

## **RAADSINFORMATIEBRIEF**

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Contactpersoon: dhr. S.A. den Nijs                      Ons kenmerk: Bij18-259  
Afdeling/Team: Regie & Ontwikkeling 2              Zaaknummer: Cbb180195  
E-mail: post@heerhugowaard.nl  
Onderwerp: Raadsinformatiebrieven Regionale woonvisie: vernieuwen tabel met categorie-indeling

Heerhugowaard, 19 april 2018

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

### **Kennisnemen van**

Het college heeft 17 april jl. besloten tabel 3.1 met de categorie-indeling in de Regionale Woonvisie 2013-2020 met terugwerkende kracht per 1 januari 2018 te vervangen.

### **Inleiding**

In de Regionale Woonvisie staat dat in woningbouwprojecten 30% sociaal moet worden gerealiseerd. Met 'sociaal' wordt bedoeld woningen in categorie 1 en 2. In de Regionale Woonvisie staat een tabel die aangeeft in welke prijsklasse een woning valt. Deze tabel wordt jaarlijks aangepast. Ontwikkellende partijen dienen daarom rekening te houden met de indeling in de tabel. Het PORA heeft op 4 april 2018 ingestemd met de aanpassing van deze tabel.

### **Kernboodschap**

In de Regionale Woonvisie staat een tabel die aangeeft in welke prijsklasse een woning valt. Deze tabel wordt jaarlijks aangepast. Besloten is om de tabel anders op te zetten waardoor de jaarlijkse besluitvormingscyclus niet meer nodig is. Dit bevordert de efficiency. Er is nu eenmalig een nieuwe versie van de tabel vastgesteld waarin niet langer bedragen worden genoemd, maar waarin wordt verwezen naar bedragen in wetten. Met deze nieuwe opzet is de tabel altijd actueel. In de bijlage vindt u de nieuwe tabel met verdere uitleg.

### **Consequenties**

Deze tabel is onderdeel van de gemeentelijke inzet in gesprekken met woningaanbieders met als doel om de aan de afspraken uit de Regionale Woonvisie te voldoen.

### **Communicatie**

De gemeentelijke projectmanagers woningbouw en de woningaanbieders worden van dit besluit op de hoogte gebracht.

### **Vervolg**

NVT

### **Bijlage(n)**

Zie pagina 3

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,  
de secretaris, de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A.S. Meijer', is written over a circular official seal. The seal features a central emblem and the text 'GEMEENTE' at the top and 'HEERHUGOWAARD' at the bottom.

A.S. Meijer

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A.B. Blase', is written over a circular official seal. The seal features a central emblem and the text 'GEMEENTE' at the top and 'HEERHUGOWAARD' at the bottom.

A.B. Blase

**BIJLAGE****NIEUWE TABEL**

	<b>Koop</b>	<b>Huur</b>
<b>Categorie 1</b>	Bovengrens = De 'kooprijsgrens' uit de Wet bevordering Eigenwoningbezit (artikel 15 lid 1 onder a)	Bovengrens = De 'aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoons huishoudens' uit de Wet op de Huurtoeslag (artikel 20 lid 2 onder a)
<b>Categorie 2</b>	Bovengrens = € 235.000 Vanaf 2019 wordt dit bedrag jaarlijks verhoogd met het Consumentenprijsindexcijfer Alle Huishoudens van het CBS en afgerond op € 1.000.	Bovengrens = De 'Huurtoeslaggrens' uit de Wet op de Huurtoeslag (artikel 13 lid 1 onder a)
<b>Categorie 3</b>	Woningen duurder dan de bovengrens van categorie 2.	Woningen duurder dan de bovengrens van categorie 2.

**Toelichting***Het voorstel past in het ingezette beleid*

De nieuwe opzet van de tabel was eenvoudig in te voeren omdat in de tabel al bedragen uit wetten werden gebruikt. De verwijzing naar die wet is nu opgenomen. Alleen de grens voor categorie 2 koopwoningen komt niet uit een wet. Voor die grens is daarom vastgelegd wat het bedrag voor 2018 is en hoe dat voortaan jaarlijks wordt aangepast. Dit gaat nu als volgt:

- De grens voor categorie 2 koop voor het jaar 2018 is vastgesteld op € 235.000.
- Vanaf 2019 wordt dit bedrag jaarlijks verhoogd met de Consumentenprijsindex Alle Huishoudens van het CBS.

*Toelichting op grens voor categorie 2 koop*

De grens is zodanig gekozen dat de woonlasten van een categorie 2 woning in de koop vergelijkbaar zijn met die van een categorie 2 woning in de huur. Voor de huur geldt de Huurtoeslaggrens. Die is nu € 710,68.

De grens voor categorie 2 koop is bepaald met behulp van de online module op de site van Vereniging Eigen Huis: <https://www.eigenhuis.nl/hypotheken/maximale-hypotheek-berekenen>. Daaruit blijkt dat de woonlasten vergelijkbaar zijn bij een koopwoning van € 235.000.

Ook als wordt gekeken naar de prijsindexcijfers van het CBS komt € 235.000 als juiste keuze naar voren. Zie hieronder.

*Vanaf 2019 jaarlijks aanpassen met Consumentenprijsindexcijfer Alle Huishoudens van CBS*

Voordeel van de indexen van het CBS is dat deze al jarenlang worden gebruikt en niet ter discussie staan. Besloten is om de Consumentenprijsindex Alle Huishoudens (CPI) te gebruiken voor de jaarlijkse aanpassing van het bedrag voor categorie 2 koop. In deze index zijn namelijk niet alleen de bouwkosten verwerkt (zoals in de bouwkostenindex) maar ook andere prijselementen die van belang zijn voor consumenten. Het CBS adviseert gemeenten overigens ook om bij nieuwe contracten of herziening van bestaande contracten de prijzen aan te passen met de reeks CPI Alle huishoudens en hierbij te kiezen voor het meest recente basisjaar.

Het gebruik van deze index laat ook zien dat de keuze voor € 235.000 terecht is. De oude grens voor categorie 2 koop was € 225.000. Dit bedrag werd vastgesteld in 2013 en sindsdien niet meer aangepast. Als dit bedrag van € 225.000 wordt bijgewerkt met de CPI-index vanuit het jaar 2013 naar 2018, dan komt dit bedrag uit op zo'n € 233.000 dus afgerond € 235.000.

*Klantvriendelijke werkversie*

Om te voorkomen dat iedereen de bedragen in de wetten moet opzoeken om te weten welk bedrag nu geldt, is van deze tabel ook een 'werkversie' gemaakt uit het oogpunt van klantvriendelijkheid. Bovenstaande tabel betekent dat de volgende bedragen gelden voor het kalenderjaar 2018:

	<b>Koop</b>	<b>Huur</b>
<b>Categorie 1</b>	Tot € 189.800,-	tot € 597,30
<b>Categorie 2</b>	€ 189.800 - € 235.000	€ 597,30 - €710,68
<b>Categorie 3</b>	Boven € 235.000	Boven € 710,68

