Gemeente Geertruidenberg

Zaaknummer: 2023011199568

Memorie van antwoord

Aan	:	de leden van de gemeenteraad
Van	:	het college van burgemeester en wethouders
Datum	:	28 maart 2023
Onderwerp	:	memorie van antwoord bij vragen inzake indexatie prijscategorieën Woonvisie
Vraag van	:	VVD

Vraag:

1. Waarom wordt geen aansluiting gezocht bij de definities zoals die landelijk gelden en zoals die ook zijn afgesproken met de Woondeal? Voor betaalbare koop wordt in de Woondeal € 355.000,- als maximum aangehouden. (Middel-)dure koop zijn dan woningen boven € 355.000,-.

2. Waarom wordt gebruik gemaakt van de CPI index in plaats van de gegevens van de NVM of de WoningprijsIndex? CPI heeft betrekking op de algemene inflatie en de NVM publiceert ieder kwartaal per regio de woningmarktcijfers. Afgelopen kwartaal laat zien dat een stijgende inflatie en dalende huizenprijzen mogelijk is.

Antwoord:

1. Wat betreft de gehanteerde prijscategorieën wordt aansluiting gezocht bij de prijscategorieën/definities zoals die door uw raad zijn vastgesteld met van de Woonvisie 2017 ‘Aangenaam en duurzaam wonen’. Deze prijscategorieën worden ook gebruikt in de door uw raad vastgestelde startnotities. Het nu wijzigen van deze prijscategorieën zou betekenen dat voor al de startnotities waarbij nog geen anterieure overeenkomst gesloten is nieuwe prijscategorieën bepaald zouden moeten worden.

   Overigens moet opgemerkt worden dat de beginwaarde van onze prijscategorie ‘Dure koop’ (€342.100,-) met dit raadsvoorstel zelfs nog ónder de prijsgrens van betaalbare koop ligt zoals die door de Provincie Noord Brabant in de Woondeal gebruikt wordt (€355.000,-). Daarmee liggen onze prijscategorieën een stuk lager dan op andere plekken in de provincie gebruikelijk is (zie ook argument 2.4 in het raadsvoorstel).

2. Met het indexeren van de prijscategorieën door het college in februari 2022 is gekozen om aansluiting te zoeken bij het consumentprijsindexcijfer (CPI) en niet bij een ander indexcijfer, of bijvoorbeeld gegevens van de NVM. De keuze hiervoor had twee belangrijke oorzaken, namelijk:
   - Het college heeft in februari de prijscategorieën geïndexeerd vanaf 2016 tot en met november 2021. Er is voor 2016 gekozen omdat de cijfers uit de Woonvisie hoogstwaarschijnlijk uit dat jaar afkomstig zijn. De inflatie (CPI) voor die betreffende periode lag op ongeveer 13%, terwijl de gemiddelde prijsstijging van koopwoningen in die periode op ruim 76% lag.
   - Het college heeft in februari 2022 besloten de prijscategorieën te indexeren, omdat ontwikkelaars meermaals hadden aangegeven niet meer met de huidige prijscategorieën te kunnen werken. De (bouw)kosten voor een woning waren zo veel gestegen dat in de laagste prijscategorieën niet langer een kwalitatief product weggezet kon worden. De stijging van de (bouwkosten) is wat het college betreft beter te relateren aan het CPI dan aan de woningprijsindex. Dat we nu in een situatie zitten waarin de huizenprijzen dalen en de inflatie niet, laat juist eens te meer zien dat de overweging om aansluiting te zoeken bij het CPI de juiste keuze is geweest: bouwen wordt namelijk nog steeds duurder, terwijl de (hoge) woningprijzen licht aan het dalen zijn. Dat laat echter onverlet dat elke index de ene keer wat positiever, en de andere keer wat negatiever uitpakt voor de indexering van de prijscategorieën.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
namens dezen,

Wethouder H.H.M. de Jongh