

18 juni 2025

Programma

Van u wordt gevraagd om akkoord te gaan met de wijziging van de woningbouwprogramma De Sax, waarbij het aantal huurwoningen stijgt ten koste van koopwoningen van 669 naar 822.

Uw beleid:

- Uw raad heeft de Woonvisie vastgesteld, waarin de betaalbaarheid van woningen voorop staat.
- U hebt eveneens de 20-30-30-20-regel in het beleid vastgelegd.
- In de Woonvisie wordt ook vereist middenhuur langjarig geborgd wordt.

Graag roep ik u op om uw eigen beleid na te leven en de naleving daarvan af te dwingen door kritisch naar het programma in dit project te kijken.

Specifieke opmerkingen over het collegevoorstel:

- Misrepresentatie door de ontwikkelaar en door het college: het lijkt dat het aantal betaalbare huurwoningen toeneemt, maar dat is niet zo. Het aantal betaalbare woningen wijzigt niet ten aanzien van de aanvraag van de Subsidie Bouwimpuls (SBI), waarbij aangegeven was dat er in totaal 469 betaalbare woningen zouden zijn, waarvan 427 middenhuurwoningen en 42 betaalbare koopwoningen. Nu is alleen sprake van 458 betaalbare huurwoningen, het totale aantal betaalbare woningen wordt kleiner.
- Qua huurwoningen neemt enkel het aantal dure huurwoningen toe, waaraan de stad geen tekort kent, en die niet bijdragen aan het oplossen van de woningnood. Het vrije sectorhuursegment is nu 45% van de huurwoningen, ongekend. Graag de strikte toepassing van 20-30-30-20 regel afdwingen, waarbij slechts 20% in de vrije sector mag zijn.
- Alleen 130 middenhuurwoningen waren 'beschermd' in het oude programma. Die bescherming lijkt nu te vervallen, zie tabel in het voorstel: 130 middenhuurwoningen conform Actieplan vervallen. De borging lijkt er niet te zijn, dan wel niet geborgd, want Woonvisie en Wet betaalbare huur bieden niet dezelfde borging van de periode, waarin woningen in het middensegment blijven ook bij mutaties. De wet regelt alleen de aanvangshuur en de indexering. Gelieve voor alle middenhuurwoningen – 458 – de benodigde bescherming qua duur van de periode waarin de woningen ook bij mutaties terugvallen in het middensegment. Ook graag bescherming voor de mogelijke uitponding.
- Betaalbaar' is hier misleidend: dat dat kale huur weliswaar onder de middenhuur valt, wordt dat zwaar gecompenseerd door de verplichte servicekosten. Van betaalbaarheid alsnog geen sprake
- Betaalbare koop ontbreekt
- Meer huurders betekent groter verloop van bewoners, dat betekent minder sociale cohesie en minder binding met de wijk. Op de Wilhelminapier merken we nu al dat de huurwoningen in de hogere segmenten met enorm verloop van huurders kampen.
- Ook zien we groepen met wie de sociale cohesie niet gediend wordt, zoals meer expats en meer crimineel geld. De explosies van afgelopen maanden kwamen niet uit de lucht vallen.

Urgentie:

Volgens het voorstel heeft de urgentie om het raadsbesluit vóór 1 juli 2025 op te halen te maken met het feit dat het college op 7 juli in de bijzijn van minister Keijzer een aantal overeenkomsten wil tekenen, waaronder deze, met betrekking tot De Sax.

Laat het PR-team niet in uw nek hijgen. Neem tijd om het besluit grondig te overwegen, en vooral om stil te staan bij de belangen van de bewoners bij daadwerkelijk betaalbare woningen conform UW beleid. Ik wil jullie graag op het hart drukken dat urgentie bij de oplossing van de daadwerkelijke woningnood ligt, en niet bij het halen van PR-momentjes met minister of bij knippen van lintjes. PR momentjes worden vergeten, ellende op de woningmarkt blijft.