Technische vragen Hoge Akker en Het Woud II d.d. 13-10-2026

Gemeentebelangen

- *Betaalbaarheid:* De grenzen voor betaalbare koopwoningen zijn verhoogd. Hoe verhouden die nieuwe prijzen zich tot de inkomens en woonbehoeften van inwoners van Ingen?
  Antwoord: De laagste prijsgrenzen voor betaalbare koopwoningen liggen bewust onder de landelijke betaalbaarheidsgrens. Hiermee willen we ook inwoners met een lager inkomen de kans bieden om een koopwoning te kopen. Er bestaat namelijk een verschil tussen het inkomen waarmee een huishouden in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en het inkomen dat nodig is om een koopwoning te financieren. Voor een meerpersoonshuishouden ligt de reguliere inkomensgrens voor sociale huur in 2026 op € 56.910 bruto per jaar. Voor de aankoop van een woning van € 300.000 is indicatief een bruto jaarinkomen van circa € 64.500 nodig. Het verschil bedraagt daarmee ongeveer € 7.600 per jaar. Door ook goedkopere koopwoningen aan te bieden, willen we de stap naar een koopwoning voor een bredere groep inwoners van Ingen bereikbaar houden.
  Met de huidige verdeling 30-40-30 en het gedifferentieerde aanbod wat hieruit volgt wordt voor bijna elke woningzoekende een product aangeboden.

- *Groen en leefbaarheid:* Er wordt voorgesteld om meer grond verkoopbaar te maken door het ruimtebeslag voor het woonrijp maken te verkleinen. Wat betekent dat concreet voor de hoeveelheid groen, speelruimte, waterberging en parkeren?
  Antwoord: dit betreft één van besluiten die genomen is om het resultaat te verbeteren. Omdat de uitwerking ervan nog niet vast staat is het antwoord nog niet te geven. Uitgangspunt is wel dat het plan moet voldoen aan voldoende waterberging en parkeerplaatsen.

- Wat is de reden dat een ander bureau is ingeschakeld om de grex op te stellen?
  Antwoord: Uitgangspunt was dat zodra een voorlopig ontwerp van de wijk gereed is een herziening van de grex zou plaatsen door een gespecialiseerd bureau. Bureau BBN is eind juni 2026 hiervoor ingeschakeld.

- Wat is de oorzaak dat we actief grondbeleid toepassen of is het heel toevallig?
  Antwoord: We passen actief grondbeleid toe omdat de raad hiervoor in april 2023 een motie heeft ingediend. Op basis van die vastgestelde motie is de locatie in Beusichem in 2024 aangekocht. Bij actief grondbeleid hoort een grondexploitatie die jaarlijks herzien dient te worden.

CDA

- Wat gebeurt er als minder dan 40% sociale woningbouw wordt doorgevoerd?
  Antwoord: met de coöperaties zijn prestatieafspraken gemaakt waarin de 40% sociale huurwoningen bij nieuwbouwplannen het uitgangspunt is. Die afspraak proberen we in alle nieuwbouwlocaties in te passen. Het komt echter geregeld voor dat door dit percentage in combinatie met 40% betaalbare woningbouw in lage prijscategorieën een plan financieel niet uitvoerbaar blijkt. In die situaties wijken we gemotiveerd af. Denk bijvoorbeeld aan het plan Lienden, De Brink, of Adam van Delenstraat 6c te Eck en Wiel. Ook wijken we soms positief af van dit percentage en wordt meer dan 40% sociale huurwoningen gerealiseerd. Denk aan transformatie Gemeentehuis in Maurik, project Gildeland in Lienden. We streven er naar in Buren om 40% in nieuwbouwplannen op te nemen zodat we gemiddeld op 30% uitkomen. Door nu 30% op te nemen zal het langer duren voor het beoogde doel wordt bereikt. De raad heeft in januari 2021 het volgende vastgesteld ten aanzien van sociale huurwoningprogramma *"Het minimale aantal te realiseren sociale huurwoningen te stellen op 20% van het aantal opgeleverde woningen en te streven naar de bouw van 30% sociale huurwoningen (inclusief verkoop van 10 - 15 sociale huurwoningen per jaar)"*.
  Met de 30% sociale huur in beide grexen voldoen we aan het raadsbesluit.

PCG

- Wat is het gevolg m.b.t. de afspraken met de coöperaties en hoeveel ruimte bestaat er binnen deze afspraken om het programma aan te passen?
  Antwoord: Zie antwoord op vraag CDA. Aanvullend kan gemeld worden dat we met beide coöperaties nog afspraken moeten maken over de afname van de huurwoningen in beide ontwikkellocaties. Maatwerkafspraken binnen de huidige kaders zijn dan ook bespreekbaar.

- Welke andere mogelijkheden kan de gemeente inzetten om naast startersleningen inzetten om woningen voor starters meer bereikbaar te maken. Denk aan erfpachtconstructies, koopstartregeling, zelfbewoningsplicht , antispeculatiebeding etc. Kunnen deze mogelijkheden worden verkend?
  Antwoord: de gemeente past deze mogelijkheden al vaker toe. Zo is de zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding een standaard regeling die in overeenkomsten wordt opgenomen. Voor het project Teisterbant II is besloten de koopstartregeling toe te passen om de betaalbare koopwoningen in de juiste prijsklassen te laten vallen. We staan uiteraard open om ook andere regelingen te verkennen als die er zijn.