Onderwerp : Alternatief initiatief raadsvoorstel Meer betaalbare woningen Zutphen
Programma :04. Een vitale samenleving, iedereen doet mee
Forum : Oordeelsvormend
Portefeuillehouder(s) : M. ten Broeke
Inlichtingen bij : De fracties van PvdA en GroenLinks
06-42786572
j.bloem@raad.zutphen.nl

Soort bevoegdheid :
Beleidsvrijheid : Beperkt
Programmabegrotingswijziging : Nee

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor:

1. De realisatie van de, voor dit decennium geplande, 2700 woningen te versnellen en van de voorraad woningen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld, een aandeel van 50% als betaalbare woning te realiseren in diverse categorieën, waarbij 'betaalbaar' als volgt gedefinieerd wordt:

- **Een woning moet betaalbaar zijn voor een huishouden met een inkomen net boven de sociale huurgrens (40.000 tot 50.000 euro), waarbij ter indicatie geldt:**

  - Sociale koop alleenstaande starter: tot €150.000,-
  - Sociale koop meerpersoonshuishouden starters: tot €150.000,-
  - Middelduur alleenstaande starter: van €150.000,- tot €200.000,-
  - Middelduur meerpersoonshuishouden starter: van €150.000,- tot €225.000,-
  - **Een huurwoning, waarvan de huurquote (het percentage van het netto besteedbaar inkomen dat aan huur wordt besteed) onder de 30% blijft.**

- **Gezien de huidige tekorten aan grondstoffen en arbeidskrachten is er een risico dat de bouwkosten de komende jaren boven de gewenste verkoopprijzen komen. Indien deze effecten zich voordoen, kan er gemotiveerd afgeweken worden van de bovengenoemde richtprijzen;**

2. Voor de meest urgente woningbehoefte tijdelijke maatregelen te nemen, zonder daarmee de voortgang op de realisatie van permanente woningen te belemmeren;
3. De zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw in te voeren;
4. Indien nodig, de nota grondprijzenbeleid op deze uitgangspunten aan te passen;
5. Ruimte te geven voor inwonersinitiatieven en collectief opdrachtgeverschap en bij de ontwikkeling van nieuwe locaties daaraan voorrang te geven;
6. De woonvisie 2019-2024 volgens deze uitgangspunten uit te voeren.

Inleiding/aanleiding

De fracties van PvdA (Jasper Bloem) en GroenLinks (Herman Krans) constateren dat:

a. Het aanbod aan woningen in Zutphen niet altijd aansluit op de vraag naar woningen;
b. Er in Zutphen in 2020 sprake is van een prijsstijging van 17% , tegen gemiddeld 7,7% in heel Nederland;
c. Er in de Gemeenteraad zorgen zijn over de betaalbaarheid van woningen, getuige drie aangenomen moties hierover in de Raad van 2 maart 2021;

In de woningbouwafspraken met de provincie Gelderland is vastgelegd dat Zutphen in de periode 2020-2030 2700 woningen kan toevoegen aan de lokale woningvoorraad. Het initiatiefvoorstel is erop gericht om de realisatie van de 2700 woningen te versnellen en hiervan een aandeel van 50% als betaalbare woning neer te zetten. **Het uitgangspunt van 50% geldt voor het totaal aantal nog te ontwikkelen woningen. Op het niveau van individuele plannen kan het percentage afwijken, zolang de helft van het totaal te ontwikkelen woningen betaalbaar is.**

Het is nadrukkelijk de bedoeling om meer permanente woningen te realiseren. We verwachten ook voor onze gemeente een structureel stijgende behoefte aan betaalbare woningen. Het duurt echter te lang voordat nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarom moeten er ook tijdelijke oplossingen meegenomen worden. Dat is vooral bedoeld om op korte termijn een oplossing te bieden aan de grootste schaarste aan woningen in een bepaald segment.

Naast de bouw van nieuwe woningen wordt ook meegenomen welke maatregelen mogelijk zijn om prijsopdrijvende effecten tegen te gaan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan erfpacht van grond of contractueel vastleggen dat aangeboden (nieuwe) woningen binnen een periode van 10 jaar niet met excessieve prijsstijgingen verkocht mogen worden en de eis dat huizen door kopers bewoond moeten worden en niet worden opgekocht door beleggingsinstellingen.

Specifieke aandachtspunten ingebracht door de deelnemende partijen:

- Reguleren van prijzen om opdrijving van woningprijzen te voorkomen.
- Doorstroming (op alle niveaus) binnen Zutphen.
- Betaalbaarheid speelt ook bij ouderen.
- Balans tussen sociale woningbouw en andere woningbouw houden.
- Focus op de groep wiens inkomen vlak boven de sociale huurgrens (40.000 euro) ligt en op starters.
- Ook bouwen van woningen voor inkomens onder de sociale huurgrens.
- Biedt voldoende mogelijkheden voor collectief particulier opdrachtgeverschap en vernieuwende woonvormen.
- Biedt ruimte voor inwonersinitiatieven.
- Kijk ook naar het versoepelen van maatregelen die samenwonen belemmeren.
- Biedt ruimte aan personen die een woning voor oude dag aanhouden (bijvoorbeeld hardheidsclausule bij toepassen woonplichten).

Beoogd effect

1. Versnelde realisatie van woningbouw met daarin voldoende betaalbare woningen.

2. Voorkomen van prijsopdrijving bestaande woningen.

Wat betreft de geldende indeling, hanteert de gemeente Zutphen tot nu toe de volgende prijsklassen:

- Tot 180.000 euro: Sociale koopwoningen.
- 180.000-250.000 euro: Middeldure koopwoningen.
- Vanaf 250.000 euro: Dure koopwoningen.
- Sociale huur: tot 752 euro per maand (landelijke grens).
- Vrije sector huur laag: 752-900 euro per maand.
- Vrije sector huur hoog: vanaf 900 euro per maand.

Deze prijsklasse is achterhaald, omdat door de invoering van het studieleenstelsel een toenemend aantal starters een toenemende hoeveelheid schuld hebben, waardoor zij een minder hoge hypotheek kunnen afsluiten. Ondertussen worden de prijzen van woningen juist opgedreven door de lage rente en de toestroom van kapitaalkrachtige inwoners die vanwege een hoge overwaarde veel kunnen bieden.

We definiëren daarom de betaalbare woningen als volgt:

1. Voor starters met een studieschuld en een inkomen tot 45.000 euro geldt: een koopwoning is betaalbaar indien de prijs onder de 150.000 euro ligt (uitgaande van een gemiddelde HBO-studieschuld van 20.000 euro) De grens voor de categorie "sociale koop" wordt verlaagd naar 150.000 euro. (voetnoot [1])
2. Voor een alleenstaande starter zonder studieschuld en een inkomen tot 45.000 euro is een koopwoning betaalbaar tot maximaal 200.000 euro. Voorstel is de categorie middelduur voor alleenstaanden in te delen op woningen van 150.000 euro tot 200.000.
3. Voor een startend stel zonder studieschuld en een inkomen tot 50.000 euro is een koopwoning betaalbaar tot maximaal 225.000 euro. Voorstel is de categorie middelduur voor starters in te delen op woningen van 150.000 euro tot 225.000.
4. Voor mensen die aangewezen zijn op huurwoningen, voldoende woningaanbod aan sociale huurwoningen en vrije sector laag (prijscategorie 752-900 euro).

NB. De huurquote (het percentage van het netto besteedbaar inkomen dat aan huur wordt besteed) kan hierbij als graadmeter gebruikt worden. De huurquote wordt o.a. gebruikt door CBS, Lokale Monitor Wonen, Aedes en de Woonbond. Doorgaans wordt geadviseerd om de huurquote (en voor huizenbezitters de woonquote) onder de 30% te houden.(voetnoot [2])

Voorstel is om in de woningbouwprogrammering rekening te houden met de verschillen in woningbehoeften binnen een bepaalde prijsklasse en te voorkomen dat er alleen "tegen de maximum prijsgrens aan" gebouwd wordt.

NB. In het Gelders Actieplan wonen geldt tot 325.000 Euro (NHG-grens) als betaalbaar. Deze grens ligt naar de mening van de indieners te hoog.

Argumenten

- de vraag naar woningen in Zutphen en omgeving is meer toegenomen dan in de Woonvisie is voorzien;
- het aanbod aan woningen in Zutphen sluit niet altijd aan op de vraag naar woningen;
- er sprake is geweest van een prijsstijging van 17% in Zutphen in 2020;
- er zijn in de Gemeenteraad zorgen zijn over de betaalbaarheid van woningen, getuigen drie aangenomen moties hierover in de Raad van 2 maart 2021;

Relatie met Woonvisie

In de Woonvisie 2019-2024 is opgenomen dat Zutphen de kwaliteitsslag in het woningbouwprogramma voortzet. Dit door "het toevoegen van woningen in het duurdere segment (huur en koop) om het evenwicht in de woningvoorraad (verhouding sociaal en vrije marktsector) en de bevolkings- en inkomensdifferentiatie meer in balans te brengen".

Deze doelstelling lijkt gehaald te worden. Vanaf 2018 zijn er 440 woningen in het duurdere segment (vanaf 250.000 euro) toegevoegd, tegenover 292 uit de overige prijsklassen.

De gemiddelde vraagprijs van aangeboden woningen is toegenomen van 241.000 euro in 2017 naar 366.000 euro in 2021.

Het aantal woningen in het duurdere segment is de afgelopen jaren dermate toegenomen dat het toevoegen van betaalbare woningen (zoals in de voorstel verwoord) geen bedreiging vormt voor de doelstelling van de Woonvisie voor een evenwichtige woningvoorraad.

Kanttekeningen

- Blijf ook maatregelen nemen ter bevordering van doorstroming (op alle niveau"s).
- Balans tussen sociale woningbouw en andere woningbouw houden.
- Biedt voldoende mogelijkheden voor collectief opdrachtgeverschap en vernieuwende woonvormen.
- Biedt ruimte voor inwonersinitiatieven.

Risico"s

Voorkomen overhaaste keuzes te maken wanneer de urgentie groot is.

Rapportage/evaluatie

Over voortgang van de realisatie van woningen rapporteren in de reguliere planning en control documenten (Jaarrekening, Burap"s, meerjarenjarenprognose grondexploitaties).

Daarnaast vragen de initiatiefnemers om de Raad begin 2022 te informeren over de voortgang van de implementatie van het initiatiefvoorstel.

Financiën

Er zijn geen directe financiële consequenties als gevolg van dit initiatiefvoorstel.

Bijlagen

- Oplegger wijzigingen ten opzichte van origineel initiatief raadsvoorstel meer betaalbare woningen Zutphen

Stukken die ter inzage liggen

-

[1] Een alleenstaande die meer verdient dat 40.024,- euro, komt niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Bij het verstrekken van een hypotheek wordt doorgaans uitgegaan van maximaal 4,5 keer het jaarinkomen. De studieschuld plus rente wordt daar dan van afgetrokken. In de praktijk komt het erop neer dat een 25-jarige die 41.000 verdient en een gemiddelde HBO-studieschuld heeft van 20.000, niet meer kan financieren dan 150.000 euro. Voor een startend stel met beiden een studieschuld en een gezamenlijk inkomen tot 50.000 euro geldt dat zij ook maximaal 150.000 euro kunnen financieren voor een hypotheek.

[2] CPB, *Positie van de middeninkomens op de woningmarkt* (2016), blz 13.

Ontwerp

Bijlagen

Griffienummer : 2021-0126

Besluit :

1. De realisatie van de, voor dit decennium geplande, 2700 woningen te versnellen en van de voorraad woningen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld, een aandeel van 50% als betaalbare woning te realiseren in diverse categorieën, waarbij 'betaalbaar' als volgt gedefinieerd wordt:

- **Een woning moet betaalbaar zijn voor een huishouden met een inkomen net boven de sociale huurgrens (40.000 tot 50.000 euro), waarbij ter indicatie geldt:**

- Sociale koop alleenstaande starter: tot €150.000,-
- Sociale koop meerpersoonshuishouden starters: tot €150.000,-
- Middelduur alleenstaande starter: van €150.000,- tot €200.000,-
- Middelduur meerpersoonshuishouden starter: van €150.000,- tot €225.000,-
- **Een huurwoning, waarvan de huurquote (het percentage van het netto besteedbaar inkomen dat aan huur wordt besteed) onder de 30% blijft.**

- **Gezien de huidige tekorten aan grondstoffen en arbeidskrachten is er een risico dat de bouwkosten de komende jaren boven de gewenste verkoopprijzen komen. Indien deze effecten zich voordoen, kan er gemotiveerd afgeweken worden van de bovengenoemde richtprijzen;**

2. Voor de meest urgente woningbehoefte tijdelijke maatregelen te nemen, zonder daarmee de voortgang op de realisatie van permanente woningen te belemmeren;
3. De zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw in te voeren;
4. Indien nodig, de nota grondprijzenbeleid op deze uitgangspunten aan te passen;
5. Ruimte te geven voor inwonersinitiatieven en collectief opdrachtgeverschap en bij de ontwikkeling van nieuwe locaties daaraan voorrang te geven;
6. De woonvisie 2019-2024 volgens deze uitgangspunten uit te voeren.

Behandeld in

15-11-2021 Raad
13-12-2021 Raad