

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
14 juli 2020	D.059394 Z.022150

Voorstel ingebracht door M.A.J.van Ooijen
Portefeuillehouder J.P. Neven
Begrotingsprogramma en Ruimte/Wonen en bouwen
taakveld

Onderwerp Prijsgrens goedkope koopwoningen

Voorgesteld besluit

1. De prijsgrens van goedkope koopwoningen verhogen van €170.000 v.o.n. naar €185.000 v.o.n.

Samenvatting van het voorstel

In de Woonvisie 2014 – 2020 staat dat de prijsgrens voor goedkope koopwoningen €170.000 v.o.n. is. In gesprekken die de gemeente voerde met ontwikkelaars gaven die ontwikkelaars aan dat zij vinden dat die prijsgrens omhoog moet. Zij vinden dat omdat ze geen goedkope koopwoningen meer kunnen bouwen voor €170.000 v.o.n.. De bouwkosten zijn van 2015 tot 2020 met 11% gestegen. Daarnaast verwachten we nog een stijging van circa 6% als gevolg van de aanscherping van de duurzaamheidseisen en de stikstofcrisis. We zien ook dat de lage prijsgrens de voortgang van de projecten belemmert. We stelden de prijsgrens van €170.000 in het verleden vast om er voor te zorgen dat die woningen bereikbaar zijn voor de mensen die aangewezen zijn op een goedkope koopwoning. We evalueerden de prijsgrens voor goedkope koopwoningen en kwamen tot de conclusie dat de opgetrokken kan worden naar €185.000. We stellen u voor om de prijsgrens voor goedkope koopwoningen te verhogen van €170.000 v.o.n. naar €185.000 v.o.n.. Op die manier zorgen we er voor dat de nieuwe projecten in de gemeente doorgang kunnen vinden. We evalueren dit eind 2020 als we op basis van een lokaal woningmarktonderzoek en het woningbouwprogramma meer inzicht hebben in de vraag naar goedkope koopwoningen.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

In de Woonvisie 2014-2020 staat dat de koopprijs van een goedkope koopwoning €170.000 v.o.n. is. Dit leidt vaak tot discussies met ontwikkelaars. Zij geven aan dat door de stijging van de bouwkosten, geen woningen voor dat bedrag gebouwd kunnen worden. Ook geven zij daarbij aan dat de lage prijsgrens de voortgang van de projecten belemmert.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

We willen er voor zorgen dat de lopende plannen ook in de huidige tijd (versneld) ontwikkeld kunnen worden. Daarbij willen we de prijsgrens voor goedkope woningen aanpassen op basis van de hypotheek die de mensen die voor hun huisvesting van zo'n woning afhankelijk zijn kunnen krijgen. Op die manier zorgen we er voor dat we alleen eisen opleggen aan ontwikkelaars die ook daadwerkelijk nodig zijn. We komen daarmee ook tegemoet aan de toegenomen bouwkosten die vanaf 2015 tot 2020 fors stegen. De bouwkostenindex voor nieuwbouwwoningen liep van 139,8% in 2015 op naar 156,6% in 2020 (CBS, Bouwkostenindex). Dat is een stijging van 11%. Daarnaast

is de verwachting dat de aangescherpte energienormen en de stikstofcrisis ook nog zorgen voor een stijging van de bouwkosten (Arcadis Bouwkostenindex 2020).

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

Een verhoging van de prijsgrens voor goedkope woningen betekent uiteraard dat een deel van de mensen die voorheen wél in staat waren zo'n woning te kopen, nu niet meer in staat zijn een goedkope koopwoning te kopen. Mensen met een inkomen tot €39.000 kunnen nog in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Mensen met een inkomen vanaf €39.000 zijn in principe aangewezen op de goedkope koopsector. Zij kunnen een hypotheek krijgen van €185.000 (bijlage 1). Zij mogen dan echter geen schulden hebben. Als zij wel schulden hebben zijn ze aangewezen op goedkopere koopwoningen in de bestaande markt of woningen met een markthuur. Als zij zo'n woning niet kunnen vinden, bestaat de kans dat ze uit de gemeente Buren vertrekken.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Als u dit voorstel niet over neemt, blijven we de ontwikkelende partijen verplichten woningen te bouwen van maximaal €170.000 v.o.n.. Als zij de kosten die ze daarvoor maken niet terug kunnen verdienen met de bouw van de overige woningen in het plan, zullen zij afzien van de ontwikkeling van dat plan. Daarnaast zullen de goedkope koopwoningen die wél gerealiseerd worden een lagere kwaliteit hebben.

5. Is het een begrotingswijziging?

Er is geen sprake van een begrotingswijziging.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

We stelden de prijsgrens voor goedkope koopwoningen vast in de Woonvisie 2014 – 2020. De keuze voor die prijsgrens is een gemeentelijke keuze. De prijsgrens van €170.000 v.o.n. gebruiken we ook in de regionale afspraken. Gemeenten zijn echter niet verplicht die prijsgrens te hanteren voor goedkope koopwoningen.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

We gebruiken de prijsgrens van €185.000 v.o.n. voor de plannen waarvoor we nog geen anterieure overeenkomst sloten op het moment dat bekend werd dat we u dit voorstel zouden doen. In die lopende plannen waar we nog geen anterieure overeenkomst voor sloten, spraken we met de ontwikkelaars af dat zij zich moeten houden aan de prijsgrens van goedkope koopwoningen van €170.000 v.o.n., tenzij u in uw vergadering besluit deze prijsgrens op te hogen naar €185.000 v.o.n..

Op dit moment werken we aan ons eigen woningmarktonderzoek en woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is eind 2020 klaar, waarna we het aan u voor kunnen leggen. Bij het opstellen van dat woningbouwprogramma kijken we ook hoeveel woningen nodig zijn om er voor te zorgen dat de inwoners van de gemeente Buren een passende woning kunnen krijgen. Daarbij kijken we of de verhoging van de prijsgrens het gewenste effect heeft, of dat er andere/aanvullende maatregelen nodig zijn.

8. Financiën

Het verhogen van de prijsgrens voor goedkope koopwoningen heeft geen directe financiële gevolgen. Het kan echter wel zorgen voor een hogere grondopbrengst voor het plan Teisterbant in Kerk-Avezaath waar de gemeente grondeigenaar is.

9. Communicatie

De ontwikkelende partijen weten inmiddels dat wij dit besluit aan u voorleggen. De uitkomst van uw besluit verwerken we in de afspraken met die partijen.

10. Burgerparticipatie

We maakten voor dit voorstel geen gebruik van burgerparticipatie.

11. Deregulering

Met dit besluit zorgen we er voor dat we alleen eisen aan ontwikkelaars opleggen die ook daadwerkelijk nodig zijn.

12. Achtergrondinformatie

Overzicht leenmogelijkheden doelgroep.

Bijlagen:

- Raadsbesluit

Inlichtingen bij:

Naam	Marc van Ooijen
Team	Beleid