Amendement

Betaalbare woningbouw moet financieel haalbaar zijn

De gemeenteraad van Nieuwkoop bijeen op 4 december 2025. Ter bespreking van het Raadsvoorstel Zienswijze herziening provinciaal omgevingsbeleid (2025-089).

We stellen vast dat:

- de provincie in haar nieuwe omgevingsbeleid uitgaat van een ondergrens van één derde (33%) sociale huur in de nieuwbouwprogrammering;
- gemeente Nieuwkoop op dit moment nog niet de doelstelling van 30% sociale huur in de woningvoorraad haalt en daarvoor een groeipad heeft afgesproken;
- sociale huurwoningen in de praktijk vaak een (hogere) onrendabele top kennen dan middenhuur en betaalbare koopwoningen;
- ruimtelijke en financiële ruimte in een landelijke gemeente met beperkte plancapaciteit schaars is, waardoor extra verplichtingen direct gevolgen hebben voor de mix van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop;
- een verdere verhoging van het aandeel sociale huur zonder aanvullende financiële ondersteuning ertoe kan leiden dat plannen niet haalbaar zijn of dat er minder ruimte overblijft voor betaalbare koop- en middenhuurwoningen.

We hebben nagedacht over en houden rekening met:

- een hoog aandeel sociale huur van groot belang is om mensen met lagere en middeninkomens betaalbaar te kunnen laten wonen;
- gezonde en gemengde wijken vragen om een evenwichtige verhouding tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop;
- de provincie gemeenten kan helpen om de extra kosten van een hogere sociale-huurdoelstelling te helpen dragen.

We vinden dat:

- de provincie een eventuele verhoging van het minimale aandeel sociale huur alleen kan vragen als zij gemeenten ook helpt om de financiële gevolgen daarvan op te vangen;
- een hogere doelstelling voor sociale huur niet mag leiden tot het wegdrukken van betaalbare koop- en middenhuurwoningen;
- het onwenselijk is als gemeenten feitelijk worden gedwongen om onrealistische of financieel onuitvoerbare programma’s vast te stellen.

Zie volgende pagina

We stellen de raad voor om:

1. Op pagina 9, paragraaf 3.1.1 (“Aandeel sociale huur in woningbouwprogrammering en voorraad”) na de alinea die begint met “Tegelijkertijd geldt dat gemeente Nieuwkoop een landelijke gemeente is…” de volgende alinea in te voegen:

Daarnaast stelt de gemeente Nieuwkoop vast dat een hoger aandeel sociale huur in nieuwbouwprojecten in de praktijk leidt tot een grotere onrendabele top. Zonder aanvullende financiële middelen van rijk en provincie betekent dit dat projecten lastiger rond te rekenen zijn, of dat er minder ruimte overblijft voor betaalbare koop- en middenhuurwoningen. Gemeente Nieuwkoop acht het van belang dat de provincie bij het vastleggen van normen voor sociale huur niet alleen kijkt naar de gewenste percentages, maar ook naar de financiële haalbaarheid van de totale woningbouwprogrammering.

2. Op pagina 34, paragraaf 4.6 (“Voldoende sociale huurwoningen”) de huidige opsomming onder “Gemeente Nieuwkoop verzoekt de provincie om:” volledig te vervangen door de volgende tekst:

Gemeente Nieuwkoop verzoekt de provincie om:
• bij het vastleggen van het minimale aandeel sociale huurwoningen expliciet rekening te houden met de financiële haalbaarheid van gemeentelijke woningbouwplannen;
• bij een hogere norm dan de bestaande regionale afspraak van 30% sociale woningbouw voldoende financiële middelen en instrumenten beschikbaar te stellen om de onrendabele top van sociale-huurprojecten te compenseren, zodat deze opgave niet ten koste gaat van middenhuur en betaalbare koop;
• in de verordening te verwijzen naar de regionale woondeal en de landelijke kaders uit de Wet versterking regie volkshuisvesting, zodat helder is hoe provinciale, regionale en gemeentelijke afspraken over sociale huur zich tot elkaar verhouden.

Ingediend door:

J. van der Pijl
D66
Nieuwkoop

B. Oostwouder
Natuurlijk
Nieuwkoop