

Achtergrondinformatie afwegingskader woningbouw beeldvormende raad 8 februari 2024:

Aanleiding

In Nederland heerst een groot woningtekort. Deze is eind 2023 opgelopen naar ruim 430.000 en is de woonopgave tot en met 2030 gestegen naar zo'n 980.000. Naast de realisatie van deze grote aantallen woningen moeten twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar zijn.

Zutphen / Woondeal 2022-2030

Om deze doelen te realiseren zijn er landelijk 35 regionale woondeals ondertekend om het woningtekort zo goed mogelijk in te lopen. Deze woondeals vormen de komende jaren de basis voor de volkshuisvestelijke opgaves voor de regio's en gemeenten. Naast het aantal te realiseren woningen zijn in de woondeals ook afspraken over de betaalbaarheid van deze woningen opgenomen. De woondeal zal de komende periode worden aangevuld met aanvullende opgaves zoals het huisvesten van ouderen en overige aandachtsgroepen.

De gemeente Zutphen heeft zich in de Regionale Woondeal Stedendriehoek gecommitteerd om in de periode 2022-2030 netto (nieuwbouw minus sloop) 1980 woningen toe te voegen. Van deze 1980 woningen is afgesproken dat de gemeente Zutphen er 69% bouwt in het betaalbare segment. Onder het betaalbare segment valt (binnen de regionale woondeal) de sociale huurwoningen, de middenhuurwoningen en koopwoningen tot € 355.000.

Lokale ambities coalitieakkoord

Vanuit het coalitieakkoord is de ambitie voor de gemeente Zutphen dat zij een aantrekkelijke, groene en toekomstgerichte gemeente is om te wonen. Voor jong en oud, voor mensen met verschillende achtergrond en inkomen. Met plek voor iedereen in alle woonwijken, met cultuur voor iedereen, met gevarieerde woonvormen, en met een aantrekkelijk buitengebied. Naast de lange termijn strategie om nieuwe woningen te realiseren wordt gestreefd naar gevarieerde wijken. Hiervoor is het belangrijk om jongeren en jonge gezinnen aan te trekken en te behouden. Na een periode van aantrekken van vermogende (voornamelijk oudere) inwoners is de huidige maatschappelijke behoefte om de woningbouw meer in balans te brengen, naar meer focus op woningen voor jongeren, starters en jonge gezinnen.

Lokale ambities initiatief raadsbesluit: meer betaalbare woningen

Op 13 december 2021 is het alternatief initiatief raadsvoorstel: meer betaalbare woningen Zutphen aangenomen. Het initiatief raadsvoorstel is er op gericht om de realisatie van de 2700 woningen te versnellen en hiervan een aandeel van 50% als betaalbare woning neer te zetten. De focus vanuit het raadsbesluit is vooral uit te gaan van de leencapaciteit. Wat kunnen huishoudens met een inkomen net boven de sociale huurgrens betalen (inkomen tussen €40.000 - €50.000) en van hieruit zijn prijsindicaties gegeven voor wat woningen zouden mogen kosten, variërend van €150.000,- tot zo'n €225.000,- afhankelijk van de gezinssamenstelling. Op deze avond bespreken wij graag deze uitgangspositie met u en zouden deze willen herijken / indexeren naar de situatie anno 2024.

Overige opgaves gebied wonen / nieuwe wetgeving

Omdat de woningbouwambities groter zijn dan ooit tevoren, is het voor overheden en vooral lokale overheden (die daadwerkelijk de locaties aanwijzen waar gebouwd kan worden) van groot belang meer regie te voeren om de omschreven doelen te behalen. Om deze regie terug te pakken is er verschillende wetgeving in voorbereiding zodat lokale overheden ook meer instrumenten krijgen om beter te kunnen sturen op de woningbouwopgave en te zorgen voor een goede woonruimteverdeling voor de aandachtsgroepen. De volgende wetgeving is in voorbereiding:

- Wet Regie op de volkshuisvesting (verwacht medio 2024):

De wet geeft vorm en inhoud aan de wens om de regie op de volkshuisvesting te hernemen. Hiermee verankert de regering de volkshuisvestelijke taak van alle overheden in de regelgeving en wordt het instrumentarium van overheden versterkt om regie te kunnen voeren. De instrumenten uit het wetsvoorstel zorgen ervoor dat overheden meer grip hebben op hoeveel er wordt gebouwd, op welke locaties er wordt gebouwd (omgevingsvisie / omgevingsplannen) en dat er voldoende betaalbaar wordt gebouwd. Daarnaast bevat het wetsvoorstel maatregelen die ervoor moeten zorgen dat er sneller gebouwd kan worden, onder andere door versnelling van procedures bij de rechter. Bovendien bevat het wetsvoorstel wijzigingen om landelijk vast te leggen dat specifieke kwetsbare groepen met urgentie een woning kunnen krijgen en dat de huisvestingsopgave van deze groepen evenwichtig wordt verdeeld in de regio. Het wetsvoorstel regelt tot slot dat de lokale prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en

huurdersorganisaties worden verstevigd en afdwingbaar worden gemaakt. Dit overall beleid dient opgenomen te worden in een Volkshuisvestingsprogramma.

- Wet goed verhuurderschap

Vanaf 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. Deze wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag, zoals woondiscriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten en een te hoge borg tegen te gaan. Met een verhuurvergunning kunnen aanvullende eisen aan verhuurders worden gesteld zoals een eerlijke huurprijs en tijdig onderhoud van de woonruimte. Ook zijn er specifieke regels in de wet opgenomen waardoor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt verbeterd. Iedere gemeente moet vanaf 1 januari 2024 een meldpunt hebben voor klachten over ongewenst verhuurgedrag. De gemeente kan naar aanleiding van een melding vervolgens zelf handhaven of, als dat niet mogelijk is, de melder hulp bieden bij het vinden van de juiste instantie waar hij verder geholpen kan worden. De gemeente Zutphen heeft een meldpunt ingericht.

- Wet regulering middenhuur (1 juli 2024)

Dwingend stelsel om woningen in het middenhuursegment bereikbaar te houden door het afdwingbaar maken van een maximale huurprijs op basis van woningwaarderingstelsel. Gemeenten worden verantwoordelijk voor het toezicht en handhaving op de maximale huurprijzen.

Bovenstaande ambities worden verder uitgewerkt in de omgevingsvisie en het nog op te stellen Volkshuisvestingsprogramma.

Om tijdens deze overgangsfase (tot vaststelling volkshuisvestingsprogramma) meer grip te krijgen op de woningbouwopgave zal het afwegingskader woningbouw bijdragen om de gemeentelijke doelen op het gebied van wonen in goede banen te leiden.