

Raadsvoorstel

Onderwerp: Wijzigen Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen

Raadsvergadering	30 mei 2024, agendapunt .. - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	19 april 2024
Bijlage(n)	5
Zaaknummer	Z.342551 / D.1693167
Behandeld in commissie	Fysiek Domein 15 mei 2024, agendapunt ..
Portefeuillehouder	wethouder R.G. Boom
Informatie bij	Robert de Vries
E-mail / telefoonnummer	r.devries@huizen.nl / 035-5281516

Voorstel

1. Instemmen met het wijzigen van 'bestemmingsplan' door 'omgevingsplan' zoals genoemd in artikel 1 lid a en lid c. van de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen
2. Instemmen met het wijzigen van de definitie van artikel 1 lid l. (sociale huurwoning) van de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen naar artikel 13 Wet op de huurtoeslag.
3. Instemmen met het wijzigen van de definitie van artikel 1 lid m. van de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen:
 - a. de prijs van een sociale koopwoning vrij op naam voor een proefperiode van een jaar (van 12 juni 2024 tot en met 11 juni 2025) nadat de Verordening in werking is getreden te wijzigen naar een bedrag dat niet hoger is dan €275.000. Na deze datum is het bedrag van €200.000 weer van toepassing.
 - b. De prijs van de sociale koopwoning jaarlijks te verhogen via de trendmatige verhoging van de gemiddelde WOZ waardeverhoging in Huizen.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

De nieuwe Omgevingswet heeft enkele gevolgen voor artikel 1 (Begripsbepalingen) die verder in het voorstel zijn uitgewerkt. Verder hebben wij van diverse initiatiefnemers van woonprojecten signalen ontvangen dat sociale koopwoningen niet meer te realiseren zijn voor een bedrag van € 200.000. Ook is gebleken dat met de invoering van de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2024 de wettelijke grens van €200.000 is losgelaten. Gemeenten mogen volgens de instructieregel van het Rijk over categorieën woningbouw nu zelf bepalen welke grens zij voor sociale

koopwoningen hanteren. Deze mag echter niet hoger zijn dan de NHG-grens (€ 435.000 (2024)). Overigens kan de constructie voor het afdwingen van een compensatiebijdrage worden voortgezet nu de Omgevingswet in werking is getreden. De benodigde grondslag in een structuurvisie voor de compensatiebijdrage dient dan wel uiterlijk voor 31 december 2024 in een omgevingsvisie of programma te worden overgenomen.

Argumentatie

1 Bestemmingsplannen moeten volgens de nieuwe Omgevingswet worden omgezet in een omgevingsplan.

Dit leidt tot een wijziging van 'bestemmingsplan' naar 'omgevingsplan' in de Verordening.

2. Artikel 13 Wet op de huurtoeslag is de nieuwe definitie

Artikel 1.1.1, eerste lid, sub d, van het Besluit ruimtelijke ordening is komen te vervallen.

3a. De verwachting is dat met het verhogen van het bedrag naar €275.000 sociale koopwoningen wel gerealiseerd kunnen worden.

Uit taxaties blijkt dat dat sociale koopwoningen niet meer te realiseren zijn voor een bedrag van € 200.000. Ook uit navraag in de regio is gebleken dat er geen woningen voor € 200.000 worden gerealiseerd. Voornaamste redenen zijn de prijsstijgingen van woningen, huidige bouwkosten, rentestijgingen, de regio maar ook toenemende verplichtingen waaraan woningbouw dient te voldoen. Tegelijkertijd is er (ook) behoefte aan sociale koopwoningen in het lagere koopsegment die nog wel te realiseren zijn. Aan de regio en de Alliantie is om advies gevraagd.

Om alsnog sociale koop mogelijk te maken wordt voorgesteld ten aanzien van woningbouwplannen de grens voor sociale koop woningen bij wijze van proef voor een jaar vast te stellen op € 275.000 vrij op naam. De nieuwe grens is op basis van de landelijke discussies over 'betaalbare' nieuwbouw alsook de wens van Vereniging Eigen Huis van max. € 260.000 te hanteren plus een 'regio-opslag' van € 15.000. Omdat de gemiddelde prijzen van woningen in Huizen hoger liggen dan het landelijk gemiddelde is gekozen voor dit bedrag. Voor de aankoop van deze woningen geldt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding om ongewenste speculatie te voorkomen. Hiermee blijven de woningen ook in de toekomst voor de doelgroep behouden.

Gekozen wordt voor een proefperiode van een jaar omdat die periode voldoende inzicht geeft om ervaringen te kunnen opdoen om een goed beeld te krijgen of mogelijke ontwikkelingen van de grond komen.

Advies van de Alliantie

Uit het ingewonnen advies van de Alliantie blijkt dat het in uitzonderlijke gevallen mogelijk is om een sociale woning te realiseren voor een bedrag van € 275.000. Vooral de grondprijs zal daarin een belangrijke factor zijn. Als het gaat om grond van de gemeente is een grondwaarde van ca. € 20.000 per woning reëel. De Alliantie adviseert om de grens eerder op € 300.000 te leggen dan op € 275.000.

Toch is gekozen om uit te gaan van een bedrag van € 275.000 omdat wij ook signalen van initiatiefnemers hebben ontvangen dat een sociale koopwoning voor een bedrag van € 275.000 wel te realiseren is. Bovendien is een niet al te grote stijging van de grens wenselijk. Het risico van forse aanpassing van de huidige regeling kan tot gevolg hebben dat initiatiefnemers niet zijnde woningcorporaties geen of minder sociale huurwoningen realiseren omdat het vanuit de markt interessanter kan zijn om (dan) sociale koopwoningen te bouwen.

Advies van de Regio Gooi en Vechtstreek

Voor deze proef hebben wij advies ingewonnen bij de Regio Gooi en Vechtstreek. Daaruit is gebleken dat een verhoging van de prijs van een sociale koopwoning niet wordt aanbevolen. De regio maakt een verwijzing naar de Woondeal Metropool Regio Amsterdam (2023) waarin is afgesproken om in totaal 2/3 van het aantal woningen in de betaalbare sector te realiseren. Volgens het Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek (2021) zal daarvan minimaal 1/3 in de sociale sector moeten worden gebouwd waarvan 2.875 sociale huurwoningen tot 2040. Deze sociale huurwoningen worden beheerd door woningcorporaties, zodat deze woningen tot de sociale voorraad behouden blijven. Onder het betaalbare segment vallen sociale huurwoningen (tot €879 per maand, 2024), huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1.100 per maand (2024) en koopwoningen tot onder de €390.000 (2024). Om het aantal woningen in de sociale sector te vergroten zal de aandacht gericht moeten zijn op het bouwen van sociale huurwoningen. Dit komt overeen met de doelstelling van het Woonakkoord om 2.875 sociale huurwoningen in de Regio Gooi en Vechtstreek toe te voegen tot 2040. Voor woningen in de koopsector wordt geadviseerd om woningen te bouwen tot een koopgrens van €390.000 (grens betaalbare sector). Het bouwen van woningen in de sociale koopsector is dan volgens de regio ook niet nodig.

Als reactie merken wij op dat het voorstel om de prijs van een sociale koopwoning te verhogen niet in strijd is met de afspraken die in de Woondeal zijn gemaakt. De nieuwe grens van sociale koopwoningen (€275.000) valt onder de definitie van betaalbaarheid (€390.000) volgens de instructieregel van het Rijk over categorieën woningbouw. Volgens het collegeprogramma zal bij het bouwen van woningen in deze raadsperiode de verhouding 1/3 ('betaalbaar') - 1/3 ('middelduur') - 1/3 ('duur') wordt aangehouden. Verder verwachten wij dat de ontwikkeling van projecten (eerder) wordt vlot getrokken zodra uw raad instemt met dit voorstel.

3b. De verhoging van de WOZ waarde geeft een reëel beeld van de waardeinstijgingen van (nieuwbouw)woningen

Deze systematiek sluit goed aan op de waardeinstijgingen van (nieuwbouw)woningen. Die is beter dan de systematiek om de koopprijs te verhogen via de jaarlijkse indexatie van de Nationale Hypotheek Garantie en de veelgebruikte systematiek in de gemeente om een verhoging toe te passen via het percentage waarmee ook de Onroerende Zaak Belasting (OZB) en overige heffingen (inflatoir) wordt verhoogd. Bij deze laatste twee systematieken spelen ook andere factoren een rol die de verhoging bepalen.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Een alternatief is om niet uit te gaan van een proefperiode van een jaar en te kiezen voor een structurele verhoging. Voor dit alternatief wordt niet gekozen omdat belang wordt gehecht aan het onderzoeken welke gevolgen de nieuwe koopprijs zal hebben.

Een tweede alternatief is om niet in te stemmen met het verhogen van de prijs van een sociale koopwoning. Hiermee zullen veel initiatieven niet van de grond komen en zal de nieuwbouw van sociale koopwoningen, waar behoefte aan is, grotendeels uitblijven. Omdat dit onwenselijk is stellen we dit alternatief niet aan u voor.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Niet van toepassing.

Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

Beslistermijn

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

Niet van toepassing.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

Artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet.

Collegeprogramma

In artikel 3.1.3 van het collegeprogramma 2022 – 2026 is opgenomen dat bij het bouwen van woningen in deze raadsperiode de verhouding 1/3 ('betaalbaar') - 1/3 ('middelduur') - 1/3 ('duur') worden aangehouden, zoals vastgelegd in de woonvisie.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen (2022)

Voorgeschreven procedure

Niet van toepassing.

Kader- en beleidsnota's

Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 – 2030

Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek (2021)

Woondeal MRA (2023).

Evaluatie

Een jaar na invoering van de nieuwe sociale kooprijsgrens vindt er een evaluatie plaats. Wij zullen u dan voorstellen om de nieuwe sociale koopgrens en de voorgestelde indexering wel/niet te handhaven.

Bijlagen

1. Raadsbesluit wijziging Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen
2. Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen (2022)
3. Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 – 2030
4. Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek (2021)
5. Woondeal MRA (2023)

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

[in te vullen door raadsgriffier]