

Resultaten verkenning 'instrumenten woningmarkt' en voorstel acties korte en lange termijn

Inleiding

Naar aanleiding van onze verkenning naar instrumenten ten behoeve van de bereikbaarheid van koopwoningen voor jongeren en starters, hebben wij bij de gemeenteraad aan de hand van stellingen gesondeerd wat de te begane vervolgstappen zijn. Op basis van de verkenning en de stemresultaten formuleren we in deze notitie een aantal vervolgacties voor de korte en langere termijn.

Disclaimer: In deze notitie wordt meerdere keren gerefereerd naar hetgeen raadsleden hebben gestemd of gezegd tijdens de thema-avond op 23 november 2021. We zijn ons ervan bewust dat niet alle raadsleden hebben meegestemd en dat de resultaten dus niet als 'dé mening van de raad' kunnen worden beschouwd. De resultaten geven echter wel richting aan de te nemen acties, hetgeen we in deze notitie beogen uiteen te zetten.

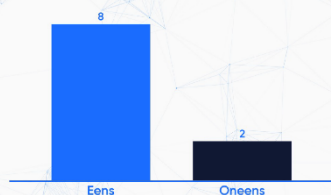
Aanpassingen aan het woonproduct

Ten aanzien van het woonproduct werd in de hoofdstelling gesteld dat de woningen bereikbaar moeten zijn voor starters, maar dat dit niet ten koste van de toekomstbestendigheid van de woningen mag gaan. Unaniem waren de raadsleden het erover eens dat de toekomstbestendigheid in dit geval toch zwaarder weegt.

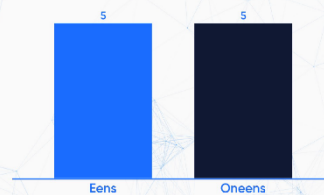


Over wat dit in de praktijk betekent, is zoals op de volgende pagina weergegeven ook gestemd. Over het variëren in kavelgrootte, het achterwege laten van een balkon, berging en lift, en over het streven naar meer verdichting, zijn de meningen verdeeld. Het college zal dan ook terughoudend zijn met de inzet van deze instrumenten. Wel zien we draagvlak voor het bouwen van woningen met een oppervlak van minimaal 50m², waarmee relatief kleine, maar toekomstbestendige woningen worden gebouwd. Voor het college biedt dit een helder uitgangspunt. Ook het casco opleveren, dat wil zeggen dat de ontwikkelaar alleen de ruwbouw van het huis oplevert en niet bijvoorbeeld het sanitair en de keuken, kan op bijval rekenen. Dit beschouwen we dan ook als reële optie om de woningen indien nodig en gewenst goedkoper in de markt te kunnen zetten.

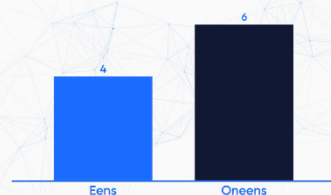
De te bouwen koopwoningen voor starters zijn minimaal 50 m2 groot, waarmee volwaardige en toekomstbestendige woningen worden gerealiseerd.



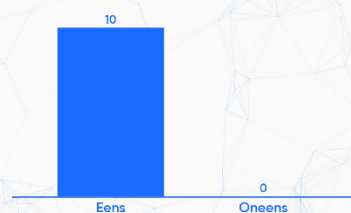
Kavels van te bouwen koopwoningen voor starters zijn minimaal 80 m2 (rug-aan-rug woningen) tot 125 m2 (rijwoningen) groot



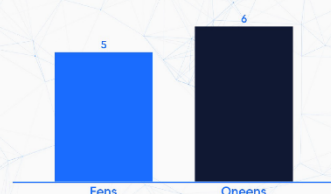
Om starterswoningen meer betaalbaar te maken kunnen een balkon, (eigen) berging en een lift achterwege worden gelaten.



Indien gewenst door de eindgebruiker kunnen woningen 'casco' opgeleverd worden



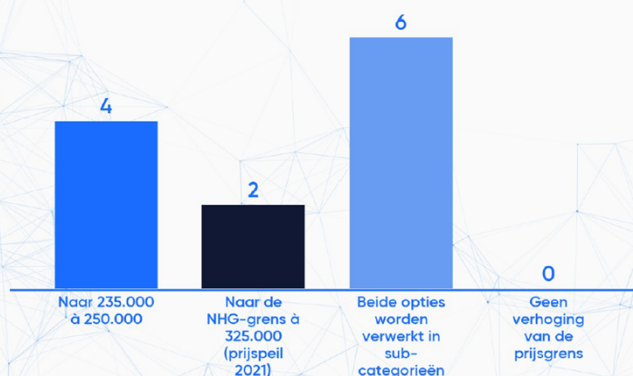
We streven naar een hogere verdichting binnen de ontwikkelingen waardoor meer woningen gerealiseerd kunnen worden.



Aanpassingen aan de

doelgroepenverordening

De prijsgrens voor goedkope koop moet in de doelgroepenverordening (als volgt) worden verhoogd:



Vooruitlopend op de Omgevingswet is het mogelijk om de maximale grens voor de V.O.N.-prijs van goedkope koopwoningen te verhogen van € 200.000 naar een prijsgrens tot aan de NHG-grens. De reguliere NHG-grens bedraagt per 1-1-2022 € 355.000. Zoals hierboven

weergegeven zijn raadsleden voor een verhoging van de prijsgrens, hoewel er geen unanimititeit is over de manier waarop dit moet gebeuren.

Ook het college ziet de noodzaak om de doelgroepenverordening op dit punt aan te passen. Van de woningbouwprojecten waar de gemeente grondbezitter is, is het bestemmingsplan van Buytewech-Noord al vastgesteld en zullen de bestemmingsplannen voor Lindelaan, Tochtpad Noordeinde en Teylerspark II spoedig volgen. Omdat woningen tot € 200.000 niet haalbaar zijn, moet een keuze gemaakt worden: óf de doelgroepenverordening niet toepassen op de goedkope koopwoningen in deze plannen, óf de prijsgrens bijstellen. De eerste optie zorgt ervoor dat we, zonder inzet van andere instrumenten, de woningen niet beschikbaar kunnen houden voor de doelgroep. Onderzoek naar de inzet van andere instrumenten leidt tot vertraging. Vertraging die we, in een situatie waarin 'bouwen, bouwen, bouwen' als belangrijkste middel wordt gezien, niet kunnen gebruiken. De tweede optie heeft dan ook de voorkeur, met als bijkomend voordeel dat, afhankelijk van de gekozen prijsgrens, ook kan worden gestuurd op betaalbare koopwoningen. Deze categorie koopwoningen maakt onderdeel uit van de genoemde projecten. Dit alles beschouwend, wil het college de bijstelling van de prijsgrens voor goedkope koopwoningen oppakken als eerste prioriteit binnen het aan te passen woonbeleid.

Verhogen maximale starterslening

Momenteel is het maximale bedrag dat koopstarters via een starterslening als aanvulling op hun hypotheek kunnen lenen € 37.500. Een aantal gemeenten in de regio biedt al een starterslening van maximaal € 50.000 aan. Zoals hieronder is te zien, is er binnen de raad draagvlak voor een dergelijke verhoging. Voorstanders stelden dat deze verhoging net het verschil kan maken, zodat de starter het verschil tussen de V.O.N.-prijs en de maximale hypotheeklening kan overbruggen. Tegenstanders benoemden dat de gemeente hiermee voor bank gaat spelen en dat startersleningen mogelijk een prijsopdrijvend effect zouden hebben.

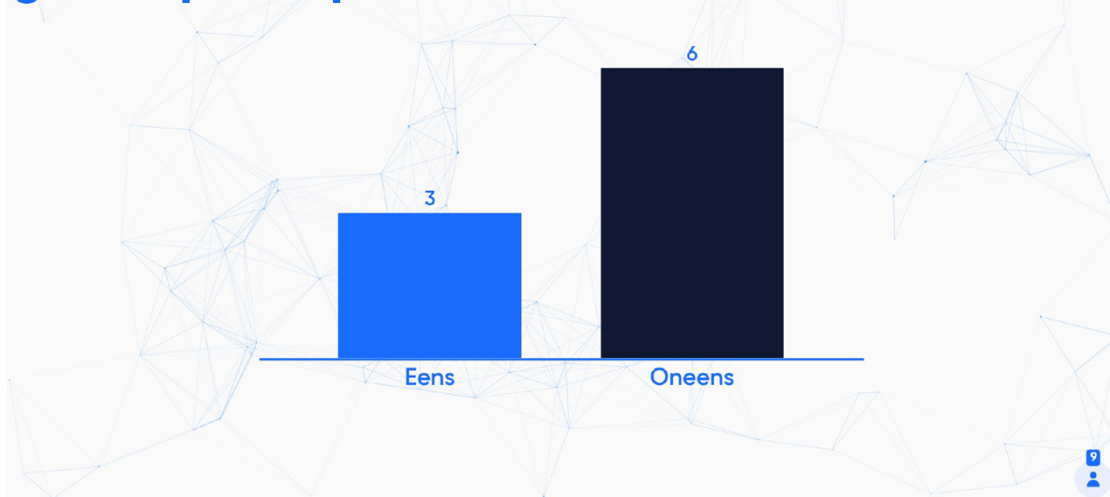


Het college ziet een verhoging van de maximale starterslening zeker als hulpmiddel om de bereikbaarheid van koopwoningen voor jongeren en starters te vergroten. We verwachten dat de startersleningen met name nodig gaan zijn bij de oplevering van nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment. Oplevering van deze woningen vindt het komende half jaar nog niet plaats. Daarom adviseren we het aankomende college om een voorstel te doen voor de verhoging van het maximaal te lenen bedrag.

Middenhuur als alternatief

Omdat middenhuur in principe dezelfde doelgroep bedient als goedkope koop zou dit huursegment een alternatief kunnen bieden voor de in prijs stijgende koopwoning. De uitkomst van onze verkenning en van de bespreking met de raad, was echter dat aan beide segmenten een te grote behoefte is om de één voor de ander uit te wisselen. Verder werd nog meegegeven te kijken of in het lagere segment van de middenhuur woningen gerealiseerd kunnen worden, zodat niet alle huurprijzen boven de liberalisatiegrens meteen aan de € 1000 zitten.

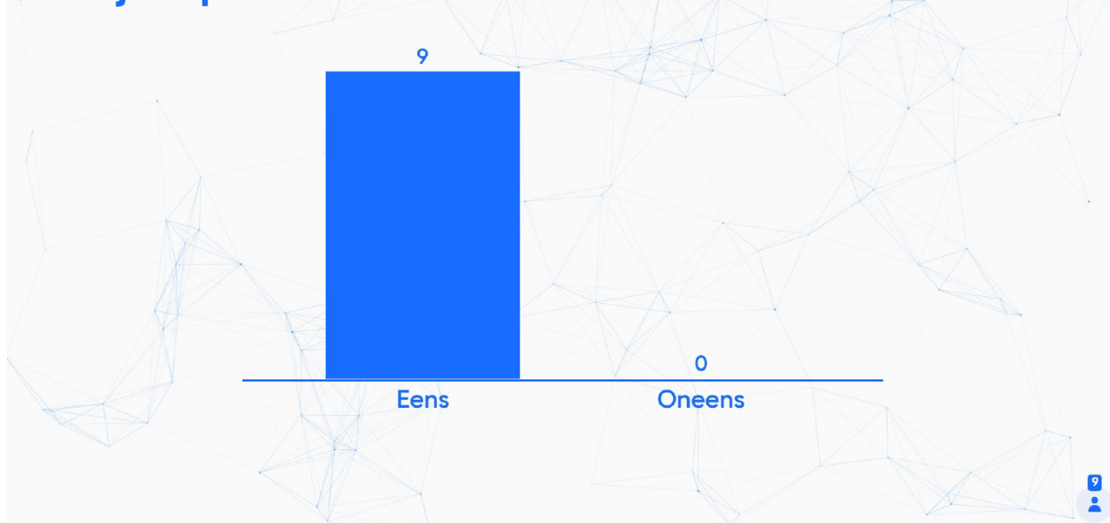
Middenhuur is een goed alternatief voor goedkope koop.



Onderzoeken van erfpacht

In onze verkenning hebben we diverse manieren uiteengezet om via erfpacht koopconstructies in te zetten die het mogelijk maken om woningen voor een lagere prijs dan de marktwaarde te kunnen aanbieden. Raadsleden beschouwen erfpacht net als ons als een kansrijke optie die verder moet worden onderzocht.

Het toepassen van erfpacht wordt beschouwd als een kansrijke optie die verder onderzocht moet worden.



Er bestaan namelijk nog een aantal vragen over de toepassing van erfpacht. Vragen die vanuit de raad werden meegegeven waren: 'hoe wordt de canon berekend?' en 'geven banken wel voldoende hoge leningen uit wanneer de grond niet als onderpand wordt

gekocht?'. Het college wil daarnaast nader onderzoek doen naar de financiële consequenties van erfpachtconstructies. Ook is bekend dat erfpachtconstructies vaak niet compatibel zijn met de toepassing van de doelgroepenverordening. Om alvast een richting hierover mee te krijgen vanuit de raad, zijn ook onderstaande stellingen (met duidelijke resultaten) aan de raad voorgelegd. Er is bereidheid om indien nodig af te zien van toepassing van de doelgroepenverordening en om eventueel een fonds op te richten of financiële investeringen te doen om starters te helpen.



Het college zal nader onderzoek doen naar de toepassing van erfpacht en zal bekijken welke extra ingrepen mogelijk nodig zijn. Zoals gezegd zullen wij ondertussen zorgen dat de lopende projecten geen vertraging oplopen. Aanvankelijk zal dus in ieder geval nog gebruik worden gemaakt van de doelgroepenverordening om betaalbare koopwoningen af te dwingen en in stand te houden.

Te nemen acties

Vanuit de hierboven beschreven verkenning hebben we de volgende acties geïnventariseerd die de komende tijd moeten worden opgepakt:

1. Op zeer korte termijn: aanpassen doelgroepenverordening;
2. Eerste (mogelijke) actie volgend college: aanpassing starterslening;
3. Ondertussen: informatie inwinnen over en experimenteren met erfpacht.

Overige aandachtspunten

Een aantal zaken behoeft geen directe actie, maar nemen we gedurende het proces mee:

- Bereikbaarheid mag niet ten koste gaan van toekomstbestendigheid;
- Als uitgangspunt voor starterwoningen geldt een oppervlak van ca. 50m²;
- Indien gewenst door de eindgebruiker kunnen de woningen casco worden opgeleverd om de prijs verder te drukken;
- Er is bereidheid om indien nodig een fonds op te richten ter achtervang of financiering van maatregelen die de bereikbaarheid van starterswoningen verhogen.