

Onderwerp

Wijziging 'beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2018 B'.

Opsteller	B. Schildkamp	Behandeldatum	28 mei 2019
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	H. Tiemens	Dossiernummer	

Advies

1. Het wijzigingsbesluit van de beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2018 B vast te stellen waarmee met ingang van 1 juni 2019 de WOZ-waardegrens van panden die niet in aanmerking komen voor omzetting van € 180.000,- wordt verhoogd tot € 220.000,-.

Aanleiding

Sinds 1 januari 2018 zijn de 'beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2018 B' van kracht. Eén jaar na de invoering zijn de beleidsregels geëvalueerd. Een van de aanbevelingen uit de evaluatie is het verhogen van de WOZ-waardegrens. Middels dit wijzigingsbesluit wordt deze aanbeveling geëffectueerd.

Beoogde impact

Een verhoging van de WOZ-waardegrens beschermt de schaarse goedkope woningvoorraad.

Argumenten

1.1 Voor het verhogen van de WOZ-waardegrens is een wijzigingsbesluit nodig

Naar aanleiding van de uitkomsten van de evaluatie kamerverhuurbeleid heeft het college tijdens de vergadering van 12 maart jl. besloten tot een verhoging van de WOZ-waardegrens. Hiervoor is een wijzigingsbesluit van de beleidsregels nodig. Middels het voorliggende wijzigingsbesluit kan de WOZ-waardegrens per 1 juni 2019 worden verhoogd.

1.2 Een verhoging van de WOZ-waardegrens beschermt de goedkope woningvoorraad

In het huidige beleid worden zelfstandige woonruimtes met een WOZ-waarde lager of gelijk aan € 180.000 uitgesloten voor omzetting met als doel deze woningvoorraad beschikbaar te houden voor starters en gezinnen met een kleine(re) beurs. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen en bij de invoering van de beleidsregels was de verhoging zeer beperkt ten opzichte van het beleid uit 2013. Een verhoging naar € 220.000 sluit beter aan bij de doelstelling om deze woningvoorraad beschikbaar te houden voor starters en gezinnen met een kleine(re) beurs. Deze grenswaarde wordt ook gehanteerd in het WoOn onderzoek voor 'goedkope koop'. Daarnaast kan een koopwoning van €220.000 worden gefinancierd met een bruto jaarinkomen van circa €34.000. Het bruto modale inkomen is in 2019 € 36.000, waaruit eveneens blijkt dat de grens van €220.000 legitiem is om de goedkope woningvoorraad beschikbaar te houden voor starters en gezinnen met een kleine(re) beurs. Om deze waarde actueel te houden moet deze jaarlijks worden geïndexeerd met de gemiddelde stijging van de WOZ-waarde in Nijmegen.

Collegevoorstel

Kanttekeningen

Er zijn geen risico's verbonden aan dit voorstel.

Financiën

Dit voorstel kent geen financiële gevolgen.

Vervolg

Het wijzigingsbesluit moet worden gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad. Na bekendmaking treedt het besluit op 1 juni 2019 in werking.

De raad wordt middels een raadsbrief geïnformeerd over dit besluit.

Bijlagen

Bijlage 1: Wijzigingsbesluit

Bijlage 2: Brief aan de raad