

Technische vragen VVD

De VVD heeft technische vragen aangeleverd over Raadsvoorstel 'Aanpassen doelgroepenverordening en verordening Woonfonds' op de agenda van de MR II van donderdag 20 januari.

Vraag 1: Zijn er voorbeelden van gemeenten in Holland Rijnland die een instandhoudingstermijn van 10 jaar toepassen op sociale koopwoningen? Zo ja welke gemeenten zijn dat, voor welke prijsklassen passen zij deze termijn toe en hoe lang hanteren zij deze termijn al?

Antwoord 1:

De gemeenten in onderstaande tabel hanteren **allen een instandhoudingstermijn van 10 jaar** voor de genoemde prijsklassen van sociale koopwoningen. Er zijn geen gemeenten in de regio die een kortere instandhoudingstermijn hanteren. Wel zijn er gemeenten die geen doelgroepenverordening hebben of daarin niet op sociale koopwoningen sturen.

Gemeente	Instandhoudingstermijn sociale koopwoningen	Prijsklassen	Laatste verordening vastgesteld	Hoe lang termijn gehanteerd?
Kaag & Braassem	10 jaar	€ 200.000 (verwijzing Bro)	2018/2019	Ca. 3 jaar
Noordwijk	10 jaar	€ 200.000 (verwijzing Bro)	2019/2020	Ca. 9 jaar
Hillegom, Lisse, Teylingen	10 jaar	NHG-grens	Lisse en Teylingen in 2021, Hillegom 2022.	-
Katwijk	10 jaar	€ 200.000, € 250.000 & € 300.000	2020	Ca. 1 jaar
Voorschoten	10 jaar	€ 200.000 (verwijzing Bro)	2020	Ca. 1 jaar

Vraag 2: M.b.t. de bij 1. bedoelde gemeenten: kunt u toelichten welke voor- en nadelen zij zien m.b.t. het hanteren van genoemde instandhoudingstermijn?

Antwoord 2:

In aanvulling op ons eigen onderzoek hebben wij op basis van de door u gestelde vragen nogmaals polshoogte genomen bij een aantal van de bij vraag en antwoord 1 genoemde gemeenten.

Voor het samenwerkingsverband HLTsamen (Hillegom, Lisse en Teylingen) geldt dat zij met een identieke motivatie een instandhoudingstermijn van 10 jaar zullen voeren voor sociale koopwoningen met een V.O.N.-prijs tot aan de NHG-grens. In Lisse en Teylingen is dit eind 2021 reeds vastgesteld. In Hillegom ligt de verordening waarin dit is opgenomen als hamerstuk voor in de raadsvergadering aldaar op 27 januari. Hun motivatie luidt als volgt: "Gezien de schaarste in het woningaanbod en de druk op de betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen, met name in de sociale en middeldure woongecategorieën, hebben we gemeend dat we als gemeente maximaal moeten sturen met de instrumenten

waarover we beschikken. Vandaar dat we met die maximale termijn van 10 jaar (naast ook de invoering van een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding gedurende de eerste 10 woonjaren) ervoor willen zorgen dat deze nieuwbouw koopwoningen zo lang mogelijk voor de beoogde doelgroep behouden cq. beschikbaar blijven.”

In de toelichting van de gemeente Voorschoten wordt de volgende redenering kenbaar gemaakt: “Ondanks dat gemiddeld een bewoningstermijn 7 jaar bedraagt, weegt het behouden van sociale koopwoningen binnen de voorraad zwaarder dan het individuele belang om woon carrière te maken. We sluiten hierbij eveneens aan bij de instandhoudingstermijn van de regio Holland Rijnland voor sociale koopwoningen.”

Tot slot heeft ook de gemeente Noordwijk laten weten bewust voor een 10-jarige instandhoudingstermijn te hebben gekozen, om het wettelijk maximale te doen voor de beschikbaarheid van de woningen voor de doelgroep. Noordwijk laat overigens weten dat zij de maximale prijsgrens niet indexeren. Mogelijk drukt dit de doorstroming. Het advies is om wel een indexatie op te nemen, zoals we in Nieuwkoop ook hebben gedaan met de CPI. Zij geven verder aan: “Bij een kortere termijn is de kans groter dat je de doelgroep maar één keer de beschikking geeft over de woning. De kans is dan groter dat de eerste eigenaren de termijn uit zullen zitten. Daarmee bedienen we de doelgroep één keer, en wordt de sociale koopwoning eigenlijk een soort kadootje voor de eerste eigenaren.”

3. Kunt u toelichten wat het wijzigen van de instandhoudingstermijn van 5 naar 10 jaar betekent voor de doorstroming op de woningmarkt m.b.t. sociale koop, de waarde(vastheid) van deze woningen en de aantrekkelijkheid van deze woningen voor woningzoekers? Graag uw toelichting op basis van landelijke ervaringen.

Antwoord 3:

De gekozen instandhoudingstermijn komt voort uit de afweging tussen het belang van de eerste koper die op een zeker moment wooncarrière wil maken en het belang van volgende kopers die op zoek zijn naar een betaalbare woning in de bestaande voorraad. Wooncarrière kan ook plaatsvinden dankzij uitbreiding van vermogen door bijvoorbeeld het vinden van een partner die inkomen toevoegt, of door inkomensgroei vanwege promotie. Wanneer een woning eenmaal duurder is geworden, is het belang van de tweede of derde koper veel lastiger te behartigen binnen de bestaande voorraad. Daarom is het vanuit een langetermijnvisie een logische keuze voor de gemeente om gedurende de wettelijk voorgeschreven maximale termijn de woningen betaalbaar te houden. We verwachten om praktische redenen dat huishoudens niet de volledige 10 jaar in hetzelfde huis (van ca. 50m²) zullen blijven wonen. Daarom verwachten we niet dat de instandhoudingstermijn de doorstroming ernstig zal verhinderen.

De instandhoudingstermijn verandert niet de waardeontwikkeling van een woning, maar zorgt ervoor dat de woning ondanks eventuele prijsstijgingen voor de doelgroep beschikbaar blijft. Het staat buiten kijf dat deze woningen vanwege de beperkingen ten aanzien van de maximale verkoopprijs zeer aantrekkelijk zullen zijn voor woningzoekenden.

Als voorbeeld kijken we naar de historie van de WOZ-waarde van een woning aan de Witte Kwikstaart in Zevenhoven:

Peildatum 2020:	€ 272.000
Peildatum 2019:	€ 259.000
Peildatum 2018:	€ 235.000
Peildatum 2017:	€ 216.000
Peildatum 2016:	€ 206.000
Peildatum 2015:	€ 192.000
Peildatum 2014:	€ 188.000

De V.O.N.-prijzen liggen nog een stuk hoger dan de WOZ-waarde. In dit voorbeeld is duidelijk te zien met welke waardestijgingen we te maken hebben. Was indertijd de doelgroepenverordening toegepast op deze woningen, dan hadden we de V.O.N.-prijzen gedurende de instandhoudingstermijn binnen de perken kunnen houden. Nu zijn de woningen binnen 10 jaar zeker een ton duurder geworden.

Op landelijk niveau is over dit onderwerp bij ons enkel een onderzoek van Platform 31 uit 2019 bekend, genaamd 'Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan'.¹ Dit onderzoek gaat niet in op eventuele effecten van een langere of kortere instandhoudingstermijn. Wel is te lezen dat sturing op sociale koopwoningen sinds 2008 mogelijk is. Dat was juist een moment van crisis, waardoor de huizenprijzen daalden, met als dieptepunt 2013. Pas later zijn de huizenprijzen weer gaan stijgen, waardoor het logischer wordt om actief te sturen op sociale koopwoningen. Bij veel gemeenten is ook zichtbaar dat zij pas in de afgelopen jaren een doelgroepenverordening hebben ontwikkeld. Bij ons zijn dan ook geen gevallen bekend van gemeenten die al ervaring hebben met de volledige 10 jarige instandhoudingstermijn.

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2019/10/01/rapport-sociale-koopwoningen-in-het-bestemmingsplan/rapport-sociale-koopwoningen-in-het-bestemmingsplan.pdf>