

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk:

2023-041684

Datum b&w-vergadering:

19 maart 2024

Onderwerp:

Beantwoording drie moties over betaalbaarheid en slagingskansen woningmarkt

Kennis nemen van:

Beantwoording drie moties over betaalbaarheid en slagingskansen woningmarkt

Status advies:

openbaar

Argument: (indien niet openbaar)

n.v.t.

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Betrokkenen bij voorstel extern:

n.v.t.

Betrokkenen bij voorstel intern:

n.v.t.

Bijlagen:

- Motie Echt betaalbare woningen in Overbetuwe d.d. 7 november 2023
- Motie Langer beschikbaar houden goedkope koop d.d. 12 december 2023
- Motie Slagingskansen woningzoekenden d.d. 12 december 2023.

Inleiding

De raad heeft in zijn vergadering van 7 november en 12 december moties aangenomen over betaalbaarheid en behouden van goedkope koopwoningen. Via deze informatiememo geven we antwoord op de drie moties.

Samenvatting

Motie Echt betaalbare woningen in Overbetuwe

Met uw motie “Echt betaalbare woningen” vroeg uw raad ons om voor 1 april 2024 de mogelijkheden in kaart te brengen voor het bouwen van voldoende goedkope en betaalbare koopwoningen (betaalbaar voor mensen die vanaf € 250.000 tot € 300.000 kunnen lenen) en middenhuur woningen.

In het kader van het uitvoeringsprogramma Woonagenda 2025¹ heeft Companen in 2022 voor onze gemeente in kaart gebracht welke maatregelen de gemeente kan nemen om betaalbare woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor de doelgroep². Het advies was om een combinatie van maatregelen in te zetten. Het betrof de onderstaande kansrijke instrumenten, waarvan we al een groot deel hebben ingevoerd.

Instrument	Implementatie
Doelgroepenverordening	Vastgesteld op 12 dec 2023 en in werking. Bevat instandhoudingstermijnen en betaalbaarheidscategorieën. We continueren ons beleid om het woningbouwprogramma na prioritering vast te leggen in anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Zo nodig zullen we deze ook opnemen in omgevingsplannen.
Huisvestingsverordening	Vastgesteld op 12 dec 2023 en sinds 1 januari 2024 in werking. Regelt toewijzing sociale huurwoningen.
Starterslening	Overbetuwe biedt deze mogelijkheid al ruim 15 jaar aan. Door een extra lening kunnen starters makkelijker een betaalbare koopwoning (maximaal €390.000 in 2024) kopen.
Zelfbewoningsplicht	Wordt sinds 2021 opgenomen in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars voor de bouw van nieuwe betaalbare koopwoningen.
Realisatie van kleinere en bijzondere bouwvormen	Dit is nog nader uit te werken en zullen we meenemen in projecten waar het programma nog niet definitief is.

¹ Actiepunt 9 uit het Uitvoeringsprogramma Woonagenda 2025

² Link naar het onderzoek: [Document OverBetuwe - 23-09-12 A41 TIC; Doelgroepenverordening woningbouw, Rapport Companen- instrumentarium beschikbaarheid en betaalbaarheid op de woningmarkt \(nov 2022\) - iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Toepassen van een of meerdere koopconstructies	Dit is nog nader uit te werken en zullen we meenemen in projecten waar het programma nog niet definitief is.
--	--

Motie Langer beschikbaar houden goedkope koop

Met uw motie “Langer beschikbaar houden goedkope koop” vroeg uw raad ons te onderzoeken of er in regio-verband effectieve en uitvoerbare mogelijkheden zijn om het aantal huizen die als goedkoop op de markt komen zo lang mogelijk voor de doelgroep beschikbaar te houden.

In de regionale Woondeal 2.0 zijn doelstellingen op het gebied van betaalbare woningen voor lage en middeninkomens opgenomen en voor klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen.

Daarover is onder andere de afspraak gemaakt: om de woningen in het betaalbare en middensegment bij de juiste doelgroep terecht te laten komen, ze langjarig betaalbaar te houden en (onder) verhuur te voorkomen zullen Rijk, provincie en regio expertise delen (bijvoorbeeld via gezamenlijke kennissessies) over instrumenten als zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming, kettingbedingen, etc.

Dit wordt verder opgepakt vanuit de Groene Metropoolregio (GMR). Daarnaast worden er drie tot vier keer per jaar tempotafels georganiseerd. Ook dit jaar worden er weer tempotafels georganiseerd. De vraag van Overbetuwe is ingebracht bij het kernteam woondeal om als onderwerp tijdens een tempotafel te behandelen of kennissessie/verkenning aan te wijden.

Verder is vanuit de GMR is het conceptueel circulair bouwen programma opgesteld. Alle gemeenten hebben het programma vastgesteld waaronder Overbetuwe. Hierin is circulair bouwen het doel, conceptueel bouwen het middel. Door conceptueel te bouwen kun je ook betaalbaar bouwen. Dat is dan een neveneffect. Vanuit de Provincie is een handleiding voor circulaire woningconcepten opgesteld zie [link](#).

Motie Slagingskansen woningzoekenden

Met uw motie “Slagingskansen woningzoekenden” vroeg uw raad ons om via de prestatieafspraken met corporaties in gesprek te gaan over de slagingskansen van woningzoekenden in Overbetuwe en de corporaties mee te geven zich maximaal in te spannen om de slagingskansen in Overbetuwe op een minimaal gelijk niveau te krijgen als de regiogemeenten.

Dit is opgenomen in de prestatieafspraken 2024. In de prestatieafspraken staan ook afspraken over het toevoegen van sociale huurwoningen om zo het aanbod voor diverse doelgroepen te vergroten. Verder hebben we nadere informatie en toelichting opgevraagd bij Enserve over de slagingskansen in Overbetuwe en de regio en Enserve geeft daarbij de volgende toelichting: “Het slagingspercentage is een afgeleide van het aantal actieven en het aantal verhuringen. Het aantal actieven, daar kun je niet echt op sturen. Veel actief woningzoekenden zegt wel wat over de populariteit van de gemeente Overbetuwe, deze is bovengemiddeld. Op het aantal verhuringen kun je wel sturen, met meer aanbod. Dat kan door meer sociale huur te bouwen.”.

Woonruimteverdeling lost de schaarste niet op. Meer woningaanbod is het instrument om ruimte te scheppen. Er staat een ambtelijk overleg gepland in april waarin we de toewijzing en slaagkansen op basis van de informatie van Enserve zullen bespreken en hoe we hiermee verder om kunnen gaan. Dit komt terug in de monitoring van de prestatieafspraken.

Consequenties

De moties bevatten actiepunten die we verder oppakken in kader uitvoering Woonagenda 2025 en prestatieafspraken 2024.

Behandelend adviseur voor technische vragen E. van Heerde, e-mail e.vanheerde@overbetuwe.nl: e.vanheerde@overbetuwe.nl

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester,

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos