

GS-Voorstel

Besluitnummer
PZH-2024-852642502
DOS-2013-0007945

Status	Datum vergadering Gedeputeerde Staten	Eindtermijn
Openbaar	4 juni 2024	N.v.t.

Onderwerp

Aanvulling op behandelvoorstel motie 1303 Betaalbaar huis ook echt betaalbaar

Advies

1. Vast te stellen de beantwoording van de aanvullende vragen naar aanleiding van motie 1303 betaalbaar huis ook echt betaalbaar;
2. Vast te stellen de publiekssamenvatting waarin de aanvullende vragen worden beantwoord.

Besluit GS

Vastgesteld met een machtiging voor de portefeuillehouder om in de GS-brief aan PS op p.4 inzake de tabel:

- Een check te doen op de cijfers die zijn opgenomen over het inkomen en wat je kunt lenen. Nu leest het alsof je bij een gelijk gebleven inkomen meer kunt lenen. Als dat klopt, moet een toelichting opgenomen worden;
- Te bekijken of deze verduidelijkt kan worden.

Bijlagen

1. Brief aan PS, Beantwoording aanvullende vragen motie 1303

1 Toelichting voor het College

In de commissievergadering Bereikbaarheid en Wonen van maart 2024 is de beantwoording van motie 1303 besproken. De heer Lalta vond dat deze niet voldeed aan het gevraagde. Hij heeft aanvullend enkele vragen gesteld die in voorliggende GS-brief aan PS deels worden beantwoord.

1. *Een confrontatie (in cijfers) tussen de behoefte aan woningen onder de €280.000 en €355.000 (ofwel goedkope koop en betaalbare koop), de huidige beschikbaarheid en zoveel als mogelijk in hoeverre deze woningen onderdeel zijn van de huidige plannen.*
2. *Een inschatting hoeveel meer inwoners door de verlaging van de betaalbaarheidsgrens naar €280.000,- in aanmerking zouden komen voor een betaalbare koopwoning.*

Deze aanvullende vragen hebben wij waar mogelijk beantwoord. Dit is soms lastig omdat we momenteel bij de tweede vraag niet beschikken over data van huishoudens naar bruto-inkomensklassen (gebaseerd op modaal) in Zuid-Holland, omdat deze data nog in bewerking zijn. Daarom is gewerkt met afgeleide gegevens van Nederlandse huishoudens.

Daarnaast zijn er kanttekeningen te plaatsen bij het een-op-een koppelen van bepaalde inkomensgroepen aan koopwoningen. De beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen hangt tot slot ook af van wat gebouwd kan worden. Als de betaalbaarheidsgrens lager wordt vastgesteld, zullen er minder van deze nieuwe woningen beschikbaar komen, ook al bestaat hieraan een grote behoefte. Zie voor verdere toelichting de brief aan PS.

Uit de brief blijkt dat er een grote mismatch is tussen de behoefte aan met name goedkope koopwoningen en de plannen hiervoor. Deze behoefte zal naar verwachting daarom deels vervuld worden door huurwoningen.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag exclusief BTW	: € 0,00
Programma	: Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Juridisch kader

De beantwoording van de vragen levert geen juridische gevolgen op. Het aanpassen van de betaalbaarheidsgrens naar €280.000 zou dat wel kunnen hebben. Zo zouden de regionale realisatieagenda's (RRA's) eventueel moeten worden heronderhandeld met de rijksoverheid, de gemeenten en de woningcorporaties. Daarnaast zal het Omgevingsbeleid herzien moeten worden hierop.

Aangezien de betaalbaarheidsgrens momenteel besproken wordt met het ministerie van BZK, is het mogelijk dat de betaalbaarheidsgrens naar €390.000 wordt geïndexeerd.

2 Voorafgaande besluitvorming

In de vergadering van Provinciale Staten van 8 november 2023 is Motie 1303 (Betaalbaar Huis ook echt betaalbaar) aangenomen. Hierin verzoekt Provinciale Staten Gedeputeerde Staten om in kaart te brengen welke consequenties het heeft wanneer bij de bepaling of een koopwoning als betaalbaar geclassificeerd kan worden, niet meer uit te gaan van de (vastgestelde) NHG-grens, maar hetgeen met een bruto-inkomen van 1,5 keer modaal gekocht kan worden. In maart 2024 is de

beantwoording besproken en heeft dhr. Lalta een aantal aanvullende vragen gesteld die in voorliggende brief worden beantwoord. Motie 1303 is dan ook nog niet afgedaan.

3 Proces

Verzoek aan PS is met de beantwoording van de aanvullende vragen de motie als afgedaan te beschouwen.

Voor de eerdere beantwoording is een rondje gedaan langs verschillende partijen zoals gemeenten en marktpartijen om de gevolgen van het omlaag brengen van de betaalbaarheidsgrens toe te lichten. De in de eerdere beantwoording aangegeven gevolgen komen met name uit die inventarisatie.

Er is een relatie met de beantwoording van amendement op het Statenvoorstel bij het Ruimtelijk Voorstel in het kader van de ruimtelijke puzzel, A-796, over 'snel de juiste woningen bouwen' (6 maart 2024) waarin onder meer ook wordt gevraagd om een analyse van eventuele discrepanties tussen bouwplannen en gezochte woningen.

4 Participatie en rolneming

Provinciale rol:

- Vaststellen betaalbaarheidsgrens totdat de Wet Regie Versterking Volkshuisvesting in werking is getreden.

Voor deze aanvullende vragen is gebruik gemaakt van bij de provincie beschikbare data .

5 Communicatiestrategie

Uit de motie 1303 blijkt dat PS zorgen heeft over de betaalbaarheid van woningen. Die worden gedeeld door GS.

Momenteel wordt met het ministerie besproken welke betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen wordt gehanteerd: de eerder door de provincie vastgestelde grens van €355.000 of €390.000.