



Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL

Indexatie differentiatie Woonvisie

Portefeuillehouder	Laura Hoogstraten	Ronde Tafel	7 maart 2019
Opsteller	E. Lock	Debat	26 maart 2019
Zaak/stuknummer	299089	Raadsvergadering	9 april 2019
Raadsvoorstel	19RV010		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Voorstel

In te stemmen met indexatie van de woningprijzen in de differentie uit de Woonvisie 2016-2020, op basis van bijgevoegde tabel.

Besluit Raad 09 april 2019

Basis

In de Woonvisie is een differentiatie voor woningbouw opgenomen: alle nieuwe projecten moeten aan deze differentiatie voldoen. De prijzen binnen deze differentiatie zijn echter nooit geïndexeerd, terwijl de woningprijzen in de tussentijd fors zijn gestegen. Voorstel is om de prijzen te indexeren zodat de differentiatie aansluit bij de huidige situatie op de woningmarkt.

Inleiding

De woningmarkt is sinds het opstellen van de woonvisie in 2016 veranderd. De woningprijzen zijn fors gestegen en daarnaast zijn de bouwpreizen gestegen en zijn er extra duurzaamheidseisen. De prijzen in de differentiatie zijn echter niet geïndexeerd. Dit leidt ertoe dat in projecten de gewenste kwaliteit in woningen en woonomgeving onder druk komt te staan.

Argumenten

- De woningprijzen zijn sinds het opstellen van de woonvisie in 2016 met bijna 30% toegenomen (blijkt uit NVM cijfers).
- De bouwkosten zijn in deze periode ook fors gestegen en lopen nog steeds op.
- De eisen op duurzaamheid (Nul op de Meter) zijn hoger geworden, wat leidt tot extra investeringen bij het bouwen van de woning. Maar dit heeft wel lagere woonlasten voor de bewoners tot gevolg.

Toelichtingen

	Financiën		Juridisch		Risico's
	Communicatie		Automatisering		Anders

Financiën

Het voorstel kan positieve financiële gevolgen hebben voor projecten waarbij de gemeente zelf grond inbrengt: door gemiddelde hogere woningprijzen stijgen de grondopbrengsten. Bij het overgrote deel van de projecten is geen gemeentelijke grond ingebracht, hier zijn de opbrengsten voor de grondeigenaar. Met hen gaan we, in het kader van het sluiten van een anterieure overeenkomst, in overleg over mogelijk extra inzet in bijvoorbeeld openbare ruimte en duurzaamheid.

Juridisch

Bij de meeste projecten wordt verwezen naar het vigerende woonbeleid. Na het indexeren van de prijzen kunnen initiatiefnemers deze toepassen.

Verdere proces

Met initiatiefnemers wordt het effect van de indexering besproken. Daarnaast starten we in 2019 met de evaluatie van de huidige woonvisie en voeren we een woningmarktonderzoek uit, waarna we het proces voor een nieuwe woonvisie kunnen opstarten. De gemeenteraad zal hierbij worden betrokken (start 2^e helft 2019).

VERDIEPING

Inleiding

De woningmarkt is sinds het opstellen van de woonvisie in 2016 veranderd. De woningprijzen zijn fors gestegen, met bijna 10% per jaar en de duurzaamheidseisen zijn verzaamd.

We stellen voor om de prijzen uit de Woonvisie te indexeren.

Koop: Hier wordt een indexatie van 25% toegepast. Reden is dat de gemiddelde woningprijzen met bijna 30% zijn gestegen. Met een indexatie van 25% kiezen we voor een behoudende prijsstijging, in afwachting van de nieuwe woonvisie.

Huur: De maximale huur in het sociale segment is een aantal jaar 'bevroren' door het rijk en per 1 jan. 2019 slechts beperkt gestegen. De huurprijs voor de categorie middeldure huur volgt deze trend met een kleine verhoging tot €950,- zodat deze segmenten op elkaar blijven aansluiten.

Segment	Prijspijs 2016	Prijspeil 2019	%
Goedkoop	Sociale huur tot €710,68 of koop tot €200.000	Sociale huur tot €720,42 of koop tot €250.000*	25% - 35%
Middelduur	Huur tot €900,- of koop tot €300.000	Huur tot €950 of koop tot €375.000	35% - 45%
Duur	Huur vanaf €900,- of koop vanaf €300.000	Huur vanaf €950 of koop vanaf €375.000	20% - 30%

* Realisatie van sociale huur is het uitgangspunt, goedkope koop is alleen mogelijk indien hier gegronde redenen voor zijn (zie besluitvorming versnellingsopgave).

ARGUMENTATIE

- De prijzen zijn sinds het opstellen van de woonvisie in 2016 met bijna 30% gestegen. Een indexatie van de kooprijzen met 25% zorgt ervoor dat de differentiatie weer aansluit op de woningmarkt.
- De duurzaamheidseisen zijn verzaamd (naar Nul op de Meter), wat leidt tot extra investeringen bij de bouw van de woning, maar leidt ook tot lagere energielasten voor de nieuwe bewoners.
- We zien bij projecten knelpunten ontstaan: de kwaliteit van woningen komt onder druk te staan. Zo worden er kleinere woningen gebouwd om onder de gestelde prijzen te blijven, terwijl dit niet altijd aansluit bij de woonwensen van woningzoekenden. Zij hebben liever meer ruimte en zijn bereid hier meer voor te betalen. Door de lage rentestand nemen de hypotheeklasten vaak niet toe.
- De bouwkosten zijn fors gestegen. We merken dat de financiële haalbaarheid van projecten onder druk komt te staan, vooral wanneer er ook investeringen nodig zijn in de openbare ruimte. Voorbeeld is de uitvoering van de gebiedsvisie Utrechtse weg, waar vanuit de diverse projecten een afdracht nodig voor realisatie van het groene raamwerk in dit gebied.
- De indexering wordt nu toegepast, maar ook wordt gestart met een breder traject om de huidige woonvisie te evalueren en een woningbehoefteonderzoek uit te voeren. Dit is vervolgens de basis voor een nieuwe woonvisie waar de differentiatie deel van uitmaakt.

TOELICHTING

Het aanpassen van de woningdifferentiatie heeft gevolgen voor lopende en alle toekomstige woningbouwprojecten. De woningkwaliteit wordt verbeterd en/of woningen worden meer marktconform op te markt worden gezet. Hierdoor sluiten ze aan op de woningmarkt en de prijs/kwaliteit verhouding van bestaande woningen.

Daarnaast heeft het voorstel financiële gevolgen voor initiatiefnemers: de verdien capaciteit in het koopsegment wordt vergroot doordat de prijzen gemiddeld hoger liggen. Dit heeft financiële voordelen en biedt kansen om te investeren in de kwaliteit van de woning of van het gebied (openbare ruimte, duurzaamheid). In een aantal projecten waar extra inzet in de openbare ruimte nodig is, is dit zeer gewenst. Het gaat o.a. om de locaties langs de Utrechtse weg (gebiedsvisie Utrechtseweg Noord), Huis ter Heide Zuid en de gebiedsvisie Dijnseburg.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Na vaststelling indexatie, wordt dit in de diverse projecten toegepast. Daarnaast wordt in 2019 een evaluatie opgesteld van de huidige woonvisie, waarna het proces om te komen tot een nieuwe woonvisie wordt opgestart.

Evaluatie

De effecten van de indexatie worden meegenomen in het proces om tot een nieuwe woonvisie te komen (2019/2020)

BIJLAGEN

Geen

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 19RV010

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2019

BESLUIT:

In te stemmen met indexatie van de woningprijzen in de differentie uit de Woonvisie 2016-2020, op basis van bijgevoegde tabel.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 09 april 2019.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter