Motie

Regie: betaalbare woningen meer betaalbaar maken

042-2026

ChristenUnie Houten
Raadsvoorstelnummer: xx
Naar aanleiding van agendapunt van de raad nr. 3 (Programmabegroting 2027 en begrotingswijzigingen volgend uit collegeprogramma)
De raad van de gemeente Houten in de vergadering bijeen d.d.: 12-11-2026
Onderwerp: Grondbeleid en betaalbare koop
De raad, **Gehoord de beraadslaging,** ***Constaterende dat*** • De gemeente in de Nota Grondbeleid 2024 kiest voor situationeel grondbeleid, waarbij per locatie wordt afgewogen welke vorm van grondbeleid het meest passend is; [1]

- De gemeente bij eigen grondbezit meer invloed heeft op het woningbouwprogramma, de kwaliteit, de planning en de voorwaarden waaronder grond wordt uitgegeven; [1]
- De gemeente bij private grondposities onder meer via anterieure overeenkomsten afspraken kan maken over het woningbouwprogramma, de fasering en andere ontwikkelvoorwaarden; [2]
- De grondposities binnen het CMK-gebied een versnipperd karakter hebben, waarbij een deel in eigendom is van de gemeente, waaronder het gebied Loerik VI, en een substantieel deel in handen is van private partijen en particuliere beleggers; [3]
- De landelijke bovengrens voor zogeheten 'betaalbare koopwoningen' is gebaseerd op de leencapaciteit voor 2x modaal inkomen, wat in 2026 €420.000 bedraagt en in 2027 stijgt naar €435.000; [4]
- De gemeente in de Grondprijzenbrief 2026 al onderscheid maakt tussen goedkope betaalbare koop tot €330.560 v.o.n. en het hogere segment betaalbare koop, waarbij verschillende grondprijsbenaderingen worden gehanteerd; [5]
- De regering heeft aangegeven dat gemeenten een lagere grondprijs kunnen hanteren voor betaalbare koopwoningen, in ruil voor een lagere verkoopprijs van de gerealiseerde woningen; [6]
- De gemeente jaarlijks een woningbouwmonitor/rapportage opstelt, waarin onder meer per woningbouwproject de geplande aantallen, enkele betaalbaarheidscategorieën en woningtypen worden bijgehouden; [7]
- In de Rapportage woningbouw van december 2025 (Spoorboekje III) nog geen inzicht is gegeven in de verhouding tussen woonoppervlakte en verkoopprijs, omdat deze gegevens bij veel projecten nog onvoldoende concreet waren; [7]
- De Rapportage woningbouw van december 2025 (Spoorboekje III) een totaal van 424 geplande woningen vermeldt in de categorie betaalbare koop tot €320.000 (prijspeil 2025), waarvan 234 woningen bij Kromme Schaft 3 en 25 woningen bij JOINN, Onderdoor 5; [7]
- De openbare woninginformatie van Kromme Schaft 3 en JOINN laat zien dat het hierbij grotendeels gaat om zeer compacte woningen van circa 24–50 m^2, bestaande uit studio's en appartementen met maximaal één afzonderlijke slaapkamer, en de 94 betaalbare koopappartementen die voor Loerik VI zijn gepland in een hoger prijssegment vallen dan €320.000 (prijspeil 2025);

Overwegende dat

- De landelijke bovengrens voor 'betaalbare koop' niet betekent dat woningen tot die prijs ook daadwerkelijk bereikbaar zijn voor huishoudens met een lager of

modaal inkomen en tegelijkertijd een woningprijs van €275.000 tot €325.000 ook niet zonder meer bereikbaar is voor huishoudens met één modaal inkomen, waardoor het belangrijk is om ook te onderzoeken wat nodig is om deze groep toegang te geven tot een passende koopwoning;
- Er wel behoefte is aan meer koopwoningen onder de €325.000 (net onder de grens van goedkope betaalbare koop [5]), zodat ook alleenstaanden en jonge stellen eerder in staat worden gesteld om een passende koopwoning te financieren;
- De betaalbaarheid van koopwoningen niet alleen kan worden afgemeten aan landelijke of gemeentelijke prijsgrenzen, maar vooral aan de vraag welke woningen huishoudens met verschillende inkomens volgens de geldende hypotheeknormen daadwerkelijk kunnen financieren;
- Het wenselijk is om onder het prijsmaximum van €325.000 (prijspeil 2026) niet alleen kleine studio's te bouwen, maar ook woningen van circa 50–80 m^2 met waar mogelijk twee slaapkamers (zodat stellen met een kinderwens een kinderkamertje kunnen inrichten);
- Een eigen gemeentelijke grondpositie meer sturingsmogelijkheden biedt, maar niet automatisch tot lagere woningprijzen leidt;
- De gemeente bij gronduitgifte gebonden is aan onder meer marktconforme grondprijzen, het gelijkheidsbeginsel en de regels rondom staatssteun, waardoor een lagere grondprijs niet zonder meer als instrument kan worden ingezet; [1]
- Een lagere grondprijs alleen daadwerkelijk voordeel oplevert voor woningkopers wanneer deze wordt gekoppeld aan afdwingbare afspraken met de ontwikkelaar(s) over de uiteindelijke verkoopprijs;
- Actiever gemeentelijk grondbeleid kansen biedt, maar ook financiële risico's en een beslag op gemeentelijke middelen met zich meebrengt;
- Gemeente Maashorst in 2025 een vergelijkbaar onderzoek heeft laten uitvoeren door een extern onderzoeksbureau voor €32.500;

Verzoekt het college

1. Voor alle gemeentelijke grondposities binnen CMK die nog in de vroege voorbereidingsfase zitten voor de woningbouwopgave actief grondbeleid te voeren, en:
    - Te onderzoeken onder welke voorwaarden en met welke gemeentelijke sturingsmogelijkheden de ambitie dat twee derde van de woningen betaalbaar is, overeind kan blijven én daarbinnen ook koopwoningen van circa 50–80 m^2 tot maximaal €325.000 v.o.n. (prijspeil 2026) gerealiseerd kunnen worden.

- Tevens te rapporteren over de financiële en juridische consequenties en de haalbaarheid hiervan.
- Dit alles als aanvulling te zien op de collegeplannen omtrent Koopgarant, DuoKoop, erfpacht, startersleningen, etc.

2. Hiervoor een gericht extern haalbaarheidsonderzoek uit te laten voeren, waar nodig aangevuld met ambtelijke capaciteit, en de raad over de uitkomsten en aanbevelingen te informeren voordat verdere kaderstellende keuzes over deze gemeentelijke grondposities worden gemaakt.
3. Voor dit onderzoek eenmalig € 32.500 te reserveren binnen de aanvullende middelen van € 75.000 die in de Programmabegroting 2027 beschikbaar worden gesteld voor het uitwerken van de woningbouwversnellingsaanpak.

En gaat over tot de orde van de dag.

Toelichting:

De woningnood vraagt niet alleen om meer woningen, maar ook om woningen die inwoners daadwerkelijk kunnen betalen. De landelijke bovengrens voor betaalbare koop ligt in 2026 op €420.000. Voor veel alleenstaanden en jonge stellen is een woning binnen dit prijssegment echter niet bereikbaar, zeker wanneer zij bijvoorbeeld een studieschuld hebben.

Houten maakt in de Grondprijzenbrief 2026 zelf al onderscheid tussen goedkope betaalbare koop tot €330.560 v.o.n. en het hogere segment betaalbare koop. De gemeente hanteert daarbij verschillende grondprijsberekeningen. Voor appartementen geldt bijvoorbeeld een grondquote van 19% in het lagere segment en 22% in het hogere segment; voor grondgebonden woningen wordt maatwerk toegepast. [5]

Betaalbaar moet ook passend zijn

De woningbouwmonitor van december 2025 vermeldt 424 geplande woningen in de categorie betaalbare koop tot €320.000 (prijspeil 2025). Een nadere blik op de projecten laat echter zien dat een aanzienlijk deel van dit aanbod uit zeer compacte woningen bestaat. Zo omvat Kromme Schaft 3 234 appartementen van circa 24–50 m^2 en hebben 23 van de 25 studio's van het project JOINN 24–29 m^2. Het gaat hierbij om zelfstandige woningen zonder of met maximaal één afzonderlijke slaapkamer.

Deze woningen voorzien in een behoefte aan compacte starterswoningen, daar zijn we blij mee. Het is echter niet voor iedere woningzoekende een passende oplossing. Een stel dat samenwoont, een kinderwens heeft of op termijn een gezin wil stichten, heeft vaak behoefte aan meer ruimte.

Tegelijkertijd staan voor Loerik VI 94 betaalbare koopappartementen gepland in het hogere koopprijssegment i.p.v. in het segment tot €320.000 (prijspeil 2025), met een verwachte oplevering in 2030. De woningbouwmonitor geeft nog onvoldoende inzicht in de verhouding tussen verkoopprijzen en woonoppervlakten en daarmee in de vraag welke woningen daadwerkelijk bereikbaar en passend zijn voor verschillende huishoudens.

De indieners van deze motie willen daarom onderzoeken hoe Houten ook woningen kan realiseren die niet alleen betaalbaar zijn op papier, maar ook voldoende ruimte bieden om prettig te wonen. Woningen van circa 50–80 m^2, met waar mogelijk twee slaapkamers, kunnen daarin een belangrijke rol spelen. Zo hoeven betaalbare koopwoningen niet uitsluitend kleine studio's te zijn en ontstaat er ook ruimte voor starters en jonge stellen die op termijn een gezin willen stichten.

Wat kan gemeentelijke regie opleveren?

Houten heeft in de Nota Grondbeleid 2024 gekozen voor situationeel grondbeleid. De gemeente kan per locatie kiezen voor actief of faciliterend grondbeleid. Bij eigen grondbezit heeft de gemeente meer directe invloed op de ontwikkeling. Bij private grondposities kan zij onder meer via planologische kaders en anterieure overeenkomsten afspraken maken over het woningbouwprogramma en de ontwikkeling. [1][2]

Een eigen grondpositie leidt niet automatisch tot goedkopere woningen. De gemeente moet bij gronduitgifte rekening houden met marktconformiteit, het gelijkheidsbeginsel en de regels rondom staatssteun. Ook brengt actief grondbeleid financiële risico's met zich mee. [1]

Toch zijn er mogelijkheden om de grondprijs te verbinden aan de betaalbaarheid van woningen. De regering heeft dit in 2024 expliciet bevestigd: gemeenten kunnen een lagere grondprijs hanteren in ruil voor een lagere verkoopprijs van de gerealiseerde koopwoning. [6]

Dat is ook voor Houten relevant. De gemeente gebruikt bij woningbouw onder meer de residuele grondwaardemethode. Hierbij wordt de grondwaarde berekend door de verkoopopbrengst te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten.

Wanneer een lagere verkoopprijs contractueel wordt vastgelegd, kan dit dus ook gevolgen hebben voor de berekende grondwaarde. [5]

Een lagere grondprijs is echter geen garantie dat de koper er voordeel van heeft. Zonder duidelijke afspraken kan de ontwikkelaar het financiële voordeel behouden. Daarom moet worden onderzocht hoe een lagere grondprijs gekoppeld kan worden aan een maximale verkoopprijs en andere duidelijke voorwaarden voor de te realiseren woningen.

Slechts enkele plekken binnen CMK als kans

Er zijn slechts enkele plekken binnen CMK waar de gemeente een eigen grondpositie heeft en via deze unieke positie anders kan handelen, ook via het systeem van tenders, dan bij private/particuliere grondposities. Neem bijvoorbeeld Loerik VI, daar heeft de gemeente een bijzondere uitgangspositie: zij is eigenaar van de grond en werkt zelf aan de eerste uitgangspunten voor de nieuwe woonwijk. De plannen worden de komende periode verder uitgewerkt. [3]

Dit biedt een kans om al vroeg te onderzoeken welke woningen hier daadwerkelijk betaalbaar kunnen worden gebouwd en welke invloed de gemeentelijke grondpositie daarop heeft.

Een vergelijking met een woningbouwproject binnen CMK waar de grond in private handen is, kan duidelijk maken wat het verschil is tussen gemeentelijke regie en sturing via afspraken met ontwikkelaars. Daarbij moeten ook andere factoren, zoals bouwkosten, woningtypen, parkeervoorzieningen en kwaliteitseisen, worden meegenomen. Zo wordt duidelijk of verschillen in verkoopprijzen daadwerkelijk door de grondpositie worden veroorzaakt.

De ChristenUnie wil voorkomen dat dure woningbouw op gemeentelijke grondposities al grotendeels wordt uitgewerkt voordat deze mogelijkheden zijn onderzocht. Tegelijkertijd mag het onderzoek niet tot onnodige vertraging leiden. Daarom is het belangrijk dat het onderzoek en de verdere voorbereiding van deze gebieden parallel verlopen en dat de resultaten beschikbaar zijn voordat belangrijke keuzes over het woningbouwprogramma en de grondexploitatie definitief worden gemaakt.

Ook moeten de berekeningen aansluiten bij de actuele marktontwikkelingen. De prijsgrens van €325.000 geldt hierbij als uitgangspunt op prijspeil 2026. Door daarnaast twee scenario's van €275.000 en €300.000 te onderzoeken, wordt duidelijk welke extra mogelijkheden en maatregelen nodig zijn om woningen nog betaalbaarder te maken.

Realisme en ambitie

Tegelijkertijd vraagt dit onderwerp om realisme. Met de huidige marktprijzen, bouw- en grondkosten is het ingewikkeld om betaalbare nieuwbouwwoningen te realiseren, zeker wanneer we ook voldoende woonoppervlakte en woningkwaliteit willen bieden.

Ook een woning van €275.000 tot €325.000 is niet vanzelfsprekend betaalbaar voor iemand met één modaal of ondermodaal inkomen. Ter illustratie: een alleenstaande met een bruto modaal inkomen van €48.000 kan in 2026 volgens proefberekeningen voor hypotheken maximaal ongeveer €214.000 lenen (dit kan enkele tienduizenden euro's meer zijn bij een hypotheek voor een zeer energiezuinige woning). Voor een woning in het genoemde prijssegment is dan nog steeds een aanzienlijke hoeveelheid eigen geld of aanvullende financiering nodig. Een studieschuld kan de leencapaciteit bovendien verder beperken.

De indieners van deze motie pretenderen dan ook niet dat de gemeente dit ingewikkelde probleem zomaar kan oplossen. Wel willen we onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om als gemeente aan de knoppen te draaien om het gat tussen leencapaciteit en woningprijs te verkleinen. Daarbij moeten we eerlijk zijn over wat haalbaar is, maar ook niet op voorhand genoegen nemen met wat nu gebruikelijk is. Want ook mensen met een gewoon inkomen, zoals de leerkracht, kapper, verpleegkundige en de groenteboer, moeten in Houten een kans kunnen krijgen op een passende woning.

Tenslotte: Met deze motie wil de ChristenUnie bereiken dat de gemeente haar eigen grondpositie en bestaande instrumenten beter benut om niet alleen meer woningen te bouwen, maar ook woningen te realiseren die voor meer inwoners daadwerkelijk bereikbaar zijn.

Referentielijst:

[1] Gemeente Houten – Nota Grondbeleid 2024.

Met name:

- § 1.3: situationeel grondbeleid en de afweging per locatie.
- § 2.1: afwegingskader, waaronder maatschappelijke meerwaarde, prioriteit, fasering, instrumenten, kosten en risico's.
- § 2.2.1 en § 2.2.2: strategische grondverwerving en voorkeursrecht.
- § 2.2.5: gronduitgifte, marktconforme grondprijzen en gelijkheidsbeginsel.
- § 3.1.3: staatssteun en marktconformiteit.

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR717022

[2] Gemeente Houten – Nota Kostenverhaal 2025.

Met name de paragrafen over privaatrechtelijk en publiekrechtelijk kostenverhaal en de mogelijkheden om in anterieure overeenkomsten afspraken te maken over de ontwikkeling.

Daarnaast ook gefilterd de gemeente die bij voorkeur werkt met anterieure overeenkomsten en dat daarin onder meer afspraken over ruimtelijke kaders, programma, fasering, kostenverhaal en financiële bijdragen kunnen worden vastgelegd.

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR740473/

[3] Gemeente Houten – Projectpagina Loerik VI.

De gemeente beschrijft haar eigendomspositie en de huidige fase van de planvorming.

https://www.houten.nl/houten-bouwt/bouwprojecten/bouwprojecten-houten/in-cmk-bouwen-we-met-elkaar-aan-nieuwe-woonbuurten/loerik-vi-nieuwe-woonwijk-in-voorbereiding

[4] Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening – 12 mei 2026.

Prijsgrens betaalbare koop: €420.000 in 2026 en €435.000 in 2027, jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex.

https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2026/05/12/%E2%82%AC-35-miljoen-aangevraagd-voor-822-betaalbare-koopwoningen

[5] Gemeente Houten – Grondprijzenbrief 2026

§ 2 en § 3: residuele grondwaardemethode, grondquotemethode en de grondprijzen per woningcategorie. De categorie goedkope betaalbare koop loopt tot €330.560 v.o.n. Voor appartementen geldt een grondquote van 19%; voor grondgebonden woningen wordt maatwerk toegepast.

https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2026-271685.html

[6] Tweede Kamer – Nota naar aanleiding van het verslag Wet versterking regie volkshuisvesting

Kamerstukken II 2023/24, 36 512, nr. 7, antwoord op vraag 24, p. 19. De regering beschrijft hier expliciet de mogelijkheid om een lagere grondprijs te hanteren in ruil voor een lagere verkoopprijs van de gerealiseerde koopwoning.

https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-36512-7.html

[7] Gemeente Houten - Rapportage woningbouw (Spoorboekje III) Laatste update is uit december 2025, gekeken is met name naar pagina 2 (monitoring en ontbrekende koppeling tussen oppervlakte en verkoopprijs), pagina 8 (monitoring op projectniveau) en pagina 10 (programmering Loerik VI).
Ondertekening en naam: **Daan Blauw,** **ChristenUnie Houten**