

Te besluiten om:

1. De bovengrens van de categorie goedkope koopwoningen te wijzigen van € 185.000 naar € 225.000 en de Woningbouwstrategie 2019 dienovereenkomstig aan te passen.
2. Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, bij toekomstige woningbouwontwikkelingen op gronden in bezit van de gemeente, in principe toe te voegen aan de woningvoorraad van een toegelaten instelling (woningcorporatie).¹

Inleiding

Zoals u weet, wordt er op dit moment gewerkt aan een nieuwe regionale woonagenda. Opvolgend daarop vragen wij u een nieuwe lokale woonvisie vast te stellen. Het ministerie van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening is, onder leiding van minister De Jonge, bezig om verschillende instrumenten in te voeren om gemeente meer sturing te geven op het terrein van de volkshuisvesting. De komende maanden wordt duidelijk welke instrumenten dit zijn en welke instrumenten wenselijk zijn om in te zetten in de gemeente Doetinchem. Het ministerie maakt, als het gaat om het woningbouwprogramma, afspraken met de provincies en woningmarktregio's. Deze afspraken krijgen onder andere hun beslag in de lokale woonvisie. Het voorstel dat in 2023 in de raad wordt behandeld betreft een brede herijking van het woonbeleid. Op dit moment leggen wij een beperkte aanpassing van het huidige woonbeleid aan u voor.

Wij sturen als gemeente op het realiseren van wijken waarin sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen door elkaar staan. Wij zetten daarbij in op vitale gemengde wijken waarin mensen met een verschillende achtergrond en portemonnee wonen en elkaar ontmoeten.

De differentiatie van de nieuwbouw per woningbouwproject is vastgelegd in de Woningbouwstrategie 2019. Hierin is bepaald dat 20% van de woningen, bij een project van ten minste 10 woningen, een goedkope koopwoning of sociale huurwoning is. In de praktijk blijkt dat het realiseren van koopwoningen met prijs onder € 185.000 niet of slechts beperkt mogelijk is. De oorzaak is de enorme stijging van de kosten voor het realiseren van een woning.

Daarnaast hebben wij in de woningbouwstrategie niet expliciet opgenomen dat sociale huurwoningen bij voorkeur in bezit zijn van een woningcorporatie. Met dit besluit maken wij duidelijk welke kaders gelden voor ontwikkelingen op gronden in bezit van de gemeente of gronden in bezit van derden.

Argumenten

1.1. In de Woningbouwstrategie 2019 is niet opgenomen dat de bovengrens van goedkope koopwoningen jaarlijks geïndexeerd moet worden.

In de Woningbouwstrategie 2019 is geen jaarlijkse indexering opgenomen. Wij willen daarom met dit besluit de bovengrens beperkt ophogen. Deze aanpassing heeft tot gevolg dat het nog steeds mogelijk is om binnen de woningbouwprojecten goedkope koopwoningen toe te voegen. In de nieuwe lokale woonvisie gaan wij nader in op de wenselijkheid van het indexeren en komen met een voorstel.

¹ De woningcorporatie wordt in de Woningwet aangeduid als toegelaten instelling. Dit is de reden dat hier toegelaten instelling wordt vermeld.

1.2. Er worden op dit moment onvoldoende goedkope koopwoningen toegevoegd.

De afgelopen jaren lopen de prijzen voor grondstoffen, die nodig zijn voor de bouw van woningen, steeds verder op. Dit maakt het voor ontwikkelaars in veel gevallen niet haalbaar om woningen te realiseren onder € 185.000. Dit heeft tot gevolg dat plannen met goedkope koopwoningen niet of onvoldoende tot wasdom komen. Starters die zoeken naar een nieuwbouw koopwoning in het lagere segment worden daardoor niet bediend.

Op het moment dat ontwikkelaars 20% van de woningen moeten realiseren onder € 185.000 wordt dit gecompenseerd met dure koopwoningen (boven € 350.000). Dit sluit niet aan bij de ambitie van differentiatie in het woningaanbod. Hier komt bij dat er veel vraag is naar koopwoningen met een prijs tussen € 200.000 en € 300.000. Om binnen dit segment voldoende woningen toe te kunnen voegen, is daarom een aanpassing noodzakelijk.

1.3. Deze aanpassing is passend ten opzichte van andere gemeenten in de regio.

In de regio Achterhoek zijn afspraken gemaakt om woningen toe te voegen voor starters en senioren. Een aantal Achterhoekse gemeenten heeft de bovengrens voor starterswoningen bepaald op € 225.000 of iets daarboven. Een aantal andere gemeenten heeft geen grens opgenomen.

1.4. De grens van € 225.000 sluit aan bij de grens van de starterslening

Om starters te ondersteunen bij het verkrijgen van hun eerste woning, bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van de starterslening. De aankoopprijs van de woning mag hierbij niet hoger zijn dan € 225.000,- (exclusief bijkomende kosten). Om blijvend voldoende koopwoningen te realiseren in het segment dat past bij de draagkracht van starters op de woningmarkt, is het verruimen van het goedkope koopsegment belangrijk.

2.1. Omwille van het Didam-arrest is helderheid geboden.

In het 'Didam'-arrest van 26 november 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheden bij de verkoop van grond gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. De uitspraak van de Hoge Raad geeft gemeenten echter wel de mogelijkheid om de grond aan te bieden aan een woningcorporatie. Als de gemeente in haar beleid heeft vastgelegd en onderbouwd dat sociale huurwoningen in principe in bezit zijn van een woningcorporatie, geeft dit de gemeente de mogelijkheid om de grond, die in bezit is van de gemeente, aan te bieden aan de woningcorporatie.

2.2. In de Woningbouwstrategie 2019 is vastgelegd dat wij bij ontwikkelingen op gronden van derden de sociale huurwoningen bij voorkeur in bezit zien van de corporatie.

De gemeente gaat ervan uit dat alle initiatiefnemers die een plan van meer dan tien woningen willen realiseren een aanbod aan Sité hebben gedaan. De gemeente kan hierbij eisen dat de initiatiefnemer een verklaring van Sité overlegt, waarin staat dat de corporatie een acceptabel aanbod heeft gekregen om te participeren in een ontwikkeling, maar er om welke reden dan ook niet op ingaat. Het expliciet vastleggen dat dit ook voor woningen geldt die worden gerealiseerd op gronden van de gemeente is daarom passend.

2.3. De kerntaak van een corporatie is het verhuren van sociale huurwoningen aan inwoners met een beperkt budget.

De corporatie is gebonden aan landelijke regels als het gaat om het toewijzen van huurwoningen. De huurwoningen worden aangeboden op een transparante wijze voor inwoners met een passend budget.

2.4. Wij maken als gemeente afspraken met de corporatie en dit geeft ons invloed.

Doordat wij jaarlijks afspraken maken met de corporatie en de huurdersvereniging hebben wij invloed op verschillende terreinen. Zo worden er afspraken gemaakt op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Dit geeft ons ook mogelijkheden om afspraken te maken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Bijvoorbeeld de uitstroom van inwoners uit beschermd wonen.

2.5. De woningen blijven beschikbaar in de sociale huursector.

Wanneer de woningen niet in bezit zijn van een corporatie bestaat de mogelijkheid dat de woningen worden verkocht of worden onttrokken aan de sociale huurvoorraad. De woning wordt dan qua huurprijs boven de liberalisatiegrens gebracht.²

Financiën

Niet van toepassing.

Kanttelingen

1.1. Is de koopmarkt nog wel bereikbaar voor starters met een beperkt inkomen?

Goedkope koopwoningen toevoegen vraagt maatwerk. Ook in de toekomst blijven wij ontwikkelaars uitdagen om met onderscheidende concepten te komen die inspelen op de behoefte aan goedkope koopwoningen. Een voorbeeld is de ontwikkeling van Heideslag fase 2. Het doel is om hier 'kleine' woningen te realiseren voor en met jongeren en starters.

2.1. Wat gebeurt er als een woningcorporatie geen interesse heeft in de woningen?

Mocht een woningcorporatie de woningen niet willen toevoegen dan is er de mogelijkheid dat een andere partij de woningen gaat verhuren.

Vervolg

Nadat de raad het besluit heeft genomen wordt het bestaande woningbouwbeleid aangepast en wordt het aangepaste beleidskader gepubliceerd. De aangepaste strategie is vervolgens uitgangspunt bij nieuwe woningbouwprojecten.

Bijlage

1. Woningbouwstrategie 2019

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM

² Woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 763,47 in 2022) behoren tot de sociale huursector.