

Bestuursdienst / advies aan Burgemeester en Wethouders

Reg.nr: BW17-0023 Casenr.: Sector/afd.: Regie & Ontwikkeling / Regie & Ontwikkeling 2 Steller/tel/e-mail: S.A. den Nijs / 5402 / s.dennijs@heerhugowaard.nl	Portefeuillehouder: G. Oude Kotte Agenda: Openbaar B&W d.d. 24-01-2017 Embargo tot: Nee	Advies van commissie: Ter inzage voor cie: Raadsbehandeling d.d. Begrotingswijziging: Nee
--	---	--

Onderwerp:

Tabel in Regionale Woonvisie aanpassen

Probleemstelling:

In de Regionale Woonvisie staat een tabel die aangeeft in welke prijsklasse een woning valt.

Deze tabel wordt jaarlijks aangepast. De bedragen voor 2017 zijn nu opgenomen. U wordt voorgesteld de tabel in de Regionale Woonvisie te vervangen door de nieuwe versie.

Concept besluit (max. 10 regels) Het college besluit:

1. In de Regionale Woonvisie 2013-2020 tabel 3.1 met de categorie-indeling te vervangen conform voorstel. Dit besluit gaat in met terugwerkende kracht per 1 januari 2017.
2. Het besluit onder 1. op de gebruikelijke wijze bekend te maken en ter kennisname aan de raad aan te bieden.

Definitief besluit B&W

Het college besluit:

1. In de Regionale Woonvisie 2013-2020 tabel 3.1 met de categorie-indeling te vervangen conform voorstel. Dit besluit gaat in met terugwerkende kracht per 1 januari 2017.
2. Het besluit onder 1. op de gebruikelijke wijze bekend te maken en ter kennisname aan de raad aan te bieden.

Bijlagenr. Titel/Onderwerp
(Corsanr.)

Naar B&W,
Commissie, Raad?
(invullen welke)

Publiceren op
website:
ja/nee/besloten

BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Onderwerp: Tabel in Regionale Woonvisie aanpassen

Bevat het advies alle elementen? (Raadpleeg hiervoor de checklist voor B&W-adviezen op Hugo, bestuurlijke besluitvorming)

Toelichting:

Vraagstelling - probleemstelling

In de Regionale Woonvisie staat een tabel (tabel 3.1) die aangeeft in welke prijsklasse een woning valt. Deze tabel wordt jaarlijks aangepast. De bedragen voor 2017 zijn nu opgenomen. U wordt voorgesteld de tabel in de Regionale Woonvisie te vervangen door de nieuwe versie.

Politiek-bestuurlijke aspecten

In de Regionale Woonvisie staat dat in woningbouwprojecten 30% sociaal moet worden gerealiseerd. Met 'sociaal' wordt bedoeld woningen in categorie 1 en 2. Ontwikkende partijen dienen daarom rekening te houden met de nieuwe bedragen.

Dit voorstel tot aanpassing van de tabel is besproken in het PORA van 11 januari 2017. Het PORA heeft toen ingestemd met het voorleggen aan de colleges van B&W.

Afwegingen / alternatieven

De tabel laat zien in welke prijsklasse een woning valt. Voor huurwoningen is de indeling gebaseerd op de huurprijs. Voor koopwoningen is bepalend de WOZ-waarde (bestaande woningen) of de vrij-op-naam prijs (nieuwbouwwoningen). De tabel uit 2016 moet worden aangepast omdat het rijk per 2017 enkele bedragen heeft gewijzigd die in de tabel worden gebruikt:

- Voor huurwoningen in categorie 1 wordt in de tabel gebruikt de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoons huishoudens uit de Wet op de Huurtoeslag. Deze is gewijzigd naar € 592,55 .
- Voor huurwoningen in categorie 2 geldt als grens de maximum-huurprijs voor Huurtoeslag. Het rijk heeft dit bedrag niet aangepast per 2017. Het blijft € 710,68 .
- Voor koopwoningen in categorie 1 wordt als grens gebruikt de kooprijsgrens uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit. Deze is gewijzigd naar € 185.900 .
- Voor de overige categorieën (koop 3 en koop 4) werden nooit bedragen uit rijksregelgeving gebruikt. De regio had hiervoor zelf als grens gekozen resp. € 225.000 en € 325.000 . In het regionaal ambtelijk overleg is geconstateerd dat het onderscheid tussen deze categorieën geen meerwaarde heeft. Daarom zijn categorie 3 en 4 in de koop nu samengevoegd. In de huur werd al langer geen aparte categorie 3 en 4 onderscheiden. Deze werkwijze zorgt nu dus voor een tabel die overzichtelijker is.

Dat levert het volgende resultaat op:

Bestaande tabel (geldend sinds 1-3-2016)

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 181.000,-	tot € 586,68
Categorie 2	€ 181.000 - 225.000,-	€ 586,68 – € 710,68
Categorie 3	€ 225.000 - 325.000,-	> € 710,68
Categorie 4	Vanaf € 325.000,-	

Nieuwe tabel (per 1-1-2017)

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 185.900,-	tot € 592,55
Categorie 2	€ 185.900 - 225.000,-	€ 592,55 – € 710,68
Categorie 3	Vanaf € 225.000,-	> € 710,68

Juridische aspecten

Alle gemeenten in de regio Alkmaar behalve Uitgeest hebben in 2013 de Regionale Woonvisie 2013-2020 vastgesteld. De raad van de nieuwe gemeente Alkmaar heeft de Regionale Woonvisie in 2015 opnieuw vastgesteld. Het document is identiek in al deze gemeenten. Alleen Uitgeest heeft de Regionale Woonvisie niet vastgesteld. Deze gemeente beziet of zij dat alsnog doet of dat zij alleen de bovenstaande tabel met de categorie-indeling vaststelt.

Het college is bevoegd om tabel 3.1 aan te passen. Dat is vermeld in het raadsbesluit tot vaststelling van de Regionale Woonvisie.

Aanpassen van de Huisvestingsverordening is niet nodig. Voorheen stonden in de verordening onder het kopje Passendheid ook bedragen uit deze tabel genoemd. Dat is echter vervallen met het vaststellen van de huidige Huisvestingsverordening. De verordening noemt de bedragen niet meer maar verwijst naar de betreffende wet.

Communicatie

Het besluit van het college wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en ter kennisname aan de raad aangeboden.