

Onderwerp: Woningaanbod in balans

De raad van de gemeente Halderberge, in vergadering bijeen op donderdag 4 juli 2024,

De motie hoort bij het raadsvoorstel Zomernota 2024 (agendapunt 5)

we stellen vast dat:

- dat in de woondeal staat dat het uitgangspunt per project is om minimaal 30% sociale huur en 2/3e betaalbare woningen te realiseren;
- het minimum aantal woningen per project waarvoor deze afspraak geldt 20 woningen is;
- er in recente projecten met meer dan 20 woningen (bijvoorbeeld Groene Vaart in Oudenbosch en Bovendonken in Hoeven) geen sociale huur is gerealiseerd en minder dan 40% bestond uit woningen onder de 355.000 euro;
- in Hoeven Zuid men voornemens is wel een mix van woningtypen in verschillende prijscategorieën zowel koop als huur te realiseren;
- dat er in Halderberge woningschaarste is in het betaalbare huur- en koopsegment (huur tot 1.015 euro en koop tot 210.000 euro) en dit neerkomt op circa 1.500 woningen;
- voordelen van CPO-projecten (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) zijn regie over eigen woning (maatwerk), scherpe prijsafspraken, goedkoper in zijn geheel (tegen kostprijs), bonding (draagt bij aan een saamhorige buurt);
- sinds medio jaren negentig in veel gemeenten voornamelijk gebouwd is voor de middenklasse en in bijvoorbeeld Hoeven er sinds eind jaren tachtig bij grote projecten er geen sociale huurwoningen meer gebouwd zijn;
- je op dit moment een inkomen nodig hebt van circa 75.000 euro voor een hypotheek van 355.000 euro¹;
- ter referentie een startende leerkracht in het basisonderwijs slechts een hypotheek kan krijgen van circa 182.000 euro^{1,2};
- de middengroepen tussen wal en schip vallen, omdat zij in de praktijk niet meer dan 1000 euro huur per maand op kunnen brengen³;
- jongeren/starters die nu in Halderberge wonen graag in Halderberge willen blijven wonen;
- er mogelijkheden zijn om de prijzen van starterswoningen te verlagen door bijvoorbeeld een 'korting' te geven op de grondprijs en contractueel te regelen dat dit terugbetaald moet worden op het moment dat de woning verkocht wordt;
- ook zelfbewoningsplicht ervoor kan zorgen dat betaalbare huizen niet in de verhuur terecht komen.

we houden rekening met:

- dat de woningschaarste voor het betaalbare huur- en koopsegment (huur tot 1.015 euro en koop tot 210.000 euro) niet snel op te lossen is en dat hiervoor een goede lange termijn aanpak noodzakelijk is.
- het noodzakelijk is dat het woningaanbod in een wijk in balans is.

we vinden dat:

- er in elke wijk in elk dorp zo veel als mogelijk een duurzaam en divers woningaanbod moet zijn dat in balans is;
- als er in een wijk woningen bijgebouwd worden waar al meer dan 30% sociale huurwoningen aanwezig zijn het niet wenselijk is om daar sociale woningen bij te bouwen, omdat het woningaanbod in de wijk dan niet in balans is;
- CPO-projecten nodig zijn om maatwerk te leveren en betrokkenheid te creëren;
- er voldoende betaalbaar woningaanbod, zowel koop als huur, moet zijn voor onze jongeren die in Halderberge willen blijven wonen.

¹ Uitgaande van een annuïteiten hypotheek met rentevaste periode van 10 jaar en een rente van 3,73% en geen schulden.

² Uitgaande van een startsalaris van circa 3.300 euro bruto per maand.

³ [Meer woningen in het middensegment zijn niet de heilige graal – Sociale Vraagstukken](#)

we stellen de raad voor om aan het college te vragen:

1. in elk nieuw project met minimaal 20 woningen naar een divers woningaanbod aanbod te streven dat in balans is met de wijk waarin gebouwd wordt, waarbij voldoende sociale huurwoningen (30%) en middenhuur tot 1.015 euro en woningen tot 245.000 euro gerealiseerd worden welke in totaal 50% van de te bouwen woningen bedraagt;
2. in elk nieuw project voldoende woningen te realiseren voor jongeren, starters en ouderen;
3. naar alternatieve mogelijkheden te zoeken om de prijzen van woningen voor starters te verlagen;
4. mogelijkheden te onderzoeken hoe zelfbewoningsplicht geregeld kan worden, zodat betaalbare huizen niet in de verhuur terecht komen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Halderberge, donderdag 4 juli 2024,

D66 Halderberge

VVD Halderberge

Lokaal Halderberge

WOS Halderberge

CDA Halderberge

PvdA GroenLinks