

Memo (Forum / raad) *[Invulinstructie](#)*

Aan : De gemeenteraad

Van : Het college van burgemeester en wethouders

Datum : 08-04-2024

Doel: : Afdoening toezegging raad **Nummer toezegging:** 24-1 BV

Onderwerp : Afwegingskader woningbouw / Woondeal

Inlichtingen bij : Miriam Peters, team RED tel: 06-28038279

Kennisnemen van

Afdoening van de tijdens de Beeldvormende vergadering op 7 maart 2024 gedane toezegging over het Afwegingskader woningbouw.

Inleiding

Tijdens de Beeldvormende vergadering op 7 maart 2024 is verzocht om in beeld te brengen welke woningbouwafspraken er op basis van betaalbaarheid opgenomen zijn in de Woondeal en hoe de ambitie van de gemeente Zutphen zich hier toe verhoudt (op afwijkt).

Inhoud

In de ondertekende Woondeal is afgesproken dat de gemeente Zutphen 69% van de woningen realiseert in het betaalbare segment. De grens van een betaalbare koopwoning in de Woondeal lag voor het jaar 2023 op €355.000, het Rijk heeft deze voor in ieder geval 2024 naar boven bijgesteld naar €390.000. Naast deze betaalbare koopwoningen vallen ook sociale huurwoningen en middenhuurwoningen binnen het betaalbare segment van de totaalopgave van 69% opgenomen in de Woondeal.

Tijdens de Beeldvormende vergadering is ook het raadsinitiatief besluit van 13 december 2021 behandeld. In dit raadsinitiatief besluit heeft de raad als ambitie geformuleerd om vanaf dat moment geplande woningen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld een aandeel van 50% als betaalbare woningen te realiseren. De betaalbaarheidsgrenzen opgenomen in het raadsinitiatief zijn geïndexeerd naar 2024 en geeft afgezet tot de Woondeal het volgende beeld:

Segment	Raadsinitiatief	Geïndexeerd afwegingskader Woningbouw	Woondeal betaalbaar
sociale huur	tot € 808 / maand	Prijs tot liberalisatiegrens € 879,66 (prijspeil 2024)	Prijs tot liberalisatiegrens € 879,66 (prijspeil 2024)
middenhuur laag	€ 808 - € 900 / maand	Huurwoningen boven liberalisatiegrens tot max € 1.123,13 (prijspeil 2024)	Midden huur: Huurwoningen boven liberalisatiegrens tot max € 1.123,13 (prijspeil 2024)
middenhuur hoog	€ 900 - €1.000 / maand à bovengrens zal o.b.v. wetgeving regulering middenhuur opschuiven naar circa €1.100 per maand	Valt nu onder middenhuur tot rijksgrens	Valt onder midden huur in woondeal
dure huur	> €1.000 per maand à grens zal o.b.v. wetgeving regulering middenhuur opschuiven naar circa €1.100 per maand	Is opgesplitst in middenhuur tot rijksgrens en hierboven is vrije sector.	Valt deels (tot rijksgrens onder middenhuur), dure huur valt buiten de betaalbaarheidsgrens in de Woondeal
sociale koop	tot € 200.000 VON (met nadrukkelijke wens vanuit de gemeenteraad om ook te bouwen in segment vanaf circa €150.000)	Goedkope koop: Koopwoningen met een maximum VON prijs tot € 250.000	Valt binnen betaalbaar in Woondeal
betaalbare koop	€ 200.000 - € 250.000 VON	Betaalbare koop laag: Koopwoningen waarvan de koopprijs ligt tussen de € 250.001 en € 300.000 VON	Valt binnen betaalbaar in Woondeal
middeldure koop laag	€ 250.000- € 300.000 VON	Betaalbare koop hoog: Koopwoningen waarvan de koopprijs ligt tussen de € 300.001 en € 355.000 VON	Valt binnen betaalbaar in Woondeal
Middeldure koop hoog	€ 300.000 - € 355.000 VON (oude NHG grens) grens betaalbaar conform Rijk	Vrije sector: Koopwoningen met een koopprijs vanaf € 355.001 en dure huurwoningen, waarvan de huurprijs hoger is dan de grens middenhuur.	De woningen die Zutphen in dit segment realiseert vanaf 355.000 tot 390.000 vallen ook onder de betaalbaarheidsgrens in de Woondeal.

In het Afwegingskader is opgenomen dat bij woningbouwprojecten vanaf 10 woningen minimaal 50% (gemeente breed) van de toe te voegen woningen gerealiseerd moeten worden in de woningmarktsegmenten: sociale huur, middenhuur, goedkope koopwoning en betaalbare koop laag (conform raadsinitiatief geïndexeerd naar 2024). Voor woningbouwprojecten onder de 10 woningen wordt met de initiatiefnemer het gesprek aangegaan. Bij deze kleinere woningbouwprojecten wordt zo veel mogelijk gestuurd op betaalbaarheid en hierover worden afspraken gemaakt in een overeenkomst. Daarnaast is in het Afwegingskader opgenomen dat hier boven op nog ieder geval nog afgerond 20% gerealiseerd moet te worden in de categorie betaalbare koop hoog (maximaal 355.000). Hiermee voldoet de gemeente Zutphen procentueel aan de Woondeal, maar hanteert voor betaalbaarheid een duidelijk lagere grens dan de landelijke woondeal. Als voorbeeld zou de gemeente Zutphen bij een plan 30% sociale huurwoningen kunnen realiseren, 40% koopwoningen tot 389.000 en nog eens 30% vrije sector koopwoningen vanaf 390.001 om te voldoen aan de Woondeal. De gemeente Zutphen stelt vooral op het gebied maximale verkoopprijzen 'strengere' voorwaarden dan het Rijk. Ook valt nog eens een deel van de vrije sector koopwoningen die gebouwd worden tussen de 355.001 en 390.000 ook onder de Woondeal.

Vervolg

Het raadsinitiatief besluit van 13 december 2021 is geïndexeerd naar 2024 en opgenomen in het Afwegingskader woningbouw. De praktijk moet nu uitwijzen of projecten financieel uitvoerbaar zijn met deze betaalbaarheidsgrenzen.

Bijlagen

Geen