

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Concernstaf

Onderwerp:

Vragen ex art 46 RvO-DS-Sociale koopwoningen

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 21-11-2023
Notanummer	: 2023-1100
Datum	: 21-11-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 2023-11-03 Vragen art 46 RvO DS - Sociale Koopwoningen.pdf, Antwoordbrief vragen ex art 46 RvO-DS-Sociale koopwoningen.docx

### Parafering

<li>15-11-2023: Wethouder</li><li>15-11-2023: Programmamanager Ruimtelijke  
Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 17-11-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 16-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

22-11-2023

B & W d.d.: 21-11-2023

### Besluit

1. De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de Deventer Sociaal-fractie vast te stellen
2. De beantwoording aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

Per brief van 3 november 2023 hebben Kevin Peeters en Kitty Schmidt van de fractie van Deventer Sociaal uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over sociale koopwoningen. Bijgaand treft u de beantwoording aan.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

### Kader

**Betrokken partijen en participatie**

**Argumenten voor en tegen**

**Financiële consequenties en dekking**

**Openbaarmaking en communicatie**

**Aanpak en uitvoering**

College van B&W

Postbus 5000

7400 GC Deventer

Schriftelijke Vragen Artikel 46 RVO

Betreft: Sociale Koopwoningen



Geacht college,

In de woonvisie uit 2018, werd een **sociale** koopwoning bestempeld als een woning met een maximale koopprijs van €200.000. Bij het meest recente woningbouwproject (oktober 2023) werd een **betalbare** koopwoning bestempeld als een woning met een maximale koopprijs van €355.000.

Tot 2023 gold de Nationale Hypotheek Grens (NHG) als maatstaf voor wat als sociale koopwoningen werd bestempeld. Deze maatstaf is de afgelopen vijf jaar al fors gestegen (€200.000 naar €355.000). In 2024 stijgt de NHG-grens opnieuw fors (van 405.000 naar €455.000) en daarom is de bovengrens voor sociale koopwoningen door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening vanaf 2024 vastgesteld op een maximale koopprijs van €390.000 ([Rijksoverheid, 2023](#)).

Gezien deze recente ontwikkelingen, maakt onze fractie zich zorgen dat de maximale koopprijs voor een sociale koopwoning (vaak een starterswoning) alleen maar hoger wordt. Binnenkort spreekt de gemeenteraad over de woonvisie uit 2018 en daarom stellen wij de volgende vragen:

1. Is het college van mening dat een koopwoning met een maximale koopprijs van €355.000 niet door alle Deventenaren bestempeld kan worden als “betaalbaar” en het daarom logischer is om te spreken van “sociale” koopwoningen?
2. Welke maximale koopprijs voor sociale koopwoningen gaat het college gebruiken voor de nieuwe woonvisie?
3. Is het college voornemens om deze maximale koopprijs niet te laten stijgen, nadat de woonvisie is vastgesteld? Betekent dit een meerjarige maximale koopprijs voor sociale koopwoningen?
4. Is het college van mening dat iedereen recht heeft op een koopwoning? Waarom hebben sommige Deventenaren die mogelijkheid nu wel en andere Deventenaren niet?

5. Kan de huidige maximale koopprijs van €355.000 voor sociale koopwoningen naar beneden? Waarom wel en waarom niet? Wanneer deze nieuwbouwwoningen verkocht worden door de eerste eigenaren, is er al een stijging, omdat de verkoopprijs zich gaat verhouden tot de markt.
6. Hoe gaat het college zorgen voor betaalbare koopwoningen als de maximale grens voor sociale koopwoningen bij nieuwbouwprojecten blijft stijgen? Is het niet logischer om de toekomstige stijging aan de markt over te laten en als overheid zo betaalbaar als mogelijk te bouwen?

Met vriendelijke groet,

Kevin Peeters

Raadsopvolger Deventer Sociaal

Kitty Schmidt-Versteeg

Raadslid Deventer Sociaal

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

14 0570  
telefoon

direct telefoonnummer

[gemeente@deventer.nl](mailto:gemeente@deventer.nl)  
e-mail

Aan de fractie van Deventer Sociaal  
t.a.v.  
mw. K. Schmidt-Versteeg  
dhr. K. Peeters  
Interne Post

2023-1100  
kenmerk

uw referentie

21 november 2023  
datum

M.C. Eggel  
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO  
onderwerp

Geachte mevrouw Schmidt en meneer Peeters,

In uw brief van 3 november jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over sociale koopwoningen. Ons antwoord is als volgt.

### **Vraag 1**

Is het college van mening dat een koopwoning met een maximale koopprijs van €355.000 niet door alle Deventenaren bestempeld kan worden als "betaalbaar" en het daarom logischer is om te spreken van "sociale" koopwoningen?

### **Antwoord**

Het college begrijpt dat niet alle Deventenaren een woning van €355.000 kunnen betalen. Deventer heeft daarom geen maximale koopprijs voor sociale koopwoningen van €355.000. Deventer hanteert momenteel drie categorieën sociale koop:

- Sociale koop laag: tot max. €180.000 VON
- Sociale koop midden: tot max. €220.000 VON
- Sociale koop hoog: tot max. €250.000 VON

De term 'betaalbaar' is terminologie van het ministerie BZK. Het ministerie gebruikt de term als verzamelnaam voor middenhuurwoningen en koopwoningen tot €355.000. Landelijke regelgeving verplicht gemeenten om bij het bouwen van woningen de '30-40-30' verhouding te hanteren: 30% sociale huur, 40% 'betaalbaar' en 30% duurder.

### **Vraag 2**

Welke maximale koopprijs voor sociale koopwoningen gaat het college gebruiken voor de nieuwe woonvisie?

### **Antwoord**

Het college werkt momenteel aan de herziening van de woonvisie. Dit proces is echter nog niet afgerond. Het college wil niet vooruitlopen op de uiteindelijke inhoud daarvan.

### **Vraag 3**

Is het college voornemens om deze maximale koopprijs niet te laten stijgen, nadat de woonvisie is vastgesteld? Betekent dit een meerjarige maximale koopprijs voor sociale koopwoningen?

**Antwoord**

Het beleid van de gemeente Deventer is gericht op behoud van betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen voor minder draagkrachtige doelgroepen. Het college acht het niet verstandig om de koopprijzen van sociale koop voor langere tijd vast te zetten. Verandering in (economische) omstandigheden en andere factoren kunnen een goede reden zijn om de prijzen te herzien.

**Vraag 4**

Is het college van mening dat iedereen recht heeft op een koopwoning? Waarom hebben sommige Deventenaren die mogelijkheid nu wel en andere Deventenaren niet?

**Antwoord**

Het college is van mening dat iedereen recht heeft op een fijne en betaalbare woning. Dit hoeft niet uitsluitend een koopwoning te zijn.

**Vraag 5**

Kan de huidige maximale koopprijs van €355.000 voor sociale koopwoningen naar beneden? Waarom wel en waarom niet? Wanneer deze nieuwbouwwoningen verkocht worden door de eerste eigenaren, is er al een stijging, omdat de verkoopprijs zich gaat verhouden tot de markt.

**Antwoord**

De maximale prijs wordt door de Rijksoverheid bepaald. Zoals eerder benoemd heeft Deventer echter geen maximale koopprijs voor sociale koopwoningen van €355.000 en hanteert Deventer lagere prijzen.

**Vraag 6**

Hoe gaat het college zorgen voor betaalbare koopwoningen als de maximale grens voor sociale koopwoningen bij nieuwbouwprojecten blijft stijgen? Is het niet logischer om de toekomstige stijging aan de markt over te laten en als overheid zo betaalbaar als mogelijk te bouwen?

**Antwoord**

De gemeente bouwt zelf geen woningen. Wel geeft het college randvoorwaarden mee. Bijvoorbeeld dat er voldoende woningen in alle prijscategorieën worden gebouwd. Dat is een samenspel met projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties en andere (private) partijen. Daarbij is het belangrijk dat de gemeentelijke ambities worden gerealiseerd, maar ook dat een woningbouwproject haalbaar en betaalbaar is.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,

J.P. Wassens

R.C. König