

Notitie Streefprogramma nieuwbouw gemeente Westervoort 2023

Notitie Streefprogramma nieuwbouw gemeente Westervoort 2023

– addendum op het streefprogramma zoals opgenomen in doel 13 van de Woonvisie 2021

Inleiding

In de Woonvisie 2021 is op basis van het regionale woningmarktonderzoek 2019, de Woondeal 2020 en de doorvertaling daarvan in de Liemerse Woonagenda gekozen voor een streefprogramma nieuwbouw van 75% betaalbaar/ middelduur (sociale huur, middeldure huur en betaalbare en middeldure koop zoals gedefinieerd in Woonvisie 2021) en 25% dure koop (zoals gedefinieerd in Woonvisie 2021). Dat was in vergelijking met de Woondeal 2020 een meer betaalbaar streefprogramma. In de Woondeal 2020 was namelijk een streefprogramma van 50% betaalbaar opgenomen. In de Woondeal 2020 was namelijk een streefprogramma van 50% betaalbaar (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop zoals gedefinieerd in Woondeal 2020) opgenomen. In de nieuwe Woondeal 2023 wordt het streefprogramma door de prestatieafspraken tussen Rijk, corporaties en de VNG en op basis van de Nationale Woon en Bouwagenda meer betaalbaar dan in de Woondeal 2020. In de nieuwe Woondeal 2.0 (2023) wordt het streefprogramma nieuwbouw 2/3^e betaalbare woningen en minimaal 30% sociale huur¹. Dit nieuwe streefprogramma ligt dichtbij het streefprogramma uit onze Woonvisie 2021.

Tabel 1: Streefprogramma woningbouw 2023 t/m 2030

Prijs categorie (prijspeil 2023)		Percentage
Sociale huur	< liberalisatiegrens (€ 808,06 prijspeil 2023)	25%
Middeldure huur & Betaalbare koop laag	< € 1.026 (prijspeil 2023) (max = gelijk aan 187 Woningwaarderingssstelselpunten) < € 250.000,-	10-15% ²
Betalbare koop hoog	€ 250.000,- tot € 355.000,-	27-30%
Dure koop	> € 355.000,-	30-33%

Waarom een nieuwe Woondeal?

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Aanleiding was de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. Het regionale woningbehoefteonderzoek uit 2019 bevestigde dat de woonopgave het lokale niveau overstijgt; versterkte samenwerking tussen regio(gemeenten), Provincie en Rijk zijn nodig om ervoor te zorgen dat iedere gemeente een passende bijdrage levert aan deze opgave. Landelijk heeft deze opgave steeds meer aandacht en prioriteit gekregen. Het Rijk zet daarom in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3^e deel betaalbaar is. In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030 in Gelderland. In de nieuwe Woondeal 2023 willen het Rijk en de provincie Gelderland deze afspraken verder uitwerken en vastleggen samen met de GMR en alle gemeenten.

¹ Waarbij er voor gemeenten als Westervoort, waar de toevoeging van extra sociale huurwoningen aantoonbaar leidt tot een sterk bovengemiddelde leefbaarheidsproblematiek, een uitzondering is voor de 30% sociale huur.

² Uitwisselbaarheid middeldure huur en betaalbare koop

Het partnerschap tussen deze partijen was al vastgelegd in de Woondeal 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben door de Woondeal 2020 te ondertekenen de gezamenlijke woningbouwopgave erkend en onderschreven. Daarmee is een constructieve samenwerking van de grond gekomen die heeft gezorgd voor gezamenlijke focus en commitment van alle partijen. Om gezamenlijk verder te werken aan de gestelde ambities actualiseren en concretiseren de betrokken partijen de bestaande afspraken. Regionale afspraken leiden tot duidelijkheid en een gelijk speelveld voor ontwikkelaars en bouwers. En moeten daarmee leiden tot versnelling. De regionale afspraken hebben ook als doel iedere gemeente bij te laten dragen in de realisatie van betaalbare woningen (fair share/een eerlijke en passende bijdrage van elke gemeente).

Waarom aanpassing streefprogramma nieuwbouw Woonvisie 2021?

Conform de nationale doelstelling (voortkomend uit de prestatieafspraken tussen Rijk, corporaties en de VNG op basis van de Nationale Woon en Bouwagenda) rondom sociale huur en betaalbaarheid moeten gemeenten hun fair share³ (eerlijk en passend aandeel) nemen in de bouwopgave voor lage en middeninkomens. Met inachtneming van de prestatieafspraken tussen Rijk, corporaties en de VNG en onder meer de Nationale Woon en Bouwagenda wordt in de nieuwe Woondeal 2023 een nieuw streef woningbouwprogramma voor de nieuwbouwopgave vastgelegd. Dit woningbouwprogramma (2/3^e betaalbaar met koop < € 355.000,- (prijspeil 2023) - Huur < € 1.026, waarvan de helft sociale huur < € 808,- (prijspeil 2023) past niet helemaal bij het streefprogramma woningbouw uit de Woonvisie 2021. Maar doet wel recht aan de hoge betaalbaarheidsopgave, geeft de ruimte om leefbare en sociaal duurzame nieuwe buurten en wijken te ontwikkelen en past bij de huidige woningmarktontwikkelingen. Uit de eerste cijfers van het meest actuele regionaal woningmarktonderzoek 2022 Groene Metropool Regio Arnhem-Nijmegen blijkt overigens dat de behoefte in deze regio overeenkomt met het streefprogramma uit de Woondeal 2023.

Om de wooncrisis in Nederland te bestrijden, stelde de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Woon- en Bouwagenda op. Het doel hiervan is de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland te bevorderen. Een belangrijk onderdeel is het versterken van de regie op de volkshuisvesting. Daarbij worden nationale doelen omgezet naar provinciale afspraken en vervolgens naar regionale prestatieafspraken met gemeenten. De provincie krijgt een stevige rol in het vormgeven van deze regie op de woningmarkt, die ook wettelijk vastgelegd gaat worden. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet versterking regie volkshuisvesting. De nieuwe Rijksambities zijn opgenomen in de nieuwe Woondeal 2023. De Rijksambities (en dus ook regionale ambities in de Woondeal 2023) passen in grote lijnen reeds bij de Westervoortse ambities ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen.

³ In de Woonvisie 2021 was bouwen naar behoefte het uitgangspunt. Met de Woondeal 2023 wordt als gevolg van de Rijksambities bouwen naar behoefte deels losgelaten als gevolg van het fair share principe. Dit principe betekent dat iedere gemeente een eerlijk en passend bij moet dragen aan de woningbouwopgave.

Verschillen streefprogramma nieuwbouw Woonvisie 2021 en Woondeal 2023

In de Woonvisie 2021 is, zoals al in de inleiding is toegelicht, gekozen voor een streefprogramma nieuwbouw van 75% betaalbaar/middelduur en 25% duur. Dat wordt nu 67% betaalbaar/middelduur en 33% duur. De verschillen tussen ons gemeentelijke streefprogramma Woonvisie 2021 en het streefprogramma uit de Woondeal 2023 zitten in de definities van de prijsgrenzen en percentages van:

- sociale huur
- middenhuur
- betaalbare koop

Sociale huur

Er zijn binnen de sociale huur verschillende prijsgrenzen geformuleerd. Deze prijsgrenzen zijn gebaseerd op uit hoeveel personen het huishouden bestaat en de hoogte van het inkomen. In de Woonvisie 2021 is de hoogte van de prijsgrens gelijk aan de 1^e aftoppingsgrens⁴ omdat woningmarktonderzoek en de woningcorporatie toen aangaf vooral een behoefte te zien in Westervoort aan sociale huurwoningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. In de Woondeal 2023 is de grens neergelegd bij de algemene maximale prijsgrens van sociale huur, zijnde de liberalisatiegrens⁵.

	Woondeal 2020	Woonvisie 2021	Voorstel nieuw gemeentelijk streefprogramma
Sociale huur prijsgrens	Geen definitie benoemd	1 ^e aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens

Sociale huur percentage

In de Woonvisie 2021 is in het streefprogramma woningbouw 20% sociale huur opgenomen. In de Woonvisie 2021 wordt ook de overlap tussen categorie sociale huur en middenhuur benoemd. Met deze uitwisselbaarheid is bedoeld dat je in de prijscategorieën zoals ze in de Woonvisie 2021 stonden, je een zelfde inkomensgroep bediend met sociale huur boven de 1^e aftoppingsgrens en middeldure huur. Daarmee is het percentage sociale huur, conform de Woondeal 2023 definitie, in de Woonvisie 2021 in feite circa 25%. Het voorstel is daarom om het streefpercentage uit de Woonvisie te verhogen naar 25%. We blijven daarbij conform de Woonvisie 2021 streven naar een meer evenwichtige opbouw van de woningvoorraad in Westervoort. Het is voor Westervoort goed te onderbouwen waarom het toevoegen van 30% sociale huur in de nieuwbouw aantoonbaar leidt tot een bovengemiddelde leefbaarheidsproblematiek.

Verder is het verschil dat de 25% sociale huur in het nieuwe streefprogramma om bruto toevoeging gaat. In dit cijfer wordt namelijk geen rekening gehouden met de transformatie, zoals benoemd in de prestatieafspraken met Vivare, van bestaande sociale huurwoningen naar middenhuur of koopwoningen. In de Woonvisie 2021 werd nog uitgegaan van een netto toevoeging. Door de transformatieopgave zal in de praktijk de groei van de voorraad sociale huur in Westervoort geen 25% zijn.

	Woondeal 2020	Woonvisie 2021	Aangepast gemeentelijk streefprogramma
Sociale huur	Geen afspraak opgenomen	20-25%	25%

⁴ 1^e aftoppingsgrens = € 633,25 prijspeil 2022 --> € 647,19 (prijspeil 2023)

⁵ liberalisatiegrens = € 763,47, prijspeil 2022 --> € 808,06 (prijspeil 2023)

Middenhuur

In de Woonvisie 2021 is geconstateerd dat er geen vraag is naar en toch behoefte aan middeldure huurwoningen is. Veel woningzoekenden die een sociale huurwoning wensen hebben een te hoog inkomen hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. En koopwoningzoekenden krijgen (steeds) minder makkelijk een hypotheek. Beide groepen zijn daarom aangewezen op middeldure huur als alternatief. Daarom is in de Woonvisie 2021 de maximale huurprijsgrens voor middeldure huur gelegd op € 850,-. Met de Woondeal 2023 worden middenhuur woningen gedefinieerd als huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 187 Woningwaarderingssstelsel punten (€ 1.026, prijspeil 2023).

	Woondeal 2020	Woonvisie 2021	Aangepast gemeentelijk streefprogramma
Middeldure huur prijsgrens	Liberalisatiegrens tot maximaal € 1000,- per maand	1 ^e aftoppingsgrens tot maximaal € 850,- per maand	Liberalisatiegrens tot aan een huur die gelijk staat aan 187 Woningwaarderingssstelselpunten

Betaalbare en middeldure koop: percentages en prijsgrenzen

In de Woonvisie 2021 is grens voor betaalbare koop gelegd op € 250.000,- (V.O.N. prijspeil 2021) en de grens voor middeldure koop op de NHG-grens (nu € 355.000,-). Met de nieuwe Woondeal 2023 vallen beide onder de Rijksgrens voor betaalbare koop van € 355.000,- (prijspeil 2023). Alleen is het verschil met de Woondeal 2020 dat de NHG-grens niet meer als maximale grens wordt gevolgd. In de Woonvisie 2021 is vastgelegd dat 50% van de woningen gerealiseerd moet worden onder de NHG-grens (prijspeil 2023 € 355.000,- V.O.N.). Dat wordt met de nieuwe Woondeal 2023 42% betaalbare koopwoningen onder € 355.000,- V.O.N. prijspeil 2023. Daarmee komt het totale betaalbare programma op 67%.

	Woondeal 2020	Woonvisie 2021	Aangepast gemeentelijk streefprogramma
Betaalbare koop	Koopwoningen tot NHG grens	Betaalbare koop: Koopwoningen tot € 250.000,- V.O.N. +/- categorie Middeldure koop tot NHG grens	Betaalbare koop laag: tot € 250.000,- V.O.N. (prijspeil 2023) Betaalbare koop hoog: Tot € 355.000,- V.O.N. (prijspeil 2023)

Overzicht prijsgrenzen

Voor het overzicht zijn in onderstaande tabel de prijsgrenzen van de Woonvisie 2021 en de nieuwe Woondeal 2023 opgenomen.

	Woonvisie 2021	WOONDEAL 2023
Sociale huur	tot 1e aftoppingsgrens	liberalisatiegrens
Middeldure huur	1e aftoppingsgrens tot € 850,- per maand	liberalisatiegrens tot 187 punten (prijspeil 2023: €1026,- per maand)
Betaalbare koop laag	tot € 250.000,- V.O.N. - geen prijspeil of indexering	tot € 250.000,- V.O.N. (prijspeil 2023 - indexering landelijke normen)
Middeldure koop/ betaalbare koop hoog	€ 250.000,- V.O.N. tot € 325.000,- (NHG grens 2021)	€ 250.000,- V.O.N. tot € 355.000,- (prijspeil 2023 - indexering landelijke normen)
Dure koop	> 325.000,- (NHG grens 2021)	> € 355.000,- V.O.N. (prijspeil 2023 - indexering conform landelijke normen)

liberalisatiegrens = € 763,47, prijspeil 2022 → € 808,06 (prijspeil 2023)

1e aftoppingsgrens = € 633,25 prijspeil 2022 → € 647,19 (prijspeil 2023)

Waarom verschillen in de woningbouwprogramma's en prijsgrenzen?

De woningmarkt is continu in beweging. Als overheid probeer je deze trends bij te houden, maar omdat sommige ontwikkelingen zo snel gaan is dat soms lastig. Wel ontstaan hierdoor door de jaren heen verschillen in de visie op wat een passend streefprogramma is in zowel percentages als prijscategorieën. Telkens probeer je als overheid een streefprogramma vast te stellen wat op dat moment het meest recht doet aan de ambities die je hebt, maar die ook passend is in de situatie van de woningmarkt van dat moment (denk hierbij aan de inflatie, rentes, bouwkosten etc.).

Nieuw streefprogramma nieuwbouw

Bovenstaande leidt tot het onderstaande streefprogramma nieuwbouw op hoofdlijnen dat geldt voor woningbouwplannen waarvoor per 1 juli 2023 nog geen ontwerp bestemmingsplan in procedure is of anterieure overeenkomst is gesloten.

Tabel 2: Streefprogramma woningbouw 2023 t/m 2030

Prijs categorie (prijspeil 2023)		Percentage
Sociale huur	< liberalisatiegrens (€ 808,06 prijspeil 2023)	25%
Middeldure huur & Betaalbare koop laag	< € 1.026 (prijspeil 2023) (max = gelijk aan 187 Woningwaarderingssstelselpunten) < € 250.000,-	10-15% ⁶⁷
Betaalbare koop hoog	€ 250.000,- tot € 355.000,-	27-30%
Dure koop	> € 355.000,-	30-33%

⁶ Als een deel van dit woningbouwprogramma ook als corporatiebezit met een huurprijs > € 633,25 maar onder de € 752,33 wordt gerealiseerd kan het percentage sociale huur naar beneden.

⁷ Uitwisselbaarheid middeldure huur en betaalbare koop

Het streefprogramma geldt voor alle woningbouwlocaties gezamenlijk in de periode 2023 tot en met 2030⁸. De optelsom van alle woningbouwlocaties moet leiden tot het streefprogramma woningbouw 2023 t/m 2030.

Indexering

Sociale huur wordt gelijk gesteld aan de jaarlijks door het Rijk vastgestelde liberalisatiegrens. Voor middeldure huur wordt de maximale prijsgrens gelijkgesteld aan een door het rijk vast te stellen prijs die overeenkomt met 187 Woningwaarderingssstelselpunten.

Beide prijsgrenzen (€ 250.000,- en € 355.000,-) horend bij betaalbare koop worden geïndexeerd conform de landelijke normen zoals vastgelegd in de Woondeal 2023.

De minimale prijsgrens van dure koopwoningen wordt geïndexeerd conform de landelijke normen zoals vastgelegd in de Woondeal 2023. De minimale prijsgrens van dure huur is gelijk aan een prijs die overeenkomt met 187 Woningwaarderingssstelselpunten.

⁸ Looptijd Woondeal 2023

Bijlage

In deze bijlage is voor het overzicht nog het streefprogramma uit de Woonvisie 2021 opgenomen.

Woonvisie

Streefprogramma uit de Woonvisie 2021

Prijscategorie		Prijspeil <u>2021</u>	Percentage
Betaalbaar	Sociale huur	< € 633,25 (1 ^e aftoppingsgrens)	20%
	Middeldure huur	€ 633,25 (1 ^e aftoppingsgrens) tot € 850,-	5%
	Betaalbare koop laag	< € 250.000,-	10%
	Betaalbare koop hoog	< € 325.000,-	40%
Duur	Koop	> € 325.000,-	25%