

Motie: Woningen voor starters en jonge gezinnen op de Wemmerse Woerden

Raadsvoorstel Definitief stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan woningbouwlocatie Wemmerse Woerden

De raad van de gemeente Doesburg in vergadering bijeen d.d. 4 juli 2024,

Constaateert het volgende:

- Bij de bouwplannen voor de Wemmerse Woerden wordt uitgegaan van de volgende verdeling: 20% sociale huur, 47% middenhuur en/of betaalbare koopwoningen, 33% vrije sector.
- Een betaalbare koopwoning is in de plannen een woning van ten hoogste de prijs als bedoeld in art. 1, lid c, ten derde van het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Op dit moment is dat € 390.000.
- Middenhuur is een woning als bedoeld in art. 1, lid c, ten tweede van het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Op dit moment is dat nog een huur van €880,- tot max €1160,- (afgerond).
- Dit komt overeen met de uitgangspunten uit de door de raad op 02-03-2023 onderschreven Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio. Daarin is tevens als uitgangspunt opgenomen dat een deel van het hierboven omschreven middensegment dient te bestaan uit betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens met een prijs van - toen nog €250.000,- en nu omgerekend - €285.000,- of middenhuur.
- Een koopwoning uit het lage middensegment is in de gevolgde systematiek per definitie een woning die €105.000,- lager is dan de prijs als bedoeld in in art. 1, lid c, ten derde van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.
- In de huidige bouwplannen voor de Wemmerse Woerden staat niet omschreven hoe de 43% voor het middensegment nader moet worden ingevuld.
- Doesburg wil extra woningen bouwen boven de lokale behoefte om meer balans te brengen in de bestaande woningvoorraad, d.w.z. dat, overeenkomstig de Toekomstvisie, Doesburg op de Wemmerse Woerden juist ook wil bouwen voor starters en jonge gezinnen.

Overweegt het volgende:

- Voor een woning van 390.000 moet je als tweeverdieners om en nabij 85.000,- per jaar verdienen. Dat is zo ongeveer twee keer modaal bij een fulltime dienstverband.
- Het behoeft geen betoog dat dit voor veel jonge gezinnen en starters geen haalbare optie is.
- Om starters en jonge gezinnen daadwerkelijk een kans te geven moet extra worden ingezet op het lage middensegment.
- In de huidige plannen wordt de 43% middensegment niet nader uitgewerkt, zodat er geen borging is dat er extra wordt ingezet op het lage middensegment.
- Wenselijk is dat minimaal twee derde van de 43% middensegment bestemd wordt voor het lage middensegment, koop of huur.

Spreekt het volgende uit:

- De raad wil jonge gezinnen en starters een reële kans bieden op een daadwerkelijk betaalbare woning op de woningbouwlocatie de Wemmerse Woerden.
- De raad acht het wenselijk dat daarom minimaal twee derde van het beschikbare middensegment bestemd wordt voor het lage middensegment, koop of huur.

Draagt het college op:

- Er zorg voor te dragen dat bij de verdere uitwerking van de woningbouwplannen voor de Wemmerse Woerden minimaal twee derde van de 43% van het middensegment bestemd wordt voor het, zoals in deze motie omschreven, lage middensegment, koop of huur.

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fractie van D66: Henk Westra

MOTIE

Deze motie is AANGENOMEN / VERWORPEN in de vergadering van 4 juli 2024

Stemverhouding:

Voor:

Tegen:

J.B. Voorhof, griffier

Toelichting

In deze opzet fluctueert het bedrag van de prijs van een koopwoning in het lage middensegment mee met de officiële prijs van een betaalbare woning in het (hoge) middensegment, zoals dat in de plannen is opgenomen. Daarin wordt de prijs gelinkt aan het Woningbouwbesluit 2020. De officiële prijs van een betaalbare woning wordt volgens het Woningbouwbesluit 20230 elk jaar opnieuw door de minister bepaald. Zie artikel 1c ten derde van het Besluit Woningbouwimpuls 2020, hieronder opgenomen.

Het spreekt verder vanzelf dat het college terug moet naar de raad indien het er tegen die tijd onverhoopt niet in slaagt het percentage lage middensegment te halen.

Besluit Woningbouwimpuls 2020

Origineel opschrift en aanhef

Artikel 1. Begripsbepalingen

In dit c. *betaalbare woning*:

- 1°.sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in [artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag](#);
- 2°.huurwoning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in [artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag](#), en in 2020 ten hoogste € 1.000, of, indien er voor een geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in [artikel 1.1.1, onderdeel j, van het Besluit ruimtelijke ordening](#) in de gemeentelijke verordening ten hoogste een aanvangshuurprijs is bepaald die lager is dan € 1.000, ten hoogste dat bedrag. De in de vorige zin bedoelde bovengrens van € 1.000 wordt met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag wordt gewijzigd; of
- 3°.betaalbare koopwoning: koopwoning met een koopprijs van ten hoogste € 390.000. De in de vorige zin bedoelde bovengrens van € 390.000 wordt bij ministeriële regeling met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex;

