noldus die heeft natuurlijk wel een punt om te zeggen van, we hebben natuurlijk wel een schatting gemaakt op basis van Huis van de Regio en dat we daar gewoon hebben in gecoöpereerd voor een begroting voor de komende jaren, meerjarenbegroting. Wat ik hiermee bedoel is, wat als dat gewoonweg in één keer heel wat duurder gaat uitvallen? Dan moet natuurlijk de meerjarenbegroting aangepast worden en dan moet… Dan is dat gewoonweg… Dan kun je niet meer zeggen van, drie vier jaar geleden hebben we het zo begroot en later zag het er zo uit, maar dan kan het gewoon zo zijn dat het tien procent verschil gaat maken en we zitten gewoonweg op 8 miljoen min en dat moeten we dus niet hebben. 8 miljoen, dus als tien procent de kosten gaat schelen dat het duurder gaat worden, dan zitten we gewoonweg met 10 miljoen… Hebben we… Zitten we in de min.

De heer Noldus: Nou, voorzitter, even… Ik heb ook niet deze precieze cijfers nu paraat, maar misschien dat er zo meteen een korte reflectie op kan komen. Ik denk dat de heer Polat nu ook even de initiële stichtingskosten… En dat kan natuurlijk niet helemaal rijmen met de meerjarenbegroting waar de opmerking over ging, want de uiteindelijke huisvestingslasten waar volgens mij de meerjarenbegroting dan mee gerekend wordt, die zijn een heel ander bedrag dan de bedragen die ik net voorbij hoor komen.

De heer Polat: Voorzitter, dat is waar. Ik heb gewoonweg als indicatie meegegeven, als het gewoonweg… We hebben hier geen klein project, het is gewoonweg een heel groot project. En als daar gewoonweg iets scheelt, als er gewoonweg… Als daar gewoonweg niet op voorhand goed zicht hebben op de kosten, dat kan gewoonweg heel veel schelen, dat wilde ik meer bedoelen. Voldoende?

De voorzitter: U was klaar, mijnheer Polat?

De heer Polat: Ik was klaar, voorzitter.

De voorzitter: Helemaal goed. Mijnheer Veldman?

De heer Veldman: Voorzitter, mijn punt gaat eigenlijk over de vraag die ik zojuist ook al even technisch stelde en dat is toch de eigendom en de mate, of dit nou een rol is van de overheid, om een kantoor te, nou ja, niet alleen te exploiteren maar ook te ontwikkelen? Dus op zich, zeg maar de beredenering in het stuk, die deugt volgens mij wel, je hebt… Je houdt strategische vrijheid om dicht bij huis vierkante meters al dan niet te huren, ook in een omvang die op dat moment passend is bij je behoefte, volgens mij is dat een solide verhaal. Maar waar ik wel mee zit, is, blijft de gemeente niet op enig moment zitten met toch een verlieslatend kantoor? Want in zo’n kantoor moet je investeringen blijven doen, wil dat aantrekkelijk blijven om op enig moment te verkopen. We zien om ons heen, na dertig, veertig jaar is een kantoor eigenlijk gewoon niet meer markconform, tenzij je echt forse investeringen doet en ik vind dat je daar aan de voorkant echt wel… Dat moet je meewegen in je keuze, dus volgens mij is het voor nu een goed besluit, maar dat kan binnen afzienbare tijd, nadat je het in gebruik hebt genomen, wel wijzigen.

CONCEPT

De voorzitter: Mijnheer Kleinpaste?

De heer Kleinpaste: Even voor te verduidelijken voor mij. De heer Veldman heeft deze zorg voor het totale project, dus voor het complete Huis Stad en Regio, of focust u vooral op die additionele toevoeging?

De heer Veldman: Nee, ik focus mij op die toevoeging, inderdaad. Dus daar ging mijn… Dus daar wil ik graag de wethouder op horen en verder ben ik het uiteraard helemaal eens met iedereen die zegt dat het een kwalitatief hoogstaands gebouw… Dat gaat dan dus wel over het totaal, mijnheer Kleinpaste, moet komen, maar dat is ook passend bij alle inbreng die wij steeds brengen, als er gebouwd wordt. Tot zover, voorzitter.

De heer Kleinpaste: Maar als ik daar nog één aanvullende vraag op mag stellen, u vindt dan eigenlijk dat die additionele bouw direct naar een projectontwikkelaar moet, met het risico van die problemen in de publiek-private samenwerking, of zouden we dat wel degelijk wat voor ons uit kunnen schuiven en dat op enig moment in de markt zetten?

De heer Veldman: Nee, ik zei volgens mij, maar dat heb ik misschien niet helder genoeg uitgedrukt, dat ik de keuze voor dit moment zeg maar snap, omdat je de strategische vrijheid hebt bij ingebruikname. Nou ja, hoeveel vierkante meters ga je dan van dat additionele pand zelf gebruiken? Dus die flexibiliteit en dat de gemeente dat voor zichzelf wil, op zo'n korte nabijheid, dat snap ik wel, maar ik denk dat je dan in een situatie al vrij snel belandt dat je ene keuze moet gaan maken of je dat continueert of niet, omdat je anders… Zeg maar, binnen tien jaar kom je op het moment dat er weer herinvesteringen nodig zijn in zo'n pand, et cetera en daar wijs ik op en daar hebben we volgens mij een aantal voorbeelden van, dat we daarmee te lang hebben gewacht.

De heer Kleinpaste: Ik ben blij met de toelichting, want daar blijkt uit dat we toch dichter bij elkaar zitten dan dat ik aanvankelijk beluisterde, dus dank u wel.

De voorzitter: Nou, dan ben ik ook blij. Wethouder Burggraaf ook blij?

De heer Burggraaf: Ik begrijp dat het termijn van de Raad voorbij is en u vraagt om een reactie van mijn kant. En ik weet, voorzitter, dat u houdt van korte antwoorden, dus ik zal hier niet gaan herhalen, hè? De elementen die ik terug in de commissie ook hoorde, waar het gaat om, hè, het feit dat de kantoren passen in de gebiedsvisie die u aan deze zijde heeft gemaakt, het feit dat het gebouw vooral flexibel wordt gebouwd en daarmee kan meebewegen met veranderende omstandigheden, et cetera. Dus ik zal puur even ingaan op de resterende vragen die er liggen, om te beginnen met hetgeen Partij van de Arbeid en het CDA en eigenlijk alle partijen hier wel terug hoor. Die zeggen van, het is een heel belangrijk project, waarbij we goed de vinger aan de pols moeten houden, waarbij we in eerste instantie de kaders hebben vastgesteld als toetssteen bij het voorbereidingskrediet vaststelling en dat het dan goed is om tussentijds bij het voorlopig ontwerp daar ook dat als Raad vast te stellen, zodat je weet wat weer de kaders zijn voor de verdere uitwerkingen. Die definitieve ontwerpen, niet dat je op dat moment nog weer eens misschien tegen dingen aanloopt waarvan je zegt, maar daar hadden we

eigenlijk de afslag links willen hebben en daar is de afslag rechts in uitwerkt. Dus die neemt het college over, dat verzoek. Dat lijkt mij heel verstandig en dat markeert ook, zoals ik het debat hier terug hoor, de gezamenlijke verantwoordelijkheid die we voor deze ontwikkeling met elkaar dragen en dat kunnen we op die manier ook het beste gezamenlijk ook naar de eindstreep brengen. Hetzelfde geldt natuurlijk ook voor het vinger aan de pols houden, dus de suggestie om dat via een projectblad te doen, is ook een goede. En natuurlijk blijven wij ook hier alert om, nou ja, als er tussentijds dingen relevant zijn, om die ook aan u mede te delen en zou ik u ook echt willen vragen of we rondom het voorlopig ontwerp ook met elkaar ook de tijd reserveren om, zoals we dat in de voorbereiding richting de prijsvragen traject ook echt intensief hebben gedaan, daar ook de tijd te nemen om dat ook in verduidelijkende sessies met elkaar te kunnen doen. Dan was nog de vraag wat nou precies de betekenis van dat life cycle costing is. Dat komt er gewoon puur op neer dat je kijkt naar de totale kosten van beheer van je gebouw, om juist te voorkomen dat je aan de voorkant een investering doet waarvan je zegt, nou, dat is voor je investeringskosten goedkoop, maar in je gebruik is goedkoop duurkoop. Dus daarom reken je juist met die life cycle costing, met je totale kosten voor het gebruik van het gebouw, zodat je daarin voor je hele gebruiksduur van je gebouw ook de slimme keuzes maakt en waarbij kwaliteit zeker een hele belangrijke is, waarbij ik niet uitsluit dat je in een ambitiedocument nu bepaalde kwalitatieve randvoorwaarden stelt of ambities hebt die je gaandeweg in het traject… Misschien op een punt komt dat je zegt, we moeten nu toch kiezen, gaan we het binnen bestaand budget doen met een nou ja, misschien iets minder kwaliteitsniveau wat nog wel steeds binnen de kaders past, of gaan we voor het maximale kwaliteit? Nou, dat zijn, denk ik, ook vraagstukken die, denk ik, ook goed zijn om met elkaar expliciet af te wegen, want, nou ja, goed, dat bepaalt ook de uitstraling van hetgeen je in het gebied krijgt. Dan nog een vraag over het energielabel van GroenLinks. Het klopt, dit stadskantoor, dit gebouw, heb ik ook al een keer helemaal aan het begin van de periode gezegd, dat is vooral geschikt voor het stoken voor de vogeltjes buiten, dat is niet een goed energielabel. U kunt hem hier ergens… Op de pijler, op de pilaar in de ontvangstruimte staat die, geloof ik, op ik meen g, of nog iets ernstiger. En per 2023 moeten kantoren voldoen aan het energielabel c. Is er mogelijkheid om, op het moment dat je zegt, maar we zijn bezig met een nieuwe ontwikkeling en je kan aangeven wanneer die gerealiseerd wordt… Dat je dan een tijdelijke uitstel krijgt, voor het voldoen daaraan? Dus dat zal geen probleem zijn, dit gebouw hoef je niet investeringen te gaan doen voor één of twee jaar om aan een energielabel c te voldoen, als je gewoon kan aantonen, deze gaat tegen de vlakte aan het eind van het traject, daar zetten we weer hele energie neutrale woningen voor terug en er komt een kantoorgebouw aan dat aan de modernste eisen voldoet. Dan was er nog de vraag over de verwarring tussen die kantoormeters. 10.000 vierkante meter en 2500. Dat is het verschil tussen… De 2500 gaat over het campusmodel voor de eigen organisatie, waarvan we hebben gezegd, we hebben 20.000 vierkante meter wat we neerzetten. We verwachten dat we voor de gemeentelijke organisatie Dordrecht, zoals het er nu naar uitziet, nog extra 2500 vierkante meter nodig hebben wat niet binnen dat gebouw past. Dat is dus dat additionele volume dat je gaat invullen. Nou, met de kanttekening, zoals hier ook gezegd is, we kijken nog even verder wat Covid et cetera voor je ruimtegebruik nog gaat doen. En die 10.000 dat gaat, nou, over de gezamenlijke diensten, hè? Dus servicecentrum Drechtsteden die we met de andere zeven

CONCEPT

gemeentes… De meters voor gebruiken, rondom bedrijfsvoering. Nou goed en die zitten ook deels in het huidige… In het nieuwe, zo meteen, kantoor, maar die zullen ook nog op andere plekken een ruimte nodig hebben. Dan, als laatste, nog de opmerking van ChristenUnie/SGP, een hele terechte dat u daar nog even scherp op duidt, wat is de rol van de overheid in deze? Ik ben het helemaal met u eens, voor nu, dat hoor ik u ook zeggen, is het vooral, in de ontwikkeling doe je het zelf, op het moment dat we het opleveren dan kijk je, is het voor je eigen meters, hè, dus zoals we nu verwachten… Je hebt het voor je eigen additionele invulling nodig. Nou, dan kan je denk ik het beste gewoon zeggen, behoud je kantoor zelf voor je eigen huisvesting, dan ben je uiteindelijk op lange termijn goedkoper uit. Als dan blijkt van, nee, we willen die meters extern in de markt zetten, dan is het logisch om op dat moment die ook te verkopen aan een ontwikkelaar. Maar dat is ook wel een besluit die we op dat moment met elkaar moeten nemen, want er zitten ook wel financiële voor- en nadelen aan. Maar ik zou het logisch vinden om op dat moment, als het echt puur en alleen commerciële verhuur van kantoormeters is, om dan vooral naar een externe partij te kijken. Overigens, dat was nog de allerlaatste van Gewoon Dordt, de combinatie van maatschappelijke invulling in het Huis van de Stad en dat dat vooral de focus en het hoofdpunt moet zijn, dat ben ik wel met u eens en tegelijkertijd zou ik het persoonlijk ook wel van enorme toegevoegde waarde vinden als we juist ook in zo'n ruimte ook wat externe partijen bijzetten. Want we zetten hem ook neer als kantoor, wat ook de deuren open heeft staan, zal ik maar zeggen, de ramen open heeft staan, waarbij je ook vooral de stad dichtbij je hebt, bij je werk, zodat je van daaruit ook gevoed wordt, dus in dat perspectief zou ik het van enorme meerwaarde vinden als in diezelfde ruimte, omgeving, nabij, ook externe, particuliere partijen een plekje zouden hebben.

De heer Kleinpaste: Voorzitter, mag ik daar één vraag over stellen?

De voorzitter: Nou, vooruit.

De heer Kleinpaste: Want een deel van de zorg die wij voelen, is dat als je die beweging zou maken, dat je dan mogelijk commerciële partijen in het Huis van Stad en Regio ook zeg maar in een andere concurrentiepositie zou kunnen plaatsen en daar… Deelt u die zorg, of kijkt u er anders tegenaan?

De heer Burggraaf: Als ik hem goed begrijp, bedoelt u vanwege het feit hoe je je kantoormeters in de markt zet ten opzichte van particuliere aanbieders van kantoren?

De heer Kleinpaste: Ook nabijheid van voorzieningen ten opzichte van anderen, dichter bij het vuur zitten voor opdrachten. Het zou een aantal dingen kunnen doorspelen.

De heer Burggraaf: O, zo? Nee, maar kijk, dat moet gewoon gescheiden zijn, dus laat dat duidelijk zijn. Als overheid zijn we… Bieden we een gelijk speelveld en dat moet natuurlijk altijd geborgd zijn, er mag geen vermenging in zitten.

De heer Kleinpaste: Nou, als dat gelijk speelveld geborgd is, dan is in ieder geval een deel van die zorg weg.

CONCEPT

De heer Burggraaf: En volgens mij, voorzitter, heb ik dan alle vragen beantwoord. Ik weet niet of collega Sleeking nog met betrekking tot de inrichting nog iets wil toevoegen, of dat we nu compleet zijn.

De heer Sleeking: Ja, ik dacht dat Rinald Van der Wal de meeste aspecten al had meegenomen, maar als er nog vragen over blijven, dan hoor ik het graag.

De voorzitter: Ik kijk even de commissieleden aan. Ik zie niemand echt aanstalten maken, dus volgens mij zijn jullie duidelijk geweest. Even nog, want dat is altijd leuk, hè, met mijnheer Burggraaf en mij. Maar kijk, u zegt wel, gelijk speelveld, dus dat is alvast goed. Nou, die life cycle costing en die campus, dat mag gewoon campus zijn, zeg maar, maar het gaat de goede kant op, dank u wel. Goed, vraag aan de commissie was dus van, wat kan u meegeven. Vraag is vanuit mij nu, kunnen de raadsinformatiebrieven beide als… Ter kennisname naar de Raad en het raadsvoorstel als hamerstuk? Ja? Ja, ja, ja, ja, ja, ja. Oké. Mijnheer Van der Kruijff die wil altijd dan nog weer even aandacht. Gaat uw gang.

De heer Van der Kruijff: Ja, sorry. Maar ik neem aan dat de griffier te lang heeft gedaan om even de toezegging van de wethouder noteren, dat inderdaad via een raadsvoorstel verder gaat bij het voorlopig ontwerp.

De voorzitter: Nou, vooruit, het was een zinvolle toegift. Goed, dan wil ik eerst eigenlijk even, voordat we gaan pauzeren, de volgende twee punten, want ik weet niet of die nou zo heel erg superingewikkeld voor u zijn. Dat is punt 12 allereerst, het aankopen van twee percelen aan Weeskinderendijk van Stellebos Onroerend Goed BV.

12. Aankopen twee percelen aan de Weeskinderendijk van Stellebos Onroerend Goed BV (Indofin) – Raadsvoorstel

De voorzitter: Portefeuillehouder hiervan is de heer Sleeking en de vraag is of er in de commissie nog fracties zijn die hierover het woord zouden willen voeren en zo niet, dan wil ik namelijk graag concluderen dat het als hamerstuk naar de Raad kan, maar ik zie mevrouw Kruger haar vinger opsteken. Mevrouw Kruger?

Mevrouw Kruger: Dank u wel. Bij het… Op het gevaar of dat het een beetje technische vragen zijn, maar daar zult u vast wel op inspringen. Er wordt aangegeven dat de locatie wordt aangekocht, dat de bodemverontreiniging dan ten koste komt van de gemeente, asbest en andere bodemverontreiniging. Zijn deze kosten al inzichtelijk gemaakt? En er wordt in het voorstel ook geschreven over 5 miljoen en bijkomende kosten. En als ik dan lees bijkomende kosten, dan denk ik nooit aan nou, honderd euro ofzo, dat kunnen we… Gaat het dan over een miljoentje, of gaat het over een paar ton? Of… Dus die twee vragen die heb ik nog. En als daar niet direct antwoord op gegeven kan worden, dan zou ik daar graag schriftelijk antwoord op willen.

De voorzitter: Ik kijk even naar de bank, wilde ik zeggen, maar mijnheer Sleeking.

De heer Sleeking: Voorzitter, de aankoopprijs die hangt natuurlijk samen met de mogelijk te maken saneringskosten, die zijn daar voor een deel in verwerkt. Wat precies de saneringskosten zullen zijn, dat is nog onbekend, dat moet nog verder worden uitgezocht en worden uitgekristalliseerd. Het hangt natuurlijk ook samen met het mogelijke bouwprogramma wat we daar gaan ontwikkelen, maar dit biedt ons wel, denk ik, een belangrijke positie in dit hele te ontwikkelen gebied. Ten aanzien van de kosten begrijp ik dat het op dit moment alleen nog maar gaat om kosten koper en geen andere kosten die hiermee gemoeid zouden zijn. Als dat niet zo is, dan kijk ik toch even naar de projectmanager hier. Het klopt, dus daarmee heb ik in ieder geval mij aan de feiten gehouden.

De voorzitter: Heel goed. Verder nog iemand?

De heer Polat: Voorzitter?

De voorzitter: Mijnheer Polat?

De heer Polat: Een vraagje, voorzitter, in het voorstel staat dat een taxatie is gedaan, meer dan 5 miljoen en dat men in staat is geweest om voor 5 miljoen aan te kunnen kopen. Is er een second opinion op gedaan? Kunnen we daar iets over vertellen, hoe heel die prijs tot stand is gekomen?

De heer Sleeking: Voorzitter, wij zijn al jarenlang bezig eigenlijk en in gesprek met de eigenaar van deze gronden. Dit is de uiteindelijke uitkomst en die is in ieder geval van onze kant zorgvuldig getoetst en ook op basis van een taxatie verricht en volgens mij is er nu geen… Er is geen second opinion op uitgevoerd. Wij vertrouwen nu op de uitgevoerde taxatie.

De voorzitter: Nou, daar mag u over na gaan denken, mijnheer Polat. Goed. Verder nog iemand? Want dan kunnen we, denk ik, concluderen dat dit inderdaad zonder bespreking verder als hamerstuk naar de Raad kan. Gaan we over naar punt 13, het beschikbaar stellen van krediet en vaststellen Grondexploitatie kavel 2F Leerpark.

13. Beschikbaar stellen van krediet en vaststellen Grondexploitatie kavel 2F Leerpark – Raadsvoorstel

De voorzitter: Portefeuillehouder hiervan is de heer Heijkoop, die is er dan weer niet vanavond. De vraag ook hierbij is, of er nog fracties zijn die hierover het woord willen voeren. Mijnheer Noldus? Nou, vooruit.

De heer Noldus: Voorzitter, dank u wel. Vanuit onze kant toch wel graag een korte woordvoering hierop. Want voor ons toch wel de hamvraag, is het nu een voorstel dat past bij de eerdere kaderbesluiten en richting die aan de Raad is meegegeven? Want zo werd het eerder nog als winstpakker gepresenteerd, zo lijkt de businesscase nu toch niet zo sluitend en ook is dit een zogenoemd fastlane project, waarbij de brief zegt, gestreefd

CONCEPT

wordt om zo snel mogelijk daarna naar verwachting aan het eind van het eerste kwartaal 2022, het wooncomplex te realiseren. Dat lijkt de start, voorzitter, maar wij zouden graag weten wanneer het dan klaar is. En daarnaast nog een punt en dit is een punt waar we al eerder ook vragen over hebben gesteld en een discussie over hebben gevoerd, hier wordt gekozen voor een deel invulling voor zogenoemde kwetsbare groepen en eerder daarbij is gesproken, ook in de beantwoording van vragen hierover, dat er een invulling van 10 procent voor kwetsbare doelgroepen zou worden gevonden. Nou lezen wij nu in dit stuk dat dit gaat, niet meer om 10 procent, maar dat het 26 procent is geworden. En we zijn hier eerder al kritisch op geweest, maar met deze omvang maken we ons wel echt zorgen daarbij. En we hebben veelvuldig ook steun gegeven voor dit project en ons hard gemaakt voor jongere starters en studenten in de stad, maar we hebben wel zorgen over de uiteindelijke invulling en zorgen of we niet als Raad dit project een soort van besluit ingedommeld worden. En graag ontvangen wij toch een reactie en een reflectie van het college hierop.

De voorzitter: Mijnheer Noldus, heel even kort. Heren, ik ben niet van de duivels, maar ik bedoel, misschien kunt u even wachten tot mijnheer Noldus uitgesproken is, want ik neem niet aan dat u alles hoort wat hij nu zegt. Ja, dat zegt u wel, maar dat geloof ik niet. Dus dan…

De heer Noldus: Zal ik opnieuw beginnen, voorzitter?

De voorzitter: Ik kan u altijd zo meteen even een minuutje geven om even met elkaar te overleggen. Mijnheer Noldus, rondt u af.

De heer Noldus: Zal ik opnieuw beginnen, voorzitter? Nou, mijn laatste woorden, graag een reflectie hierop, ook vanuit het college.

De voorzitter: Kijk, had dat dan eerder gezegd.

De heer Schalken: Voorzitter?

De voorzitter: Mijnheer Schalken?

De heer Schalken: Ik wil in aanvulling op de vraag van de heer Noldus ook nog meegeven… Want in het stuk staat over de garantstelling dat de gemeente 100 procent financieel garant staat en het gaat om een bedrag van 3,5 miljoen. En onze vraag was eigenlijk van, kan het niet een gedeeld risico zijn? Of ligt het risico echt alleen maar bij de gemeente? Is dat nog iets wat is onderhandeld of niet?

De voorzitter: Oké, is er nog iemand… Mijnheer Veldman.

De heer Veldman: Voorzitter, ik heb eigenlijk ook één hamvraag en die sluit wel aan op de woordvoering van de VVD, namelijk, er is een businesscase, er is een GREX en er is een lening en er zijn opbrengsten en kosten. En ik wil eigenlijk weten, onderaan de streep voor de gemeente, staat daar een plus of een min? Want de heer Noldus heeft

CONCEPT

gelijk, dat toen we dit initieel bespraken, er werd gezegd, nou ja, het is eigenlijk… Je moet het zien als een investering waar gewoon op gerendeerd wordt. Dus dat is één. En twee, als er dan op gerendeerd wordt, wordt de gemeente dan toch niet eigenlijk een soort huisjesmelker van kwetsbare groepen? Omdat ik ergens ook lees dat er versoberd is. Dus dat is een vraag die die bij mij oproept en mijn derde vraag en ik zal daar verder niet in details over treden, maar dat ik mij ernstig afvraag of de bijlage, waar volgens mij geheimhouding op ligt, dat echt de laatste versie is? Want er staan dingen in waarvan ik denk, volgens mij moet dat ook niet in een geheim stuk naar de raad. Tot zover, voorzitter.

De voorzitter: Oké, dank u wel. Verder nog iemand? Dan wil ik graag de invaller voor de heer Heijkoop het woord geven.

De heer Burggraaf: Voorzitter, excuus voor de constanatie hier achter de tafel, maar die zat precies om die reden, omdat we nog niet uit waren, wie is dan nu hier de vervangend woordvoerder voor de heer Heijkoop? Maar die zal ik dan wel even op mij nemen. Dat maakt wel dat ik de vragen als zijnde… Die 10 procent en die 26 procent voor specifieke doelgroepen, daar heb ik gewoon geen parate kennis van, dus daar kan ik nu geen reactie op geven, maar ik zeg u toe dat u dat nog even hierna schriftelijk een reactie op krijgt. Even over de businesscase zelf, daar is aan de voorkant ooit in een kadernota meegegeven dat die ontwikkeling eraan zat te komen, waarbij de mogelijkheid was om een investering te doen die ook zou renderen en dat zit op twee aspecten. Het ene aspect in deze businesscase is het feit dat de investeringskosten via een financiering aan partij snel vanuit de gemeente kan worden uitgeleend tegen marktconforme condities, waarbij je dus een rentebaat hebt, die zit in de businesscase. Dat is één, een ander aspect is, daar waar je woningen toevoegt, daar ook natuurlijk 333 woningen… Een hogere bijdrage vanuit het gemeentefonds krijgt, want dat gaat over woningen en inwoners. Dat is het andere aspect, dat staat ook in het voorstel benoemd. En dan, voor wat betreft puur onderaan de streep de businesscase, voor nu, qua investering, dat is gewoon een negatieve som. Uit mijn hoofd gezegd, was dat 2 miljoen, dacht ik. En daar zit ook al subsidie van het rijk in, hè? Want daar zit ook een stuk rijkssubsidie in. Komt mede door de grote kosten die je moet maken voor de geluidswerende voorzieningen en het komt… Een inherent aspect is aan sociale woningbouw dat de grondopbrengsten minder zijn, waardoor je vaak met een onrendabele top op de woning zit. Dus daar zit een negatieve som op, tegelijkertijd, over de exploitatie van 15 jaar, wat ik zei, zit er wel weer een hogere gemeentefondsbijdrage in. En dan uw vraag van, hoe zijn we dan in dit proces gevaren? Ik herinner mij dat hier ooit in de Commissie Grote Projecten een presentatie van die plannen is gegeven. Volgens mij is daar nooit een indicatie meegegeven van, wat voor investeringsbedragen daarachter wegkomen, dus ik vind dat wel voor dit soort trajecten een leerpunt, om voor een volgende keren dat zoiets speelt, daar veel alerter met elkaar op te zijn en dan ook voordat je de volgende stap in zo’n traject zet, daar alvast, ook met u te delen, welke wandbreedtes dan ook vanuit financieel perspectief er aan zo’n case zitten. En dan de garantstellingsvraag van Beter Voor Dordt, weet ik niet zo goed, waar die in zit. Ik herinner mij dat in deze businesscase er twee garantstellingen zitten, de één is, daar waar het gaat om de huur van woningen, waarbij, meen ik voor de

CONCEPT

kwetsbare doelgroep voor tien jaar in ieder geval de garantie wordt gegeven waarmee je dus weet dat de huurstroom, waarin we dus die lening weer terug kunnen betalen en die exploitatie rond krijgt, dat dat dan gegarandeerd is, dat is één aspect. En dat in de leningsvoorwaarden, waar u overigens nog een apart voorstel voor krijgt voor deze zomer, ook een garantstelling is geëist van de partij aan wie het geld wordt uitgeleend. Dat is overigens niet voor 100 procent, maar goed, dat voorstel komt nog separaat ook uw kant op.

De heer Noldus: Voorzitter, als ik nog een vraag mag stellen aan de heer Burggraaf over die onrendabele top, die op sociale huurwoningen dan gemaakt worden. U heeft het nu over een investering van 2 miljoen die nooit begroot was daar, in die zin. Kunt u aangeven in wat voor omvang, of misschien niet wat voor omvang, maar of dit een soortgelijke omvang is als dat we zien voor onrendabele top op andere projecten? Want dat maakt dus nu wel dat we nu op een specifiek project daar nu een bijdrage moeten doen en een keuze ook moeten maken, terwijl we misschien meer over de hele linie van projecten dit instrument willen inzetten en kijken of we dan, verdeeld over de verschillende gebieden en ontwikkelingen in de stad, daar wel de meest effectieve, efficiënte keuze in maken, voor de financiering daarvan.

De heer Burggraaf: Voorzitter, de onrendabele top hier in ongeveer 6000 per woning en dat is relatief laag voor sociale woningen en dat komt mede, denk ik, door die subsidie die vanuit het rijk is ontvangen. Ook hier vind ik wel dat u een terecht punt heeft, dat je uiteindelijk met elkaar een sociale woningbouwopgave hebt, waarvan je moet constateren dat het altijd een mindere opbrengst geeft dan de maximale opbrengst die je in een gebiedsontwikkeling zou kunnen doen. Dus het… Je moet altijd wat, een veer, laten en ik zou me heel goed kunnen voorstellen dat u vanuit de Raad vindt van, we hebben daar een ambitie bij, we willen daar wat integrale sturing op, omdat je dan ook tussen projecten kan gaan afwegen van, nou, dit is dan een traject waarvan je kan zeggen van, hé, deze sociale woningen zijn relatief goedkoop, zal ik maar even zeggen en op een andere plek misschien heel duur. Er kunnen achterliggende redenen in zitten, maar dan kan je wel meer integraal sturen, inderdaad, in de zin van, nou, om die doelstelling van nou ja, ik weet het even uit mijn hoofd niet meer, maar het zijn er meer dan 1000 geloof ik, te halen, wil je daar ook nog op financiële weg op sturen? In de zin van, op welke plekken je dat doet. Want de ene plek is gewoon duurder dan de andere plek, om sociale woningbouw te realiseren.

De heer Stolk: Voorzitter?

De voorzitter: Ja, mijnheer Stolk? Vooruit.

De heer Stolk: Ik had aan mijnheer Burggraaf de vraag, praten we hier inderdaad over woningen, of praten we hier over een studentenkamer, 16 vierkante meter? Ik vind het heel erg belangrijk, want de volgende vraag die ik er gelijk aan wil koppelen, op het geheel betalen wij 6000 euro en voor 16 vierkante meter. Dus ik vind dat nogal een iets, kunt u daarin iets verduidelijken?

CONCEPT

De heer Burggraaf: Voorzitter, het zijn inderdaad studio's, eenheden van 18- of 36 vierkante meter, dus dat is niet groot. En dat is… Daar hebben we toevallig deze week ook nog met de corporaties… Een bestuurlijke ontmoeting gehad en dat gesprek ook gehad. Van, in die sociale woningbouw wil je verschillende categorieën bedienen en daar is dit inderdaad eentje, meer specifiek naar studenten en nou ja, de kwetsbare doelgroep en is dat niet de maat voor alle sociale woningen die je maakt, want er zitten ook eengezinswoningen bij en in alle maten en soorten, zullen we maar zeggen. Maar dit zijn wel degelijk wooneenheden.

De heer Stolk: Ik zou het geen woningen noemen in ieder geval, ik zou het gewoon studentenkamers noemen. En ik word meegeteld ook in de sociale bouw, wat we gepland hebben voor de komende tijd? Want dan is dat natuurlijk ook een… Ik vind het een matige bijtelling.

De heer Burggraaf: Voorzitter, u wordt zeker meegenomen en nogmaals, de sociale woningbouw heeft een heel diverse groep aan gebruikers en doelgroepen en voor al die doelgroepen wordt invulling gegeven in het programma.

De heer Stolk: Laatste vraag, voorzitter. Na 15 jaar, wat gaat ermee gebeuren, is dat ook al bekend of gaan we dat dan doorzetten?

De heer Burggraaf: Nee, voorzitter, de businesscase is gewoon voor 15 jaar en na 15 jaar gaat die weg, tenzij je op dat moment anders besluit.

De heer Stolk: En dan zijn de schulden ook afgelost?

De heer Burggraaf: Er zit dan nog een rest som in de financiering die op dat moment met restwaarde en de garantie die er nog is, voldaan moet worden en daar ook voldoende zekerheden tegenover staan. Overigens begreep ik net… Ik zei net, voor de zomer dat voorstel voor die lening, dat komt kort na de zomer uw kant op.

De heer Noldus: Voorzitter, nog even een vervolgvraag op de reactie vanuit het college over onze vragen over het integraal bekijken van, is het sociale woningbouw? De heer Burggraaf had een voorstel richting de raad, waarvan ik niet zeker weet hoe we daar als Raad nu vervolgens invulling in moeten geven. Mijn vraag zou eigenlijk zijn richting het college, om daar met een ofwel een voorstel ofwel een informatiebrief over te komen, zodat we daar ook een discussie als commissie met elkaar over kunnen hebben. Kan daarin worden voorzien?

De heer Burggraaf: Ik aarzel even, voorzitter, of ik zeg van, nou, dat zeggen we toe, om daar een eerste zet voor te doen, of dat ik u vraag om eerst even… Eerst maar eens te formuleren of dit een breed gedragen behoefte uit de Raad is. Ik neig er eigenlijk naar om dat laatste te doen, dus als u dat wilt, dan zou ik willen voorstellen om dat… Nou ja, eerst eens te kijken of dat een breder gevoelde behoefte is en misschien via een motie even dan te verzoeken. Dan weet ik ook… Dan weten wij ook of hetgeen er is, of dat ook

CONCEPT

iets is wat breed de behoefte is bij de raad, of dat er misschien nu maar voor één fractie die behoefte leeft.

De voorzitter: Mijnheer Schalken?

De heer Schalken: Voorzitter, in aanvulling op wat de heer Noldus net zei, zeker ook over de te huisvesten doelgroep, wil ik daar toch echt wel wat nadere informatie ook over hebben, want er is eerst nadrukkelijk gezegd dat het maximaal 10 procent zou zijn en als het nu dus 19 of 20 procent is, dan is het toch wel echt ook een verdubbeling en dan betekent dat ook wel wat, ook voor de omgeving en ook voor het plan zoals dat in eerste instantie aan ons is gepresenteerd.

De heer Burggraaf: Voorzitter, dat heb ik al reeds toegezegd, dat over die 10 procent, 26 procent, geloof ik, waren de getallen, daar nog even separaat een reactie op komt.

De heer Schalken: Maar daarom, voorzitter, als het mag, dan vind ik niet dat we dat nu zo dan toch richting de Raad moeten doen, als hamerstuk.

De heer Noldus: Bij het laatste sluit ik mij aan.

De voorzitter: De heer Van… Even kijken, wie was dat? Oké. Mijnheer Van der Kruijff.

De heer Van der Kruijff: Of het dan een hamerstuk is, is een andere. De vraag is natuurlijk, als je kijkt van, hoeveel per procent ga je bepaalde doelgroepen daar huisvesten? Snap ik wel dat die vraag speelt, maar die staat, naar ik begrijp, volstrekt los van of je nou wel of niet krediet gaat beschikbaar stellen voor de ontwikkeling van dit pand, dus hiermee besluit je helemaal niet over of wij percentages van doelgroepen… Als we het erover willen hebben en die behoefte voel ik wel, dan wil ik best een keer met elkaar er eens over praten en agenderen. Maar volgens mij hoef je daar niet… Dit betrekt… Dit project waarvan we toch al zeggen, als je niet oppast, vertraagt het, nu op te gaan houden door allemaal nadere informatie… Want het geld moet toch komen, bouwen willen we. Tenminste, nu zeggen we, we willen het niet bouwen? En ik had ook over het andere punt nog een opmerking, waar de heer Noldus over begon, over inzicht in de onrendabele toppen bijvoorbeeld van sociale huurwoningen. Ik denk dat dan de vraag te eng geformuleerd wordt, want ik denk dat 6000 per woning voor een sociale huurwoning echt een hele schappelijke, onrendabele top is, dat je ze bijna nergens goedkoper kunt realiseren. Maar goed, dat inzicht wilde u alvast hebben, maar ik heb het idee dat voor andere woningen precies diezelfde vraag geldt. Ik denk dat als wij straks op het Maasterras woningen gaan ontwikkelen die zwaar gesaneerd moeten worden en weet ik wat allemaal, die ook in andere prijsklassen vallen, zullen er ook wel onrendabele toppen bovenop komen. Het is niet voor niks dat we 150 miljoen denken beschikbaar te gaan stellen voor de ontwikkeling van de Spoorzone. Het is niet allemaal onrendabele top, maar dat zit er wel in. Dus als je dat inzicht wil hebben, dan moet je het ook willen weten van de middel dure woningen en voor de dure woningen, want ik heb af en toe wel verhalen gehoord dat er ook dure woningen zitten waar echt veel

CONCEPT

hogere bedragen per woning dan 6000 bovenop zitten en dan moet je echt het brede plaatje willen hebben.

De heer Veldman: Voorzitter?

De voorzitter: Mijnheer Veldman?

De heer Veldman: Ik ben het op zich eens hoor, met mijnheer Van der Kruijff, alleen waar bij mij wel een beetje de schoen wringt is dat dit is begon met het idee van, nou ja, we kunnen geld uitlenen en dat is eigenlijk een no-brainer om dat te doen en by the way, we kunnen dan ook nog huisvesting creëren voor een groep die staat te springen daarom, hè? En ik heb altijd al gedacht, dit is eigenlijk te mooi om waar te zijn en vanavond horen we dus ook dat het te mooi is om waar te zijn, zeg ik maar even ondiplomatiek. Dus in die zin snap ik wel dat er dan wat verbazing is. We bouwen dit natuurlijk ook op een plek en daarom vind ik die vraag over die doelgroep wel degelijk relevant, dicht tegen een nieuwe woonwijk aan, maar net even in een soort beschut hoekje. Dat roept allerlei vragen op over de sociale veiligheid, dus dat zijn, denk ik, wel terechte vragen.

Mevrouw Kruger: Voorzitter?

De voorzitter: Mevrouw Kruger?

Mevrouw Kruger: Buiten het feit dat het misschien terechte vragen zijn, ik vind het altijd jammer wel dat er continu geframed wordt over speciale doelgroepen en de veiligheid en noem alles maar op. Het is helemaal niet duidelijk wie daar komen te wonen, er zijn heel veel sociale doelgroepen die om huisvesting schreeuwen, die ook beschermd en begeleid worden, die, nou, ik zou ze graag als buur willen hebben als de buren bij wijze van spreken die ik elders in mijn straat tegenkom, die niet begeleid worden. Dus dat wil ik toch wel even meegeven, ik word er altijd een beetje… Ik krijg daar gewoon een beetje pukkeltjes van, altijd maar over die doelgroepen van… En dan opeens, o, het is onveilig. Dus als we het daar allemaal niet zeker over zijn, dan moeten we dit stuk gewoon nog een keer stuk laten komen met wat duidelijkere informatie en als iedereen gerustgesteld wordt over wie er precies komen te wonen, dan moeten we dat zo maar doen.

De heer Noldus: Voorzitter?

De voorzitter: Mijnheer Noldus nog.

De heer Noldus: Ik wilde graag nog even afrondende woorden zeggen, van mijn kant in ieder geval. Dat ik mijnheer Veldman zijn opmerking daarin wil steunen en mijnheer Schalken, wat ik al kort aangaf. Wat ons betreft, geldt daarbij ook hetzelfde. Wij willen wel eerst graag die nadere informatie zien, voordat we besluiten over of en hoe dit naar de Raad kan. Ook richting mijnheer Van der Kruijff, de aantallen percentages die worden al genoemd in diezelfde bijlage als waar de financiële uitwerking ook in is. Dus of dit er

CONCEPT

wel of niet mee vaststaat, die indruk wordt in ieder geval bij ons wel gewekt, kan ik zeggen, dus als het niet zo is dan hoor ik dat ook graag. Maar daarover graag ook aanvullende toelichting.

De heer Van der Kruijff: Voorzitter, mag ik nog één keer? Er wordt een raadsbesluit… En er wordt gevraagd het tekort op de grondexploitatie te dekken, wat kost het? Het gaat allemaal over kosten. Kosten en krediet. In het raadsbesluit staat echt geen zin over doelgroepen en soorten en mensen die daar komen te wonen. En natuurlijk mogen we het erover hebben, maar daar hoef je dit besluit niet voor aan te houden. We willen het gewoon snel bouwen. We roepen allemaal, er moeten studentenwoningen komen, er moeten jongerenwoningen komen, er moeten sociale huurwoningen komen, laten we het gewoon voortmaken. Vanuit het CDA mag dit de komende raadsvergaderingen besloten worden.

De heer Kleinpaste: Voorzitter? Voorzitter?

De voorzitter: Mijnheer Kleinpaste.

De heer Kleinpaste: Ik zou mij graag op dat punt aansluiten bij mijnheer Van der Kruijff omdat de vaart er wel degelijk in mag zitten. Dat laat onverlet dat je op een ander moment wel over die percentages en die doelgroepen zou kunnen spreken.

De heer Noldus: Voorzitter, over de ambitie om dat snel te realiseren, kunnen we ons in die zin wel bij aansluiten en daar horen we graag ook of dat inderdaad los daarvan staat. Maar de bedragen waar in het raadsbesluit naar verwezen wordt, komen voort uit de bijlage waarin die percentages genoemd zijn, dus wij kunnen toch niet anders dan in ieder geval de indruk krijgen dat die voorgenoemde verdeling de input en de opbouw is voor die bedragen? Dus daarom toch onze vraag, dat willen wij graag van tevoren weten, voordat wij hier een besluit over kunnen nemen.

De voorzitter: Dit kunnen we nog minimaal anderhalf uur volhouden, of zo? Ik denk dat het verstandig is in de Raad om het college het woord te geven.

De heer Burggraaf: Voorzitter, mag ik een poging wagen? Ik heb begrepen… Inmiddels is mij de cijfertjes ook scherp. 10 procent is voor de kwetsbare doelgroep spoedzoekers en dat is altijd ook het uitgangspunt geweest, hè? Dus dat is onveranderd. En die 26 procent komt voort omdat het aanvullende deel binnen de reguliere, sociale woningbouw doelgroepen valt die door Trivire, waarmee het verhuurd wordt. Dus daarmee voldoet het, op dat aspect, aan de kaders die aan de voorkant qua samenstelling is ingestoken.

De heer Stolk: Voorzitter?

De voorzitter: Mijnheer Stolk?

De heer Stolk: Ik hoor weer 10 procent en 16 procent van, door Trivire ingevuld, alleen ik denk uit ervaring dat als wij in een gebouw van 333 woning, of althans, ik noem het

CONCEPT

nog steeds kamers, verschillende doelgroepen zetten, dan kan dat een frictie leveren en uit ervaring spreek ik ook dat als er meer dan twee doelgroepen zitten, dat dat weleens conflicten kan opleveren. Ik kan zeggen van, hoe is het dan met de beveiliging? Hoe is het dan met de omgeving? Maar ik denk dat wat mijnheer Noldus ook aangeeft, dat we dit eerst nog eventjes goed helder moeten krijgen wat er nou inkomt en dat we dan moeten besluiten.

De heer Van Verk: Voorzitter?

De voorzitter: Mijnheer Van Verk?

De heer Van Verk: Voorzitter, ik vind dat de VSP nu toch wel erg ver doorslaat in zijn beredenering. Hij heeft het al over beveiliging voor een pand waar jongeren gaan wonen. Pardon? We hebben al eerder een verhaal gehoord dat jongeren hier met messen en machetes door de stad marcheren, wat voor beeld hebben we hier in de Raad over onze jongen? Dat zijn gewoon doorsnee jongeren die daar op school zitten waarschijnlijk. Laten we even normaal blijven doen en laten we vooral snel gaan bouwen. Wat dat betreft ben ik het helemaal met mijnheer Van der Kruijff eens, dit vind ik allemaal zaken die je misschien later ooit nog eens een keer kan bespreken, maar een beeld schetsen alsof het een superonveilige buurt wordt waar beveiliging nodig is, kom op zeg.

De heer Stolk: Voorzitter?

De voorzitter: Mijnheer Stolk, mijnheer Van Verk heeft wel een beetje gelijk, dat het op dit moment in die zin niet aan de orde is natuurlijk. Maar…

De heer Stolk: Ik blijf toch bij mijn mening.

De voorzitter: U mag een mening hebben.

De heer Stolk: En ik denk dat het helder is en ik vind toch, uit ervaring, in het Leerpark, dat dat wel degelijk aan de hand is en dan zou mijnheer Van Verk eens met mij mee moeten gaan en moeten kijken.

De voorzitter: Nee, mijnheer Stolk, daar gaat het niet om. Ik denk dat mijnheer Van Verk dat ook best wel een keer zou willen doen ook eventueel, maar het is op dit moment niet aan de orde ten opzichte van het stuk wat voorligt, daar gaat het om. U zit 36 fasen verder. Ik ga dan toch even, denk ik, een aantal mensen teleurstellen en… Omdat ik denk dat wat de heer Van der Kruijff heeft geopperd het meest realistisch is om nu te doen. Dus dat leg ik dus aan u voor, of u daarmee kunt instemmen? En eventuele discussie over percentages et cetera kan op het moment dat… Hè, laat het allemaal even indalen, zou ik bijna zeggen. En mijnheer Noldus, u kunt altijd een stemverklaring afleggen.

CONCEPT

De heer Noldus: Zeker, voorzitter. Als ik dan toch nog een vraag of voorstel mag doen, de heer Burggraaf deed er net een voorzet toe, als wij een memo of een bericht vanuit het college kunnen krijgen dat het inderdaad los wordt bezien van het besluit en daar nog wat aanvullende informatie omtrent, nou, goed, dan kunnen wij instemmen met onder voorbehoud het stuk naar de Raad sturen. Maar dan dus wel dat we die aanvullende informatie daarop nog even ontvangen.

De voorzitter: Laten we afspreken dat we het stuk als hamerstuk naar de Raad doen, dat er aanvullende informatie komt. Dat gaat naar de Raad van, pak hem beet, 13 juli. En dus volgens mij is het heel goed mogelijk om in de loop van volgende week uiterlijk daar de extra informatie aan u te leveren, zodat u ook nog ruim de tijd heeft om daarop te reflecteren zoals u dat toen straks zo mooi zei. En dan eventueel dat daar iets aan te veranderen zeg maar vanuit de raadsagenda. Mevrouw Kruger?

Mevrouw Kruger: Voorzitter, ik wilde daar nog één ding aan toevoegen, want u zei al zo mooi van, dan kan iedereen het eens laten bezinken. Ik zou toch ook aan iedereen eens willen vragen om na te denken, als we het dan over doelgroepen hebben, a, over welke groepen dat we het hebben en waar moeten mensen dan wel wonen? Ik was juist blij dat we nu eindelijk eens voor allerlei soorten doelgroepen, zoals we dat dan noemen, ook nieuwe woningen gaan bouwen, dat niet alleen de oude wijken geschikt zijn voor sociale huur en voor jongeren of mensen die wat bescherming nodig hebben. Dus laten we daar allemaal maar eens over nadenken, in welke wijken en waar dan mensen moeten gaan wonen, als we dan toch gaan onderscheid maken. Dank u wel.

De voorzitter: Dank u wel, mevrouw Kruger.

De heer Polat: Voorzitter?

De voorzitter: Mijnheer Polat.

De heer Polat: Ik ben het helemaal eens met mevrouw Kruger, ik zou niet op voorhand zeggen van, daar moeten doelgroepen a, b of c gaan wonen, iedereen is natuurlijk vrij om in elke wijk te wonen waar men wil. Ik ben er wel mee eens dat de doelgroepen waar wij het nu over hebben… Dat iedereen in die kamers, wat de VSP zegt, daar kan gaan wonen. Dus er zou toch helemaal geen onderscheid moeten komen van, tussen doelgroepen of wie dan ook.

De voorzitter: Oké. Die opmerkingen die kunt u allen meenemen. En dan wilde ik graag dit punt afronden en even pauzeren. 21:50 gaan we verder. Zo, dames en heren, dan gaan wij verder met punt 14 op onze agenda en dat is de memo voortgangsmonitor Bouwende Stad per 1 april 2021.

14. Memo voortgangsmonitor bouwende stad per 1 april 2021

De voorzitter: De portefeuillehouder hiervan, mijnheer Burggraaf, dat is mijnheer Sleeking. Ik heb begrepen dat de voortgangsmonitor wordt toegelicht door mevrouw

CONCEPT

Wouters, dat is de procesmanager Bouwende Stad. En daarna is de gelegenheid voor u allen om vragen te stellen. Daarna wordt de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling Stadswerven extra uitgelicht door mevrouw Van Oost, die heb ik net ook ergens gezien, jawel. De projectmanager en Rogier Gerritsen van ontwikkelaar OCW. Daarna is er ook weer ruimte voor vragen. Het moet echt niet gekker worden. En de aanleiding om dit te doen, is dat we met elkaar hebben afgesproken dat we grote gebiedsontwikkelingen extra uitlichten zo, één voor één, op het moment dat we de voortgangsmonitor bespreken en vanavond is dat dus Stadswerven. Goed, ik wil allereerst het woord graag geven aan mevrouw Wouters.

Mevrouw Wouters: Dank u wel, voorzitter, dat ik vanavond de kwartaalmonitor aan jullie mag presenteren. Het doel van de voortgangsmonitor Bouwende Stad is eigenlijk een heel helder, concreet doel, namelijk sturingsinformatie bieden om te sturen op de ambitie om 4000 woningen versneld te bouwen. En die ambitie die komt ook overeen, dus die 4000 woningen, met de autonome behoefte, zoals dat heet, dus de vraag die er op dit moment is in de stad, aan woningen, dus het woningtekort. Dus dat is wat we in eerste instantie aan het oplossen zijn hiermee. Nou, hoe sturen we nou met die monitor op die doelstelling? Dat doen we op een aantal manieren. De eerste waar we op aangestuurd hebben, is dat we nog zachte planvoorraad, zoals dat heet, hebben gevormd. En dat zijn gewoon ideeën van, waar moeten die woningen komen? Dat moet altijd meer dan die 4000 woningen zijn, want het zijn nog maar ideeën, schetsen, er kan altijd weer een plan afvallen. Dus wij hebben als target, ik zie mevrouw de voorzitter naar me kijken, als doelstelling, niet als target, hebben wij gesteld dat we 6000 woningen zachte planvoorraad in de monitor willen hebben en dat doel hebben we bereikt al in 2019. Dus dat was eigenlijk stap 1. Vervolgens zijn we al die projecten gaan plannen en dat zijn allemaal ambitieuze planningen, want de opdracht was die versneld te gaan realiseren. Dus er is gevraagd aan alle projecten om een ambitieuze planning te maken, die zitten ook in deze monitor. En we hebben gekeken, hoe kunnen we nou onze eigen procedures van onszelf als gemeente versnellen? Daar hebben we allerlei maatregelen voor genomen, dat is ook in deze commissie al meerdere keren aan de orde geweest, dus ik ga daar niet te veel op in. Maar denk aan het inzetten van Crisis- en Herstelwet, er is een taskforce geweest, we hebben de procedures op de schop genomen, nou, et cetera. Nou, dat is aardig gelukt, we zijn 60 procent sneller dan gemiddeld in Nederland, dus ik durfde er wel een vinkje voor te zetten. De volgende stap is dat we genoeg harde planvoorraad voor die 4000 woningen aan het vormen zijn, dus dat wil zeggen, hè, dat die projecten helemaal door de besluitvorming heen zijn. Er zijn altijd een aantal stappen te nemen in de besluitvorming om een plan zeg maar goed te keuren als gemeente, daarvan ligt ook een heel groot deel bij de gemeenteraad, hè? Dus we… Er komt een visie voor te liggen, een stedenbouwkundig plan en zo voort. Als al die besluiten worden genomen, dan noem ik dat harde planvoorraad. Ik heb weleens begrepen dat dat niet helemaal de juridisch juiste term is, maar voor het gemak wordt dat zo wel genoemd. Daar moeten we 4400 woningen bereiken, als doel, om genoeg te hebben voor die 4000 woningen. Waarom dat aantal? Omdat we in de praktijk zien dat zo ongeveer 90 procent van de plannen die wij goedkeuren, ook meteen gebouwd wordt. Eigenlijk iets meer dan die 90 procent, maar we gaan een beetje aan een

CONCEPT

voorzichtige kant zitten. Als laatste, wat we met deze monitor kunnen doen, is opsporen. Van, waar klopt nou onze planning niet? Dus, waar zijn we nou tegenaan gelopen in die ambitieuze planningen en wat kunnen we daarvan leren? Dus of soms wel ingrijpen, als je het op tijd ziet. Dus daar wil ik ook in een aantal hoofdlijnen in deze presentatie even op ingaan. Op dit plaatje is in de tijd te zien, u krijgt iedere keer een momentopname in de monitor. Wat u nu heeft ontvangen is die blauwe lijn, dus eerste kwartaal 2021. Maar ik heb hier laten zien ook van de kwartalen daarvoor, wat er aan cijfers in de monitor al zat. Dan ziet u in eerste instantie die blauwe lijn bovenaan van de zachte planvoorraad, die hebben we eerst aangevuld en in 2019 hebben we daar het doel van 6000 gehaald. Dan zijn we nu dus bezig om die zachte plannen in harde planvoorraad om te zetten, dat is die oranje lijn die u ziet. Daar zit zo ongeveer dus die 2,5 jaar tussen die wij nodig hebben om dat plan helemaal uit te werken, daar de juiste besluiten over te kunnen nemen en vervolgens kan er dan gebouwd worden. Nou en dan is er vervolgens nou een bouwtijd achteraan, dus in de grijze lijn, dat is een soort voorspelling, van, wanneer worden die woningen dan daadwerkelijk gebouwd? En de verwachting is nu dat er ergens in de loop van 2023 4000 woningen staan. U ziet heel veel informatie over verschillende projecten in de Monitor. Ik heb hier even de grote gebiedsontwikkelingen eruit gehaald omdat het ook de grote projecten zijn die in deze commissie worden besproken. Hier is dus te zien hoe ver we zijn met al die verschillende stapjes in de procedure om die woningen mogelijk te maken. Dus bovenaan Amstelwijck Wilgenwende, staat helemaal op groen. Er zitten 1220 woningen in. Die kunnen dus vanaf nu gebouwd gaan worden. Dat is helemaal klaar, in onze procedures in ieder geval. We hebben ons werk gedaan zeg maar. Leerpark gezondheidspark. Daar ziet u nog die rode plekjes, daar hebben we het vandaag ook over gehad, dat is leerpark 2F. Er moet dus bijvoorbeeld nog een GREX worden vastgesteld en dat loopt iets achter op planning. Maar dat zijn ook de laatste stapjes die we daar aan het zetten zijn. Dan Stadswerven. Dat ga ik nu niet zo zeggen, want daar komt zo meteen inhoudelijk een presentatie over. Als laatste Stationsgebied. Daar ziet u nog een aantal grijze blokjes. Dat zijn vooral initiatieven van derden die daar nog lopen. Die lopen in principe volgens planning. Dus eigenlijk ziet het er best wel heel goed uit. Dus we zijn redelijk op koers richting die vierduizend woningen. Maar we hebben ook een analyse gedaan van: hoe is het nou gegaan met die planningen die we twee jaar geleden hebben gemaakt, die ambitieuze planningen? Hoe staan we daar dan nu voor? Welke rode draden kunnen we daaruit halen? Dus wat u hier ziet, is een vergelijking van de planning van twee jaar geleden en hoe we er nu voor staan. Links bovenin is dat van de grote projecten. Daar ziet u het blauwe vlak dat 63 procent van het project afgerond is, oranje, dat er vier nog loopt conform planning. Er zijn ook projecten toegevoegd in de tussentijd, dus dat is moeilijk van te zeggen van: is dat volgens planning van twee jaar geleden? Zestien procent loopt vertraagd. Ga ik zo meer over vertellen, wat dat precies betekent. Maar in ieder geval ter referentie, gemiddeld landelijk is dertig procent vertraging op bouwprojecten heel gebruikelijk. Dus die zestien procent is echt best wel een heel aardig resultaat, zeker als je je beseft dat we dus begonnen zijn om aan de projecten te vragen: maak een hele snelle ambitieuze planning en probeer hem daarna te halen. Rechts is voor totaal, dus niet alleen de gebiedsontwikkelingen maar alle projecten die in de Monitor zitten te zien hoe dat eruit ziet. Daar zijn 56 procent van de projecten afgerond en iets meer projecten vertraagd, namelijk 23 procent.

concept

Mevrouw Kruger: Voorzitter, mag ik even één klein vraagje stellen? Anders snap ik hem niet meer. We hebben het hier toch nog steeds over de planning. Dat is nog niet dat er iets gebouwd is.

Mevrouw Wouters: Dit gaat over de planningen en inderdaad, in hoeverre we die gehaald hebben. Want dat is waar we mee sturen op deze m… Met deze monitor.

Mevrouw Kruger: Ja, oké. Nee.

Mevrouw Wouters: Ja?

Mevrouw Kruger: Ja.

Mevrouw Wouters: Hier kunnen we zien voor de wijkontwikkeling Wielwijk/Crabbehof en de gemeentelijke doellocaties hoe dat eruit ziet. Nou ja, er was ons opgevallen bij die wijkontwikkeling dat daar het aantal vertraagde projecten wel een stuk hoger is dan gemiddeld, 46 procent. Nou ja, daar zitten ook weer allerlei redenen achter. Per project kun je dat helemaal uitdiepen. Maar een algemene lijn die we daar wel uit hebben gehaald is dat daar veel projecten zijn met de woningbouwcorporaties. Dus wat we daarmee hebben gedaan is het afgelopen half jaar geïnvesteerd in de samenwerking met de corporaties, om te bekijken waar we die kunnen verbeteren. Nou, ik kan wel zeggen dat de eerste vruchten daarvan zeg maar zich af beginnen te werpen. We zien dat rivieren nu bijvoorbeeld meedoet in het leerpark 2F, toch mee gaat doen in de middenzone van het gezondheidspark en ook aan de Patersweg gaat beginnen met bouwen. Dus dat zijn, ja, wel eerste positieve signalen van dat proces. We gaan kijken hoe dat verder ontwikkelt. Nou ja, de doellocaties zijn ook wel heel interessant, omdat … Daar kunnen we eigenlijk best goed op sturen als gemeente. Dat zijn locaties van onszelf die wij gewoon op de markt moeten zetten, waar we aanbestedingen voor moeten doen. Dus dat blijft, als ik dan even doorga naar zeg maar de rode draden van: waarom zijn er nu vertragingen opgetreden? Dan blijven die aanbestedingen best wel een goed aandachtspunt. Dat is iets wat ontwikkelaars ook vaak aangeven aan bijvoorbeeld gesprekstafels van: zorg nou dat je een goede balans hebt tussen je eisenpakket, je wensenpakket, en dat dat ook haalbaar moet zijn, want als je daar later een proces in, in de knoop komt en vastloopt, ja, dan levert het gewoon vertraging op. Tegelijkertijd, wat daar natuurlijk ook speelt, is: als je tempo wil maken en tegelijkertijd ook zorgvuldig wil zijn en je wil geen fouten maken, wat helaas natuurlijk ook altijd weleens voorkomt, nou ja, blijft dat de balans zeg maar zoeken. Maar dat is wel… Dat is wel een hele belangrijke knop om aan te draaien bij die vertragingen om die te voorkomen. Nou ja, samenwerkingen corporaties heb ik net genoemd. Daar hebben we dus in geïnvesteerd. Wat we ook hebben gezien en dat is voor deze commissie ook wel interessant, is dat een aantal deelgebieden in grotere projecten in de eerste instantie waren ingepland als zeg maar haalbaar binnen vier jaar, zeker ook vanuit die ambitiegedachte, maar waar later van is gezegd van: nee, we moeten dit echt gefaseerd gaan uitvoeren. Dit is zo een groot project, we gaan de middenzone van het gezondheidspark niet in één keer bouwen. Dat doen we in een aantal fases. Geldt ook voor Amstelwijck, spoorzone. Maar dit is dus wel een leerpunt hè, als we weer planningen gaan maken voor andere grote gebieden, ja, dat we daar gewoon rekening

CONCEPT

mee houden en dat je dat stapsgewijs gaat uitvoeren. Een ander punt is … Wat terugkeert is, als er sprake is van verwevingen of verplaatsingen, dus als op een bepaalde locatie al een functie of eigenaar aanwezig is, ja, dat het dan zaak is om heel tijdig daarmee te beginnen om te bekijken wat daarvoor nodig is om dat goed voor elkaar te krijgen, want dat kost gewoon tijd. Nou, en dan zijn er natuurlijk nog wel wat oorzaken waar altijd wat minder op is te sturen, zoals vertraging van initiatieven van derden, ja, waar wij een faciliterende rol hebben en wat we zo goed mogelijk proberen te begeleiden, maar dus gewoon minder op de tijdsplanning te sturen. Er zijn natuurlijk ook we… Soms is ook wetgeving een probleem. Als dat landelijke wetgeving is, ja, dan loop je ook soms ergens op vast waar je weinig aan kan doen. Dan over de realisatie, dus wat zien we dan tot nu toe als effect van deze aanpak in de stad? Hier zien we het aantal woningen wat is toegevoegd, 2018 tot en met nu. Dan zie je dus, ja, dat het dus ongeveer twee, twee en een half jaar, kost, voordat je ook gaat zien dat die bouwproductie begint toe te nemen. Gelukkig was er in de woningbouw vorig jaar niet echt een merkbare coronadip. Dus in 2020 voor het eerst echt duidelijk meer gebouwd. In totaal zitten we nu nog net niet op zeventienhonderd woningen die zijn toegevoegd. Dat is dus van die vierduizend autonome behoefte die er is. Dus wat je ook ziet is dat heel veel van die nieuwe woningen nu bewoond worden door Dordtenaren. We zien ongeveer drie vierde van de nieuwbouwwoningen door Dordtenaren wordt gekocht. Nou ja, wat betekent dat nou? Hoe ziet dat er dan uit in de echte wereld? Want het zijn natuurlijk allemaal mooie cijfers, maar bij de afdeling communicatie is daar een, ja, leuk mooi filmpje over gemaakt hoe dat dan eruit ziet in de stad. Ik weet niet of u dat toevallig al gezien heeft, maar ik laat hier nog even heel snel zien wat daar in het filmpje te zien is. Ze beginnen dan bij een nieuwbouwwoning op het Leerpark, in het duurdere segment. Dus van boven de 450.000 euro. Is dat bekend? Ja. Nou, en ze maken een praatje met die mensen. Dan vragen ze van: waar woonde u nou hiervoor? Nou, die woonde daarvoor aan de Bankastraat en vervolgens zijn ze bij die mensen gaan aanbellen. Ze zijn bij die mensen gaan aanbellen van: waar woonden jullie hiervoor? Nou, daar woont een stel die zijn gaan samenwonen, die woonden daarvoor aan de Achterhakkers en aan de Noordendijk. De persoon die aan de Noordendijk is gaan woonde, woonde daarvoor aan de Blekersdijk. Die woonde daarvoor aan de Singel. Daar woont nu en daar woont nu een starter. Dus het is een inkijkje in hoe je dus met één duurdere woning toe te voegen eigenlijk zes woningen vrijspeelt. Dus is het een probleem dat zeg maar zoveel woningen in eerste instantie door Dordtenaren worden gekocht? Nee, helemaal niet. U voldoet gewoon aan je behoefte van je eigen inwoners in eerste instantie. Wat je dan wel ziet, is dat het dus nog niet zo heel veel doet met je groei van je stad. We zien hier het aantal inwoners. Dat was mooi aan het stijgen vanaf 2018. Nou hadden we ook nog te maken met een soort coronadip. Daar zal ik nog even wat meer op inzoomen. Die ziet er zo uit. Dus dit is in een jaar tijd, april 2020 tot april 2021. Het ziet er een beetje schokkend uit zomaar. Het gaat uiteindelijk om 365 inwoners minder. De oorzaken daarvan, ja, hogere sterfte, zestien procent meer sterfte en minder immigranten, dus minder mensen uit het buitenland die naar Dordrecht zijn gekomen. Dus ja, heeft heel weinig eigenlijk met deze opgave te maken, maar wel jammer dat we niet al die groei in het aantal inwoners zien. Nou, laatste sheet.

CONCEPT

De heer Schalken-den Hartog: Mag ik … Voorzitter, mag ik één korte vraag stellen? Want de sheet terug, daar heeft u het over minder immigranten, dus uit het buitenland, maar bedoelt u niet gewoon mensen van buiten Dordt? Of is het echt van … Oké. O, grappig.

Mevrouw Wouters: Nee.

De heer Schalken-den Hartog: Ja. Nee, dat was …

Mevrouw Wouters: Het is … Het is iets wat we …

De heer Schalken-den Hartog: Ja.

Mevrouw Wouters: Wat in heel veel steden is gebeurd afgelopen jaar doordat corona …

De heer Schalken-den Hartog: Oké.

Mevrouw Wouters: Door corona konden mensen minder zich verplaatsen tussen verschillende landen en zijn er dus minder expats, maar ook minder, nou, arbeidsmigranten.

De heer Schalken-den Hartog: Ik snap het. Ja.

Mevrouw Wouters: Noem maar op. Dus mensen die hier echt naartoe verhuizen voor werk.

De heer Schalken-den Hartog: Terwijl er toch een redelijke opgave lag, toch, voor mensen om te huisvesten ook de afgelopen periode vanuit het buitenland.

Mevrouw Wouters: Dat zijn statushouders. Ja, ja. Goed, een ander thema.

De heer Polat: Niet de immigranten, maar hoeveel mensen buiten de stad hebben er, en andere steden, zijn er verhuisd naar Dordrecht? Want daar ben ik wel benieuwd naar. Heeft u daar ook onderzoek naar gedaan?

Mevrouw Wouters: Ja. Nou, misschien wel … Is dat ook wel een mooi bruggetje naar deze laatste sheet, want in het verleden is informatie naar deze commissie gekomen over meer marktanalyse, verhuisbewegingen en prijsontwikkelingen. Nou is het helaas zo dat de bron die we daarvoor gebruikten, namelijk de Nederlandse Vereniging van Makelaars, die leverde geen data maar aan gemeenten, maar we zijn heel druk bezig om dat op een andere manier op te lossen. Daar is dit een klein voorproefje van. Misschien een beetje een cliffhanger, maar ik zou heel graag in een volgende commissie hier wat meer van laten zien. Dat gaat dus over transacties. Dus wat wordt er verkocht? In welke prijssegmenten? Hoeveel staat er te koop in welke wijk? Nou, wat is er aan nieuwbouw gepleegd? In welk prijssegment is dat? Ook: naar welk type woningen zoeken mensen? Waar komen zoekers, huizenzoekers in Dordrecht, vandaan? Allemaal dat soort informatie. Heel interessant. Ik kan er nu helaas nog niet over uitweiden, maar ik laat mezelf graag uitnodigen voor een vervolg.

CONCEPT

De heer Veldman: Voorzitter, mag ik een vraag stellen?

De voorzitter: Jazeker mag u dat.

De heer Veldman: Klopt mijn conclusie dan dat het aantal mensen per woning, dus of het aantal inwoners per woning, dan ook is verder is afgenomen? Of is dat een te snelle conclusie?

Mevrouw Wouters: Nee, dat is wel ongeveer juist. Er zijn … Als je kijkt naar het aantal huishoudens wat er is bijgekomen, dan zijn dat er ongeveer 250. Dat zijn gemiddeld 1,8 personen per huishouden. Dus dat is minder dan het gemiddeld aantal personen per huishouden wat we nu gemiddeld in Dordt hebben. Dat is volgens mij 2,2 of 2,3. Dus er treedt verdunning op. Maar dat zie je eigenlijk ook in die verhuisketen die ik liet zien, dat in best wel veel van die woningen woont eigenlijk maar één persoon. Dus ja, dat treedt wel op inderdaad. Ja, dat is een trend die ook gewoon breder aan de hand is.

De voorzitter: Wie heeft er een vraag, naast degenen die al een vraag hadden gesteld? Nee. Nee, nee, nee. Nou, dan had u een helder verhaal. Die uitnodiging, die komt er wel hè? Ja. Ja. Gaan we regelen. Goed. Want dat is misschien ook wel interessant om dan te volgen. Gaan we … Heel erg bedankt. Gaan wij over naar de volgende stand van zaken, zeg maar gebiedsontwikkeling Stadswerven door mevrouw Van Oost en mijnheer Gerritsen.

Mevrouw Van Oost: Nou, dank u wel dat ik hier iets over Stadswerven mag vertellen vanavond. Ik doe dat samen met één vertegenwoordiger van ontwikkelaar. Die zal aansluitend op mijn presentatie wat vertellen over een aantal woningbouwplannen die op dit moment in ontwikkeling zijn. Stadswerven. Ik heb even wat foto’s erbij gedaan over hoe Stadswerven er vroeger uit zag, vooral ook om aan u te laten zien … Dat zullen best wel foto’s zijn die bekend zijn, maar ik denk: ik wil er toch nog graag eens even op wijzen wat er vroeger allemaal in Stadswerven aan de hand was qua industrie en bedrijvigheid, scheepswerven, enzovoort, enzovoort, waar we nu nog steeds de vruchten van plukken. Dan bedoel ik vooral in de zin van allerlei zaken die we tegenkomen in de bodem en met vervuilingen en al dat soort dingen meer die, ja, die vormen toch grote risico’s als je zo een gebied gaat ontwikkelen en aan gaat pakken en midden in de uitvoering zit. Wij komen bij elk bouwplan ondergrondse obstakels bijvoorbeeld tegen, altijd. Je kan onderzoeken wat je wil, maar je kan niet zeg maar elke centimeter prikken van de bodem. Als je eenmaal gaat graven komt er weer van alles boven. Dat geldt ook bij saneringen. Stadswerven nu. We hebben pas nieuwe foto’s gemaakt, een beetje … Kun je een beetje … Even kijken hoor. Ik kan het zelf slecht zien. De bovenste foto die gaat er links vanaf waar de brug aanlandt in Stadswerven langs zeg maar de waterwoningen, komt uit bij de Prins Hendrikbrug. Dan zie je, aan de onderkant gaat die weer verder bij het vijftig café gebouw wat in de commissie Fysiek al een keer aan de orde geweest is, Schaerweide, Villa Augustus en zo gaat dat door tot het laatste woongebouw naast de parkeergarage, het Wantijhof. Dus we hebben een beetje een overzicht van zeg maar de waterkant van Stadswerven rondom het Wantij. Nou, de voortgang. Stadswerven loopt dus al, zoals u kunt zien, ruim twintig jaar. We zijn ongeveer in 2000 begonnen om te bedenken dat we daar een ontwikkeling willen. Wij

denken nu in 2028 klaar te zijn met de oplevering van de laatste woningen en de woonomgeving. We hebben daar te maken met de woningbouwontwikkeling die we op drie manier aanpakken. Dat is met het raamkoopcontract wat we met de ontwikkelaar hebben afgesloten. We doen ook een aantal aanbestedingen op een aantal plekken en we hebben hier ook te maken met particuliere initiatieven. Nou, we hebben tot nu toe zeg maar 220 woningen gebouwd, even afgerond. Er zijn er op dit moment honderdzeventig in aanbouw. Dus we hebben er 280 bijna in ontwikkeling, nog ruim vierhonderd te gaan, van de bijna elfhonderd woningen. Dus we zijn aardig op weg zeg maar. Ik heb even een overzicht voor u gemaakt, want wij spreken in Stadswerven over deelgebieden of over vlekken, om een beetje een beeld te hebben, als ik een bepaald deelgebied of vlek noem, waar dat ligt. Het begint bij de punt, bij de Prins Clausbrug en loopt zo door, A, B, C, D, tot en met zeg maar J bij naast de parkeergarage is Stadswerven Zuid. Onderaan kunt u nog een fotootje zien van waar Stadswerven uit bestaat. Heb ik ook even graag aan u willen laten zien, omdat vaak heel veel mensen denken dat we als we het over Stadswerven hebben, dat we het alleen over Stadswerven Noord hebben. Maar we hebben het echt over Stadswerven Noord en Zuid rondom het Wantij. Nou, we hebben … Stadswerven is één van die projecten wat Anna net ook al zei, waar de besluitvorming allemaal van geregeld is. Daar ziet u dus ook allemaal groene balkjes staan. Via … Middels deze kaders zijn we dus aan het werk om de woningen gebouwd te krijgen. Dat is, nou, door de raad vastgestelde bestemmingsplan, de herziening die we pas ook gehad hebben, inclusief masterplan beeld… Nou ja, beeldregieplan, dat soort dingen, stedenbouwkundig plan, is er allemaal. Er is een grondexploitatie. Die hebben we in 18 herzien en aan u voorgelegd ter besluitvorming, is vastgesteld. Die wordt natuurlijk elk jaar weer geactualiseerd via de prognose. We hebben de raamkoopovereenkomst met OCW. Die hadden we in 2011 al. Die is 18 nog een keer opnieuw aangepast. Zo hebben we ook te maken met allerlei instanties die zeg maar gaan over het water rondom Stadswerven. Dat is Rijkswaterstaat met allerlei zaken, maar ook met allerlei wetten zoals de bodemsanering en de natuurwetgeving. Volgens die kaders werken we dus aan het project met de opdracht om zo snel mogelijk de woningen te bouwen. Ik heb nog even een kaartje erbij gedaan om te laten zien wat het claimgebied is van OCW. Dat is een bijlage bij het raamkoopcontract van 2018. Dat is binnen de rode lijn die daar getekend is. Dat zijn eigenlijk de vlekken A tot en met D en F en G. De andere vlekken die daarbuiten vallen hebben we gedaan via aanbesteding of gaan we nog via aanbesteding doen. Daar lopen een aantal particuliere ontwikkelingen en dat is met name in Stadswerven Zuid. Ja, ook al is er van alles vastgesteld en hebben we alle besluitvorming achter de rug en weten wat de kaders zijn om deze ontwikkeling tot stand te brengen, hebben we met diverse risico’s te maken in Stadswerven. Die komen vooral de laatste jaren boven water. Dat is bijvoorbeeld … Het project loopt al zo ontzettend lang. Er zijn in het verleden allerlei onderzoeken gedaan. We hebben gewerkt conform allerlei regelgeving en dat soort zaken meer. En vaak zijn dat verouderde gegevens. Omdat de onderzoeken bijvoorbeeld maar vijf jaar geldig zijn, of omdat, wat ik net zei, regelgeving is veranderd, er een nieuwe wet is gekomen of een wet is geactualiseerd. Nou, noem het allemaal maar op. Daar zijn we de laatste tijd flink tegenaan gelopen, hebben we allemaal geïnventariseerd en we hebben ook weer met Rijkswaterstaat nieuwe afspraken moeten maken. Dat zijn gewoon zaken die, als je in een zo lang lopend traject zit, waar je gewoon tegenaan gaat

lopen en wat gewoon vertragend kan werken en ook vertragend werkt in sommige gevallen. Waar we ook tegenaan gelopen zijn, is dat het gebied voor een groot deel braak lag. Er gebeurde niet zo veel. Maar ook weinig aan beheer werd gedaan, waardoor zeg maar de natuur de kans heeft gekregen zich heeft te ontwikkelen in de loop der jaren en we dus tegen allerlei zaken aanlopen die we in het kader van de natuurwetgeving moeten gaan regelen. En zo zijn er dus ook procedures opgestart, om ontheffing aan te vragen. Waarvan ik straks nog wel wat zal laten zien aan u. En ook dat werkt weer vertragend, want zonder procedure in het kader van de natuurwetgeving ben je sowieso al bij Haaglanden minimaal een half jaar bezig en dan krijg je nog de inzageprocedure, met alle mogelijkheden van inspraak en zienswijzen van dien. Initiatieven derden. Zolang Stadswerven als project bestaat, is er altijd wel iets wat iemand in Stadswerven wil. En ook daar lopen we als projectteam contant tegenaan en waarvan we wel eens tegen elkaar zeggen van, het lijkt wel of we niet meer met woningbouw bezig zijn, maar met allerlei andere zaken. Ik kom daar straks nog even terug op wat recentere zaken op, waar we tegenaan lopen. En wat ik net ook al zei, u zag dat ook in dat historisch plaatje, de verontreinigingen zijn ook behoorlijk in Stadswerven. Dat wordt, daar is ook een bepaald protocol voor afgesproken. Dat wordt allemaal onderzocht. En we hebben tot nu toe eigenlijk altijd de ervaring, als we dan eenmaal gaan saneren komen we altijd wel weer iets tegen wat niet is gevonden bij alle onderzoeken en moet dat ook weer extra saneringsplan op komen. Sorry. Ja, initiatieven, ik heb er even de laatste paar uitgelicht om u een beeld te geven waar we zeg maar als projectteam tegenaan lopen. We hebben dat kunstwerk gehad in vlek A. Nou, dat is, voor zover ik weet gaat dat niet door, heb ik begrepen. Op zich kan je bedenken van nou, daar heb je als project toch niet zo veel last van? Nou, als u naar deelgebied A kijkt en naar die drie vlekken die daarin zitten, die drie bouwblokken, en bedenkt dat we daar ruim honderdtachtig woningen op een vrij klein gebiedje moeten bouwen, wat niet in één keer gebouwd wordt, maar in drie keer, ook nog iets met die kraan daar moet gebeuren, ook nog moeten zorgen dat de mensen die daar komen te wonen zeg maar bij hun woning kunnen komen. Dit is een meest ingewikkelde gebied wat we nog moeten bebouwen qua bereikbaarheid en qua fasering en al dat soort dingen meer. En als dat beeld er was gekomen, was dat echt een uitdaging geweest om die ook nog zeg maar de ruimte te kunnen geven om daar dat beeld te bouwen. In relatie tot alle woningbouw die daar zou moeten komen. Ook al omdat de bouwweg onder de kraanbaan doorloopt en dat ook nogal wat beperkingen geeft qua grootte en hoogte. Nou, Zuidelijke Insteekhaven, daar hebben, daar zijn we ook tegenaan gelopen na het besluit van de raad om daar de Leefwerf in te maken. Dat is ondertussen ook gerealiseerd, maar u moet zich realiseren, en dat weet de Leefwerf ook, ze liggen daar midden in een bouwput. Stadswerven is nog steeds een bouwput, behalve deelgebied B, dat is opgeleverd. De Zuidelijke Insteekhaven moet rondom nog allemaal nieuwe kademuren in. Dus dat betekent dat de Leefwerf ook weer een keer weg moet. Anders kunnen we die kademuren niet vervangen. Nou, dat soort dingen lopen we allemaal tegenaan. Dat geeft ook weer fasering, planning, allerlei aandacht daarvoor. Kadevlek F geldt eigenlijk hetzelfde door. Er ligt nu ook weer een nieuw plan van de Leefwerf. En ook dat is gewoon een bouwput. Daar moet nog gesaneerd worden, er moet bouwrijp gemaakt worden, er moet nog gebouwd worden. Daar komt ook nog bij dat de Biesboschhal in de verkoop is, die gaat waarschijnlijk ook nog een keer met een

bouwplan komen met allerlei verbouwingen. Dus ook dit is behoorlijk ingewikkeld allemaal aan het worden. En vlek I, de brandweer, dat heeft eigenlijk alleen tot gevolg gehad dat we de ontwikkeling van de Vlijkade hebben uit moeten stellen. Brandweer is tijdelijk gevestigd in vlek I. Dat is bij, ik weet niet of u het goed kunt zien, bij het Energiehuis daar, bij het Regiokantoor. Nou, hier heeft u een plaatje van de ontheffing Rivierombout. Die aanvraag, die loopt nu bij Haaglanden. We verwachten hem eigenlijk deze maand. En dan hopen we dat we in het najaar kunnen gaan beginnen met de uitvoering en dan gaat er veel gebeuren bij het Wervenpark, nieuwe kademuren, het dempen van de Noordelijke Insteekhaven, het deelgebied A, ten zuiden daar, de aanleg van nieuwe kades. Maar goed, dan hebben we eerst de ontheffing van nodig van Haaglanden in het kader van de Rivierombout. Ik zal straks iets laten zien over het groenplan, waarin u kunt zien welke maatregelen die we nemen om daar compensatie voor te bieden. Dit is ook een van de risico's die ik net noemde, de bodemverontreiniging deelgebied G. Wij dachten altijd, er zitten zware metalen. Aan het eind van de rit blijkt er dus ook behoorlijk wat asbest te zitten. Ik weet niet of u het wel eens gezien heeft, maar er staan om deelgebied G hekken. Daar mag dus absoluut niemand op. Zonder bescherming mag je daar niet komen. Ondertussen hebben we daar ook allerlei onderzoeken gedaan in het kader van de natuurwetgevingen en ook daarvoor moeten we een ontheffing aan gaan vragen bij Haaglanden, in het kader van een bever en een watervleermuis die daar zit. Maar goed, als je iets met die landtong wil, wat je daar ook mee wil, bebouwing of niet, volgens het bestemmingsplan gaan we het bebouwen. Er moet gewoon gesaneerd worden. Het kan niet… Het is wat het is. Groenplan. Ja. Eén van de risico's was ook natuurwetgeving, maar ook zeg maar, ook dat er ook vanuit bewoners en belanghebbenden steeds meer vragen kwamen van ja, hoe zit dat daar nou eigenlijk in Stadswerven, met het groen en het is allemaal te steenachtig. En al dat soort zaken meer. Dat was een aanleiding om daar nog eens even goed met elkaar naar te kijken, van wat doen we daar nu eigenlijk en wat kunnen we er eventueel nog aan toevoegen? Ook de Omgevingsvisie 1.0 is aanleiding geweest. We moeten meer aandacht besteden aan biodiversiteit. Daar hebben we een Groenplan voor gemaakt. Van de week is er in het college een raadsinformatiebrief voor u vastgesteld, dus die komt naar u toe met het verzoek om dit aan u te mogen presenteren. En dan willen we graag vertellen van, wat houdt dat Groenplan nou in en wat gaan we daar doen en wat hebben we al gedaan? En nou ja… Wat zouden we nog wel kunnen doen, maar is extra besluitvorming voor nodig? Dat soort zaken willen we aan de orde stellen. En u ziet bijvoorbeeld langs de rivier de Merwede ziet u daar gearceerd gedeelte. Waar in… Dat is zo'n compenserende maatregel in het kader van de Rivierombout. En bij de deelgebieden A en B, dus bij de punt en het gebied wat al bewoond is, hebben we dat ook al uitgevoerd. Dat zijn vooral rietstroken, zeg maar. Nou, waar doen we dit nou eigenlijk allemaal voor? Dat is om woningen te bouwen. Dat is uiteindelijk het doel. Nou, we hebben hier… Vlek B is eigenlijk helemaal af, dat is helemaal bebouwd, dat is ook bewoond. We moeten daar nog wel iets met woonomgeving, maar u ziet hier al iets van de particuliere ontwikkelingen. De waterwoningen. Het dok wat aan het Wantij staat. Minidorp, linksboven. Dat was ook een particuliere ontwikkeling van een groep bewoners. Nog meer individuele kavels. The Lighthouse en pas opgeleverd Americana. Nou, vlek C, dat ligt, dat gedeelte van vlek C direct naast vlek B, dat is nu in aanbouw. Daar zijn ze al een aantal maanden bezig met de bebouwing daar. Het zijn 44 woningen.

C is een grotere vlek, dat wordt in twee fases gebouwd. Dat heeft te maken met het dempen van de haven. Even wachten hoor… O ja. Vlek D, nou, dat is eigenlijk de enige vlek die we nog helemaal op moeten pakken om te gaan ontwikkelen. We wachten daar even mee totdat we de haven hebben kunnen dempen en weten wanneer we daar voldoende voorbelasting hebben gehad om te kunnen ontwikkelen. Deelgebied E, vlek E, de Wervenkade, daar zijn ze vandaag begonnen met bouwen. Ik heb gezien dat ze de keten neergezet hebben. Het zijn 63 woningen. Dat is nu een voorbeeld van een plan wat we hebben aanbesteed, dus dit wordt niet gebouwd door de ontwikkelaar met wie we een raamkoopovereenkomst hebben. Maar door BEMOG Projektontwikkeling. Nou, de Wervenkade ligt naast het Wervenpark. Dat vinden wij zelf ook een heel mooi project. U ziet daar linksboven een eindplaatje van het park, als het gereed is, en wat foto's van hoe het er nu bij ligt. Bijvoorbeeld ook rechts, de hellingbanen die hersteld moeten worden, om die ook weer begaanbaar te maken voor burgers. Het is nu allemaal helemaal in elkaar gezakt. Daar zijn we nu volop mee bezig, om dat voor te bereiden. En ik kan u vertellen dat dat ook zal vertragen, want er heeft zich een bever gevestigd in één van die hellingbanen blijkbaar. Ja. Dat is heel bijzonder, want hij zit gewoon in het beton ergens. Ja. Ja, dat is echt… Het is echt, ja… Ja. Dit is, nou, er komt ook binnenkort in uw commissie nog een keer aan de orde, als ik het goed heb, deelgebied H, vlek H. Dat is een particulier initiatief, heeft u al een keer over gesproken. Wat nu op dit moment in ontwikkeling is. Dit is Schaerweide. 22 woningen, of 34 woningen, opgeleverd in 2019 en ondertussen bewoond. Dit is het Regiokantoor, dat is nu in aanbouw en wordt in voorjaar '22 opgeleverd, 58 huurappartementen. Vlek I, transformatie van het 150 KV-station, dat is op de hoek van de Noordendijk-Oranjelaan. Ook een particuliere ontwikkeling die daar druk mee bezig is, om hier zo'n omgevingsaanvraag voor voor te bereiden. Dan hebben we nog vlek I, de woningen langs de Vlijkade, waar ik net al van zei, waar nu tijdelijk de brandweer is gevestigd. We gaan dat begin volgend jaar aanbesteden, want volgens de planning van de brandweer kunnen wij daar begin '23 gaan bouwrijp maken. Dus dan hopen we eind '23 daar met de bouw te kunnen beginnen, van met name deel A en B. C is nog gekoppeld aan het SCD-gebouw, dus dat komt waarschijnlijk later. Nou, ik heb ook nog even een plaatje ertussen gedaan van een stukje openbare ruimte wat we al gerealiseerd hebben aan de Wantijkade. En hoe dat 's zomers gebruikt wordt, bij mooi weer. Ja. Is erg leuk. En de laatste, naast de parkeergarage, dat is ook een voorbeeld van een aanbesteding die we gedaan hebben. Dit is door NBU gebouwd, en die zijn nu aan het opleveren. We zijn pas wezen kijken met een paar mensen, dat was… Ja, we vinden het zelf een heel mooi plan. Nou, dat was het.

De voorzitter: Oké, dank u wel. Ik heb wel even de vraag, u heeft een aantal keren Haaglanden genoemd. Ik neem aan dat u die Omgevingsdienst Haaglanden bedoelt? Voor degenen die luisteren en dat niet weten. Even voor de volledigheid. Goed, wie van de commissieleden heeft een vraag? Ik zie mijnheer Kleinpaste echt bijna door de microfoon heen komen.

De heer Kleinpaste: Ik heb een heel kort informatief vraagje.

De voorzitter: Gaat uw gang.

De heer Kleinpaste: Over het claimgebied van OCW, want de grens liep midden door het Wantij. Is dat ook bewust de bedoeling, dat het midden door het Wantij liep, of gaat het alleen over de vlekken die u noemde?

Mevrouw Van Oost: *buiten de microfoon*

De heer Kleinpaste: Dus de helft van het Wantij is te claimen?

Mevrouw Van Oost: *buiten de microfoon*

De heer Kleinpaste: Ja, nee, ik wou dat even zeker weten. Dank u wel. Dus die grens loopt daar bewust zo? Oké, dan is dat heel erg…

Mevrouw Van Oost: *buiten de microfoon*

De heer Kleinpaste: Ja, toen woonde ik hier nog niet eens, geloof ik. Nee, prima. Dan weet ik dat even. Dank u wel.

De voorzitter: Oké. Nog iemand? Nee, nee, nee, nee, nee? Mijnheer Wringer.

De heer Wringer: Ja, wat gaat er gebeuren met de Marshallhulpkraan, die er nu staat? Want dat is natuurlijk een stukje geschiedenis.

Mevrouw Van Oost: Dat is die in het Wervenpark staat?

De heer Wringer: Ja?

Mevrouw Van Oost: Die blijft staan.

De heer Wringer: Die blijft gewoon staan.

Mevrouw Van Oost: Ja, zeker, zeker. Die is ingepast in het ontwerp. Ja.

De heer Wringer: Oké. Dank u.

Mevrouw Van Oost: Er is ook een filmpje gemaakt, er is ook een filmpje gemaakt van dat Wervenpark. Hoe dat gemaakt wordt en hoe het er straks uit komt te zien en die staat op de website van de gemeente Dordrecht, dus dat is misschien wel leuk om te kijken. Maar die kraan blijft er gewoon staan. Ja.

De voorzitter: Ik kan me een tijd herinneren dat we het nog uitdrukte in prijs voor oud ijzer, zeg maar, die kraanbaan en die andere kraan. Maar we hebben dat niet gered. Even kijken. Nou, als iedereen, of als er verder niemand meer een vraag heeft, dan wil ik graag de volgende spreker uitnodigen. Aan u de schone taak om deze avond af te sluiten. Ja. Ik kan heel streng zeggen, van u heeft nog maximaal… We hebben nog maximaal 24 minuten, dus dat gaat u redden. Weet ik zeker. Gaat uw gang.

CONCEPT

De heer Gerritsen: Ja, dank u wel. Leuk om hier even te staan. Misschien heel kort introductie, ik ben Rogier Gerritsen, ik ben projectontwikkelaar van AM. AM is… Zo? Volle, AM is een volle dochter van de Koninklijke BAM-groep. En de AM is partner in de OCW, de ontwikkelcombinatie, en daar zitten verder Dura Vermeer en J.P. van Eesteren in. Dus dat even als achtergrond. We hebben inmiddels op Stadswerven, zoals Gerda al liet zien, diverse deelplannen ontwikkeld en gebouwd en we zijn nu met een aantal deelplannen bezig. Deelgebied F, heeft Gerda ook al even aangestipt, tussen de Biesboschhal en de Prins Hendrikbrug, dat is een deel waar we mee bezig zijn. We zijn bezig met de Zuidelijke Insteekhaven, om daar een jachthaven te realiseren. En deelgebied A, en dat is het plaatje wat u hier voor u ziet, is een deelplan waar we nu mee bezig zijn. In een nutshell doen we het zo volgens het contract: we krijgen een bouwenvelop, daar staan een beetje de spelregels waarin we de ontwikkeling vorm moeten gaan geven. Vanuit de bouwenvelop maken we een bouwprogramma, dat is echt een massastudie en hoeveel woningen zijn het en hoeveel GBO zit er dan ongeveer in, hoeveel woonoppervlakte zit er ongeveer in? En vanuit het bouwprogramma gaan we echt het ontwerp maken. Dat ontwerp gaan we vervolgens laten taxeren, er komt een grondwaarde uit en dan ga je daarmee aan de slag en dan ga je in de verkoop en dan gaan we bouwen. Dat is een beetje in een nutshell hoe het contract er op dit moment uitziet. We zitten in deelvlek A, hebben wij drie deelgebieden. We hebben de bouwenvelop zodanig vormgegeven dat we een massastudie hebben gedaan. Waar we in het blok aan de kop zeiden: ongeveer veertig appartementen willen gaan realiseren. Ten rechterzijde van de kraanbaan, daar is het blok aan de noordkant, daar komen ongeveer tachtig woningen. Het merendeel appartementen. Het blok aan de zuidzijde, het blok A3 of het zuidblok, daar komen zestig woningen, waarvan 48 appartementen en 12 eengezinswoningen. Dat is ook het blok waar we nu het meest ver mee zijn. En dat heeft alles te maken met de bouwlogistiek. We gaan vanuit de zuidkant gaan we naar de punt en van de punt gaan we naar de noordkant en dan kunnen we met alle materieel weer Stadswerven, dat deel van Stadswerven gaan verlaten. Het blok, het mooiste blok, op de punt, daar willen we eind van het jaar beginnen met architectenselectie. Gaan we drie architecten vragen hun visie te geven op dat blok en dan gaan we in gezamenlijkheid gaan we één architect kiezen die dat blok mag gaan vormgeven. En dat willen we eind van het jaar doen. Nou, en als alles dan meezit, volgens planning gaat, gaan we daar in het derde kwartaal van 2023 de eerste paal de grond in slaan. A2, het noordblok, komt eigenlijk een jaar later, dus dat wordt ook een jaar later gebouwd. Dus dat wordt in Q3 2024. En A3, het zuidblok, waar we nu mee bezig zijn, we willen eigenlijk begin volgend jaar mee in verkoop gaan. Als alles goed gaat. Dus als we ook de ontheffingsvergunning, we zijn daar afhankelijk van de damwand die daar geslagen moet worden bij A3, als dat goed gaat, kunnen wij begin volgend jaar in verkoop met dat blok. Nou, hier zie je eigenlijk een soort impressie vanaf de pleinzijde, laten we maar zeggen. Waarbij je de kraanbaan aan het eind van het, midden in het plaatje ziet staan. Dit is het blok van A3. Dat wordt ook getekend door Winhov Architecten. Winhov Architecten hebben we ook gevraagd om het ensemble vorm te geven, dus de drie blokken in A moet familie van elkaar zijn. Winhov is daar de coördinerend architect. We vragen voor de punt en voor noord wel een andere architect, maar je bewaart zeg maar de samenhang tussen die drie blokken. Nou, we zijn inmiddels zo ver dat we goedkeuring hebben van het kwaliteitsteam wat ingesteld is op Stadswerven. En

daarmee willen we eigenlijk begin juli naar Welstand, voor een eerste vooroverleg. Wat misschien aardig om vertellen is dat ook aansluit op het Groenplan, dat we hier in het binnengebied een soort ja, groene daktuin realiseren. Om flora en fauna zeg maar, een plek te geven. Vleermuizen, nestkasten, bijenhotels en dat soort zaken. En dat heeft ook alles te maken met het bergen van water, hemelwaterafvoer. Dat we niet in één keer gaan lozen op het riool, maar dat willen we gaan bergen en vasthouden zo veel mogelijk. En ja, groenvoorziening geeft natuurlijk ook een goed aandeel in het tegengaan van hittestress, met name op Stadswerven waar we relatief natuurlijk weinig groen hebben omdat we vrij hoge dichtheid hier ontwikkelen. Dan hebben we de Zuidelijke Insteekhaven. Dit zijn twee plaatjes uit het masterplan. De Zuidelijke Insteekhaven was eigenlijk voorzien als een soort ja, jachthaven. Voor plezierjachten. Die gebruikt kan worden voor bewoners van Stadswerven. En toen kwam een burgerinitiatief van Stichting de Leefwerf en die wilde daar graag vijf schepen kwijt. Nou, in eerste instantie zagen wij dat natuurlijk niet zitten, want we dachten, ja, daar gaat een deel van onze haven. We willen juist bootjes aan, ligplekken kunnen bieden aan toekomstige kopers van Stadswerven. Maar uiteindelijk hebben we daar toch mee ingestemd, hebben we een ontwerptraject met elkaar doorlopen, waarvan dit het resultaat is. Wij zelf gaan 85 ligplaatsen realiseren en er liggen vijf schepen, nou, die heeft u misschien zien liggen inmiddels, van Stichting Leefwerf. Wij gaan pas beginnen als de kade aangepakt is. Dat is eind ’22 en dan kunnen wij onze steigers gaan neerleggen. En dan moet ik een boost geven aan het hoogwaardig woonkwaliteit van Stadswerven. Ja, dit is een impressie. Er staat nog een boot op die niet van Stichting de Leefwerf is, maar laten we maar zeggen, dat is de creatieve vrijheid geweest van de impressionist hier. En daarboven inderdaad deelgebied G, de landtong, dat is een gebied wat nog in ontwikkeling moet gaan. Heeft Gerda net ook aan gerefereerd. We weten ook niet precies wat we daar nu gaan doen. Daar zijn we nog met elkaar in overleg. Sorry? Dat kan, maar dat is wel heel duur groen, laat ik het zo zeggen. Vlek F, het is een ontwikkeling die we parallel laten lopen op dit moment. We hebben daar Barcode Architects, gerenommeerde architect, gevraagd om voor ons een ontwerp te maken. We hebben hier te maken met een plint en twee torens, waarvan één van hoger is en de ander wat lager is. In totaal komen er ongeveer 121 vrije sectorwoningen. En daarvan is de planning dat we in Q3 ’22 willen gaan starten met de verkoop en halverwege 2023 willen we starten met de bouw. Nou, de bouwtijd is ongeveer twee jaar. Dan zijn we in 2025 zo’n beetje, zijn we zo’n beetje klaar.

De heer Schalken-den Hartog: Voorzitter?

De voorzitter: Ja?

De heer Schalken-den Hartog: Ja, ik zou graag een vraag stellen over de ontwikkeling van dit plan, want hier is ook Stichting Leefwerf actief. Wat is uw reactie en uw beoordeling op wat zij daar willen ontwikkelen in relatie tot de ontwikkeling die u voor ogen heeft met betrekking tot de woningen?

De heer Gerritsen: Ja, dat is een terechte vraag. Ik heb daar zo meteen een plaatje over. Vind u het goed dat ik daar dadelijk even op terugkom?

De heer Schalken-den Hartog: Ja, prima.

De heer Gerritsen: Nou, dit is een doorsnede van het gebouw. Dan gaan we inderdaad naar dertig meter in de High Tower. Woningen zijn ongeveer tussen de zeventig en honderddertig vierkante meter. En we hebben een drielaagse parkeeroplossing moeten maken om alle auto's kwijt te kunnen op deze plot. En zo zou het er ongeveer uit kunnen zien. Nogmaals, we zijn op het niveau van een massastudie, maar we zijn iets verder gegaan met de materialisering en de kleurstellingen of dit het daadwerkelijk wordt dat moet nog blijken. We moeten met het Q-team nog overeenstemmingen daarover bereiken en uiteraard daarna nog naar welstand. En terugkomend op uw vraag. Ja wat je hier ziet is natuurlijk dat het deel van de Wantij vrij ligt. En dat kan je eigenlijk op dit plaatje ook goed zien. Dit is deelgebied, dit is het F-gedeelte. Hier ligt de reddingsbrigade. En daar ligt de Siegfried, met de lasbak hè, ter hoogte van de Biesboschhal. Je hebt dus al relatief weinig ruimte daartussen en wij vinden als OCW dat die ruimte gewoon vrij moet blijven. We hebben natuurlijk in het masterplan ook niet voor niks gesteld dat er een soort rondje Wantij moet zijn hè, dat je Wantij moet beleven vanaf die kade. Je moet er kunnen vissen, je moet er kunnen wandelen, je moet dat water moet je zien en moet je kunnen beleven. Het rondje Wantij is natuurlijk voor omwonenden, iedereen die daar graag wil wandelen en wil zijn. Het doet ook iets voor onze kopers, die dalijk in Stadswerven een woning gaan kopen en die willen niet tegen die schepen aankijken, die willen dat water beleven.

De heer Schalken-den Hartog: Dat is wel grappig dat u dat noemt voorzitter, want dat nu natuurlijk ook de discussie Waarbij aan de ene kant wordt aangegeven, het zou een meerwaarde voor het gebied kunnen zijn, en waarbij u nu aangeeft dat het wellicht wel kopers zou kunnen tegenhouden.

De heer Gerritsen: Ja het kan kopers tegenhouden en de vraag is of het meerwaarde voor het gebied is. Temeer omdat mensen die daar wandelen ook van dat, dat Wantij willen beleven. Hè ik wil waar mijn hengel uitgooien, ik wil daar gewoon zijn als stadswerfbewoner. En op het moment dat daar allerlei schepen liggen dan beleef je het Wantij niet, dan kijk je tegen een, tegen een boot aan.

Mevrouw Kruger: Voorzitter? Ja even een vraag. Is daar een onderzoek naar gedaan? Want ik kan me zo voorstellen, juist mensen die van boten houden ook daar gaan wonen om dan tussen, want tussen boten kan ook gevist worden hè. Ik bedoel, ik vind het u zo stellig zeggen, alsof echt iedereen die daar gaat wonen persé aan die kade met zijn hengeltje wil gaan zitten.

De heer Gerritsen: Nee ik zeg niet dat iedereen die daar woont dat wil doen, maar mensen die daar op Stadswerven willen wonen…

Mevrouw Kruger: Of daarlangs willen wandelen.

De heer Gerritsen: En dat is ook het idee vanuit het masterplan. Voor de ontwikkeling vanuit de zuidelijke insteekhaven trekken wij ook op met een adviseur van een paar jachthavens. Ik, ik kan even geen onderzoek noemen, maar hij geeft ook aan dat

CONCEPT

mensen hebben daar ook geen behoefte om direct tegen zo'n boot aan te kijken. Die willen gewoon het water beleven. En op het moment dat je hoog in die toren zit, ja dan zie je het niet, maar op het moment dat je daar een woning gaat kopen van zes ton en je kijkt tegen een schip aan. Ja, dat werkt niet verkoopbevorderend, laat ik het zo zeggen.

Mevrouw Kruger: Oké.

De heer Gerritsen: Maar dat is ook vanuit de beleving, dus vanuit bewoners. Ik denk ook dat we daar, als je kijkt naar hoe ons contract met elkaar in elkaar steekt, dat dat ook iets betekent voor de taxatie uiteindelijk, want de taxateurs gaan daar ook rekening mee houden. Dus dat betekent iets voor je grondwaarde die dalijk naar voren komt. En last but not least hebben we een contract met elkaar waarin staat dat schepen ter hoogte van de Biesboschhal mogen liggen, maar niet ter hoogte van deelgebied F en ook niet ter hoogte van deelgebied G. Dat is dan de landtong. We hebben natuurlijk medewerking verleend aan vijf schepen in de zuidelijke insteekhaven, nou in dat hebben we in goed overleg gedaan. En toen hebben we ook meteen gezegd, nee dat is het. We willen geen schepen ter hoogte van onze ontwikkelgebieden aan het Wantij. Dus dat is zeg maar de contractuele stand van zaken. Maar ik vind de beleving en de belevingswaarde en de opbrengsten zowel voor de gemeente als voor OCW speelt daar een hele belangrijke rol in.

De voorzitter: Even vanuit mijn kant. 7 juli gaan we het hier uitgebreid over hebben, dus als door kan gaan dan laten we de Leefwerf even achter ons.

De heer Gerritsen: Nou dit was eigenlijk mijn laatste sheet, want ik dacht dat ik maar tien minuten had dus ik had weinig sheets…

De voorzitter: Heel goed.

De heer Gerritsen: Ik kan er heel erg over uitweiden maar als u nog iets wil weten dan…

De voorzitter: Ik ben een hele strenge voorzitter, dus eigenlijk maar vijf minuten. Maar de commissiegriffier, ja, iedere keer weer zit 'ie daar weer aan te tornen. Ik weet ook niet wat dat is. Even kijken, wie heeft er een vraag? Ik hoor gezoem, dat zal mij liggen.

De heer Schalken-den Hartog: Voorzitter, niet zozeer een vraag maar in ieder geval wel dank voor de presentatie.

De voorzitter: Ja, sowieso. Ja heel goed. Als we u niet hadden meneer Schalken, dan zou ik het bijna vergeten. Even kijken. Niemand? Helder? Nou goed, heel erg bedankt.

De heer Gerritsen: Graag gedaan.

De voorzitter: Voor de presentatie en ook uw bereidheid om eventuele vragen nog te beantwoorden. Ik neem aan dat u deze discussie op 7 juli nog wel zal gaan volgen, die wij gaan hebben. Dat is misschien wel interessant. Ja. Het is fysiek. En dan staat dat daar op de agenda. Goed. Even, nog even mevrouw van Oost die volgens mij weer

CONCEPT

onzichtbaar zit, ja ook nog bedankt voor uw presentatie. En ik denk dat we een aardig beeld hebben gekregen wat de stand van zaken is op dit moment. Gaan wij over naar punt 15 en dat is de rondvraag.

15. Rondvraag

De voorzitter: Ik zie mevrouw Kruger al schrikken, zo van, wat heb ik niet voorbereid. Dit is de rondvraag, ik weet niet of u daar wat leuks voor heeft? Nee, niet? Oké. Verder ook niemand? Nou prima, dan zijn we gelijk bij punt 16 en dat is de sluiting.

16. Sluiting

De voorzitter: Fijne avond nog, dank u wel.

CONCEPT