



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2022

**Datum
voorstel:** 18 januari
2022

Registratiekenmerk: Z.335219
Raadsvergadering van : 24 februari 2022
Vergadering Commissie van: 8 februari 2022
Portefeuillehouder: M.H. Treep - Wolfswinkel
Behandelend ambtenaar: T. Zeeuwe

Onderwerp / voorstel: Beleidsnotitie ingrepen woningmarkt

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. De Beleidsnotitie ingrepen woningmarkt gemeente Woudenberg 2022 vast te stellen;
2. De gewijzigde Doelgroepenverordening gemeente Woudenberg 2022 vast te stellen;
3. De verordening Vereveningsfonds sociale huurwoningen gemeente Woudenberg 2022 vast te stellen.

Inleiding

De woningmarkt is uit balans. De gemeente Woudenberg vindt het belangrijk om proactief aan de slag te gaan met maatregelen die een mogelijke bijdragen kunnen leveren aan het meer in balans brengen van de woningmarkt. In de beleidsnotitie zijn concrete maatregelen uitgewerkt die een belangrijke bijdrage kunnen hebben aan het meer in balans brengen van de Woudenbergse woningmarkt.

Centrale vraag

Bent u bereid om de beleidsnotitie ingrepen woningmarkt vast te stellen? Bent u daarnaast bereid om de gewijzigde Doelgroepenverordening en de verordening Vereveningsfonds sociale huurwoningen vast te stellen?

Beoogd resultaat (wat)

Met de beleidsnotitie ingrepen woningmarkt wil het college de woningmarkt in Woudenberg meer in balans brengen. Deze concrete maatregelen leveren hier een belangrijke bijdrage aan.

Kader

Geprent op: 27-01-2022 19:05:50uur

/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/7bf26c88-d2f7-42a7-9964-bfe5d4f43e59.docx

Woonvisie 2019+, Oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+, Huisvestingswet, Woningwet, Huisvestingsverordening, regionale afspraken, Toekomstvisie Woudenberg, Structuurvisie en overig actueel beleid (bijv. van de Provincie Utrecht).

Argumenten

De kranten staan er vol mee, tijdens het nieuws wordt er regelmatig over gesproken en ook in de politiek heeft de woningmarkt veel aandacht. Dit komt omdat de woningmarkt in Nederland niet meer in balans is. Ook, en dat is niet uniek, in Woudenberg is dit het geval. Gelukkig zijn er, al is het beperkt, mogelijkheden om op gemeentelijk niveau een bijdrage te leveren aan het meer in balans brengen van de woningmarkt

Met de beleidsnotitie Ingrepen Woningmarkt gemeente Woudenberg 2022 levert de gemeente Woudenberg een bijdrage voor het meer in balans brengen van de woningmarkt. De in de beleidsnotitie opgenomen onderwerpen worden hierna per onderwerp kort besproken om zo inzichtelijk te maken wat er door het college voorgesteld wordt.

- Woningbouw categorieën
Om aan te sluiten bij marktconforme prijzen hanteren wij vanaf 1 maart 2022 onderstaande tabel.

	Was	Wordt
Koop		
Goedkoop / sociale koop	Tot 200.000 euro (10% verhoging mogelijk bij extra duurzaamheidsmaatregelen)	Tot 240.000 euro* ¹
Betaalbaar	200.000 - 300.000 euro	240.000 - NHG Grens* ²
Middelduur	300.000 - 500.000 euro	NHG Grens - 600.000 euro
Duur	500.000+ euro	600.000+ euro
<i>*¹ per 1 januari 2022 is dit 355.000 euro</i>		
<i>*² Koopgarant kent een maximale grens van 240.000 euro en heeft geen mogelijkheden om dit op te hogen indien er sprake is van extra duurzaamheidsmaatregelen.</i>		
Huur		
Sociaal	1 ^e aftopping - 633,25 2 ^e aftopping - 678,66	1 ^e aftopping - 633,25 2 ^e aftopping - 678,66
Sociaal - huur liberalisatiegrens	752,33	763,47 (prijspeil 2022)
Middenhuur	Tot 850,-	Tot 1.000,-
Vrije sector	Vanaf 850,-	Vanaf 900,-

Zoals in de beleidsnotitie aangegeven is, heeft het wijzigen van de categorieën het meeste directe effect in Hoevelaar. De forse stijging van de woningwaarden ten opzichte van de relatief lagere stijging van de bouwkosten resulteert, in een residuele grondwaardeberekening, in een hogere residuele grondwaarde.

Voor Hoevelaar fase 1, zal na vaststelling van bovenstaande categorieën, een allonge op de huidige overeenkomst met ontwikkelaar Zegheweg BV worden gesloten, waarin de dan per 1 maart 2022 geldende prijzen voor nieuwbouwwoningen en bijbehorende actuele grondprijzen worden verwerkt.

Voor de grondexploitatie Hoevelaar fase 2 zullen de nieuwe woningcategorieën en bandbreedte als uitgangspunt worden gehanteerd. Conform de Nota Grondbeleid worden de grondprijzen op basis van een onafhankelijke taxatie gewaardeerd en verwerkt in de nog vast te stellen grondexploitatie en de te sluiten overeenkomst met de ontwikkelende partij.

- Zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen

Op dit moment hebben wij in Woudenberg de zelfbewoningsplicht voor vijf jaar bij nieuwbouwwoningen tot de NHG grens. Landelijk, en daarmee ook lokaal, is er een trend zichtbaar dat beleggers duurdere woningen opkopen. Om dit te voorkomen passen we de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen zodat dit van toepassing is voor alle nieuwbouwwoningen.

- **Anti - speculatiebeding voor nieuwbouwwoningen**
Ook voor het anti-speculatiebeding geldt dat deze op dit moment geldt voor de eerste vijf jaar bij nieuwbouwwoningen tot de NHG grens. Er is sprake van speculatie indien een woning gekocht wordt en binnen een korte tijd verkocht wordt voor een significant hogere waarde. Gelet op de landelijke beweging dat beleggers investeren in duurdere woningen is het van belang om de grens te verhogen naar woningen in de categorie goedkoop, betaalbaar en middelduur.
- **Opkoopbescherming voor bestaande woningen**
Vanaf 1 januari 2022 is het mogelijk voor een gemeente om voor bestaande woningen een opkoopbescherming in te stellen. De opkoopbescherming is een regeling die verplicht dat een koper van een bestaande woning er ook zelf in moet gaan wonen. Het verbod om de woningen te verhuren geldt dan tot maximaal vier jaar na aankoop van de woning.

Om inzicht te krijgen in de Woudenbergse woningmarkt en aan te tonen dat de opkoopbescherming in Woudenberg toegepast dient te worden, hebben wij gebruik gemaakt van de kadaster gegevens zoals deze opgevraagd zijn door PvdA/GL Woudenberg.

Het college stelt voor om de opkoopbescherming in te stellen voor de hele gemeente Woudenberg voor bestaande koopwoningen met een WOZ waarde tot de NHG grens. Belangrijke voorwaarden voor invoering is echter wel de uitvoering van de opkoopbescherming. Er zijn momenteel nog geen voorbeelden beschikbaar hoe dit in andere gemeenten gehandhaafd gaat worden. Opkoopbescherming dient opgenomen te worden in de Huisvestingsverordening. Voor 1 juli 2022 ontvangt de raad een nieuwe Huisvestingsverordening. In deze verordening wordt de opkoopbescherming meegenomen en in het bijbehorende raadsvoorstel komen wij terug op de uitvoering van de opkoopbescherming.

- **Pre - mantelzorgwoningen**
Het college spreekt uit dat zij pré-mantelzorgwoningen graag mogelijk willen maken. Belangrijke voorwaarden voor de invulling is dat het mogelijk moet zijn binnen de kaders van het provinciaal beleid. Na het vaststellen van deze beleidsnotitie wordt er zo snel mogelijk een afspraak ingepland met de provincie om te bespreken welke mogelijkheden er zijn voor pre-mantelzorg passend binnen het provinciaal beleid. Aan de hand daarvan en de voorbeelden van andere gemeenten worden er vervolgens beleidsregels opgesteld die voorzien in de maatschappelijke behoefte aan pre-mantelzorg, maar die ook toetsbaar zijn en oneigenlijk gebruik tegen gaan. Deze beleidsregels worden na vaststelling, voordat deze in werking treden, gedeeld met de gemeenteraad. Zoals het er nu uit ziet is dit, in verband met de ingangsdatum van de Omgevingswet, voor 1 juli 2022.
- **Vereveningsfonds**
Vanuit de gemeenteraad (fractie GBW) is eerder de oproep gedaan om te onderzoeken of er binnen de gemeente Woudenberg de mogelijkheid is om een vereveningsfonds op te zetten. De gemeente heeft hier onderzoek naar gedaan en geconcludeerd dat het opzetten van een vereveningsfonds in Woudenberg mogelijk is en een bijdrage kan leveren aan de realisatie van sociale huurwoningen.

In de beleidsnotitie is de werking van het vereveningsfonds uitgewerkt. Daarnaast zijn ook de voorwaarden behorende bij het vereveningsfonds uitgewerkt.

Vanuit de reserve grondbedrijf wordt er een bedrag van 175.000 gestort in het vereveningsfonds. In de bijgevoegde verordening Vereveningsfonds gemeente Woudenberg 2022 is juridisch uitgewerkt hoe zaken geregeld worden.

De grondprijs voor een grondgebonden sociale woning bedraagt 25.000 euro. De grondprijs voor een vrije sectorkoopwoning op een kavel van een gelijke omvang bedraagt gemiddeld 60.000 euro. Dit verschil zijnde 35.000 euro, voor een grondgebonden woning, dient een ontwikkelende partij dan te storten in het vereveningsfonds sociale woningbouw.

Bij een appartement is er sprake van een verschil van 30.000 euro en dit is dan ook de vastgestelde bijdrage voor een sociaal huurappartement.

- **Aanpassingen Huisvestingswet 2014**
Op het moment van schrijven van deze beleidsnotitie ligt er landelijk een wijziging van de Huisvestingswet 2014 ter consultatie. Deze einddatum van deze consultatie is 12 januari 2022.

De belangrijkste wijzigingen zijn uitgewerkt in de beleidsnotitie. We hebben het dan voornamelijk over het percentage voor lokale binding en toewijzing van sociale koopwoningen.

Nadat de wijzigingen op landelijk niveau definitief zijn en deze beleidsnotitie vastgesteld is moeten deze wijzigingen op gemeentelijk niveau verankerd worden in de Huisvestingsverordening. Deze wordt voor 1 juli 2022 aan de gemeenteraad voorgelegd ter besluitvorming.

De beleidsnotitie sluit af met het hoofdstuk: hoe gaan we verder? Voor de onderwerpen waarbij dat mogelijk is geldt dat we dit zo snel mogelijk na vaststellen van de beleidsnotitie in werking laten gaan. Voor enkele onderwerpen (opkoopbescherming, pre-mantelzorg woningen en de wijzigingen voortkomend uit de Huisvestingswet 2014) geldt dat er tijd en ambtelijke capaciteit noodzakelijk is om dit uit te kunnen werken. Door direct bij de beleidsnotitie behorende bij dit raadsvoorstel de gewijzigde Doelgroepenverordening en de verordening vereveningsfonds toe te voegen kunnen we ook op korte termijn stappen zetten bij die onderwerpen. Het college vindt het belangrijk dat het voor iedereen prettig wonen is in Woudenberg in een woning die past bij ieders levensfase en portemonnee en biedt daarom de gemeenteraad de beleidsnotitie Ingrepen Woningmarkt Gemeente Woudenberg 2022 aan.

Duurzaamheid en Inclusie

Deze maatregelen dragen bij aan het meer in balans brengen van de woningmarkt. Dit zorgt ervoor dat er voor zoveel mogelijk mensen in Woudenberg een woning beschikbaar is die past bij de levensfase en het inkomen. Met het aanpassen van de prijscategorieën zorgen we er tevens voor dat het mogelijk blijft om woningen toe te voegen aan de Woudenbergse woningmarkt.

Maatschappelijke participatie

Uit eerdere onderzoeken is gebleken dat er in Woudenberg behoefte is aan alle soorten woningen in alle prijsklassen. Deze beleidsnotitie levert een belangrijke bijdrage aan het meer in balans brengen van de woningmarkt en zorgt daarmee voor meer inwoners die in Woudenberg prettig kunnen wonen.

Veel van de onderwerpen hebben betrekking op (nieuwbouw) koopwoningen en zijn besproken met de ontwikkelaar van bijvoorbeeld project Hoevelaar. Voor wijzigingen in de Huisvestingsverordening (bijvoorbeeld over lokaal maatwerk) treden wij vanaf begin 2022 in overleg met Omnia Wonen.

Coronavirus

Niet van toepassing.

Beoogd resultaat (hoe)

Een woningmarkt in Woudenberg die meer in balans komt zodat zoveel mogelijk mensen prettig wonen in de gemeente.

Financiële consequenties

op juistheid beoordeeld door

Aart van de Bovenkamp

Dit voorstel past binnen de begroting

	Voorstel	Begroot	Verschil
Uitgaven	€ 175,000		€ 175,000

- Bovengenoemde bedragen betreffen .
- Bovengenoemd totaal verschil wordt aan de raad bekend gemaakt via: .
- Het voorstel is .

Toelichting:

Voor het op te zetten vereveningsfonds wordt de reserve vereveningsfonds sociale woningbouw ingesteld. Eenmalig wordt in deze reserve € 175.000 gestopt via de algemene reserve grondbedrijf.
Per saldo heeft dit geen financiële consequenties voor de begroting 2022-2025.

Risico:

Aangezien Woudenberg nog geen ervaring heeft met een vereveningsfonds voor sociale woningbouw blijft voorlopig onduidelijk of de inleg van € 175.000 voldoende is voor de komende jaren.

Financiële rechtmatigheid:

Bovengenoemde verschillen vormen de volgende begrotingswijziging die meegenomen wordt in de eerst volgende voortgangsrapportage:

UITGAVEN					
progr	Grtbk	Kststr	Product	Betreft	Overheveling budget
7		60000	Reserve vereveningsfonds soc woningbouw	Eenmalige toevoeging reserve	

Extra toelichting te verwerken in voortgangsrapportage:

Geen.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van de beleidsnotitie ingrepen woningmarkt wordt de beleidsnotitie, na bekendmaking, op de website van de Gemeente geplaatst.

In de voortgangsrapportage wonen wordt over de diverse onderwerpen gerapporteerd en op deze manier wordt de gemeenteraad op de hoogte gehouden. In de nadere uitwerking van de maatregelen wordt ook een evaluatiemoment ingeregeld.

De beleidsnotitie ingrepen woningmarkt is tot stand gekomen binnen de beschikbare ambtelijke uren. Om alle maatregelen, maar met name de opkoopbescherming, uit deze beleidsnotitie uit te kunnen voeren, te handhaven, in de toekomst te borgen en daarnaast ook nieuwe ontwikkelingen te blijven volgen en inzichtelijk te maken is extra capaciteit noodzakelijk. De beschikbare ambtelijke uren binnen de portefeuille wonen zijn niet meer voldoende. Nadat de gemeenteraad instemt met de beleidsnotitie ingrepen woningmarkt, gaat het college op zoek naar mogelijkheden voor de uitvoering van de maatregelen in deze notitie. Dit gaat gepaard met uitbreiding van de formatie; hierop komt het college dan uiteraard met een voorstel.

Conclusie

Wij stellen u voor de beleidsnotitie ingrepen woningmarkt vast te stellen. Daarnaast stellen wij u voor om de Verordening Vereveningsfonds sociale huurwoningen en de Doelgroepenverordening 2022 gemeente Woudenberg vast te stellen.

Communicatie

Iedereen heeft behoefte aan een veilige plek. Een thuis waar je leeft, samenkomt en tot rust komt. Een groot deel van ons leven speelt zich af in en om ons huis. Daarom vinden wij het belangrijk dat iedereen prettig kan wonen in Woudenberg en er voor iedereen een passende, betaalbare woning beschikbaar is. Maar dat is met de huidige woningmarkt niet makkelijk. Hoe zorgen we er toch voor dat er zoveel mogelijk passende woningen voor Woudenbergers beschikbaar zijn? De gemeente stelt hiervoor een aantal regelingen op waarmee het makkelijker moet worden een geschikte woning te vinden. Een belangrijke stap, maar daar hebben wij ook een beetje hulp bij nodig. Van projectontwikkelaars, maar ook van u als inwoner. Het is belangrijk dat zoveel mogelijk mensen wonen in een woning die past bij hun levensfase. Alleen zo zorgen we voor doorstroming en krijg ook starters op de woningmarkt een kans. Met elkaar zorgen we er dan voor dat we het doel bereiken: goed en prettig wonen in een passende woning voor zoveel mogelijk Woudenbergers!

Bijlage(n)

- Beleidsnotitie ingrepen woningmarkt;
- Doelgroepenverordening gemeente Woudenberg 2022;
- Verordening Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Woudenberg 2022;
- Collegeadvies beleidsnotitie ingrepen woningmarkt;
- Raadsbesluit beleidsnotitie ingrepen woningmarkt.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

drs. B. Marinussen
secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester