

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2023-047	Zaaknummer:	1421924
Onderwerp:	Wijzigen Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk		
Korte inhoud:	Door de sterk gestegen bouwkosten kunnen woningen in de categorie sociale koop niet meer gerealiseerd worden, voor de categorie middeldure koop laag is het lastiger geworden. Daarom wordt voorgesteld om de prijsgrenzen voor de genoemde twee categorieën te verhogen.		

Datum B&W:	9 mei 2023	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich
-----------------------	-------------------	----------------------------	----------------------------

Voorstel

De wijziging van de Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk vast te stellen overeenkomstig bijgaand raadsbesluit

Inleiding

In de Woonvisie Nijkerk 2020+ is vastgelegd dat bij nieuwbouwprojecten ten minste 35% van de te realiseren woningen een sociale huur of -koopwoning moet zijn, ten minste 10% een woning moet zijn in het segment middelduur laag en 15% een woning moet zijn in het segment middelduur hoog. In de verordening differentiatie woningbouw is dit verder uitgewerkt. In de verordening doelgroepen woningbouw zijn de maximale huur- en koopgrenzen voor de verschillende categorieën vastgelegd. Deze prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Nu worden ontwikkelaars de laatste tijd geconfronteerd met het feit dat in bepaalde categorieën voor de vastgelegde prijsgrenzen eigenlijk niet meer gebouwd kan worden gezien de fors toegenomen bouwkosten. Het gaat dan vooral om de categorie sociale koop en in mindere mate om de categorie middeldure koop laag. Daarbij komt dat de buurgemeenten Putten, Barneveld en Amersfoort inmiddels voor deze categorieën hogere prijsgrenzen hanteren. Voorstel is om ook voor Nijkerk voor genoemde twee categorieën hogere prijsgrenzen te gaan hanteren. De sociale koopgrens gaat dan van € 219.000 naar € 260.000, de grens middeldure koop laag gaat van € 301.000 naar € 320.000.

Beoogd effect

Met de verhoging van genoemde prijsgrenzen worden de volgende effecten beoogd:

1. Het realiseren van koopwoningen in de categorieën sociale koop en middeldure koop laag wordt hiermee makkelijker gemaakt;
2. Hiermee wordt voorkomen dat door onhaalbare prijsgrenzen bouwprojecten in hun geheel niet meer financieel haalbaar zijn en daarmee stil komen te liggen;
3. Voor kleinere bouwprojecten tot 13 woningen geldt dat hiermee het aandeel sociaal makkelijker te realiseren is door volledig in het sociale koopsegment te kunnen bouwen;
4. Het kan de onderhandelingen met marktpartijen makkelijker maken.

Argumenten

Met het vaststellen van de wijziging Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk:

1.1 Kunnen woningen in de categorie sociale koop en middeldure koop laag gebouwd worden.

Vorig jaar zijn de bouwkosten (een combinatie van loon en materiaal) voor woningbouwers met gemiddeld 9 procent gestegen. In 2021 was de gemiddelde stijging met 4,5 procent ook al ongewoon hoog. Door deze toename is het lastiger geworden om in bepaalde prijscategorieën nog woningen te realiseren, met name gaat het dan om de categorie sociale koop en in minder mate om middeldure koop laag. De minimale totale

stichtingskosten voor een sociale woning (appartement) bedragen € 230.000. Met de huidige prijsgrens sociale koop van € 219.000 is die woning niet te realiseren. Een verhoogde prijsgrens voor deze twee categorieën vergroot de financiële haalbaarheid.

1.2 Loopt Nijkerk weer in de pas met de buurgemeenten Putten, Barneveld en Amersfoort.

Putten gaat nu uit van € 270.000 voor sociale koop en € 350.000 voor betaalbare koop. Barneveld hanteert grenzen voor sociale koop (laag en hoog) van respectievelijk € 260.000 en € 320.000. Amersfoort hanteert geen sociale koop maar kent 2 prijsgrenzen in het middensegment: lage koop € 264.132 en hoge koop € 305.218. Met de aangepaste prijsgrenzen in Nijkerk wordt een meer gelijk speelveld met de buurgemeenten gecreëerd.

Kanttekeningen

1.1 Voor de doelgroepen met lagere inkomens kan het lastiger worden om een nieuwbouwwoning te kunnen kopen.

Dit geldt vooral voor de doelgroep sociaal met een jaarinkomen tot maximaal € 44.035 (2023) voor een éénpersoonshuishouden en € 48.625 (2023) voor een meerpersoonshuishouden en de doelgroep middelduur laag met een jaarinkomen tot maximaal € 54.238 (2023). Daarbij moet gezegd worden dat voor de eerste categorie geldt dat een nieuwbouw koopwoning sowieso niet echt tot de mogelijkheden behoort. Voor de doelgroep sociaal is het realistischer om vooral op huurwoningen in te zetten, waar de Woonvisie ook op inzet: 35% van de nieuwbouw per project moet sociale huur zijn, waarvan eventueel ook 5% sociale koop kan zijn. Voor de doelgroep middelduur laag zouden specifieke nieuwbouwproducten wel net haalbaar zijn. Daarom is het van belang om ontwikkelaars te stimuleren niet alleen gangbare woningen te ontwikkelen, maar ook andersoortige en innovatieve woonproducten (kleine appartementen, rug aan rug woningen, industrieel bouwen). En de starterslening, die in Nijkerk wordt ingezet, kan de financiële haalbaarheid van een koopwoning voor deze groep vergroten.

1.2 De prijsgrens middelduur koop hoog heeft ook aanpassing.

Er moet ook naar de prijsgrens voor middeldure koop hoog gekeken worden, waarbij het hier gaat om een verlaging van de prijsgrens. Omdat deze verlaging invloed kan hebben op lopende projecten moet hier een zorgvuldige afweging gemaakt worden en de aanpassing vraagt daarom meer tijd. In het najaar van 2023 wordt dit verder uitgewerkt. Ook zal dan bezien worden of de grenzen van de inkomenscategorieën aanpassing behoeven. Er is voor gekozen om met het onderhavige voorstel voor verhoging van de prijsgrenzen voor sociale koop en middeldure koop laag hier niet op te wachten, maar dit voorstel nu ter vaststelling aan de raad aan te bieden. Dit om zodoende de ontwikkelaars snel duidelijkheid te verschaffen.

Financiën

N.v.t.

Communicatie

De verordening is in sterke mate gericht op ontwikkelende partijen. Na vaststelling zullen de ontwikkelende partijen op de hoogte worden gebracht van de nieuwe prijsgrenzen.

Vervolg

In het najaar van 2023 zal nog gekeken worden naar de aanpassing van de categorie middeldure koop hoog, in dit geval zal het om een verlaging van de prijsgrens gaan. Ook zal dan bezien worden of de grenzen van de inkomenscategorieën aanpassing behoeven.

Bijlagen

1. Bijlage bij raadsvoorstel wijziging Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk, documentnummer: 1459380.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

de heer D.J. van Huizen de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2023-047

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 9 mei 2023;

b e s l u i t :

de Verordening Doelgroepen Woningbouw Nijkerk als volgt te wijzigen:

Artikel I

Artikel 3, eerste lid, komt als volgt te luiden:

De koopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning bedraagt ten hoogste € 260.000.

Artikel II

In artikel 3, tweede lid onder a, wordt '€ 260.000' vervangen door '€ 320.000'.

Artikel III

Deze wijzigingsverordening treedt in werking op de eerste dag na de bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d.22 juni 2023,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA