



Uw brief van	Eersel, d.d.	26 mei 2021
Uw kenmerk	Documentnr.	21.11353
	Zaaknummer	
Telefoonnummer	Onderwerp	Initiatiefvoorstel CDA
Bijlage(n)		

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op vrijdag 14 mei jl. heeft de CDA-fractie een initiatiefvoorstel ingediend met betrekking tot sociale woningbouw. De CDA-fractie stelt voor om:

1. *het beleid om per woningbouwlocatie minimaal 40% te realiseren in de categorie sociale woningbouw los te laten;*
2. *per woningbouwlocatie de volgende bandbreedtes per categorie te hanteren:*
 - a. *Goedkope huur/koop:*
 - *Sociale huur (tot € 442,46 en van € 442,46 tot € 752,33) tussen de 10% en 20%*
 - *Sociale koop (tot € 175.000 en van € 175.000 tot € 210.000) tussen de 10% en 20%*
 - *Lage Middeldure koop (€210.000 tot € 250.000) tussen de 10% en 20%*
 - *Sociale huur, sociale koop en lage middeldure koop samen tussen de 40% en 50%.*
 - b. *Middeldure koop*
 - *Midden middeldure koop (€ 250.000 tot € 290.000) tussen de 20% en 30%*
 - *Hoge middeldure koop (€ 290.000 tot € 360.000) tussen de 20% en 30%*
 - *Midden en Hoge middeldure koop samen tussen de 40% en 50%*
 - c. *Dure koop (vanaf € 360.000) 10%*

Het college van B&W van Eersel erkent dat de problematiek rondom woningbouw op dit moment een grote maatschappelijke impact heeft en is blij dat woningbouw ook hoog op de agenda van de gemeenteraad staat. De huidige hoge woningprijzen van de bestaande woningmarkt zijn niet bereikbaar voor veel van onze inwoners en er ligt een gat tussen de sociale woningbouw en de gemiddelde woningprijzen, waardoor er geen doorstroming op gang komt. Om dit gat te dichten is aanvullend beleid nodig.

Aan het in het initiatiefvoorstel voorgestelde beleid kleven echter een aantal risico's die niet zijn onderzocht en die ook niet doorgerekend zijn. Om dit op een zorgvuldige manier te doen is meer tijd nodig dan de reactietermijn van 10 werkdagen op dit voorstel.

In het volgende overzicht is het initiatiefvoorstel schematisch weergegeven met daarin de wijzigingen ten aanzien van het bestaande beleid.

	Huidig gemeentebeleid	Gewenst gemeentebeleid in initiatiefvoorstel
Goedkoop (sociale huur en koop tot 200.000 VON) *	40%	Tussen 20% en 40%
Middelduur (200.000-360.000 VON)		Tussen 50% en 80%
Duur (>360.000)		10%

**In bovenstaand schema hanteren we de indeling goedkoop (sociaal) zoals wettelijk is vastgelegd in de Bro.*

Belangrijke vragen die we daarbij niet uit het oog moeten verliezen zijn:

- Welke type woning en welk woonoppervlak is realiseerbaar tegen welke prijs? Oftewel kunnen we de bouwkosten van verschillende woonvormen in kaart brengen?
- Leidt het vasthouden aan de traditionele manier van bouwen, waarbij grondgebonden woningen het uitgangspunt zijn, tot een kwaliteitsverarming van de woningvoorraad?
- Hoe blijft een woning beschikbaar voor de onderkant van de markt?
- Welke regelingen kunnen we als gemeente inzetten om hiervoor te zorgen? Bieden een nieuwe vorm van een koopgarantregeling of de invoer van een erfpachtconstructie een oplossing voor deze problematiek?
- Kan het zo zijn dat door het vastleggen van differentiaties de bereidheid van ontwikkelaars onder druk komt te staan?
- Als we onszelf zo vast leggen, is het dan überhaupt nog wel haalbaar voor ons om de grex rendabel te houden?
- Moeten we onderscheid gaan aanbrengen in eigen gronden en gronden van derden?
- En is het eerlijk om aan een transformatielocatie dezelfde eisen te stellen dan aan een nieuwbouwlocatie, met de wetenschap dat transformeren duurder is dan uitbreiden?
- Hoe is het gesteld met haalbaarheid van plannen als de winst vooral zit in het dure segment en dit segment nog maar vertegenwoordigd wordt door een heel beperkt percentage?

Tijdens het telefoongesprek met fractievoorzitter Henny van Dooren op woensdag 19 mei jl. is gebleken dat we hetzelfde doel nastreven. Graag willen we u echter vragen om ons meer tijd te geven voor een gedegen en gemotiveerde uitwerking van hetgeen u vraagt, zodat we in kwartaal 4 met een goed voorstel kunnen komen, waarin uw wensen zijn vertaald, en dat goed onderbouwd is met cijfers en zorgvuldig afgewogen is ten aanzien van de Kempische visie op wonen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Eersel

de heer ing. H.M.L. Offermans
Secretaris

de heer drs. W.A.C.M. Wouters
Burgemeester