

Reactie op technische vragen van Kees Hagenaars (Natuurlijk Nieuwkoop) over het Raadsvoorstel “aanpassen doelgroepenverordening en verordening Woonfonds”

In de meningsvormende raad van 20 januari heeft er een discussie plaats gevonden over de instandhoudingstermijn van sociale koopwoningen. Het college heeft voorgesteld om de termijn te verlengen van 5 naar 10 jaar. Zij wil daarmee bereiken dat deze nieuwbouwwoningen zo lang mogelijk voor de beoogde doelgroep behouden cq beschikbaar blijven.

Het college heeft onderzocht welke gemeenten in Holland Rijnland deze termijn hanteren. In antwoord op vragen van de VVD was het antwoord van het college dat Kaag & Braassem, Noordwijk, Hillegom, Lisse, Teylingen, Katwijk en Voorschoten deze termijn hanteren of gaan hanteren. Er zijn geen gemeenten in de regio die een kortere instandhoudingstermijn hanteren. Wel zijn er gemeenten die geen doelgroepenbeleid hebben of daarin niet op sociale koopwoningen sturen. Het doel wat de betreffende gemeenten aangeven, is dat zij de sociale koopwoningen door deze termijn zolang mogelijk in de markt willen houden. Zij geven verder aan dat bij een kortere termijn de kans groter is dat je de doelgroep maar 1 keer de beschikking geeft over de woning. De kans is dan groter dat de eerste eigenaren de termijn zullen uitzitten. Daarmee wordt de sociale koopwoning eigenlijk een soort cadeautje voor de eerste eigenaren. Men verwacht om praktische redenen dat huishoudens niet de volledige 10 jaar in hetzelfde huis (van ca 50m2) zullen blijven wonen. Daarom verwacht men ook niet dat de instandhoudingstermijn de doorstroming ernstig zal verhinderen.

Vraag

Natuurlijk Nieuwkoop wil het college vragen of het idee dat een langere termijn ervoor zal zorgen dat de sociale koopwoningen langer in de markt gehouden kunnen worden , met cijfers onderbouwd kan worden.

Specifiek willen we daarom vragen of er een doorrekening kan worden gemaakt van de kosten en opbrengsten van een sociale koopwoning van € 255.000,- in vergelijking met de kosten en opbrengsten van een gelijkwaardige woning in de markt.

Eén berekening voor de periode van 5 jaar en één berekening voor de periode van 10 jaar. Tevens diezelfde berekening voor de sociale koopwoning van € 355.000,- (of het bedrag dat die gelijkwaardige woning in de markt waard is)

P.s. Om helder te maken wat we precies willen weten, hebben we zelf al een dergelijke berekening gemaakt voor de woning van € 255.000,-. Aangezien de gemeente over meer specifieke en meer realistische cijfers beschikt, verzoeken we daar ons ons model op aan te passen. Zo weten wij bv niet welke marktwaarde een sociale koopwoning van € 255.000,- op het moment van aankoop heeft. We hebben nu de NHG-waarde gebruikt. We weten ook niet of een dergelijke woning een volwaardige keuken en badkamer heeft. Onbekend is ook of er kunststof of houten kozijnen worden gebruikt. Dat scheelt nogal wat in onderhoud.

In de bijlages treft U de door ons (*Natuurlijk Nieuwkoop*) gemaakte voorbeeldberekeningen (*als pdf bijgevoegd – de griffie kan op verzoek de bestanden als Excel aanleveren*).

Antwoord

Zoals u terecht in uw inleiding aangeeft, zijn wij onder andere bij gemeenten uit de regio te rade gegaan om te bezien welke instandhoudingstermijnen zij hanteren en welke redenen en discussies daaraan ten grondslag hebben gelegen. U beschrijft een aantal van de argumenten die kunnen worden aangevoerd om sociale koopwoningen 10 jaar lang (het wettelijk maximum) voor de doelgroep beschikbaar te houden. Graag vullen wij hierbij aan dat het college een keuze heeft gemaakt tussen verschillende belangen en daarnaast dat het college op basis van de verkenning ‘instrumenten woningmarkt’ gekeken heeft aan welke knoppen nog gedraaid kan worden om de betaalbaarheid van woningen voor jongeren en starters maximaal te waarborgen. Gelet op de huidige, krappe woningmarkt, acht het college het belang van de winstgevendheid van de woning voor de eerste koper ondergeschikt aan het algemeen belang van de beschikbaarheid van betaalbare starterswoningen. Daarom stellen we voor om als gemeente het maximale te doen om de betaalbaarheid van deze woningen in stand te houden.

U vraagt om een doorrekening van de kosten en opbrengsten van een sociale koopwoning van € 255.000, afgezet tegen de kosten en opbrengsten van een gelijkwaardige woning in de markt. U gaat er in uw eigen berekening vanuit dat deze woning in de markt € 355.000 waard is. Graag wijzen we u erop dat wij op gemeenteground (moeten) inzetten op marktconforme woningprijzen. Zoals eerder uiteengezet, berekenen wij onze grondprijzen residueel. Dat betekent dat we de onafhankelijk getaxeerde, marktconforme V.O.N.-prijs exclusief BTW als uitgangspunt nemen en daarvan de bouwkosten en algemene en bijkomende kosten aftrekken, om zo op een marktconforme grondprijs uit te komen. Vervolgens biedt de ontwikkelaar de woningen voor de afgesproken V.O.N.-prijs aan. Het zal dus niet voorkomen dat wanneer wij een sociale koopwoning tot € 255.000 programmeren in onze eigen exploitaties, dat deze woning dan feitelijk meer waard is. Bij particuliere ontwikkelingen bestaat deze mogelijkheid wel, bijvoorbeeld als de woningen groter worden gebouwd. Echter zou dit betekenen dat een ontwikkelaar zichzelf aangaande diens begroting in de vingers zou snijden.

U geeft tevens aan dat u niet weet of een dergelijke woning een volwaardige keuken en badkamer heeft en of kunststof of houten kozijnen worden gebruikt. Ook geeft u aan dat de gemeentelijke organisatie over meer specifieke en meer realistische cijfers beschikt. Over de door u opgevoerde aspecten kunnen wij echter geen algemene informatie verstrekken. Afhankelijk van de marktontwikkelingen zal per project met ontwikkelaars en eindgebruikers worden gekeken of het casco opleveren van de woningen een gunstig effect heeft op de kosten die de koper maakt en op de mogelijkheden tot het verkrijgen van een hypotheek. Verder geven wij geen richtlijnen aan ontwikkelaars mee ten aanzien van het materiaalgebruik voor de kozijnen van een woning. Tot slot doet u in uw berekeningen een aantal aannames ten aanzien van bijvoorbeeld prijsontwikkeling, onderhoud en hypotheekkosten. Ook van deze kosten kunnen wij niet een betere inschatting maken, omdat deze aan allerlei onzekere ontwikkelingen onderhevig zijn, zoals marktwerking, materiaal- en bouwkosten en de beleidsvoering van banken.

Concluderend kunnen wij uw voorbeeldberekeningen helaas niet aanvullen of verbeteren. Wel hebben we aan u toegelicht waarom de aanname in de meeste gevallen onjuist is dat er een waardeverschil zit tussen de V.O.N.-prijs bij oplevering van een woning en de daadwerkelijke marktwaarde. Ook hebben we nogmaals aan u toegelicht waarom wij denken dat u er goed aan doet om de instandhoudingstermijn van sociale koopwoningen te verhogen naar 10 jaar.

Bijlage 2 - verkoop sociale koopwoning na 10 jaar

[illegible]