



Sector: Grondgebied
Portefeuille: Wethouder Lieske
Agendapunt: 4
Onderwerp: Verhoging kooprijsgrens Huisvestingsverordening

VOORSTEL

Besluiten de kooprijsgrens in het kader van de Huisvestingsverordening gemeente Heerde 1999 te verhogen tot € 233.000,--.

TOELICHTING

Inleiding

In Heerde is (betaalbare) woonruimte schaars. Dit is de reden geweest om woningzoekenden met een binding aan de gemeente Heerde een voorrangspositie te geven op de woningmarkt. Hiertoe is bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening in 1994 de kooprijsgrens bepaald op fl. 350.000,-- (€ 158.823,--). Hieraan hebben Gedeputeerde Staten goedkeuring gegeven. Sinds dit tijdstip is de kooprijsgrens nimmer aangepast. De kooprijzen van de woningen zijn echter aanzienlijk gestegen.

De portefeuillehouders van de gemeenten op de Noordveluwe hebben afgesproken om op het gebied van de huisvesting nauwer te gaan samenwerken. Voor de huursector bestaat het voornemen om de woonruimteverdeling te regionaliseren. Voor de koopsector is afgesproken dat op de gehele Noordveluwe dezelfde kooprijsgrens gehanteerd zal worden.

Argumenten

Belang huur- en kooprijsgrens.

De mogelijkheden voor nieuwbouw blijven sterk achter bij de vraag naar woonruimte. Om die reden worden ter bescherming van woningzoekenden, die gezien hun inkomen een minder sterke positie op de woningmarkt innemen, door de gemeenten regels gesteld voor de verdeling van goedkope huur- en koopwoningen.

Een aanvulling op deze regels kan worden gevonden in het stellen van een prijsgrens voor het middeldure marktsegment om daardoor de doorstroming te bevorderen en de toewijsbare voorraad woningen te verruimen.

Door verhuizingen vanuit de aanwezige goedkope voorraad naar duurdere woningen komen goedkope woningen beschikbaar voor de doelgroep. Ook kan de relatieve schaarste aan goedkope woningen aanleiding zijn de werking van het instrumentarium uit te breiden tot naast hogere prijsklassen.

Van een dergelijke situatie is op de Noord-Veluwe sprake.

In de huursector wordt een bovengrens van f 1193,00 (€ 541,36) aangehouden, welke jaarlijks wordt aangepast aan de prijsontwikkelingen en in aanvang (1994) enkele honderden guldens lager lag.

De kooprijsgrens varieert per gemeente.

	kooprijsgrens
Gemeente Putten	f300.000
Gemeente Ermelo	f300.000
Gemeente Nunspeet	f350.000

Gemeente Elburg	f200.000 *
Gemeente Oldebroek	f350.000
Gemeente Hattem	f350.000
Gemeente Heerde	f350.000
Gemeente Epe	f350.000

De gemeente Harderwijk neemt als regionale opvangkern een aparte positie in.

De kooprijsgrens is er bepaald op de wettelijke grens van f 192.000,00.

Deze grens wordt jaarlijks aangepast.

*voor een deel van de voorraad, alleen voor woningen van na 1-7-1985.

Deze grenzen zijn na 1994 niet gewijzigd.

Juridische mogelijkheden hoogte kooprijsgrens.

De Huisvestingswet bepaalt dat woningen tot in de huisvestingsverordening genoemde kooprijsgrens alleen met een vergunning van het college in gebruik kunnen worden genomen. De wettelijke kooprijsgrens is gelijk aan de BWS-grens voor goedkope woningen (momenteel f. 192.000,-) "In het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte, noodzakelijk in verband met uit bovengemeentelijk ruimtelijk beleid voortvloeiende geringe mogelijkheden tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad in de betrokken gemeente (of in een of meer kernen behorend tot die gemeente)", kan met goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de wettelijke grens worden afgeweken. Alle gemeenten hebben de goedkeuring verkregende in de tabel aangegeven grenzen te hanteren.

De Huisvestingswet kent geen bovengrens. Uit de memorie van toelichting van de wet kan worden gehaald dat het doel is om de doelgroep van beleid aan een koopwoning te helpen. Een verhoging van de kooprijsgrens wordt door de provincie aan dit principe getoetst. Voor de waddeneilanden heeft de minister inmiddels dit principe verlaten en een algemene kooprijsgrens toegekend van f. 600.000,-.

De Huisvestingswet heeft momenteel geen betrekking op de verdeling van bouwkavels.

Toekomstige juridische mogelijkheden.

Reeds een aantal jaren is een wijziging van de Huisvestingswet in procedure. Essentie van deze wijziging is een inperking van de mogelijkheden van individuele gemeente om bindingseisen te stellen aan woningzoekenden. In principe zijn regionale bindingseisen het hoogst haalbare. Daarnaast wordt ook voor bouwkavels een maximale kooprijsgrens ingesteld.

De gewijzigde Huisvestingswet is inmiddels ter behandeling aangeboden aan de Eerste Kamer. De daadwerkelijke behandeling wacht op een tweede novelle (= wijziging op een wijzigingsvoorstel) waarin wordt uitgewerkt wat - aansluitend bij de Vijfde Nota - precies restrictief ruimtelijke beleid is.

Gemeenten mogen op grond van de gewijzigde Huisvestingswet maximaal 50% van de koopwoningen onder de distributiegrens brengen. Ter bepaling van deze prijsgrens dient de mediane (middelste uit een reeks) verkoopprijs van woningen in de betreffende woningmarktregio waarvan deze gemeente deel uitmaakt te worden vastgesteld. De minister stelt uiteindelijk per regio de (mediane) kooprijsgrens vast. De maximale grens is vooralsnog gesteld op f. 400.000.

Voor de waddeneilanden zal een grens gelden van f. 600.000,00. De regionale woningmarkt kan naar onze mening ook in andere delen van het land aanleiding geven een hogere grens vast te stellen. Bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een Nationaal Landschap, zoals voor het gebied Veluwe.

Stijging verkoopprijzen regionale markt.

Eind 2000 is de stijging van de verkoopprijzen van woningen in de periode 1994 tot en met 2000 (derde kwartaal) zoveel mogelijk in beeld gebracht. De mediane verkoopprijs varieerde per gemeente op de Noord-Veluwe van f550.000,-- in de gemeente Putten tot f365.000,00 in de gemeente Hattem.

Blijkens informatie van de NVM is over de laatste vier kwartalen de gesignaleerde forse prijsstijging t/m 3^e kwartaal 2000 gevolgd door een verhoging van ongeveer 9,7%.

Deze verhoging betreft de NVM-regio Nunspeet (gemeenten Ermelo, Harderwijk, Nunspeet en Elburg). De landelijke prijsstijging over dezelfde 4 kwartalen bedraagt ongeveer 8,1%.

De mediane verkoopprijs in de regio Nunspeet bedraagt thans € 233.000.

Ontwikkelingen Veluwe.

De gemeenteraad van Apeldoorn heeft onlangs besloten een kooprijsgrens van f600.000,00 te stellen voor de kernen rondom Apeldoorn. Voor Apeldoorn zelf vervalt de kooprijsgrens van f192.000,00 (hiervan ging al enige jaren geen enkele werking uit).

Door de provincie Gelderland is op het besluit van de gemeenteraad v.w.b. de hoogte van de kooprijsgrens van f600.000,00 negatief beschikt. De provincie acht een grens van f. 400.000 zoals is genoemd in de wijziging van de Huisvestingswet momenteel het maximaal toelaatbare. Tegen het besluit van de provincie Gelderland heeft de gemeente Apeldoorn beroep aangetekend.

Een belangrijk nieuw gegeven is tevens de aanwijzing door het kabinet van de Veluwe als Nationaal Landschap in het kader van de totstandkoming van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening (PKB deel III). De bescherming van het gebied en het indammen van de ongebonden vestiging in het waardevolle gebied en de randen van het gebied, middels het stellen van adequate regels, wordt door de aanwijzing als Nationaal Landschap van meer gewicht. Adequaat betekent in dit verband het werken met reële prijsgrenzen.

De hoge huizenprijzen veroorzaken een toenemende druk op de relatief beperkte huurvoorraad. De prijs van een koopwoning is door starters op de koopwoningmarkt niet meer op te brengen. Ook anderszins zijn zo hoge prijzen een bedreiging voor de gemeenten. Een toename van de permanente bewoning van recreatiewoonverblijven en het vertrek van de jongere leeftijdsgroepen (ontgroening) kunnen hiervan bijvoorbeeld het gevolg zijn. Wij zijn van mening dat de lokale bevolking in ieder geval een eerste kans moet krijgen op een vrijkomende koopwoning.

Kooprijsgrens geeft slechts beperkte voorrangspositie.

Benadrukt moet worden dat de kooprijsgrens de inwoners van een gemeente of een woningmarktgebied slechts een tijdelijke voorrangspositie verschaft. In Heerde moet een woning minimaal 11 weken openbaar zijn aangeboden voordat de woning mag worden verkocht aan een woningzoekende zonder binding.

De inbreuk op het eigendomsrecht van de verkopende partij en op het beginsel van vrije vestiging is op die wijze bescheiden en in verhouding met de achterliggende belangen van bescherming van landschap en versterking van de positie op de woningmarkt van de eigen bevolking, met name van de minder draagkrachtigen onder de eigen bevolking.

Gezien bovenstaande adviseren wij u de huidige kooprijsgrenzen te verhogen tot de mediane kooprijsgrens van € 233.000. Een voorstel van gelijke strekking zal ook in de andere gemeenten van het ISV-gebied en Epe en Hattem worden gedaan.

Wij zijn van mening dat een gezamenlijk verzoek van de gemeenten van de Noordveluwe aan Gedeputeerde Staten sterk het draagvlak en de kans van slagen vergroot.

Advies commissie(s)

De commissie Grondgebiedszaken heeft unaniem geadviseerd het voorstel in de raad te behandelen.

Financiële dekking

Aan dit voorstel zijn geen financiële gevolgen verbonden.

Communicatie

Het voorstel is afgestemd met alle portefeuillehouders van de Noordveluwe.

Heerde, 23 april 2002.

Het college van H E E R D E

W. Hoornstra , burgemeester

Mr. A.M. van der Giessen , secretaris

BESLUIT:

cf m. advies
A.

Bijlagen:
geen