

Betoog GroenLinks Houten bij Doelgroepenverordening

26 september 2023

“Geachte voorzitter, beste aanwezigen,

We werken in Houten op allerlei manieren om betaalbaar wonen mogelijk te maken. Dat bestaat uit verschillende ingrediënten en onderdelen, en de doelgroepenverordening is een gerecht op dit menu. En eigenlijk heeft het ook wel wat weg van een recept. Je geeft in duidelijke stappen en met heldere instructies mee aan ontwikkelaars wat de bedoeling is van nieuwbouw in Houten. Want ook al is elke keuken anders, en komen je boodschappen van de super of van de markt, met een duidelijk recept kun je toch ongeveer hetzelfde resultaat verwachten. Wij zijn dus blij dat er een doelgroepenverordening komt voor Houten.

Er staan een aantal goede, duidelijke instructies in. Zoals;

1) betaalbare koopwoningen kosten minder dan 355k. Daarbij zien we wel dat dit alleen geldt totdat er een landelijke definitie komt. Wij vragen de wethouder daarom; *kunt u toezeggen dat u bij ons terugkomt op het moment dat dit bedrag hoger is dan onze gekozen grens?*

2) dat de woningen minstens 10 jaar voor koop en 15 jaar voor middenhuur en 25 jaar voor sociale huur in die categorie blijven en,

3) dat er bij projecten vanaf 20 woningen 66% betaalbaar gebouwd moet worden, met daarvan minstens 30% sociale huur. Hierbij hebben wij wel de vraag hoe er wordt omgegaan met cpo projecten, oftewel collectief particulier opdrachtgeverschap? Hier besluit een groep inwoners om samen een woningbouwproject te starten. Juist dit soort initiatieven willen we ondersteunen, ook volgens de Woonvisie. En juist dit soort vaak kleinschalige initiatieven hebben het lastiger om veel sociale huur te realiseren. *Wethouder, hoe passen cpo projecten in deze doelgroepenverordening en zijn de regels voor hen niet te streng? Is een aanpassing in de verordening nodig op dit onderdeel?*

Met deze instructies kom je best een eind in je recept. Maar, er ontbreken wel nog een aantal belangrijke zaken in de verordening zoals die nu voorligt. Als een recept waarin niet staat voor hoeveel personen het is, en ook niet hoe hoog de oven precies moet.

Er zijn drie essentiële verduidelijkingen nodig om de verordening af te maken.

- Ten eerste; in deze doelgroepenverordening staan geen doelgroepen. Voor wie zijn de ‘betaalbare woningen’ bedoeld? Zolang dat niet expliciet benoemd wordt, lopen we onnodig risico dat er bijvoorbeeld teveel duurdere woningen komen. Het amendement van D66 lost dit op.
- Ten tweede; er staat slechts één bovengrens voor betaalbare koopwoningen, van 355k. Maar, dit bedrag is voor lagere inkomens veel te hoog. Volgens de woonbehoefte in Houten en de woonvisie die we met elkaar hebben vastgesteld hebben we echt veel woningen nodig die in een lagere categorie vallen. Zodra wij in de verordening deze lagere categorie opnemen, maken we duidelijk wat de bedoeling is, en weten ontwikkelaars beter wat we verwachten. Het amendement van CU corrigeert dit punt.
- Ten derde; de instandhouding van betaalbare koopwoningen is onduidelijk. Zo kan volgens deze verordening een koopwoning van 250k binnen tien jaar verkocht worden voor 355k. En een woning van 355k kan niet in waarde stijgen. Daardoor kunnen juist de meest betaalbare woningen al snel onbetaalbaar worden voor de doelgroep. Wij stellen daarom een amendement voor om dit onderdeel te verduidelijken.

Wij willen bereiken dat er in Houten woningen gebouwd gaan worden waar mensen met lage en middeninkomens zo lang mogelijk betaalbaar kunnen wonen. Een doelgroepenverordening is een van de instrumenten die daarvoor nodig is. Maar, om goed resultaat te verwachten moeten de instructies wel helder, duidelijk en volledig zijn. Waarom zouden we bij voorbaat al met een onvolledig recept de keuken in gaan?

Dankuwel.”

Susan van Erp