Raadsvoorstel

Zaaknummer 1544490

Onderwerp:

Aanpassing prijsgrens sociale koop

Vergaderdatum raad: 3 juli 2025

Geheim:	Nee
Steller:	Mimi Stevens
Portefeuillehouder:	Wethouder Jongenelen

Beslispunten

1. De maximale aanvangskoopprijs (VON-vrij op naam) voor sociale koopwoningen met inachtneming van artikel 5.13, derde lid Omgevingsplan te verhogen naar € 305.000,-;
2. De maximale aanvangskoopprijs (VON-vrij op naam) voor sociale koopwoningen met inachtneming van artikel 5.13, derde lid Omgevingsplan vervolgens te koppelen aan de betaalbaarheidsgrens met dien verstande dat de prijsgrens sociale koop € 100.000,- lager ligt dan de betaalbaarheidsgrens.

Inleiding

In 2023 is de Doelgroepenverordening betaalbare woningen Vijfheerenlanden vastgesteld. Met deze verordening werd beoogd om het aandeel betaalbare woningen in de woningbouwprogrammering te borgen en zo ook invulling te geven aan ons gemeentelijke woningbouwbeleid en de daaraan gelieerde en vastgestelde Kaders Betaalbare Woningbouw (KWB). De Doelgroepenverordening is in het kader van de Omgevingswet inmiddels opgenomen in het Omgevingsplan.

In de Doelgroepenverordening (en vanaf 2025 overgenomen in het Omgevingsplan) zijn categorieën woningbouw opgenomen, waaronder sociale huur, sociale koop, middenhuur en middeldure koop (wat inmiddels de betaalbaarheidsgrens is).
De prijsgrenzen bij deze categorieën worden vooral landelijk bepaald, zoals de huurprijsgrens van een sociale huurwoning. De betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks door het Ministerie van VRO vastgesteld en ligt in 2025 op € 405.000,-. Voor de prijsgrens sociale koop is een gemeentelijke grens bepaald.

In 2023 is besloten om de prijsgrens voor sociale koop op € 250.000,- vast te stellen en deze niet te indexeren maar op basis van de mogelijkheid van een collegebesluit te wijzigen indien marktomstandigheden en/of rijksbeleid daartoe aanleiding geven. Met de omzetting naar het Omgevingsplan is deze bevoegdheid van het college komen te vervallen en is de raad hieromtrent zelf dus weer bevoegd.

Gezien de prijsontwikkelingen in de woningbouw is deze prijsgrens niet meer passend. In navolging van de gemeenten in de regio Utrecht (U10) wordt voorgesteld om deze prijsgrens € 100.000,- euro lager vast te stellen dan de betaalbaarheidsgrens en deze daar ook jaarlijks in mee te laten lopen. Per januari 2025 ligt de betaalbaarheidsgrens op € 405.000,- hetgeen inhoudt dat de prijsgrens sociale woningbouw dan op € 305.000,- komt te liggen.

In de bijgevoegde memo (bijlage) wordt de noodzaak van de prijsaanpassing sociale koop en de koppeling aan de betaalbaarheidsgrens, meer uitvoerig toegelicht.

Beoogd effect

1. De te hanteren prijsklassen moeten zorgvuldig aansluiten bij actuele prijsontwikkelingen om zo ook in de specifieke prijssegmenten bijpassende, adequate woonproducten op de markt te brengen.

Argumenten

1.1. We bewaken een goede prijs-/kwaliteitsverhouding voor sociale koopwoningen.
Door inflatie en prijsontwikkelingen (mede als gevolg van aanvullende kwaliteitseisen in de woningbouw en het aardgasloos bouwen) stijgen de bouwkosten. Voor het kunnen aanbieden van deze woningen met een goede prijs-/kwaliteitsverhouding is een ophoging van de prijsgrens nodig. Door de stijging van salarissen hoeft deze prijsontwikkeling geen invloed te hebben op het kunnen kopen van een (eerste) koopwoning.

1.2. Ook overige prijsklassen worden door het Rijk verhoogd.
De prijsklassen van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop worden jaarlijks door het Ministerie van VRO verhoogd, mede als gevolg van inflatie en kostenstijging. Het ligt niet in de rede de prijsgrens van sociale koop dan ongewijzigd te laten.

1.3 Het draagt bij aan de voortgang van woningbouwprojecten met de gewenste prijsdifferentiatie.
Gemeente Vijfheerenlanden streeft een voorspoedige ontwikkeling en afzet in zowel de huur- als koopsector na om zo tegemoet te komen aan met name de lokale marktvraag. Met de ophoging van de sociale koopprijsgrens wordt voor de bouwende partijen de haalbaarheid ten aanzien van de voor Vijfheerenlanden gewenste aantallen sociale koop binnen een woningbouwprogramma vergroot. Daarmee hopen we op een sneller akkoord op de programmering en vormt dit onderdeel geen belemmering in de voortgang van de woningbouw in onze gemeente. Ophoging van deze prijsgrens ontslaat de gemeente en marktpartijen er niet van om goed na te denken over duurzame woonproducten die aansluiten bij de woningbehoefte, waaronder de inzet van innovatieve bouwmethoden.

2.1 Hiermee heffen we regionale verschillen in prijsklassen op.
Met de aanpassing van de prijsgrens sociale koop wordt aangesloten op de regionale prijsdefinities van sociale koop, zodat tussen de gemeenten hier geen verschillen in ontstaan.
Het vasthouden aan een lagere prijsgrens betekent dat Vijfheerenlanden daarmee regionaal goedkoper producten aanbiedt, waarmee de druk van buitenaf op deze woningen onnodig wordt vergroot. Hiermee treedt er mogelijk verdringing op voor onze eigen inwoners.
In de Woondealafspraken wordt regionaal, in U10-verband, programmatisch met deze hogere prijsgrens gewerkt.
Door de prijsgrens te koppelen aan de grens betaalbare koop, door deze € 100.000,- lager te stellen, wordt deze prijsgrens jaarlijks mee aangepast en hoeft dit niet telkens opnieuw door de gemeente te worden bepaald.

Risicoparagraaf

1.1 en 2.1 Het niet aanpassen van de prijsgrens sociale koop zal gevolgen hebben voor de woningbouw en zet de programmering Kaders Betaalbare Woningbouw (KWB) onder druk.

Gemeente en marktpartijen zien deze ophoging als noodzakelijk om te voldoen aan de gewenste programmering. Het uitblijven van de prijsaanpassing zal tot vertraging en discussie over de programmering leiden, hetgeen niet wenselijk is gezien de grote behoefte aan deze woningen en de druk op de woningmarkt.

1.2. en 2.2 Voor met name (alleenstaande) huishoudens met lage of midden inkomens zal de toetreding tot de koopwoningmarkt lastiger worden.
Met deze prijsaanpassing zal het voor een aantal potentiële kopers mogelijk lastiger worden om een (eerste) koopwoning te kopen. Gezien inkomens- en renteontwikkelingen in de afgelopen jaren is het effect beperkt.

1.3 en 2.3 Juridisch gezien zou het juist zijn om het Omgevingsplan te wijzigen.
Vanuit de Omgevingswet geredeneerd is het strikt genomen niet mogelijk de maximale aanvangskoopprijs voor sociale koopwoningen aan te passen zonder aanpassing van het Omgevingsplan. Voor een aanpassing van de prijsgrens sociale koop zou normaalgesproken derhalve het Omgevingsplan met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht moeten worden aangepast, omdat de Omgevingswet daarvoor geen andere mogelijkheden biedt.

We staan nu echter voor de uitdaging om op korte termijn de nieuwe prijsgrens sociale koop te introduceren, omdat daar op dit moment een dringende behoefte aan is. In het kader van onze woningbouwopgave, de afspraken daaromtrent met de provincie Utrecht en regio (o.a. vervat in de Woondeal) en de gesprekken met de marktpartijen is het wenselijk dat de ontwikkelaars/bouwers zich willen conformeren aan de bouw van sociale koopwoningen. Daarvoor is deze prijsgrensaanpassing noodzakelijk. Uitstel van deze aanpassing kan tot een impasse met de marktpartijen leiden en derhalve tot vertraging woningbouw leiden. Dit is voor onze woningzoekenden, die naarstig op zoek zijn naar betaalbare woningbouw, schadelijk. Maar ook voor ons als gemeente, bijvoorbeeld in relatie tot ontvangen subsidies en de voorwaarden voor start bouw die daarbij gelden. In het huidige voorstel wordt daarom voorgesteld de prijsgrens sociale koop aan te passen door middel van een afzonderlijk besluit op grond van artikel 5.13, derde lid Omgevingsplan, dus zonder wijziging van de integrale tekst van de verordening. In de bedoelde bepaling staat dat de maximale aanvangskoopprijzen worden aangepast als de marktomstandigheden of rijksbeleid daar aanleiding toe geven. Bij het nemen van het voorgestelde besluit wordt deze bepaling zodanig geïnterpreteerd, dat daarmee een tussentijdse, afzonderlijke wijziging mogelijk is (net als bij de in het verleden geldende Doelgroepenverordening). In het afzonderlijk te publiceren, nieuwere besluit wordt dan de actuele prijsgrens opgenomen. Hoewel deze voorgestelde lijn juridisch gezien niet voor de hand ligt, is die door de beschreven urgentie wel te rechtvaardigen.

In dit kader is verder relevant, dat de huidige aanpassing uiteindelijk in het voordeel van onze inwoners is, omdat daarmee voor lage en middeninkomensgroepen sociale koopwoningen wordt gebouwd: woningen die in de bestaande koopwoningmarkt als gevolg van prijsontwikkelingen niet meer te koop zijn. Hiermee kunnen deze groepen een start op de koopwoningmarkt maken. Uit alle dorps(woon)visies en gebiedsvisies blijkt dat de behoefte aan betaalbare woningen in alle kernen groot is. En het thans voorgestelde besluit zal tenslotte voor relatief korte tijd geldend zijn, namelijk tot eerstvolgende integrale aanpassing van het Omgevingsplan. Bij die eerstvolgende wijziging zal het de actuele prijsgrens in het Omgevingsplan zelf worden opgenomen.

Gevolgen voor mensen met een beperking

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de exploitatiebegroting.

Participatieparagraaf

Niet van toepassing.

Duurzaamheidsparagraaf

Woningbouw vereist ook voldoende aanleg en groen en water. Dit moet uit de planontwikkeling worden bekostigd.

Communicatieparagraaf

Indien de raad akkoord gaat met dit voorstel zullen intern en extern relevante partijen op de hoogte worden gesteld. Het besluit zal verder op de wettelijk verplichte wijze worden bekendgemaakt.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

Signed By: Signer de39c1b0-4864-4019-b73e-f6828436f659
03/06/2025 10:51:48 CEST
ID: 7a7e7138-b616-410b-b4b6-512dac190d94
Auth: Consent

W.J. (Judith) de Jonge

de burgemeester,

Signed By: Signer 92e6b79f-f86a-43a2-b99b-8209b77f9804
03/06/2025 11:01:37 CEST
ID: 7a7e7138-b616-410b-b4b6-512dac190d94
Auth: Consent

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlage

20250428 Memo voorstel aanpassing prijsklasse sociale koop Vijfheerenlanden (1)