Onderbouwing wijziging huisvestingsverordening 2026

Vergunningplicht voor het wijzigen van ~~grondgebonden~~ zelfstandige woningen in het goedkope segment.

Omzettingsvergunning wijzigen gebruik goedkope ~~grondgebonden~~ zelfstandige woning

We stellen een vergunningsplicht in voor het wijzigen van het gebruik van ~~grondgebonden~~ zelfstandige woningen in het goedkope segment (tot € 335.000). Dit houdt in dat deze woningen niet mogen worden verkamerd of gesplitst. Zo houden we deze beschikbaar voor huishoudens die dit nodig hebben. ~~Het gaat hierbij om woningen op straatniveau, niet om etage woningen. Deze woningen (op straatniveau) zijn namelijk schaars.~~

Schaarste
Uit het advies van Companen blijkt dat woningen in het goedkope en betaalbare koopsegment schaars zijn en ook steeds schaarser worden. Gekeken naar het beschikbare aanbod heeft zo'n 10-15% van de koopwoningen in Nijmegen een WOZ-waarde tot € 335.000. Dat betekent dat er zeer weinig koopaanbod is voor huishoudens met een inkomen tot 1,5 keer modaal.

Het aandeel verkochte woningen met een prijs tot zo'n € 280.000 daalde van ongeveer 20% in de eerste helft van 2023 naar minder dan 5% in de tweede helft van 2025. Het aandeel verkochte woningen met een prijs tussen € 280.000 en € 350.000 daalde in die periode van 20% naar net boven de 10%. Daarbij zien we dat er niet alleen weinig aanbod in het goedkope koopsegment beschikbaar is, ook in de nieuwbouw wordt dit segment nauwelijks gerealiseerd. In 2023 en 2024 zijn er 0 goedkope grondgebonden zelfstandige koopwoningen opgeleverd, in 2025 is er 1 woning in dat segment gerealiseerd. Er zijn wel etagewoningen in het goedkope segment gerealiseerd. Het gaat in 2023 om 46 woningen, 2024 om 6 woningen en in 2025 om 31 woningen.

De ~~grondgebonden~~ goedkope koopwoningen bevinden zich dus vooral in de bestaande woningvoorraad en ook daar zijn deze schaars. Nieuwe woningen in dit segment worden tot nu toe nauwelijks gerealiseerd. Daarom houden we de woningen beschikbaar voor mensen met een laag inkomen en mogen ~~grondgebonden~~ goedkope koopwoningen niet worden gewijzigd. Met de invoering van de vergunningsplicht voor ~~grondgebonden~~ goedkope koopwoningen kunnen we hierin regulerend optreden.

Tot standkoming prijsgrens goedkope woningvoorraad
Bij deze vergunningplicht wordt de prijsgrens voor goedkope woningen vastgesteld op € 335.000. In het vorige woonbehoefte onderzoek uit 2023 werd bij het bepalen van de prijsgrenzen gebruik gemaakt van handvatten die de wetgever geeft in het kader van het instellen van de opkoopbescherming. Hierbij wordt de koopvoorraad ingedeeld in drie segmenten van gelijke omvang en vervolgens bij welke WOZ-waarde de grenzen tussen de segmenten liggen.
Voor goedkope woningen wordt dan gekeken naar de hoogte van de WOZ-waarde bij één derde van de koopvoorraad. Vervolgens wordt gekeken of deze prijsgrens

ook haalbaar is voor huishoudens met 1,5 keer modaal inkomen. Dit was in het vorige woonbehoefte onderzoek het geval.

Als deze methode wordt toegepast op de huidige koopvoorraad, dan komt de grens voor goedkope koop uit op € 416.000. Bij het bepalen van de grens voor goedkope woningen wordt er echter ook gekeken naar financieringsmogelijkheden van een huishouden met 1,5 modaal inkomen. Als we dit ook meenemen bij de afwegingen voor het bepalen van deze prijsgrens, dan wordt geadviseerd om de grens voor goedkope koopwoningen vast te stellen op € 335.000. Doordat de financieringsmogelijkheden in dit bedrag zijn verdisconteerd, is deze prijsgrens realistisch en praktisch uitvoerbaar voor genoemde huishoudens. Dat is de reden waarom we kiezen voor de prijsgrens € 335.000 in plaats van het bedrag van € 416.000.