Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:	
Agenda nr:	
Onderwerp	Wijziging Doelgroepenverordening sociale woningbouw en middeldure huur Etten-Leur
Van:	Peter Boekelman
Telefoonnummer:	4292
Email:	Peter.Boekelman@Etten-Leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. In te stemmen met de eerste wijziging van de Doelgroepenverordening sociale woningbouw en middeldure huur Etten-Leur.

Inleiding

Eind 2018 stelde de gemeenteraad de 'Doelgroepenverordening sociale woningbouw en middeldure huur Etten-Leur' vast. Er is een aantal praktische redenen voor een eerste wijziging van de verordening.

Beoogd effect en evaluatie:

Dit voorstel is bedoeld om op korte termijn te borgen dat de doelgroepenverordening voor wat betreft tekst en praktische uitwerking voor het onderdeel sociale koopwoningen wordt aangepast. Dat stelt het college in staat om de gesprekken met enkele bouwers/ontwikkelaars verder af te ronden, zodat uiterlijk in 2023 kan worden gestart met de bouw van goedkopere koopwoningen.

Argumenten

1.1 Bouwen van betaalbare woningen heeft prioriteit

De bestuurlijk-politieke maar ook maatschappelijke wens is dat er kwalitatief goede en betaalbare woningen worden gebouwd. Het college spant zich in om met diverse partijen afspraken te maken over de bouw van dergelijke woningen. De sociale huur krijgt actueel een stevige impuls door de bouw van minstens 300 woningen door of in opdracht van Alwel. We maken met diverse bouwende partijen afspraken over goedkopere koopwoningen.

1.2 Huidige grens voor goedkope koop is niet realistisch

De huidige Doelgroepenverordening gaat uit van een wettelijke grens voor goedkope koop van maximaal € 200.000,-. Het is algemeen bekend dat de sterk stijgende prijzen van materialen en personeel zorgen voor een stevige opwaartse druk van de verkoopprijzen van woningen. Voor de kwaliteit die we vragen zeggen diverse partijen niet meer te kunnen bouwen. Landelijk is dat ook bekend, Voor het rijk reden om via de Crisis- en Herstelwet gemeenten de mogelijkheid te bieden om andere prijsgrenzen aan te houden, tot maximaal €355.000,- (de grens van de Nationale Hypotheekgarantie). Etten-Leur mag hier ook gebruik van maken.

Actuele plannen zoals op de locatie Nobelaer, Anna van Berchemlaan en de afronding van Schoenmakershoek Oost gaan uit van woningen tot maximaal € 270.000,- respectievelijk maximaal € 355.000,- Het voorstel is beide prijsgrenzen op te nemen in de Doelgroepenverordening. Met daarbij een 'technische' aanpassing als het gaat om de inkomens en voorrang bij toewijzing/verkoop voor eigen inwoners. Het laatste is al enige tijd een uitdrukkelijke wens van de raad.

1.3 Beleidsmatige aanpassing: bijstellen kwaliteitseisen goedkope koopwoningen

In de beleidsnotitie die hoort bij de Doelgroepenverordening staan kwaliteitseisen die we stellen aan sociale huur, middeldure huur en goedkope koop. Voor de goedkope koopwoningen gaan we tot nu toe uit van de volgende minimale eisen voor woningen tot maximaal € 200.000,-: grondgebonden minimaal 90m2 en appartementen minimaal 75m2.

Voor grondgebonden woningen tot maximaal € 270.000 handhaven we de 90m2. We voegen daaraan toe dat de woningen een minimale beukmaat moeten hebben van 4,80m. Voor de appartementen in deze prijsklasse geldt een minimale oppervlakte van 65m2.

Voor de woningen tot maximaal € 355.000,- gelden voorlopig de volgende criteria voor grondgebondenwoningen: minimale beukmaat van 5,10m en oppervlakte van minimaal 110m2

Later dit jaar herzien we ook de kwaliteitseisen voor sociale en middeldure huur.

Alternatieven/varianten

- **De Doelgroepenverordening niet wijzigen voor goedkope koopwoningen.**

Dat betekent dat we geen juridische basis hebben om harde afspraken te maken met enkele bouwende partijen.

- **De prijs van goedkope koopwoningen beperken tot bijvoorbeeld maximaal € 250.000, grens huidige starterslening**

Hiervoor zijn bouwende partijen niet bereid om afspraken te maken.

Kanttekeningen en risico's

Het belangrijkste risico is dat we geen juridisch volwaardige afspraken kunnen maken zodat de door ons gewenste koopwoningen niet (tijdig) worden gerealiseerd.

Toelichting

Dit voorstel heeft bij akkoord van de raad geen financiële en onvoorziene personele gevolgen.

Juridisch is de tekst beoordeeld door één van onze juristen.

Duurzaamheid
Wat we aan duurzaamheid voor ogen hebben met dit onderwerp is zorgen voor betaalbare koopwoningen voor eigen inwoners. Verkoop draagt bij aan het vrijmaken van sociale en middeldure huurwoningen waarvoor de wacht- en zoektijden hard oplopen.

Verder zijn het woningen die aan actuele duurzaamheidseisen voldoen.

Planning
Het wijzigingsvoorstel wordt behandeld in de raadscyclus van mei/juni/juli.

Communicatie en participatie
Het voorstel is tot stand gekomen in overleg tussen wethouder De Weert, het team Facilitair/HRM/Juridisch en het team Ruimte & Economie.

Bijlagen
- Wijzigingverordening 'Doelgroepenverordening sociale woningbouw en middeldure huur Etten-Leur
- raadsbesluit

Etten-Leur, 3 mei 2022
burgemeester en wethouders,



Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris



Mw. dr. M.W.M. de Vries
burgemeester