Raadsvoorstel

Onderwerp:	Koop- en huurprijsgrenzen Culemborg
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	25 januari 2022
Behandelend ambtenaar:	Werner Konings
Registratienummer:	GZDGCB379269/379560

Inleiding:

De gemeente Culemborg hanteert al sinds 2002 de prijsgrenzen die door de provincie Gelderland en de Regio Rivierenland zijn vastgesteld. Deze prijsgrenzen zijn opgenomen in de Woonvisie Culemborg 2017-2026. In deze woonvisie staat ook dat we een diverse en bereikbare woningmarkt willen voor iedereen, om dat te bereiken zijn er een aantal uitdagingen om dat voor elkaar te krijgen.

In 2002 was een starterswoning of sociale koopwoning van € 170.000,- vaak grondgebonden, van hoogwaardige materialen, ruim, met minimaal 3 slaapkamers en een flinke tuin. Een hoge kwaliteit die eigenlijk niet in lijn was met de prijs die voor de woning betaald moest worden. Sindsdien hebben de sociale koopwoningen, door onder andere de forse stijging van de bouwkosten, aan kwaliteit en functionaliteit ingeboet. In eerste instantie was dat niet bezwaarlijk, prijs en kwaliteit kwamen meer in lijn met elkaar. Maar inmiddels zijn we op een punt aangekomen dat ontwikkelaars, onderbouwd aangeven geen zelfstandige woning die aan onze minimale kwaliteitseisen voldoen meer te kunnen realiseren voor € 170.000,- v.o.n. Dergelijke problemen constateren we ook in de andere prijscategorieën die momenteel worden gehanteerd.

Het niet meer kunnen realiseren van woningen in de diverse prijscategorieën die voldoen aan de gemeentelijke kwaliteitseisen hebben geleid tot een onderzoek naar het bepalen van nieuwe prijsgrenzen. Daarnaast zijn er nog een aantal andere redenen waarom we willen sturen op de prijsgrenzen voor woningen. Indien we het volledig aan de markt zouden overlaten zouden er alleen grote dure woningen gerealiseerd worden. Zonder specifieke sturing wordt er minder gebouwd voor de lage inkomens. We willen dat iedereen de mogelijkheid heeft een woning te kunnen bewonen die past bij zijn of haar inkomen.

In Parijsch zijn in de afgelopen periode door de raad al aangepaste prijsgrenzen vastgesteld. Vooruitlopend op de herijking van de prijsgrenzen van de woonvisie worden hier al aangepaste prijsgrenzen gehanteerd. Om te voorkomen dat bij elk project afzonderlijke er verschillende prijsgrenzen worden vastgesteld is het goed dit uniform voor heel Culemborg te doen zoals ook door de raad verzocht is.

In plaats van alleen te sturen op de prijs van de woningen die we aan onze woningvoorraad toevoegen, is het belangrijk om te weten welke kwaliteit en functionaliteit deze woningen vertegenwoordigen, en voor welke

doelgroepen deze woningen bereikbaar zijn. We hebben voor de woningen zowel grondgebonden als gestapelde varianten gedefinieerd.

Het vaststellen van nieuwe prijsgrenzen zorgt niet automatisch ervoor dat woningen betaalbaarder en bereikbaarder worden. Er wordt dan ook voorgesteld om op korte termijn onderzoek te doen naar maatregelen om de woningen bereikbaar en betaalbaar te maken en te houden en een voorstel te doen hoe deze maatregelen geïmplementeerd kunnen worden. Met name voor de doelgroep die niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en daarnaast een koopwoning niet kan betalen is het belangrijk aanvullende maatregelen te nemen.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Het beleidsdocument GZDGCB379269 [379296 Prijsgrenzen Culemborg] vast te stellen;
2. Koop- en huurprijsgrenzen periodiek om de vijf jaar vaststellen;

Argumenten:

De prijzen van woningen zijn in de afgelopen periode enorm gestegen als gevolg van economische ontwikkelingen. Marktpartijen geven aan geen woningen meer te kunnen realiseren die voldoen aan de gemeentelijke kwaliteitseisen. We willen dat iedereen de mogelijkheid heeft een woning te kunnen bewonen die past bij zijn of haar inkomen. Daarom willen we sturen op realistische prijsgrenzen, zodat er ook voor de lage inkomens passende woningen worden gerealiseerd, daarvoor zijn hoogstwaarschijnlijk wel aanvullende maatregelen nodig.
Met de nieuwe prijsgrenzen worden er woningen toegevoegd aan de woningvoorraad op basis van kwaliteit met een daarbij behorende realistische prijsgrens. Het wordt mogelijk om beter te sturen op prijs en kwaliteit van woningen.

Kanttekeningen:

Het vaststellen van nieuwe prijsgrenzen zorgt er niet automatisch voor dat woningen betaalbaarder en bereikbaarder worden. Het college gaat dan ook op korte termijn onderzoek te doen naar maatregelen om de woningen bereikbaar en betaalbaar te maken en te houden. Er zal een voorstel gedaan worden in het 3^{e} kwartaal 2022 hoe deze maatregelen geïmplementeerd kunnen worden.

Kosten, Baten, Dekking:

De nieuwe prijsgrenzen zijn getoetst aan de afspraken met de CV Parijsch en de concept gebiedsexploitatie Stationsomgeving en daar komen geen conflicten uit naar voren.

Personele en/of Juridische gevolgen:

Niet van toepassing

Communicatie en Burgerparticipatie:

Na het vaststellen van de nieuwe prijsgrenzen worden betrokken partijen, o.a. ontwikkelaars, hierover geïnformeerd.

Bijlagen:

- GZDGCB379269 [379296 Beleidsdocument Prijsgrenzen Culemborg]

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB/379269/379560

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. Het beleidsdocument GZDGCB379269 [379296 Prijsgrenzen Culemborg] vast te stellen;
2. Koop- en huurprijsgrenzen periodiek om de vijf jaar vaststellen;

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 17 februari 2022.

De griffier	De voorzitter
A.N. van Aarsen	G. van Grootheest