Notitie Streefprogramma nieuwbouw gemeente Duiven 2024

Gemeente Duiven

Notitie Streefprogramma nieuwbouw gemeente Duiven 2024

Inleiding

In de Woonvisie 2021 is op basis van het regionale woningmarktonderzoek 2019, de Woondeal 2020 en de doorvertaling daarvan in de Liemerse Woonagenda gekozen voor een streefprogramma nieuwbouw van 70% betaalbaar (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop zoals gedefinieerd in Woonvisie 2021) en 30% middelduur/duur (middeldure koop en dure koop zoals gedefinieerd in Woonvisie 2021). Dat was in vergelijking met de Woondeal 2020 een meer betaalbaar streefprogramma. In de Woondeal 2020 was namelijk een streefprogramma van 50% betaalbaar (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop zoals gedefinieerd in Woondeal 2020) opgenomen. In de nieuwe Woondeal 2023 wordt het streefprogramma door de prestatieafspraken tussen Rijk, corporaties en de VNG en op basis van de Nationale Woon en Bouwagenda meer betaalbaar dan in de Woondeal 2020. In de nieuwe Woondeal 2.0 (2023) wordt het streefprogramma nieuwbouw 2/3e betaalbare woningen en minimaal 30% sociale huur. Dit nieuwe streefprogramma ligt dichtbij het streefprogramma uit onze Woonvisie 2021. Een raadsvoorstel voor de vaststelling van een, conform de Woondeal 2023, aangepast gemeentelijk streefprogramma nieuwbouw volgt later dit voorjaar als er ook een nieuwe woonagenda en woonprogramma aan uw raad wordt voorgelegd.

Tabel 1: Streefprogramma Woondeal 2023 woningbouw 2023 t/m 2030

Prijscategorie (prijspeil 2024)		**Percentage**
Sociale huur	< liberalisatiegrens (€ 879,44)	30%
Middeldure huur & Betaalbare koop laag	< € 1.026 (prijspeil juli 2023) (max = gelijk aan 186 Woningwaarderingsstelselpunten < € 278.000,- (V.O.N.)	17-20%[1]
Betaalbare koop hoog	€ 278.000,- tot € 390.000,- (V.O.N.)	17-20%
Dure koop /huur	> € 390.000,- (V.O.N.) > € 1.026,- (prijspeil juli 2023) (prijsgrens = gelijk aan 187 Woningwaarderingsstelselpunten	30-33%

Waarom een nieuwe Woondeal?

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Aanleiding was de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. Het regionale woningbehoefteonderzoek uit 2019 bevestigde dat de woonopgave het lokale niveau overstijgt; versterkte samenwerking tussen regio(gemeenten), Provincie en Rijk zijn nodig om ervoor te zorgen dat iedere gemeente een passende bijdrage levert aan deze opgave. Landelijk heeft deze opgave steeds meer aandacht en prioriteit gekregen. Het Rijk zet daarom in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3e deel betaalbaar is. In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030 in Gelderland. In de nieuwe Woondeal 2023 willen het Rijk en de provincie Gelderland deze afspraken verder uitwerken en vastleggen samen met de GMR en alle gemeenten.

[1] Uitwisselbaarheid middeldure huur en betaalbare koop

Het partnerschap tussen deze partijen was al vastgelegd in de Woondeal 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben door de Woondeal 2020 te ondertekenen de gezamenlijke woningbouwopgave erkend en onderschreven. Daarmee is een constructieve samenwerking van de grond gekomen die heeft gezorgd voor gezamenlijke focus en commitment van alle partijen. Om gezamenlijk verder te werken aan de gestelde ambities actualiseren en concretiseren de betrokken partijen de bestaande afspraken. Regionale afspraken leiden tot duidelijkheid en een gelijk speelveld voor ontwikkelaars en bouwers. En moeten daarmee leiden tot versnelling. De regionale afspraken hebben ook als doel iedere gemeente bij te laten dragen in de realisatie van betaalbare woningen (fair share/een eerlijke en passende bijdrage van elke gemeente).

Waarom aanpassing streefprogramma nieuwbouw Woonvisie 2021?
Conform de nationale doelstelling (voortkomend uit de prestatieafspraken tussen Rijk, corporaties en de VNG op basis van de Nationale Woon en Bouwagenda) rondom sociale huur en betaalbaarheid moeten gemeenten hun fair share[2] (eerlijk en passend aandeel) nemen in de bouwopgave voor lage en middeninkomens. Met inachtneming van de prestatieafspraken tussen Rijk, corporaties en de VNG en onder meer de Nationale Woon en Bouwagenda wordt in de nieuwe Woondeal 2023 een nieuw streef woningbouwprogramma voor de nieuwbouwopgave vastgelegd. Dit woningbouwprogramma (2/3^{e} betaalbaar met koop < € 355.000,- (prijspeil 2023) - Huur < € 1.026, waarvan de helft sociale huur < € 808,- prijspeil 2023) past niet helemaal bij het streefprogramma woningbouw uit de Woonvisie 2021. Maar doet wel recht aan de hoge betaalbaarheidsopgave, geeft de ruimte om leefbare en sociaal duurzame nieuwe buurten en wijken te ontwikkelen en past bij de huidige woningmarktontwikkelingen. Uit de eerste cijfers van het meest actuele regionaal woningmarktonderzoek 2022 Groene Metropool Regio Arnhem-Nijmegen blijkt overigens dat de behoefte in deze regio overeenkomt met het streefprogramma uit de Woondeal 2023.

Om de wooncrisis in Nederland te bestrijden, stelde de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Woon- en Bouwagenda op. Het doel hiervan is de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland te bevorderen. Een belangrijk onderdeel is het versterken van de regie op de volkshuisvesting. Daarbij worden nationale doelen omgezet naar provinciale afspraken en vervolgens naar regionale prestatieafspraken met gemeenten. De provincie krijgt een stevige rol in het vormgeven van deze regie op de woningmarkt, die ook wettelijk vastgelegd gaat worden. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet versterking regie volkshuisvesting. De nieuwe Rijksambities zijn opgenomen in de nieuwe Woondeal 2023. De Rijksambities (en dus ook regionale ambities in de Woondeal 2023) passen in grote lijnen reeds bij de Duivense ambities ten aanzien van betaalbaar bouwen. Een raadsvoorstel voor de vaststelling van een, conform de Woondeal 2023, aangepast gemeentelijk streefprogramma nieuwbouw volgt later dit voorjaar als er ook een nieuwe woonagenda en woonprogramma aan uw raad wordt voorgelegd.

[2] In de Woonvisie 2021 was bouwen naar behoefte het uitgangspunt. Met de Woondeal 2023 wordt als gevolg van de Rijksambities bouwen naar behoefte deels losgelaten als gevolg van het fair share principe. Dit principe betekent dat iedere gemeente een eerlijk en passend bij moet dragen aan de woningbouwopgave.

Verschillen streefprogramma Woonvisie 2021 en Woondeal 2023
In de Woonvisie 2021 is, zoals al in de inleiding is toegelicht gekozen, voor een streefprogramma nieuwbouw van 70% betaalbaar en 30% middelduur/duur. De verschillen tussen ons gemeentelijke streefprogramma Woonvisie 2021 en het streefprogramma uit de Woondeal 2023 zitten in de definities van de prijsgrenzen en percentages van:

- sociale huur (prijsgrens en percentage)
- middenhuur (prijsgrens)
- betaalbare koop (prijsgrens en percentage)

Sociale huur prijsgrens
Er zijn binnen de sociale huur verschillende prijsgrenzen geformuleerd. Deze prijsgrenzen zijn gebaseerd op uit hoeveel personen het huishouden bestaat en de hoogte van het inkomen. In de Woonvisie 2021 is de hoogte van de prijsgrens gelijk aan de 1e aftoppingsgrens[3] omdat woningmarktonderzoek en de woningcorporatie toen aangaf vooral een behoefte te zien in Duiven aan sociale huurwoningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. In de Woondeal 2023 is de grens neergelegd bij de algemene maximale prijsgrens van sociale huur, zijnde de liberalisatiegrens[4].

	Woondeal 2020	**Woonvisie 2021**	**Voorstel nieuw gemeentelijk streefprogramma**
Sociale huur prijsgrens	Geen definitie benoemd	1e aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens

Sociale huur percentage
In de Woonvisie 2021 is in het streefprogramma woningbouw 20% sociale huur opgenomen. In de Woonvisie 2021 wordt ook de overlap tussen categorie sociale huur en middenhuur benoemd: "Met het hanteren van 20% sociale huur onder de eerste aftoppingsgrens en rekening houdend met de beschreven uitwisselbaarheid tussen sociale huur boven de eerste aftoppingsgrens, middeldure huur en betaalbare koop, denken we 25% sociale huurwoningen te realiseren op de grotere locaties. Dat aandeel komt overeen met het aandeel van 25% in de huidige woningvoorraad in de gemeente Duiven, waardoor het percentage sociale huurwoningen op termijn gehandhaafd blijft". Met deze uitwisselbaarheid is bedoeld dat je in de prijscategorieën zoals ze in de Woonvisie 2021 stonden, je een zelfde inkomensgroep bediend met sociale huur boven de 1e aftoppingsgrens en middeldure huur. Daarmee is het percentage sociale huur, conform de Woondeal 2023 definitie, in de Woonvisie 2021 in feite circa 25%.

Verder is het verschil dat de 30% sociale huur in het nieuwe streefprogramma om bruto toevoeging gaat. In dit cijfer wordt namelijk geen rekening gehouden met de transformatie, zoals benoemd in de prestatieafspraken met Vivare, van bestaande sociale huurwoningen naar middenhuur of koopwoningen. In de Woonvisie 2021 werd nog uitgegaan van een netto toevoeging. Door de transformatieopgave zal in de praktijk de groei van de voorraad sociale huur in Duiven geen 30% zijn.

	Woondeal 2020	**Woonvisie 2021**	**Voorstel nieuw gemeentelijk streefprogramma**
Sociale huur	Geen afspraak opgenomen	Circa 25%	30%

[3] 1e aftoppingsgrens = € 633,25 prijspeil 2022 --> € 647,19 (prijspeil 2023)
[4] liberalisatiegrens = € 763,47, prijspeil 2022 --> € 808,06 (prijspeil 2023)

Middenhuur
In de Woonvisie 2021 is geconstateerd dat er geen vraag is naar en toch behoefte aan middeldure huurwoningen is. Veel woningzoekenden die een sociale huurwoning wensen hebben een te hoog inkomen hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. En koopwoningzoekenden krijgen (steeds) minder makkelijk een hypotheek. Beide groepen zijn daarom aangewezen op middeldure huur als alternatief. Daarom is in de Woonvisie 2021 de maximale huurprijsgrens voor middeldure huur gelegd op € 850,-.
Met de Woondeal 2023 worden middenhuur woningen gedefinieerd als huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 187 Woningwaarderingsstelsel punten (€ 1.026, prijspeil 2023).

	Woondeal 2020	**Woonvisie 2021**	**Voorstel nieuw gemeentelijk streefprogramma**
Middeldure huur prijsgrens	Liberalisatiegrens tot maximaal € 1000,- per maand	1e aftoppingsgrens tot maximaal € 850,- per maand	Liberalisatiegrens tot aan een huur die gelijk staat aan 187 Woningwaarderingsstelselpunten

Betaalbare en middeldure koop: percentages en prijsgrenzen
In de Woonvisie 2021 is grens voor betaalbare koop gelegd op € 250.000,- (V.O.N. prijspeil 2021) en de grens voor middeldure koop op de NHG-grens (nu € 355.000,-). Met de nieuwe Woondeal 2023 vallen beiden onder de Rijksgrens voor betaalbare koop van € 355.000,- (prijspeil 2023). Alleen is het verschil met de Woondeal 2020 dat de NHG-grens niet meer als maximale grens wordt gevolgd. In de Woonvisie 2021 is vastgelegd dat 60% van de woningen gerealiseerd moet worden onder de NHG-grens (prijspeil 2023 € 355.000,- V.O.N.). Dat wordt met de nieuwe Woondeal 2023 37% betaalbare koopwoningen onder € 355.000,- V.O.N. prijspeil 2023. Daarmee komt het totale betaalbare programma op 67%.

	Woondeal 2020	**Woonvisie 2021**	**Voorstel nieuw gemeentelijk streefprogramma**
Betaalbare koop	Koopwoningen tot NHG grens	**Betaalbare koop:** Koopwoningen tot € 250.000,- V.O.N. +/+ categorie M**iddeldure koop** tot NHG grens	**Betaalbare koop laag:** tot € 250.000,- V.O.N. (prijspeil 2023) **Betaalbare koop hoog:** Tot € 355.000,- V.O.N. (prijspeil 2023)

Overzicht prijsgrenzen
Naast de Woondeal 2020 en de Woonvisie 2021 is er voor Plakse Weide en Ploen Noord een apart door de raad vastgesteld woningbouwprogramma met prijsgrenzen die afwijken van de Woonvisie 2021. Uw gemeenteraad heeft in de zomer van 2022 het Ontwikkelplan Plakse Weide vastgesteld met een daarin opgenomen een woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma voor Ploen Noord is vooruitlopend op de Woonvisie 2021 vastgesteld en kent daarom andere prijsgrenzen. Deze prijsgrenzen komen overeen met de prijsgrenzen bij Plakse Weide. Ook ligt momenteel een doelgroepenverordening aan uw raad voor die op sommige punten net verschilt van de Woondeal 2023. Voor het overzicht zijn in onderstaande tabel deze prijsgrenzen opgenomen.

	Woonvisie 2021	PLAKSE WEIDE/ PLOEN-NOORD	DOELGROEPENVERORDENING	WOONDEAL 2023
Sociale huur	tot 1e aftoppingsgrens	tot 1e aftoppingsgrens	liberalisatiegrens	liberalisatiegrens
Middeldure huur	1e aftoppingsgrens tot € 850,- per maand	liberalisatiegrens tot € 900,- per maand	liberalisatiegrens tot 187 punten (prijspeil 2023: €1026,- per maand)	liberalisatiegrens tot 187 punten (prijspeil 2023: €1026,- per maand)
Betaalbare koop laag	tot € 250.000,- V.O.N. - geen prijspeil of indexering	tot € 210.000,- V.O.N. (prijspeil 2021) nog in overleg over indexering	tot € 265.000,- V.O.N. (prijspeil 2023 - index gelijk aan verhoging liberalisatiegrens + afronding)	tot € 250.000,- V.O.N. (prijspeil 2023 - indexering landelijke normen)
Middeldure koop/ betaalbare koop hoog	€ 250.000,- V.O.N. tot € 325.000,- (NHG grens 2021)	€ 210.000,- V.O.N. (prijspeil 2021) tot NHG grens	€ 265.000,- V.O.N. (prijspeil 2023) tot € 355.000,- V.O.N. (prijspeil 2023 - index gelijk aan verhoging liberalisatiegrens + afronding)	€ 250.000,- V.O.N. tot € 355.000,- (prijspeil 2023 - indexering landelijke normen)
Dure koop	> 325.000,- (NHG grens 2021)	> NHG grens	> € 355.000,- V.O.N. (prijspeil 2023 - index gelijk aan verhoging liberalisatiegrens + afronding)	> € 355.000,- V.O.N. (prijspeil 2023 - indexering conform landelijke normen)

liberalisatiegrens = € 763,47, prijspeil 2022 → € 808,06 (prijspeil 2023)
1e aftoppingsgrens = € 633,25 prijspeil 2022 → € 647,19 (prijspeil 2023)

Overzicht woningbouwprogramma's
De gemeenteraad heeft in januari 2021 vooruitlopend op de Woonvisie 2021 woningbouwprogramma's vastgesteld voor Ploen Noord en Plakse Weide. Voor Plakse Weide is dit woningbouwprogramma verandert doordat uw raad het Ontwikkelplan Plakse Weide heeft vastgesteld in juli 2022

Woningbouwprogramma	PLOEN NOORD	PLAKSE WEIDE	Woonvisie 2021		Woondeal 2023	
			Kern	Uitbreiding		
Sociale huur	90%	70%	70%	60%	67%	30%
Middeldure huur Betaalbare koop laag Betaalbare koop hoog						*37%*
Dure koop / dure huur	10%	30%	30%	40%	33%	*33%*

Waarom zoveel verschillen in de woningbouwprogramma's en prijsgrenzen?
De woningmarkt is continu in beweging. Als overheid probeer je deze trends bij te houden, maar omdat sommige ontwikkelingen zo snel gaan is dat soms lastig. Wel ontstaan hierdoor door de jaren heen verschillen in de visie op wat een passend streefprogramma is in zowel percentages als prijscategorieën. Telkens probeer je als overheid een streefprogramma vast te stellen wat op dat moment het meest recht doet aan de ambities die je hebt, maar die ook passend is in de situatie van de woningmarkt van dat moment (denk hierbij aan de inflatie, rentes, bouwkosten etc.).

Nieuw streefprogramma nieuwbouw
Bovenstaande leidt tot het onderstaande streefprogramma nieuwbouw op hoofdlijnen dat moet worden vastgelegd voor (nieuwe) woningbouwplannen waarvoor per 1 juli 2023 nog geen ontwerp bestemmingsplan in procedure is of anterieure overeenkomst is gesloten. Een raadsvoorstel voor de vaststelling van dit, conform de Woondeal 2023, aangepast gemeentelijk streefprogramma nieuwbouw volgt later dit voorjaar als er ook een nieuwe woonagenda en woonprogramma aan uw raad wordt voorgelegd.

Tabel 2: Streefprogramma woningbouw 2023 t/m 2030

Prijscategorie (prijspeil 2024)		**Percentage**
Sociale huur	< liberalisatiegrens (€ 879,44)	30%
Middeldure huur & Betaalbare koop laag	< € 1.026 (prijspeil juli 2023) (max = gelijk aan 186 Woningwaarderingsstelselpunten < € 278.000,- (V.O.N.)	17-20%[5]
Betaalbare koop hoog	€ 278.000,- tot € 390.000,- (V.O.N.)	17-20%
Dure koop /huur	> € 390.000,- (V.O.N.) > € 1.026,- (prijspeil juli 2023) (prijsgrens = gelijk aan 187 Woningwaarderingsstelselpunten	30-33%

Het streefprogramma geldt voor alle woningbouwlocaties gezamenlijk in de periode 2023 tot en met 2030[6]. De optelsom van alle woningbouwlocaties moet leiden tot het streefprogramma woningbouw 2023 t/m 2030.

Indexering
Sociale huur wordt gelijk gesteld aan de jaarlijks door het Rijk vastgestelde liberalisatiegrens. Voor middeldure huur wordt de maximale prijsgrens gelijkgesteld aan een door het rijk vast te stellen prijs die overeenkomt met 187 Woningwaarderingsstelselpunten.
Beide prijsgrenzen (€ 250.000,- en € 355.000,-) horend bij betaalbare koop worden geïndexeerd conform de landelijke normen zoals vastgelegd in de Woondeal 2023.
De minimale prijsgrens van dure koopwoningen wordt geïndexeerd conform de landelijke normen zoals vastgelegd in de Woondeal 2023. De minimale prijsgrens van dure huur is gelijk aan een prijs die overeenkomt met 187 Woningwaarderingsstelselpunten.

[5] Uitwisselbaarheid middeldure huur en betaalbare koop
[6] Looptijd Woondeal 2023

Bijlage
In deze bijlage is voor het overzicht nog het streefprogramma uit de Woonvisie 2021 opgenomen, het streefprogramma principe besluit Plakse Weide en het woningprogramma Ploen Noord uit het raadsbesluit van januari 2021.

Woonvisie
Streefprogramma uit de Woonvisie 2021

Prijscategorie		**Prijspeil 2021**	**Percentage**
Betaalbaar	Sociale huur	< € 633,25 (1e aftoppingsgrens)	20%
	Middeldure huur	€ 633,25 (1e aftoppingsgrens) tot € 850,-	10%
	Betaalbare koop laag	< € 250.000,-	30%
	Betaalbare koop hoog	< € 325.000,-	30%
Duur	Koop	> € 325.000,-	10%

Raadsbesluit principe besluit Plakse Weide (juli 2022)
In het raadsbesluit van juli 2022 heeft de raad het onderstaande programma voor de Plakse Weide vastgesteld.

Prijscategorie		**Prijspeil 2021**	**Percentage**
Betaalbaar	Sociale huur	< € 633,25 (1e aftoppingsgrens)	15%
	Middeldure huur	€ 752,33 (liberalisatiegrens) tot € 900,-	10%
	Betaalbare koop laag	< € 210.000,- (nog te indexeren)	20%
	Betaalbare koop hoog	< € 325.000,- (nog te indexeren)	25%
Duur	Koop	> NHG-grens (€ 325.000,-)	30%

In de intentieovereenkomst Plakse Weide is vastgelegd dat de prijzen nog moeten worden geïndexeerd. Over deze indexatie worden nu afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.

Raadsbesluit woningbouwprogramma Ploen Noord (januari 2021)
In het raadsbesluit van januari 2021 heeft de raad het onderstaande programma voor de Ploen Noord vastgesteld vooruitlopend op de Woonvisie 2021. Dat is ook de reden dat dit streefprogramma niet helemaal overeenkomt met het streefprogramma uit Woonvisie 2021.

Prijscategorie		Prijspeil 2021	Percentage
Betaalbaar	Sociale huur	< € 633,25 (of de bij ingebruikneming van de woning geldende 1e aftoppingsgrens)	15%
	Middeldure huur	€ 752,33 (of de bij verlening omgevingsvergunning geldende liberalisatiegrens) tot € 900,-	15%
	Betaalbare koop laag	< € 210.000,- (of het bedrag opgenomen in Bro bij categorie sociale koop indien dat bedrag hoger is dan € 210.000,-)	30%
	Betaalbare koop hoog	< € 325.000,- (of de bij ingebruikneming van de woning geldende NHG grens)	30%
Duur	Koop	> € 325.000,- (of de bij ingebruikneming van de woning geldende NHG grens)	10%