

Onderwerp: wijziging doelgroepenverordening - art. 4 lid 3  
Portefeuillehouder: wethouder Lambregts  
Datum: 21 november 2023

---

Geachte leden van de gemeenteraad,

Donderdag 23 november 2023 staat het voorstel voor het vaststellen van de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 op de agenda van de beeldvormende raad.

Als gevolg van de bekendmaking van de minister van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, de heer De Jonge, over het indexeren van de betaalbaarheidsgrens voor koop, hebben wij geconstateerd dat er een kleine wijziging nodig is in een artikel in de verordening. Dit betreft artikel 4 lid 3. Als gevolg daarvan treft u een nieuwe bijlage aan, met de gewijzigde tekst in artikel 4 lid 3.

*Achtergrond:*

In de doelgroepenverordening is de mogelijkheid tot indexatie van de verschillende prijsgrenzen opgenomen. Voor sommige grenzen, zoals de sociale huur, gaat dat automatisch als de grenzen wettelijk worden gewijzigd. Voor andere grenzen is opgenomen dat het college bevoegd is deze aan te passen als de marktomstandigheden of rijksbeleid daar aanleiding toe geven.

Bij een van de grenzen in de verordening gaat het nu niet goed. Dit betreft de grens van de betaalbare koop (categorie 2). Dit is de maximale grens van € 355.000, zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie, de regionale woonagenda en de regionale woondeal. Dit was de betaalbaarheidsgrens van de minister van VRO in zijn programma Woningbouw. In de verordening hebben we deze grens, in artikel 4 lid 3, dan ook gekoppeld aan die grens door 'm specifiek ook zo te benoemen.

Wat schetst onze verbazing, de minister heeft onlangs aangegeven deze grens per 1 januari 2024 te indexeren met de CPI (Consumentenprijsindex) en deze vast te stellen op € 390.000. Voor Doetinchem en de regio Achterhoek is dat zeer onwenselijk, omdat 'betaalbare nieuwbouw' hiermee verder uit het zicht raakt.

Tijdens de Thematafel Wonen & Vastgoed, donderdag 9 november 2023, is de verhoging van de betaalbaarheidsgrens door de minister besproken. De Thematafel komt tot de volgende conclusie:

In het licht van het huidige voorstel van de minister om de betaalbare kooprijsgrens op te trekken naar € 390.000 (indexatie op basis van de CPI) per 1 januari 2024 is hier over gesproken. De deelnemers van de Thematafel vinden (bestuurlijk, drie O-breed) dat deze indexatie te vroeg komt en veel te hoog is. Standpunt van de Achterhoek, waaronder Doetinchem, is dat we niet meegaan met de verhoging door de minister, voor de betaalbare koop.

De doelgroepenverordening waarmee het college heeft ingestemd en die nu voorligt bij de gemeenteraad (ter vaststelling) heeft echter een soort van automatisme in zich voor deze prijsgrens. In het licht van bovenstaand standpunt van de Achterhoek, inclusief de gemeente Doetinchem, kan dat niet.

Ter informatie de oorspronkelijk tekst van artikel 4, lid 3 en de nieuwe tekst.

**Artikel 4 Kooprijsgrens goedkope koopwoning en betaalbare koopwoning (1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> categorie)**

1. De aanvangskoopprijs (VON-vrij op naam) voor **betaalbare koopwoningen (categorie 2)** bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in lid 1 van dit artikel en ten hoogste **de betaalbaarheidsgrens, bedoeld in het programma Woningbouw van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de Woondeal (€ 355.000 prijspeil 2023);**

Nieuw:

**Artikel 4 Koopprijsgrens goedkope koopwoning en betaalbare koopwoning (1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> categorie)**

3. De aanvangskoopprijs (VON-vrij op naam) voor **betaalbare koopwoningen (categorie 2)** bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in lid 2 van dit artikel en [maximaal € 355.000 \(prijspeil 2023\)](#);

Door deze wijziging verandert er niets aan de strekking van het raadsvoorstel en de doelgroepenverordening. Het geeft de gemeente echter wel de mogelijkheid zelf te bepalen wanneer de grens van, in dit geval de betaalbare koop (categorie 2), wordt aangepast en met welk bedrag.