

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

Aanmelding experiment Crisis- en Herstelwet voor hogere maximumprijs sociale koopwoning

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 11-10-2022
Notanummer	: 2022-797
Datum	: 11-10-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Brief namens B _ W - Aanmelding experiment Chw sociale koop.docx

### Parafering

<li>05-10-2022: Wethouder</li><li>04-10-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 06-10-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

\* 05-10-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

12-10-2022

B & W d.d.: 11-10-2022

### Besluit

1. De gemeente Deventer, middels bijgevoegde brief, aan te melden voor het experiment op basis van de Crisis- en Herstelwet, zodat een hogere maximumprijsgrens voor een sociale koopwoning gehanteerd mag worden.

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

Op dit moment kan in een bestemmingsplan worden vastgelegd hoe gronden gebruikt en bebouwd mogen worden. De Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan vast te leggen welk aandeel van de woningen binnen aangewezen gebieden in een bepaalde woningbouwcategorie moeten vallen. De woningbouwcategorieën zijn gedefinieerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente Deventer heeft via een Doelgroepenverordening de beoogde doelgroep en instandhoudingstermijn vastgesteld.

In het Bro is de prijs voor een sociale koopwoning gelimiteerd tot € 200.000. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet wordt de maximumprijs opgetrokken tot de geldende Nationale Hypotheek Garantie-kostengrens (NHG, € 355.000 prijspeil 2022). Door een experiment op basis van de Crisis- en Herstelwet, loopt het kabinet vooruit op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet. Gemeenten kunnen zich aanmelden bij het ministerie van BZK om gebruik te kunnen maken van het experiment.

Nadat de gemeenten Deventer is toegelaten tot het experiment dient de Doelgroepenverordening gewijzigd te worden om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken op de verhoogde maximale prijsgrens voor een sociale koopwoning. Op dat

moment kunnen we ook de hoogte van de prijsgrens bepalen.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het realiseren van betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen.

### **Kader**

Crisis- en Herstelwet, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Omgevingswet en gemeentelijke Doelgroepenverordening

### **Betrokken partijen en participatie**

Inhoudelijk betreft dit nog geen wijziging van de Doelgroepenverordening. Bij de voorbereiding van de wijziging van de Doelgroepenverordening zal participatie plaatsvinden onder meer met Platform Wonen.

### **Argumenten voor en tegen**

Voor

\* Het is voor ontwikkelaars niet haalbaar om een kwalitatief goede koopwoning op te leveren voor een bedrag onder de huidige (wettelijke) limiet van € 200.000. Dat komt door de forse stijging van de bouwkosten op de markt. De verhoging van de prijsgrens van een sociale koopwoning kan een bijdrage leveren om te voorkomen dat de bouw van deze woningen (o.a. Steenbrugge) vertraging oploopt.

\* De gemeente Deventer is niet verplicht om de verhoogde verkoopprijs te hanteren: de NHG-grens geldt als nationale maximumprijs. Gemeenten zijn vrij om in hun lokale beleid een lagere prijs te kiezen.

Tegen

\* In de Omgevingswet wordt de maximale prijsgrens voor een sociale koopwoning opgetrokken naar de NHG-grens. Op moment van schrijven is de invoering van de Omgevingswet beoogd op 1 januari 2023. Het is dus de vraag of een hogere prijsgrens door aanmelding als experiment daadwerkelijk vooruitlopend op de Omgevingswet kan worden toegepast. Echter is het ook mogelijk dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet opnieuw opschuift, waardoor het raadzaam is om de aanmelding nu wel te doen.

### **Financiële consequenties en dekking**

De aanmelding heeft geen financiële consequenties.

### **Openbaarmaking en communicatie**



De communicatie vindt plaats in het spoor van de aanpassing van de Doelgroepenverordening.

### **Aanpak en uitvoering**

De aanmeldingsbrief wordt gestuurd naar het ministerie van BZK. Zodra toestemming voor deelname aan het experiment is ontvangen bereiden we een wijziging van de Doelgroepenverordening voor. Deze zal aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

14 0570  
telefoon

06 25 23 43 87  
direct telefoonnummer

e.krabbenbos@deventer.nl  
e-mail

Ministerie van BZK  
T.a.v. Minister De Jonge  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

DEV-BLD/299317-2022  
kenmerk

uw referentie

11 oktober 2022  
datum

E. Krabbenbos  
contactpersoon

Aanmelding experiment Chw sociale koopwoning  
onderwerp

Geachte heer De Jonge,

Door het experiment sociale koopwoning op basis van de Crisis- en Herstelwet, loopt het kabinet vooruit op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet. Gemeenten kunnen zich aanmelden om gebruik te kunnen maken van dit experiment. Middels deze brief willen wij de gemeente Deventer aanmelden voor dit experiment.

Graag ontvangen wij een bevestiging van onze aanmelding.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Deventer,

A.A.M. Bottenberg  
Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling