

Opwaardeerverzoek & Technische vragen m.b.t. Memo Prijsgrenzen 2024

Fractie	#	Vraag/input	Input voor bespreking
Volt	1	<p><u>Opwaardeerverzoek</u>: Graag wilt Volt met GS en PS in gesprek over de wenselijkheid van en overwegingen rond een meer gestuurde aanpak mbt een gedifferentieerd woningaanbod per gemeente. Daarnaast willen we graag in gesprek over de positie van jongeren binnen deze prijsgrenzen en de mogelijkheden binnen woningdeals specifieke ruimte te reserveren voor woningen voor jongeren (die veelal aan de onderkant van de gestelde "betaalbare prijzen" vallen). We willen ook met GS in gesprek over de aanpak rond het aansturen van gemeenten en optreden indien gewenste resultaten niet worden behaald. Tot slot willen we graag beter begrijpen wat GS verwacht voor de positie en kansen voor statushouders en hoe binnen de gestelde prijsgrenzen daar voldoende ruimte en aandacht aan kan worden gegeven.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De woondeals beogen een hoog percentage betaalbaar: 2/3. We moedigen gemeenten aan om binnen deze afspraken te differentiëren, maar er moet ook ruimte overblijven om de businesscase van projecten sluitend te krijgen. Nog meer sturing kan negatieve gevolgen hebben op de voortgang van de woningbouw. • Corporaties sturen in beleid al op differentiatie binnen de sociale huursector. Jongeren zijn vaak aangewezen op kleinere sociale huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens (ivm huurtoeslag) of de eerste aftoppingsgrens. Na invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting kan de provincie (naar verwachting) sturen op segmenten en kwalitatieve aspecten als betaalbaarheid en woningtype. • Ook alleenstaande statushouders doen een beroep op deze betaalbare, categorie kleine sociale huurwoningen. Daarnaast zijn grotere sociale huurwoningen passend voor grotere gezinnen. • De huisvesting van statushouders blijft een wettelijke verplichting voor gemeenten, die is vastgesteld in de Huisvestingswet. De provincie houdt toezicht op de uitvoering van deze taak. Vanuit het toezicht wordt met gemeenten gekeken naar manieren om de huisvesting van statushouders te bevorderen. Zo ook het beschikbaar stellen van kleinere woningen. • Woonruimteverdeling loopt via de gemeentelijke, regionaal afgestemde, huisvestingsverordening . De provincie heeft adviesrecht op wijzigingen in de huisvestingsverordening. Gemeenten kunnen dit advies beargumenteerd naast zich neerleggen. De provincie kan daarnaast via grote lijnen sturen in woondealafspraken. • De in voorbereiding zijnde Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht gemeenten regionale afspraken te maken over de huisvesting van aandachtsgroepen, waaronder studenten en jongeren die uitstromen uit maatschappelijke opvang of jeugdzorg.

			Starters vallen niet onder de wettelijk verplichte urgentie categorieën.
	2	Gemeenten worden aangestuurd binnen de prijsgrenzen te sturen op een gedifferentieerd woningaanbod. Hoe gaat dit precies worden uitgevoerd, en hoe wordt voortgang gemonitord?	Zie 1. Dit wordt nu alleen via informele weg aangemoedigd. Er wordt niet specifiek gestuurd en gemonitord op differentiatie binnen de vastgestelde betaalbaarheidsgrenzen. Na invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt 2/3 betaalbaar en 30% sociaal verplicht.
	3	Welke juridische mogelijkheden en onmogelijkheden heeft de provincie om hier meer richtinggevend op te treden en minimum/quota te stellen aan gemeenten mbt de gewenste differentiatie?	Momenteel heeft de provincie nauwelijks juridische bevoegdheden om te sturen op de realisatie van specifieke categorieën woningen. Na invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting kan de provincie (naar verwachting) wel gaan sturen op de vastgestelde betaalbaarheidsgrenzen en verdeling van vastgestelde urgentiegroepen..
	4	Wat kan de provincie doen als gemeenten falen om daadwerkelijk een gedifferentieerd woningaanbod te realiseren binnen de prijsgrenzen? Welke overwegingen hanteerde GS hierbij?	Binnen de prijsgrenzen goedkoop, betaalbaar en duur, kunnen we met de nieuwe wet niet verder differentiëren in prijs. Op dit moment kunnen we het niet afdwingen, maar wel aanmoedigen en stimuleren. De provincie kan bijvoorbeeld een subsidie verstrekken om een publiek tekort te dekken, dat wordt veroorzaakt door extra hoge betaalbaarheidsambities bij gemeenten.
	5	Is het juridisch mogelijk voor de provincie om van gemeenten te eisen dat een gedeelte van de woningen specifiek voor jongeren (20-35 jaar) wordt gereserveerd, binnen de 2/3 betaalbare woningen?	De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling. De provincie kan niet juridisch eisen dat gemeenten bepaalde woningen reserveren voor een specifieke doelgroep. Wel heeft GS een adviesrecht bij wijzigingen van de gemeentelijke huisvestingsverordening.
	6	Wat zijn naar verwachting de effecten van deze prijsgrenzen voor de kansen en positie van statushouders?	Voor de huisvesting van statushouders zijn voldoende sociale huurwoningen van corporaties nodig. Het doel van de woondeals en de nieuwe wet Wvrv is onder meer om dit aanbod te vergroten, doordat 30% van de nieuwbouw sociale huur moet zijn. Ook wordt gewerkt aan de verbetering van de positie van corporaties, zodat ze actief betrokken worden bij de ontwikkeling van locaties. Gemeenten hebben een wettelijke verplichting om statushouders te huisvesten. Deze verplichting verandert niet, en het vraagt inspanning van de gemeenten om voldoende betaalbare woningen voor doelgroepen, waaronder statushouders te realiseren.
BBB	7	Impliceert het "streven naar" 2/3 ^e betaalbaar, dat er nog enige flexibiliteit per project bestaat? Hoe wordt daar mee omgegaan?	Het streven geldt op gemeente- en regioniveau. Dat betekent dat er inderdaad flexibiliteit mogelijk is op projectniveau (of tussen projecten). Er kunnen allerlei redenen en factoren zijn waarom op bepaalde locaties 2/3 betaalbaar niet mogelijk is, bijvoorbeeld doordat er al

			afspraken zijn gemaakt over het programma met de ontwikkelaar. Op grond van het huidige Kader voor Provinciaal Programmeren wordt wel gestuurd op 2/3 betaalbaar op projectniveau voor nieuwe uitleglocaties.
	8	Is de provincie bereid om te onderzoeken (of te monitoren of de haalbaarheid van projecten niet te veel onder druk komt door deze betaalbaarheidsnorm?	<p>Op grond van de woondeals is voor projecten in de periode 2022-2024 afgesproken om 50% betaalbaar te realiseren, om te voorkomen dat vertraging optreedt. Dat was daarvoor ook al het uitgangspunt van de provincie.</p> <p>Het is evident dat een hoger percentage betaalbaar voor lagere opbrengsten zorgt, waardoor het publieke tekort zal toenemen. Dit betekent een extra uitdaging voor de stakeholders om de businesscase sluitend te krijgen. Om vertraging te voorkomen blijven we continu met de stakeholders in gesprek om te bekijken wat er nodig is om de voortgang van de woningbouw te bewaken.</p>
	9	Is men op de hoogte dat de verkoopwaarde voor "betaalbare koop" substantieel hoger ligt dan "middenhuur". Zou derhalve gemeenten niet gestimuleerd moeten worden tenminste de keuze tussen (betaalbare) huur en koop vrij te laten (omwille van haalbaarheid projecten)?	Middenhuur is een zeer waardevol segment voor huishoudens die geen koopwoning kunnen financieren. Flexibilisering in arbeids- en huishoudenscarrières leidt tot een blijvende vraag in dit segment.