



Motie 9 is met 2 stemmen voor (Forum voor Democratie, D66) en 27 stemmen tegen (VLP Roosendaal, Roosendaalse Lijst, VVD, GroenLinks, CDA, PvdA, Burgerbelangen Roosendaal, Vitaal Liberaal) verworpen.

**Agendapunt 7a**

## **MOTIE**

### **Woningbouw voor jongeren en jongvolwassenen**

De gemeenteraad van Roosendaal, in vergadering bijeen op 5 juni 2025, gehoord hebbende de beraadslagingen over de raadsmededeling 29-2025 woningbouwprogrammering 2025.

#### **Constateerende dat:**

- Het belangrijk is dat jongeren hun eigen woonplek kunnen vinden, zowel voor hun persoonlijke ontwikkeling als voor het behoud van een leeftijdsdiverse en vitale gemeente;
- De situatie voor deze doelgroep de afgelopen jaren eerder verslechterd dan verbeterd is, waarbij weinig perspectief wordt geboden voor de nabije toekomst;
- Jongvolwassenen die geen woonruimte kunnen vinden, noodgedwongen uitwijken naar andere gemeenten, wat leidt tot vergrijzing en het verdwijnen van voorzieningen;
- Jongeren vanwege het woningtekort belangrijke levenskeuzes uitstellen, zoals samenwonen of gezinsvorming, en het gevoel hebben dat hun leven 'on hold' staat;
- 1/3 van de jongvolwassenen tussen de 25 en 30 (2024) zich schaamt omdat ze nog bij de ouders moeten wonen;
- Uit de WOON-enquête 2024 van het CBS blijkt dat het aandeel thuiswonende volwassenen dat graag wil verhuizen maar geen woning kan vinden, is gestegen van 13% in 2021 naar 26% in 2024;
- In totaal bijna 1,4 miljoen mensen in 2024 aangaven te willen verhuizen, maar geen passende woning konden vinden;
- Jongvolwassenen vaak tussen wal en schip vallen: zij verdienen te veel voor sociale huur en te weinig voor de vrije sector;
- Deze mismatch al langer bekend is (o.a. via de Woonagenda 2021-2025), maar concrete maatregelen tot nu toe uitbleven;
- Gemeenten zoals Enschede inspelen op dit probleem met tijdelijke bestemmingen voor middenhuurwoningen en een verordening middenhuur;
- Jongeren gemiddeld tot 46% van hun besteedbaar inkomen aan huurlasten uitgeven binnen de private (huur/vrije) sector (onderzoek ING Bank 2024);
- Leeftijdsgenoten met een koophuis ca. 28% van hun inkomsten spenderen aan hun woning (onderzoek ING Bank 2024);
- Alleenstaande jongvolwassenen en tweeverdieners met een 1,5 modaal inkomen (ca. €60.000 in 2023) nauwelijks kansen hebben zonder ouderlijke steun of spaargeld;

- Volgens het Kadaster in 2023 tweeverdieners met een gezamenlijk inkomen van €60.000 slechts 20% van de verkochte woningen konden kopen zonder eigen vermogen, tegenover 68% in 2017;
- Het College van B&W zich bewust is van deze problematiek en aangeeft te willen sturen op doorstroming en kansen te willen benutten bij nieuwe ontwikkelingen;
- Er tevens een opdracht ligt om leegstaand vastgoed een invulling te geven waarbij de transformatie naar woningbouw een bijdragen zal geven aan leefbaarheid én woningaanbod;
- Gemeenten gebruik kunnen maken van het Expertteam Woningbouw van het RVO voor ondersteuning bij transformatieprojecten;
- Transformatie van vastgoed naar woningen voordelen kent zoals:
  - Snellere toevoeging van woningen via kortere procedures;
  - Meer betaalbare woningen door lagere bouwkosten;
  - Variatie in woningtypes en prijsklassen;
  - Meer maatwerk en betere aansluiting op lokale behoeften;
  - Versterking van de (binnen)stad en ondersteuning van voorzieningen;
  - Minder afhankelijkheid van dure infrastructuurinvesteringen en rijksbijdragen;
  - Betere continuïteit in woningbouwproductie, ook in economisch moeilijke tijden;
- In 2024 via transformatie landelijk 8.675 woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad, waarvan 1.410 in Noord-Brabant (bron: CBS, april 2025);

**Overwegende dat:**

- De gemeente Roosendaal de ambitie heeft om jongeren te binden en te faciliteren;
- Woningbouwontwikkeling en doorstroming tijd kosten, waardoor aanvullende maatregelen nodig zijn;
- Het uitstellen van levensplannen door gebrek aan woonruimte negatieve maatschappelijke effecten heeft;
- Gerichte gemeentelijke maatregelen mogelijk én noodzakelijk zijn;
- Er voldoende goede voorbeelden en juridische instrumenten beschikbaar zijn;
- Er gebruik kan worden gemaakt van een realisatiestimulans waarbij Gemeenten vanaf 2026 een bijdrage van € 7.000,-- ontvangen per betaalbare woning.

**Van mening zijnde dat:**

- Het college kennis kan nemen van het rapport "Starters op de woningmarkt – 34 maatregelen voor gemeenten" (Platform31, 2020);
- Kan leren van gemeenten zoals Bodegraven, Waalwijk en Oss, die via anterieure overeenkomsten afspraken maken over o.a. woningbouwprogramma's, aanvangshuren, duurzaamheid, parkeernormen en boetebedingen;
- Hierbij in kan zetten op criteria als prijssegment, doelgroep, instandhoudingstermijn, woningtype en lokale binding;
- Gebruik kan maken van de mogelijkheden uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om per gebied eisen te stellen aan woningcategorieën;

- Kennis kan opdoen bij gemeenten als Amsterdam, Purmerend en Breda die succesvol beleid voeren op jongerenhuisvesting;

**Draagt het college op om:**

1. Bij (her)ontwikkeling van woningbouwlocaties actief te sturen op betaalbare woonruimte, inclusief middenhuur specifiek voor jongeren en jongvolwassenen;
2. In anterieure overeenkomsten en/of verordeningen criteria vast te leggen t.a.v. deze doelgroep, prijssegment, instandhouding en toewijzingsregels;
3. Leegstaande panden actief te inventariseren en waar mogelijk te transformeren tot jongerenhuisvesting, eventueel met hulp van het Expertteam Woningbouw;
4. Te onderzoeken hoe via een doelgroepenverordening – zoals toegepast in Hoorn – gestuurd kan worden op percentages middenhuur, goedkope koop en sociale huur;
5. Te onderzoeken hoe het lokale woningprogramma aangevuld kan worden met specifieke woonvormen en concepten gericht op jongeren, zoals toegepast in Purmerend en Breda;
6. Gebruik te maken van de Realisatiestimulans die in 2026 van start gaat;
7. De raad uiterlijk in het vierde kwartaal van 2025 te informeren over de voortgang, inclusief concrete locaties, genomen acties, ervaren belemmeringen en een uitvoeringsagenda.

En gaat over tot de orde van de vergadering.

Forum voor Democratie, Corrie van Leerzem