

Voorzitter,

Voor ons ligt het project Kokermolen, het eerste project onder de noemer “Voorkomen vertraging, doorgaan met bouwen”.

In debatten focussen we altijd op zaken die niet goed zijn, maar misschien moeten we eerst maar eens even de vlag uitsteken: er komt een mooi complex met woningen voor 109 huishoudens die waarschijnlijk al geruime tijd op zoek zijn naar woonruimte. En dat is positief nieuws.

Maar we moeten het project ook objectief beoordelen. Wat waren de doelen ook alweer?

1. Het idee was om te bouwen waar dat kan zonder grootschaliger ontwikkelingen (in dit geval; van de Molenzoom) in de weg te zitten. Is dat het geval? Ja, het gaat om een vrij geïsoleerd gebiedje. Mooier nog: overbodige kantoren worden vervangen door woningbouw.
2. Duurzaamheidsaspecten.
  - a. Gasloos, warmtepompen, HR++ glas, 40% van de benodigde energie wordt zelf opgewekt, en de rest groen ingekocht.
  - b. Er wordt circulair gebouwd.
  - c. Er zijn voldoende parkeerplaatsen (althans zoals nu voorzien) + deelautoconcept.
3. Het Participatietraject: hoe is dat verlopen? Ik heb het verslag doorgelezen, en ik krijg de indruk dat er stevig gediscussieerd is, maar ook geluisterd is naar de zorgen van omwonenden. *Wat is er gewijzigd?* Daar gaat het uiteindelijk om, praatjes zijn leuk, maar wat gebeurt er met de inbreng? En dat is aanzienlijk. Ik zal niet de hele lijst opnoemen, maar het gaat dan bijvoorbeeld om het verplaatsen van de ingang, het verwijderen van balkons, opschuiven van het gebouw en een getrapte noordkant. Over het trafohuis wordt nog gepraat.

Eén ding wil ik wel zeggen: gedurende het proces is het aantal woningen flink teruggebracht: van 140 naar uiteindelijk 109. Dat zijn minder woningen, maar realiseert u zich dat dit ook *duurdere* woningen betekent? Zo'n gebouw heeft veel vaste kosten die niet van het aantal woningen afhangen). Aanpassingen die gedaan zijn hebben ook hun kosten.

4. Betaalbaarheid. GroenLinks had natuurlijk het liefste gezien dat dit gebouw 100% sociale huurwoningen bevatte: wij zijn niet gelukkig met de prijsklasse. Maar het is toch middenhuur zult u zeggen? Ja, maar ten eerste is de categorie middenhuur is nog best prijzig (750-1000 euro per maand). En in de loop van de tijd kunnen middenhuur-appartementen “weglekken” naar de vrije sector doordat de huur te hoog wordt, of door verkoop – en daar zitten we niet op te wachten. Nu wordt daar gelukkig wel iets tegen gedaan.
  - a. In het begin hebben we 99 woningen in de middenhuur; 55 woningen blijven gedurende 20 jaar gegarandeerd in de middenhuur (dat was eerst 15 jaar). Dat is in ieder geval mooi, ik hoor dat 10 jaar garantie ook vaak voorkomt. De verwachting is ook dat de andere 54 ook middenhuur blijven.
  - b. De inkomenseis gaat naar 3.5x de huur voor 1 persoon en 4.5x bij 2 personen (eerst 4 en 5 maal). Dat helpt ook iets, maar je hebt toch nog gauw een modaal inkomen nodig.

- c. Mensen die bij Viveste huren en hulpverleners en leraren hebben voorrang, dus er is wel doorstroming vanuit sociale huur. Dat zijn misschien net de scheefwoners. En als die verhuizen komt er weer een sociale huurwoning vrij.

Deze laatste twee punten zijn onlangs gewijzigd, dus is goed om bij amendement vast te leggen dat de Anterieure Overeenkomst in deze zin veranderd wordt. Ook lijkt het ons goed om vast te leggen hoe de bovengrens van de middenhuur verschuift in de tijd. Een kwestie van duidelijke afspraken maken. Wij steunen ook D66 motie.

- 5. Tenslotte hoe ziet het eruit? Het gebouw is misschien niet het aller-origineelste, maar ik vind het eigenlijk best mooi. En ik vind het wel passen op die plek. Dat mag ook wel eens gezegd.

Bouwen in bebouwd gebied *is* lastig en je moet goed rekening houden met mensen die er al wonen. Maar als raad moeten we *ook* denken aan zaken als openhouden van groene ruimte, en het belang van toekomstige bewoners. Wij denken dat er een goed compromis is bereikt. Misschien blijkt dit ook wel uit het feit dat niemand 100% gelukkig is. Maar wat mij betreft scoort dit project zeker een dikke 7. En bij het eindexamen mag je dan de vlag uitsteken.

GroenLinks zal voor het voorstel stemmen.