

Beantwoording technische vragen doelgroepenverordening

Aan het college wordt verzocht om schriftelijk te reageren op twee technische vragen.

1. Vraag:

Kunnen de termijnen voor behoud van sociale en middeldure huurwoningen voor de respectievelijke doelgroepen verlengd worden? (PvdA)

Antwoord:

De eisen aan de instandhoudingstermijnen van bepaalde categorieën woningen zijn vastgesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (BRO).

- Voor een sociale koopwoning is vastgesteld in het BRO dat een sociale koopwoning ten minste 1 jaar en ten hoogste 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar moet blijven. Er is gekozen in de doelgroepenverordening voor een instandhoudingstermijn van langer dan 1 jaar om speculatie van beleggers tegen te gaan, en korter dan 10 jaar om de invloed op de vrije marktwerking te beperken. Het zou dus wel kunnen om de instandhoudingstermijn te verhogen van 5 jaar naar maximaal 10 jaar.
- Voor een middeldure huurwoning is vastgesteld in het BRO dat een middeldure huurwoning ten minste 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar moet blijven. Het zou dus kunnen om de instandhoudingstermijn van 15 jaar nog te verhogen.
- Voor een sociale huurwoning is vastgesteld in het BRO dat een sociale huurwoning ten minste 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar moet blijven. Het zou dus kunnen om de instandhoudingstermijn van 25 jaar nog te verhogen. Deze 25 jaar is echter wel in lijn met het Wetsvoorstel Versterking Regie op Volkshuisvesting. In dit wetsvoorstel is een instandhoudingstermijn van 25 jaar voorgesteld. Om in lijn te blijven met dit landelijke wetsvoorstel is het niet wenselijk om de termijn van een sociale huurwoning in de doelgroepenverordening te verhogen.

2. Vraag:

Wat kunnen we als gemeenteraad volgens de bouwers doen om woningen onder de 300.000 euro te bouwen? Kortom wat welke mogelijkheden zien de woningbouw experts om deze woningen ook daadwerkelijk te realiseren in deze tijd van inflatie en hoge bouwprizen? (CDA)

Antwoord:

In deze tijd van hoge inflatie en bouwprizen staat het bouwen van woningen onder de 300.000 euro onder druk. Dit zien we ook terug in de landelijke definitie van betaalbaarheid die dit jaar 355.000 euro is. Daarnaast wordt de NHG-grens dit jaar van 405.000 euro naar 435.000 euro in 2024 opgetrokken.

Indien de raad meer woningen onder de 300.000 euro wenst te realiseren zijn hier beperkt mogelijkheden in. Enerzijds kan men inzetten op lagere bouwkosten van de woning zelf door het stellen van minder kwalitatieve eisen. Anderzijds kunnen de kosten gerelateerd aan de locatie gedrukt worden door te bouwen op locaties waar de kosten voor bouw- en woonrijp maken lager zijn. Hierbij kan gedacht worden aan minder vervuilde bouwlocaties. Ook kan er

ingezet worden op bouwlocaties in wijken met lagere gemiddelde m2 prijzen voor bouwgrond. Daarnaast kan meer gebruik worden gemaakt van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Met dit voorkeursrecht heeft de gemeente een voorkeurspositie in de grondmarkt. Hiermee is de invloed van andere partijen op de grondmarkt beperkt en blijft de grondprijs beheersbaar.

Tot slot maakt de gemeente ook gebruik van diverse subsidies vanuit het Rijk en de provincie. Voorbeelden hiervan zijn de 'Woningbouwimpuls' en de 'Startbouwimpuls'. Deze regelingen zijn gericht op het versnellen van de bouw van nieuwe woningen, waaronder betaalbare woningen. Gemeenten kunnen subsidie aanvragen om de infrastructuur en voorzieningen rond nieuwe woningbouwprojecten te ontwikkelen.