

Motie VREEMD

M 2025-09

Motie over een niet op de agenda opgenomen onderwerp

Onderwerp: Indexeringssystematiek Woonvisie 2022-2026

De Raad van de gemeente West Maas en Waal in vergadering bijeen 22 mei 2025

Overwegende dat:

- De woningbehoefte nog steeds erg groot is in onze gemeente;
- Onze woonvisie de basis is voor plannen van initiatiefnemers gerelateerd aan het wonen in West Maas en Waal;
- Onze woonvisie voor de gemeente het uitgangspunt is voor de toetsing van plannen;
- We in grotere nieuwbouwprojecten (meer dan 10 woningen) hebben besloten in te zetten op gedifferentieerde bouw;
- We daarbij een verdeling hebben vastgesteld tussen sociale huur (30%), goedkope koop (< € 250.000) (20-25%) en middel dure huur (< €1.000 per maand) óf koop van € 250.000 tot NHG grens (10-15%);
- Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening ieder jaar een nieuwe betaalbaarheidsgrens vaststelt;
- Deze grens jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI) om de ontwikkeling van de leenruimte voor huishoudens te volgen;
- Op basis van deze grens de richtprijs voor goedkope koop bij nieuwbouwprojecten vaak bepaald wordt op 70% van de betaalbaarheidsgrens;
- Dit voor 2025 een richtprijs van € 283.500. (betaalbaarheidsgrens 2025 = € 405.000) betekent;
- Deze benadering vaak wordt gehanteerd om starters en jongeren betere kansen te bieden op de woningmarkt. Op deze manier wordt de prijs ieder jaar opnieuw afgestemd op de financiële draagkracht van starters en huishoudens met een middeninkomen;
- In onze woonvisie 2022-2026 de richtprijs vastgezet is op € 250.000;
- Een statistische grens geen rekening houdt met inflatie of schommelingen in de bouwkosten, waardoor woningen in deze categorie al snel niet kostendekkend gebouwd kunnen worden. Door de grens jaarlijks bij te stellen, wordt een realistisch evenwicht gevonden tussen marktontwikkelingen en maatschappelijke behoefte;
- Een heldere, geïndexeerde grens voor goedkope koopwoningen ontwikkelaars en woningcorporaties duidelijkheid geeft bij het opstellen van plannen en bij het aanvragen van grondposities of vergunningen. Daarbij helpt het ons als gemeente gericht te sturen op het gewenste woningaanbod;
- De verwijzing in de Woonvisie 2022-2026 op pagina 14, punt 6 refereert aan de verdeling zoals die nu is opgenomen en waar op dit moment op getoetst wordt;
- Deze motie deze verdeling wijzigt en daarmee het bestaande punt 6 in de huidige Woonvisie overruled; het betreffende onderdeel in de Woonvisie zal na vaststelling van deze motie niet langer van toepassing zijn.

De raad,

Gehoord hebbende de beraadslaging

Verzoekt het college:

1. Onderstaande indexeringssystematiek als structureel uitgangspunt te nemen bij woningbouwprogrammering:

Voor locaties met meer dan 10 woningen de volgende uitgangspunten voor programmatische verdeling te hanteren. Hierbij aan te sluiten bij de jaarlijkse betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen zoals vastgesteld door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd en biedt daarmee een actueel en objectief kader voor het definiëren van betaalbare koop:

- **Sociale huur** (conform de normen zoals uitgewerkt in de Woonvisie 2022-2026 pagina 14 punt 9 Pagina); 30%
- **Goedkope koop** (gebaseerd op een percentage van 70% van de actuele betaalbaarheidsgrens zoals vastgesteld door het Ministerie); 20-25%
- **Middeldure huur** (huurprijs tot het actuele maximum zoals vastgesteld door Rijksoverheid) óf **koop** in het segment tussen goedkope koop en de Landelijke betaalbaarheidsgrens; 10-15%

2. om deze indexeringssystematiek als structureel uitgangspunt op te nemen in alle toekomstige herzieningen van de Woonvisie en woningbouwprogrammering;

en gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:

Ellen Jagtenberg – VVD
Frans van Echteld – FD West Maas en Waal
Vince van Ooijen - CDA