

1. Wat is de definitie van betaalbare woningbouw in dit document?

Onder betaalbare woningbouw wordt verstaan:

- Sociale huurwoningen tot € 879,66 per maand (prijspeil 2024);
- Middenhuur tot maximaal € 1.129,39 (prijspeil 2024);
- koopwoningen met een aankoopprijs van maximaal € 390.000 (VON) (prijspeil 2024).

De definitie sluit aan bij de Woondeal 2.0 en het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting.

2. Wat is de definitie van 'sociale woningbouw'?

Onder sociale woningbouw wordt verstaan een koopwoning tot € 292.000,- VON (prijspeil 2024) of een huurwoning met een maximale (kale) huurprijs van € 879,66 per maand,- (liberalisatiegrens, prijsspeil 2024).

De definitie sluit aan bij wetgeving en het woonakkoord regio Alkmaar.

3. Wat kan er behalve de genoemde mogelijkheid, nog meer met een vereveningsfonds?

Zie beantwoording onder vraag 4.

4. Welke mogelijkheden zijn er nog meer, naast de genoemde, om de inkomsten uit het vereveningsfonds sociale woningbouw in te kunnen zetten. (Denk aan het verlagen/ minder verhogen van grondprijzen etc)

In de praktijk komt een alternatieve inzet (elders) van het vereveningsfonds sociale woningbouw niet voor. Het vereveningsfonds moet ingezet worden waarvoor dat is bedoeld: Het bouwen van sociale huurwoningen.

5. Het bepalen van woningbouw categorieën en percentages bij de woningbouwprogramma's is een belangrijk sturingsinstrument. Om een afgewogen keuze uit de scenario's te kunnen maken wil GL ook inzicht hebben in welke sturingsmogelijkheden de Raad heeft bij de toewijzing van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middensegment huurwoningen. Is het mogelijk daar een overzicht van te ontvangen?

In artikel 4, eerste lid, van de Huisvestingswet is bepaald dat gemeenten in een huisvestingsverordening regels kunnen stellen met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte. 1 juli 2023 heeft uw raad de huisvestingsverordening vastgesteld. Dit heeft betrekking op woningen tot de liberalisatiegrens. Er kunnen ook regels worden opgesteld voor de middeldure huur. Sinds de wetwijziging Huisvestingwet 2014 kunnen voortaan ook regels voor het

segment betaalbare nieuwbouw koop worden opgenomen in de huisvestingsverordening. In 2024 is deze prijsgrens vastgesteld op € 390.000. Wil de gemeente regels opnemen voor sociale koop of het middeldure huursegment zal schaarste aangetoond moeten worden voor deze segmenten. De onderbouwing moet aantonen dat doelgroepen moeite hebben met het vinden van een geschikte woning.