

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2023011199568

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 20 april 2023
Agendanummer	:
Onderwerp	: Indexatie prijzen woningcategorieën Woonvisie

Voorstel

- Het besluit van het college van 1 februari 2022 te bekrachtigen en hiermee met terugwerkende kracht vanaf februari 2022 op basis van de inflatiecijfers (CBS: CPI 2015 = 100) de prijscategorieën met 12,8% te indexeren voor woningbouwprojecten in 2022:
 - Goedkope koop: tot €209.000,-,
 - Bereikbare koop: vanaf €209.000,- tot €261.000,-,
 - Middeldure koop: vanaf €261.000,- tot €311.000,-,
 - Dure koop: vanaf €311.000,-,
- Op basis van de inflatiecijfers (CBS: CPI 2015 = 100) de prijscategorieën met 10% te indexeren voor woningbouwprojecten in 2023:
 - Goedkope koop: tot €229.900,-,
 - Bereikbare koop: vanaf €229.900,- tot €287.100,-,
 - Middeldure koop: vanaf €287.100,- tot €342.100,-,
 - Dure koop: vanaf €342.100,-,
- Deze prijscategorieën te gebruiken tot de vaststelling van het Programma Wonen onder de Omgevingswet, waarin voorzien wordt in prijsgrenzen en indexatie,
- Indien het Programma Wonen in 2023 niet wordt vastgesteld, het college te volmachten de prijscategorieën begin 2024 opnieuw te indexeren,
- De prijscategorieën, c.q. de daarbij behorende (bandbreedte van de) prijzen, na ondertekening van een anterieure overeenkomst niet meer te indexeren.

Samenvatting

De gemeenteraad heeft in 2017 prijscategorieën vastgesteld voor nieuwe woningbouwprojecten. Sinds ongeveer 2021 hebben meerdere projectontwikkelaars bij de gemeente aangegeven dat ze voor die prijscategorieën eigenlijk geen fatsoenlijke woningen meer konden bouwen. Dat kwam door de stijging van grondprijzen, personeelskosten, prijzen voor grondstoffen maar ook door strengere eisen, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid. Hierop heeft het college in 2022 de prijscategorieën geïndexeerd. Dat had het college niet mogen doen omdat deze bevoegdheid bij de gemeenteraad ligt. Daarom vraagt het college nu aan de gemeenteraad om de prijscategorieën uit 2022 met terugwerkende kracht vast te stellen, en voor 2023 nieuwe prijscategorieën vast te stellen.

Inleiding

In 2017 is door de raad de Woonvisie 'Aangenaam en duurzaam wonen' vastgesteld. Onderdeel van deze Woonvisie waren onder andere de prijscategorieën die we als gemeente hanteren bij woningbouwontwikkelingen. Hieronder ziet u de prijscategorieën zoals middels de Woonvisie vastgesteld:

Categorie	Ondergrens Woonvisie	Bovengrens Woonvisie
Goedkope koop	-	€185.000,-
Bereikbare koop	€185.000,-	€231.000,-
Middeldure koop	€231.000,-	€275.000,-
Dure koop	€275.000,-	-

Figuur 1: Prijscategorieën zoals vastgesteld door middel van de Woonvisie 2017.

Prijscategorieën 2022

Het College zag zich 1 februari 2022 genoodzaakt om deze prijscategorieën, vooruitlopend op het nieuwe programma wonen, bij te stellen.

Het was voor ontwikkelaars bijna onmogelijk om een woning te bouwen in de categorie goedkope koop. Middels allerhande wet- en regelgeving, o.a. op het gebied van duurzaamheid, moeten woningen aan bepaalde eisen voldoen waarmee het zo goed als onmogelijk werd om voor €185.000,- (of minder) een woning te bouwen. De grondprijzen en prijzen van bouwmaterialen speelden hier ook een rol in. Wanneer het wel mogelijk was om een woning te bouwen in de categorie goedkopere koop, betroffen het veelal studio's van zeer geringe omvang (kleiner dan 50m²). Ook het bouwen van woningen in de categorie 'Bereikbare koop' werd steeds lastiger.

De prijscategorieën uit de Woonvisie 2017 zijn afkomstig uit 2016, en gelet op het prijsindexcijfer van eind 2021 betrof de inflatie bijna 13%. Het college heeft daarom op 1 februari 2022 besloten om de prijscategorieën te indexeren met het inflatiecijfer. Daaruit kwamen de volgende, nieuw vastgestelde, prijscategorieën voort:

Categorie	Ondergrens 2022	Bovengrens 2022
Goedkope koop	-	€209.000,-
Bereikbare koop	€209.000,-	€261.000,-
Middeldure koop	€261.000,-	€311.000,-
Dure koop	€311.000,-	-

Figuur 2: Prijscategorieën zoals op 1 februari 2022 door het College van B&W geïndexeerd.

Prijscategorieën 2023

Met de huidige inflatie in ogenschouw nemende heeft het college in haar vergadering van 7 maart 2023, vooruitlopend op het nieuwe programma wonen, willen besluiten om de prijscategorieën te indexeren. Het college had hiermee beoogd prijscategorieën weg te zetten die aansluiten bij de woningbouwproducten die we graag gerealiseerd zien binnen de gemeente Geertruidenberg. We zien graag kwalitatief goede en duurzame woningen gerealiseerd worden, en gezien de huidige marktomstandigheden (grondprijzen, prijzen bouwmaterialen, kosten voor energie en transport en kosten voor personeel) is het niet realistisch om vast te houden aan de vorig jaar vastgestelde prijscategorieën. De inflatie in 2022 bedroeg 10%. Hiermee zouden de nieuwe prijscategorieën uitkomen op:

Categorie	Ondergrens 2023	Bovengrens 2023
Goedkope koop	-	€229.900,-
Bereikbare koop	€229.900,-	€287.100,-
Middeldure koop	€287.100,-	€342.100,-
Dure koop	€342.100,-	-

Figuur 3: Prijscategorieën zoals in 2023 aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

Bij de behandeling van het collegeadvies tot indexering van de prijscategorieën zijn echter vraagtekens gezet bij de bevoegdheid van het college in deze kwestie. Daar de Woonvisie 2017, met daarin de prijscategorieën opgenomen, vastgesteld is door uw raad, werd de collegebevoegdheid in twijfel getrokken. Na juridisch onderzoek blijkt dat terecht: het vaststellen van de prijscategorieën is een bevoegdheid van uw raad, daar uw raad het orgaan is dat deze prijscategorieën initieel heeft vastgesteld zónder daarbij enig volmacht aan het college te verlenen om deze prijscategorieën op enig later moment te indexeren.

Daarom heeft het college besloten om dit middels een raadsvoorstel aan uw raad voor te leggen.

Toekomst prijscategorieën

Het college is tevens voornemens om middels het nieuwe programma wonen te voorzien in de mogelijkheid om prijscategorieën jaarlijks te indexeren. Daarnaast zal in nieuwe startnotities, die ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd, vermelding gemaakt worden van de prijscategorie zonder de daadwerkelijke prijzen te noemen (of er wordt duidelijk gemaakt dat de prijscategorieën indicatief zijn). Dit zorgt ervoor dat startnotities niet 'verouderen' en daarmee onhaalbaar worden voor ontwikkelaars. Tenslotte is het de bedoeling om de prijscategorieën van een woningbouwontwikkeling vast te zetten op het moment van het ondertekenen van de anterieure overeenkomst.

Sinds het besluit van het college van 1 februari 2022 zijn voor volgende anterieure overeenkomsten de geïndexeerde prijscategorieën gebruikt:

Ontwikkeling	Programma	Status	Gevolg
Het Veerse Dok (DOK12)	4 bereikbare koopwoningen 30 middeldure koopwoningen 28 dure koopwoningen	Anterieure overeenkomst nog niet vastgesteld	Maken gebruik van prijscategorieën 2022 Zouden gebruik gaan maken van de nieuwe prijscategorieën (2023)
Raadhuisstraat Regentenstraat	7 middeldure koopwoningen	Anterieure overeenkomst nog niet vastgesteld	Maken gebruik van prijscategorieën 2022 Zouden gebruik gaan maken van de nieuwe prijscategorieën (2023)
De Oude Haven	21 appartementen bereikbare koop 3 appartementen middeldure koop 16 appartementen dure huur 7 koopwoningen dure koop	Anterieure overeenkomst nog niet vastgesteld	Maken gebruik van prijscategorieën 2022 Zouden gebruik gaan maken van de nieuwe prijscategorieën (2023)
Tuin van Sandoel (Koloszaal)	20 appartementen bereikbare koop 36 appartementen dure koop	Anterieure overeenkomst vastgesteld	-

Figuur 4: Woningbouwontwikkelingen waarbij rekening is/wordt gehouden met de nieuwe prijscategorieën.

In bijlage 1 bij dit raadsvoorstel staat relevante informatie indien u zich een nader beeld wilt vormen van de bereikbaarheid van de woningen o.b.v. van de nieuw voorgestelde prijscategorieën.

Bijdrage aan maatschappelijke opgave / strategische doelstelling / beoogd (maatschappelijk) effect

Dit voorstel draagt bij aan ons uitgangspunt bij de opgave Wonen: We realiseren passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie voor de juiste prijs.

Met dit voorstel creëren we woonruimte naar behoefte en pakken we meer regie op de woningmarkt, omdat hiermee toekomstbestendige woningbouw mogelijk gemaakt wordt en we duidelijke randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen stellen.

Argumenten

1.1 Na nader juridisch onderzoek blijkt deze bevoegdheid bij de gemeenteraad te liggen

Op 1 februari 2022 heeft het college besloten tot indexering van de prijscategorieën op genomen inde Woonvisie 2017. Bij de behandeling van het collegeadvies in de collegevergadering van 7 maart 2023 zijn vragen gesteld betreffende de bevoegdheid van het college danwel de gemeenteraad aangaande het vaststellen van de nieuwe prijscategorieën. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat deze bevoegdheid bij de gemeenteraad ligt, en niet het college, daar de gemeenteraad het orgaan is geweest welke deze kaders vastgesteld heeft. Daarbij heeft u geen volmacht verleend aan het college om deze prijscategorieën te indexeren. Het vaststellen van de nieuw prijscategorieën wordt daarom nu aan u voorgelegd. Gelijktijdig wordt u voorgesteld om het besluit van het college van 1 februari 2022 te bekrachtigen.

1.2 Er wordt reeds gebruik gemaakt van de in 2022 vastgestelde prijscategorieën

Bij de hierboven genoemde projecten wordt reeds gebruik gemaakt van de in 2022 vastgestelde prijscategorieën én wordt rekening gehouden met eenzelfde indexering voor 2023. Voor ontwikkelaars is het al langer niet meer mogelijk om woningen te bouwen in de onderste prijscategorie(ën) en zonder inflatie zou dit fenomeen zich uitbreiden naar de categorie middeldure koop, welke in de Woonvisie 2017 oorspronkelijk liep van €231.000,- tot €275.000,-.

1.3 & 2.1 De eerder vastgestelde prijscategorieën zijn niet representatief

Ondanks de vorig jaar doorgevoerde indexatie van 12,81% zijn de prijscategorieën nog steeds niet representatief voor het product dat bij die categorieën hoort. Met de huidige indexatie van 10% wordt weer een stap in de goede richting gezet. Hiermee sluiten de prijscategorieën beter aan bij de wenselijke producten (woningen).

1.4 & 2.2 De Cao-lonen stijgen in ieder geval (groten)deels mee met de inflatie

In de periode van 2016 tot 2022 zijn de Cao-lonen harder gestegen dan de inflatie. De inflatie over deze periode bedraagt namelijk 12,81%, en de stijging van de Cao-lonen 14,04%. In de periode van 2022 tot heden zijn de Cao-lonen grotendeels meegestegen met de inflatie, daar de inflatie in 2022 10% bedroeg en

de gemiddelde Cao-stijging inmiddels 7% bedraagt. Hierdoor kan gesteld worden dat de voorgestelde stijging van de prijscategorieën de koopwoningen niet minder bereikbaar maakt (hierbij wordt de gestegen hypotheekrente buiten beschouwing gelaten).

1.5 & 2.3 Zonder indexering kan er door ontwikkelaars niet meer gebouwd worden.

Ontwikkelaars hebben bij de gemeente aangegeven, in het kader van verschillende woningbouwprojecten, aangegeven dat voor de prijscategorieën uit de Woonvisie 2017 bijna geen woningen meer gebouwd konden worden, zeker niet voor de onderste prijscategorieën. Dit komt o.a. door stijgende prijzen (energie, personeel en grondstoffen), maar ook door strengere eisen op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid (BENG). Dat was voor het college begin 2022 de reden om de prijscategorieën, welke op dat moment al zo'n zes jaar oud waren, te indexeren. Ditzelfde voornemen had het college begin 2023, gelet op de inflatie.

2.4 De nieuw voorgestelde prijsgrenzen liggen lager dan provinciebreed het geval is.

De prijsgrenzen van de provincie zijn onderverdeeld in drie categorieën, te weten goedkope koop (tot €210.000), middeldure koop (tot €320.000) en dure koop (vanaf €320.000). De genoemde prijzen dateren uit 2021 en zijn nog niet geïndexeerd dit jaar. De Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben bestuurlijke afspraken gemaakt met het Rijk over de opgave wonen. Tweederde van de woningen die toegevoegd gaan worden tot 2030 moeten vallen in het 'betaalbare' segment. Voor huur houdt dit in: sociale huurwoning of particuliere huurwoning tot €1.000,- per maand. Voor een koopwoning is de prijsgrens €355.000,-. Dit ligt in de lijn met de, middels dit collegeadvies, nieuw voorgestelde prijsgrens van €342.100,- voor middeldure koopwoningen in de gemeente Geertruidenberg.

3.1 De nieuw voorgestelde prijscategorieën kunnen worden gebruikt tot er een nieuw Programma Wonen vastgesteld is, waarin voorzien wordt in indexatie.

Naar verwachting wordt medio 2023 een nieuw Programma Wonen onder de Omgevingswet vastgesteld. Als in dit programma indexatie van de prijscategorieën wordt opgenomen, voorkomt dit achteraf met ontwikkelaars veel discussie. Daarmee wordt ook voorkomen dat de ene ontwikkelaar anders behandeld wordt dan de andere, in het kader van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur is het verschillend behandelen van ontwikkelaars uiteraard onwenselijk. Wanneer er echter geen vastgesteld beleid is omtrent indexatie, bestaat het risico op verschillend behandelen van ontwikkelaars.

4.1 Indexatie kan nodig zijn indien het nieuwe Programma Wonen lang op zich laat wachten

Indien het nieuwe Programma Wonen dit jaar niet wordt vastgesteld, kan het nodig zijn om de prijscategorieën nogmaals te indexeren. Dit kan gebeuren aan de hand van de indexcijfers die ook gebruikt zijn voor de nu voorgestelde prijzen. Middels het nieuwe Programma Wonen moet het mogelijk worden om de prijscategorieën jaarlijks te indexeren.

5.1 Er moet een moment zijn waarop duidelijk is welke prijscategorieën definitief gehanteerd gaan worden voor welk programma

Op enig moment moet er duidelijkheid zijn welk programma gerealiseerd gaat worden en welke prijscategorieën daar bij horen. Indexatie hierna is niet zonder meer wenselijk. Het tijdsbestek tussen het ondertekenen van de anterieure overeenkomst en de start van de verkoop is redelijk behapbaar in het licht van prijscategorieën, in dat tijdsbestek zullen er normaliter geen grote veranderingen zijn (zoals inflatie) waardoor prijscategorieën nogmaals geïndexeerd dienen te worden. Indien er inhoudelijke gronden zijn bij specifieke woningbouwprojecten waardoor het tussentijds indexeren van de prijscategorieën wél redelijk is, zal hier specifiek aandacht aan gegeven worden in de anterieure overeenkomst en het collegeadvies waarmee ingestemd wordt met het aangaan van de overeenkomst.

Kanttekeningen

1.1 De prijzen van woningen zullen veelal stijgen als gevolg van de inflatie

Als gevolg van indexering op basis van inflatiecijfers zullen woningen vooral duurder worden. Het is mogelijk dat woningen goedkoper worden, als gevolg van deflatie. Deflatie komt zelden voor, dus zullen woningen vooral in prijs gelijk blijven of stijgen. Het is echter wel zo dat het inkomen van de meeste mensen met de inflatie meegroeit (zie hiervoor argument 1.3 en 2.2).

1.2 Er rusten reeds verplichtingen op lopende projecten o.b.v. de in 2022 geïndexeerde prijscategorieën

Inmiddels rusten er op lopende projecten reeds verplichtingen op basis van de in 2022 geïndexeerde prijscategorieën. Dat is zonder meer het geval bij de ontwikkeling van 'Tuin van Sandoel (Koloszaal)' waarbij de anterieure overeenkomst reeds getekend is. Dit speelt echter ook bij de overige in de inleiding genoemde projecten, daar er sprake is van gerechtvaardigd vertrouwen, omdat deze ontwikkelaars ervan uit mochten gaan dat de door het college op 1 februari 2022 geïndexeerde prijscategorieën gebruikt mochten worden.

Bij de indexatie van de prijscategorieën vorig jaar was nog sprake van een historisch lage rente op de hypotheekmarkt, namelijk zo'n 1,19% voor een rentevaste periode van 20 jaar. Momenteel is de situatie op de hypotheekmarkt, in vergelijking met vorig jaar, drastisch veranderd en geldt een rentetarief van zo'n 4,11%. Daarnaast wordt de huidige inflatie, in 2022 10%, niet volledig gecompenseerd door de loonstijgingen zoals in de recentste Cao's overeengekomen, de loonstijging is inmiddels namelijk 7%. Zo is voor een woning in de categorieën goedkope en bereikbare koop ruim €7.500,- méér salaris op jaarbasis nodig en voor de categorieën middeldure en dure koop bedraagt dit ruim €10.000,- méér benodigd salaris op jaarbasis. Meer informatie hieromtrent vindt u in bijlage 1 bij dit raadsvoorstel.

Dit raadsvoorstel heeft geen financiële gevolgen voor de begroting.

NVT

NVT

De nieuw vast te stellen prijscategorieën zullen gebruikt worden bij de anterieure overeenkomsten inzake woningbouwontwikkelingen.

Bijlage 1 Bereikbaarheid woningen voor onze inwoners

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris, de burgemeester,

R.C.J. Nagtzaam

M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op:

Besluit:

De raad besluit:

1. Het besluit van het college van 1 februari 2022 te bekrachtigen en hiermee met terugwerkende kracht vanaf februari 2022 op basis van de inflatiecijfers (CBS: CPI 2015 = 100) de prijscategorieën met 12,8% te indexeren voor woningbouwprojecten in 2022:
 - a. Goedkope koop: tot €209.000,-,
 - b. Bereikbare koop: vanaf €209.000,- tot €261.000,-,
 - c. Middeldure koop: vanaf €261.000,- tot €311.000,-,
 - d. Dure koop: vanaf €311.000,-,
2. Op basis van de inflatiecijfers (CBS: CPI 2015 = 100) de prijscategorieën met 10% te indexeren voor woningbouwprojecten in 2023:
 - a. Goedkope koop: tot €229.900,-,
 - b. Bereikbare koop: vanaf €229.900,- tot €287.100,-,
 - c. Middeldure koop: vanaf €287.100,- tot €342.100,-,
 - d. Dure koop: vanaf €342.100,-,
3. Deze prijscategorieën te gebruiken tot de vaststelling van het Programma Wonen onder de Omgevingswet, waarin voorzien wordt in prijsgrenzen en indexatie,
4. Indien het Programma Wonen in 2023 niet wordt vastgesteld, het college te volmachtigen de prijscategorieën begin 2024 opnieuw te indexeren,
5. De prijscategorieën, c.q. de daarbij behorende (bandbreedte van de) prijzen, na ondertekening van een anterieure overeenkomst niet meer te indexeren.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 20 april 2023,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

K.M.C. Millenaar-Rammelaere

M. Witte