

Beantwoording vraag van PvdA pro Texel

Zaaknummer 3444070

Onderwerp: over het raadsvoorstel: Kaderstellende notitie woonvisie Texel 2024-2034

Programma/Paragraaf

Programma 8 Goed wonen

Portefeuillehouder : Remko van de Belt

Vraag gesteld op : 26 maart 2024

Datum antwoord : 2 april 2024

Gremium : Raadsvraag

Vraag en antwoord

Vraag:

Op Texel zijn de inkomens lager dan gemiddeld in Nederland.

En er is een tekort aan huizen die betaalbaar zijn. En in direct verband met die gemiddeld lagere inkomens: vooral een tekort aan betaalbare huurhuizen.

1. Waarom is een van de kaders niet: *'Zorg vooral voor huizen voor mensen met lagere inkomens'*?

Antwoord:

Er is inderdaad een tekort aan betaalbare huizen, maar het klopt niet dat dit tekort vooral in de betaalbare huur zit. Het gaat om alle soorten woningen in het betaalbaar segment, in de huur en in de koop.

Er is geen kader gemaakt zoals u beschrijft, het is onderdeel van de doelstelling zoals die op pagina 3 van de kaderstellende notitie is beschreven (1.1): "Ten behoeve van de leefbaarheid op Texel is het maatschappelijk doel ervoor te zorgen dat op Texel een passende woonruimte beschikbaar is voor maatschappelijk en economisch gebonden inwoners, waaronder nieuwe Texelaars". Betaalbaarheid is een van de voorwaarden om passend te zijn.

Er zijn een aantal kaders opgenomen om te zorgen voor huizen voor mensen met lagere inkomens.

Kaders 15, 16 en 18 zijn: "Voeg meer goedkope koopwoningen toe in een mix van typologieën" en "zoek naar mogelijkheden om koopwoningen, langer dan 10 jaar, goedkoop te houden voor toekomstige inwoners" en ook "Bouw voor jongeren in sociale huur- én op de koopmarkt door toevoegen van de juiste woningen".

Hierdoor kan ook een deel van de mensen met lagere inkomens instromen op de koopmarkt. Door het toevoegen van goedkope koopwoningen zal de druk op de sociale huur naar verwachting afnemen waardoor en meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor mensen die geen andere optie hebben.

Tevens wordt er op gestuurd om de netto woonlasten in de sociale huur en in de particuliere sector naar beneden te brengen door de verduurzaming van het woningbestand (kaders 12 en 13).

Vraag:

Er wordt geconstateerd dat er geen beweging in de koopmarkt zit, ook omdat veel van de huizen niet betaalbaar zijn voor Texelaars. De oplossing wordt gezocht in het bouwen van goedkope koophuizen.

2. Klopt onze conclusie, dat er nu niet wordt gezocht naar oplossingen die de marktwerking verbeteren waardoor huizenprijzen dalen?
3. Waarom wordt de oplossing niet gezocht in het bouwen van meer sociale- en middenhuur?
4. Waarom is een van de kaders niet: *‘Zoek naar maatregelen die de doorstroom op de koophuizenmarkt verbeteren, bijvoorbeeld maatregelen die kooprijzen doen dalen’?*

Antwoord:

De oplossing om beweging in de koopmarkt te krijgen wordt deels gezocht in het toevoegen van goedkope koopwoningen (ca 40% van de toevoeging). Daarnaast zit er in de mix van betaalbare woningen ook sociale huur en middenhuur. Niet alleen de prijsklasse maar ook het toevoegen van juist type woning zorgt voor doorstroming. Door bijvoorbeeld direct te bouwen voor senioren creëer je doorstroming. Daarvoor is kader 20 opgenomen “Maak passend aanbod voor senioren door het bouwen van woningen in een mix van prijsklasse”.

De vragen 2 en 4 gaan over het bevorderen van betaalbaarheid door het beïnvloeden van huizenprijzen. Marktwerking waardoor huizenprijzen dalen/stijgen wordt grotendeels bepaald door externe factoren waar de gemeente Texel weinig invloed op heeft zoals, stand van de hypotheekrente, hypotheekrenteaftrek, de lonen op Texel enz.

De kaders die in de woonvisie uitgewerkt worden hebben mogelijk wel een beperkte invloed op de marktwerking. Het beïnvloeden van marktwerking is dan geen doel op zich maar een bijwerking omdat ze invloed hebben op de vraag-, dan wel de aanbod kant van koopwoning:

- a. Het toevoegen van aanbod door de bouw van ca 775 woningen (is meer dan de autonome groei van 500) zal mogelijk de huisprijzen iets doen dalen.
- b. Het op gang brengen van verhuisbewegingen komt de beschikbaarheid (aanbod) ten goede, mogelijk met een lichte prijsdaling tot gevolg.
- c. De toevoeging van goede huisvesting voor seizoen personeel die niet ten kosten gaat van de reguliere woningvoorraad, komt de beschikbaarheid (aanbod) ten goede, mogelijk met een lichte prijsdaling tot gevolg.
- d. Door het aanpassen van de huisvestingsvergunning wordt de vraag gereguleerd (strengere eisen is minder vraag door minder instroom), tegelijkertijd kan de huisvestingverordening ook prijsopdrijvend werken.

Vraag:

In het Woonbehoefte-onderzoek staat dit: 'De prijsgrens voor de huisvestingsvergunning voor koopwoningen is nu gekoppeld aan de verkoopprijs. Dit werkt prijsopdrijvend door het vele overbieden om boven de prijsgrens van € 600.000 te komen. Door de prijsgrens te koppelen aan de WOZ-waarde kun je dit voorkomen.'

5. Kan het omhoog brengen van de kooprijsgrens naar bijvoorbeeld 1 miljoen euro, de prijsopdrijvende effecten op woningen die nu rond de 500.000 euro liggen ook voorkomen?

In artikel 3 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte, lid c van de Huisvestingsverordening staat dit:

Woningen gelegen in de gemeente Texel met een koopprijs beneden de € 600.000,-

6. Is het mogelijk om deze te schrappen (zodat voor alle huizen, in alle prijsklassen, een maatschappelijke en/of economische binding vereist is)?

In artikel 11 van de Huisvestingsverordening gaat het over Vruchteloze aanbidding aan woningzoekenden.

7. Is het mogelijk om de vruchteloze aanbidding geheel te schrappen? En zo ja: wat zijn daar de consequenties van?

Antwoord:

Om het prijsopdrijvend effect tegen te gaan is er de mogelijkheid om de prijsgrens te koppelen aan de WOZ-waarde in plaats van de huidige koopprijs. Hierdoor is overbieden om te prijsgrens te omzeilen niet mogelijk. In de woonvisie wordt uitgewerkt of de koppeling met de WOZ moet worden gemaakt en hoe hoog de prijsgrens dan kan zijn.

In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat bij de verlening van een huisvestingsvergunningen, binnen de wetgeving in de 'Huisvestingswet 2014', voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. Bij het invoeren van een huisvestingsvergunning mogen gemeenten slechts schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen bestrijden.

Hierdoor is het niet mogelijk om alle koopwoningen onder de huisvestingsvergunning te laten vallen. De gemeente moeten zelf door middel van een onderbouwing aantonen tot welke prijsgrens er schaarste is aan middeldure koopwoningen. Een prijsgrens van 1 miljoen is op Texel geen middeldure koopwoningen. Onderzoek zou echter moeten uitwijzen hoe hoog de prijsgrens dan wel is.

In de 'Huisvestingswet 2014' is gesteld dat periode van vruchteloze aanbidding slechts dertien weken mag zijn, het afschaffen van vruchteloze aanbidding is juridisch dus niet mogelijk.

Kortom in de woonvisie wordt de schaarste en mogelijkheden voor aanpassing van de huisvestingsvergunning en consequenties daarvan uitgewerkt. Na vaststelling van de woonvisie door de gemeenteraad (Q4 2024) zal de huisvestingsverordening worden aangepast en ter vaststelling (Q1 2025) aan de raad worden aangeboden.