Memo

23 maart 2023

Onderwerp: Beantwoording technische vragen L. Klinkenberg (PvdA) Actualisering Doelgroepenverordening

Zaaknummer: 2026114
Steller: Maurice van Noordenne
Team: Wonen

1. Zijn de keuzes voor de vier segmenten gedaan op basis van het (gezamenlijk) bruto inkomens, of op basis van de woningprijzen?

   Antwoord:
   Op basis van de leenmogelijkheden voor een hypotheek bij bepaalde (gezamenlijke) bruto inkomens. Uitgaande dat starters de eventuele eigen middelen al inzetten voor de bijkomende kosten, inrichting, etc. Een woning met een prijs op de prijsgrens is slechts te financieren door een huishouden met een bepaald inkomen. Feitelijk dient elk segment een groep huishoudens met verschillende inkomens te 'bedienen'. De prijsgrenzen zijn zo gekozen dat ook huishoudens met een inkomen aan de onderkant van de range in dit segment een woning moeten kunnen kopen, zij het met financiële ondersteuning. Bijvoorbeeld met een Starterslening (zie Tabel 1).

   Tabel 1

segment	soc.koop laag 1	soc.koop laag 2	soc.koop hoog 1	soc.koop hoog 2
woningprijs	tot **220.000**	220.000 tot **240.000**	240.000 tot **270.000**	270.000 tot **310.000**
inkomen	44.035 tot 55.044	48.625 tot 60.781	55.044 tot 66.053	60.781 tot 72.938
min.hyp.	177.500	196.000	226.500	260.000
koopprijsgrens	**220.000**	**240.000**	**270.000**	**310.000**
max.hyp.	226.500	260.000	293.500	336.000

2. Waarom is er gekozen voor een verkoopverbod van 1.5 jaar voor de sociale koopwoningen in de 'laag' categorie en niet ook in de 'hoog' categorie?

   Antwoord:
   Het verkoopverbod van 1,5 jaar geldt voor alle sociale koopwoningen, dus in beide categorieën 'laag' en 'hoog'.

3. In het raadsvoorstel staat dat er 'Voor €200.000 kunnen nauwelijks nog kwalitatief goede woningen worden gebouwd.'
   a. Waar is deze stelling op gebaseerd?
   b. Zijn hier ook kleinere en creatieve woonvormen in meegenomen, zoals prefab bouwen, tiny houses of appartementen <50m2?

   Antwoord:
   De gemeente ziet veel verschillende businesscases en volgt de ontwikkeling van de nieuwbouwprijzen. De prijsontwikkeling van nieuwbouwwoningen laat zien dat de prijs per m2 (grond-, ontwikkel- en bouwkosten) sterk is opgelopen. Aanbod van 'reguliere' woningen rond € 200.000 is er nauwelijks meer.
   Bij een prijsgrens van € 220.000 en een kostprijs van bijvoorbeeld € 5.000 per m2 bruto vloeroppervlak kom je uit op een woning (appartement) van circa 45 m2. De kostprijs fluctueert echter van woningtype tot woningtype en van project tot project.

Om in de laagste prijssegmenten kwalitatief goede woningen te realiseren, die ook niet te klein worden, zal conceptueel bouwen, waaronder prefab bouwen een steeds belangrijker voorwaarde zijn. De komende periode gaat de gemeente samen met ontwikkelaars en woningcorporaties op zoek naar innovatieve bouwconcepten die bijdragen aan kwalitatief goede, betaalbare en haalbare nieuwbouwwoningen.

4. Het maximum bruto inkomen in het laagste segment zit nog ver boven het modale inkomen. Wat zijn de mogelijkheden om een extra laag segment toe te voegen tot het modale inkomen of de spreiding van de segmenten te vergroten?

   Antwoord:
   Zie ook het antwoord bij vraag 3: het realiseren van woningen met een prijs rond € 200.000 is bijzonder lastig.
   Een huishouden dat qua inkomen niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning (bruto jaarinkomen rond de € 44.000) kan een hypotheek krijgen van circa € 180.000. Om het resterende gat tot € 220.000 te overbruggen kan in Hoorn gebruikt gemaakt worden van de Starterslening (maximaal € 50.000).