



Aan de leden van de gemeenteraad
Vijfheerenlanden

Ons kenmerk : 1642879

Datum : 9 september 2025

Onderwerp : 16.2025 Brief met
beantwoording schriftelijke
vragen CDA inzake taalgebruik
kaders betaalbare woningbouw.

Beste leden van de raad,

Onderstaand vindt u de vragen die op 14 juli jl. zijn gesteld door het CDA inzake taalgebruik kaders betaalbare woningbouw, en het antwoord van burgemeester en wethouders.

Allereerst en bovenal; wat fijn dat woningbouwproject Killesteyn II in de realisatiefase terecht is gekomen. Onze fractie is heel blij met de zichtbare stappen die momenteel gezet worden door de projectontwikkelaar en de makelaar.

In maart 2023 heeft de raad de zogenaamde 'kaders betaalbare woningbouw' vastgesteld. Met deze kaders kiest Vijfheerenlanden bij gebiedsontwikkeling of bij woningbouwontwikkeling voor een betaalbaarheidspercentage met daarbij een aantal categorieën in de segmentering:

- Sociale huur
- Sociale koop
- Middeldure huur of koop
- Dure huur of koop

In de raadsvergadering van 3 juli 2025 is de prijsgrens voor sociale koop vastgesteld op 305K. Bij de publicatie van de koopwoningen in project Killesteijn II wordt door de makelaar in de titel van de advertentie op Funda de term 'betaalbare koopwoning' gebruikt voor woningen met een prijs van 405K. Deze prijs valt volgens de 'kaders betaalbare woningbouw' in de categorie middeldure koop. Onze fractie kent de afweging bij het woordgebruik in de advertentie niet, maar brengt het zelf in verband met de 'kaders betaalbare woningbouw'.

Onze fractie hecht aan transparant en juist taalgebruik richting de inwoners, ook op de woningmarkt. Zeker in een tijd waarin huizenprijzen en woonlasten voor veel inwoners zwaar drukken op het huishoudboekje. Daarnaast hoort onze fractie in de lokale samenleving: 'Als dit de betaalbare woningen zijn die in onze gemeente gebouwd gaan worden, dan wordt er niet gebouwd voor de inwoners van Vijfheerenlanden.'

Onze fractie is voorstander van de eerder genoemde 'kaders betaalbare woningbouw', inclusief de daarin genoemde segmentering bij gebiedsontwikkeling of bij kleine of wat grotere woningbouwprojecten. Correct woordgebruik draagt wat ons betreft bij aan het kenbaar maken de lokale visie en het beleid op woningbouw.

Om die reden heeft onze fractie een aantal schriftelijke vragen.

- 1. Bent u het met onze fractie eens dat correct woordgebruik voortvloeiend uit de 'kaders betaalbare woningbouw' bijdraagt aan bekendheid van en draagvlak voor de gestelde kaders? Graag een reflectie van het college.**

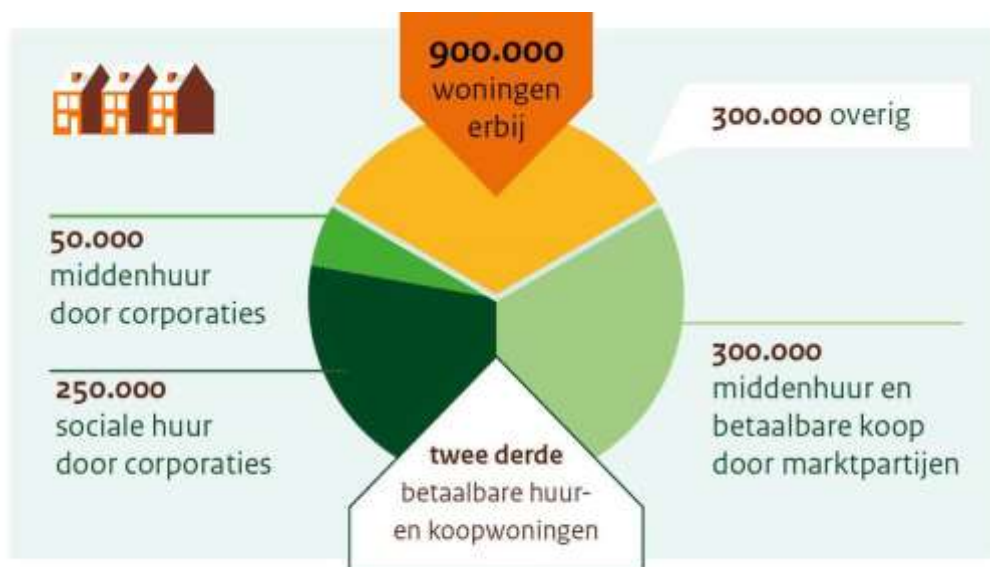
Daar zijn we het als college volledig mee eens.

We hanteren in de Kaders betaalbare woningbouw 4 categorieën.

- Sociale huur
- Sociale koop
- Middeldure huur of koop
- Dure huur of koop.

Deze worden in de praktijk ook toegepast om tot de gewenste programmering van de nieuwbouw te komen en als zodanig ook zo in overeenkomsten vastgelegd.

Vanuit het rijk is met het Nationaal Programma Woningbouw de eis van tweederde betaalbaarheid geïntroduceerd. Vandaar ook de term betaalbare koop.



Bron: Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw, BZK/VRO

Als gemeente hebben we ten aanzien van de betaalbare koop twee subcategorieën: sociale koop (vanaf deze zomer tot € 305.000) en de categorie middeldure koop tot aan de betaalbaarheidsgrens: deze is dit jaar door het rijk op € 405.000,- vastgesteld (wordt jaarlijks bij ministeriele regeling gewijzigd). Daarmee maken we ook duidelijk dat alles boven € 405.000,- (in 2025) tot de categorie dure koop hoort en dus ook koopwoningen met een prijs tot NHG. De 'kaders betaalbare woningbouw' gaan in de toekomst (2026) op in het volkshuisvestingsprogramma, waarmee ook de vigerende (koop)prijsgrenzen worden opgenomen.

2. Is het college bereid om in de gesprekken met projectontwikkelaars het woordgebruik volgend uit de 'kaders betaalbare woningbouw' in relatie tot het woordgebruik in de makelaardij te bespreken?

Daartoe is het college bereid en dit wordt in de praktijk ook zo toegepast.

3. Welke mogelijkheden ziet het college om de kaders, segmentering en categorieën uit de 'kaders betaalbare woningbouw' meer bekendheid te geven bij betrokken belanghebbenden en inwoners in het algemeen?

De bouwmonitor rapporteert over de woningbouwplannen volgens deze indeling. Ook in onze berichtgeving zullen we alert zijn op het bezigen van de juiste termen. In (anterieure) overeenkomsten worden de vier categorieën reeds toegepast. In het volkshuisvestingsprogramma (2026) zal hier eveneens aandacht voor zijn.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de burgemeester,

W.J. (Judith) de Jonge

S. (Sjors) Fröhlich

