

## Motie

### Artikel 26 RvO gemeenteraad

|                               |                                                      |
|-------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Datum raadsvergadering</b> | 09-07-2026                                           |
| <b>Agendapunt</b>             | Kadernota 2027                                       |
| <b>Onderwerp</b>              | Thoolse Norm, lokale betaalbaarheidsgrens woningbouw |
| <b>Ingediend door</b>         | SGP, CU, FvD                                         |

De raad van de gemeente Tholen, in vergadering bijeen op 9 juli 2026,

#### Overwegende dat:

- De landelijke betaalbaarheidsgrens voor woningen in 2026 €420.000,- bedraagt;
- Het prijsniveau van woningen in de afgelopen jaren enorm is gestegen;
- De gemiddelde woningprijzen in Zeeland circa 35% lager liggen dan in de Randstad;
- Het modaal inkomen in Zeeland circa 15% lager ligt dan in de Randstad;
- Bouw- en grondkosten in Zeeland lager liggen dan in de Randstad;
- Thoolse jongeren vaak moeten opbieden tegen kopers van buiten Tholen met hogere koopkracht;
- Thoolse ouderen vanwege woningprijzen in hun huidige woning blijven, waardoor doorstroming stopt;
- Het voornemen om bij het vaststellen van grondprijzen de residuele rekenmethode toe te gaan passen, effect zal hebben op grondprijzen in verschillende categorieën, waaronder ook die van de Thoolse woning;
- In de nieuwe huisvestingsverordening lokale voorkeurstoewijzing wordt opgenomen voor doelgroepen voor wie schaarste op de woningmarkt geldt;

#### Is van mening dat:

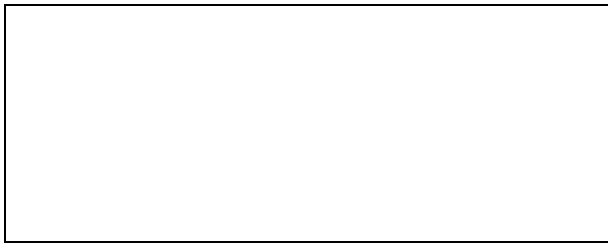
- Thoolse jongeren de kans moeten krijgen om zich hier op Tholen ook te vestigen of terug te keren na bijvoorbeeld studie buiten de regio;
- Betaalbaarheid een lokaal begrip moet kunnen zijn, passend bij de regio, voor jong en oud;
- Een realistische betaalbaarheidsgrens in Tholen, op basis van inkomens- en kostenverschillen ten opzichte van de Randstad, circa 80% van de landelijke norm zou moeten zijn;

#### Verzoekt het college:

- Te onderzoeken hoe een Thoolse betaalbaarheidsgrens, een Thoolse Norm, ingepast kan worden in bestaand of nieuw beleid, voor 30% van de koopwoningen in nieuwbouwprojecten, en of de grens van 80%, alsook het aandeel van 30% passende en haalbare percentages hiervoor zijn;
- Te onderzoeken wat de mogelijke gevolgen zijn van het invoeren van deze Norm, alsook de wenselijkheid van deze gevolgen;
- Te onderzoeken hoeveel invloed de beoogde residuele methode heeft voor grondwaarde en woningprijzen van de door de gemeente ontwikkelde Thoolse woningtypes voor starters en ouderen;
- De bevindingen hiervan te delen met de Raad in een informatieve vergadering, bij voorkeur vóór Q2 2027;

En gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening



Deze motie is aangenomen / verworpen / ingetrokken met ..... stemmen voor en ..... stemmen tegen.

De raad van de gemeente Tholen, ..... - ..... - .....

Voorzitter

Griffier