

VOORSTEL

zaaknummer: 429249
afdelingsnaam: B&O
steller: Joram Grünfeld
onderwerp: Aanpassing sociale koopgrens (A17/18)

Voorstel

1. Kennis te nemen van de uitkomsten van het FAKTON onderzoek naar het effect van het verlagen van de sociale koopgrens van 210.000 naar 180.000.
2. Het rapport aan de raad toe te sturen met bijgevoegde collegebrief

Samenvatting

In maart 2017 is de regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek door de raad van Hilversum vastgesteld. Destijds werd door het college al voorgesteld om de sociale koopgrens in de lokale woonvisie gelijk te trekken met de sociale koopgrens in de regionale woonvisie. Defacto betekent dat het aanpassen van de sociale koopgrens van 210.000 euro naar 180.000 euro V.O.N.. In de raadsvergadering van 8 maart 2017 is echter A1718 aangenomen. Dit amendement spreekt uit dat er eerst een onderzoek moet komen naar de effecten van een eventuele verlaging voordat de raad hierover een weloverwogen oordeel kan vormen. Dit onderzoek is recent beschikbaar gekomen. Voorgesteld wordt de raad het rapport met bijgevoegde collegebrief toe te sturen en het onderzoek te betrekken bij de nadere uitwerking van de M18/06 meer grip op de Hilversumse woonopgave.

Inleiding

De regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek hanteert als grens voor sociale koop 180.000 euro dit wijkt af van de in de lokale woonvisie van Hilversum genoemde grens van 210.000 euro. Voor een goede aansluiting van de lokale en (nieuwe) regionale woonvisie dient daarom de sociale koopgrens in de lokale woonvisie te worden aangepast. De raad heeft met A17-18 gevraagd eerst aanvullend onderzoek te laten uitvoeren, zodat zij hierover een weloverwogen besluit kan nemen. In de bijlage vindt u het door Fakton opgestelde onderzoeksrapport naar aanleiding hiervan.

Probleemstelling/doel

Invulling te geven aan het verzoek van de raad eerst aanvullend onderzoek te laten doen naar het effect van het verlagen van de sociale koopgrens conform A17/18.

Argumenten

Conform het Amendement is onderzoek uitgevoerd naar het effect van een verlaging van de sociale koopgrens. Het bijgevoegde onderzoeksrapport van Fakton brengt in beeld onder de aanname dat marktpartijen en de gemeente marktconform zullen handelen welke effecten er zullen samenhangen met een verlaging van de sociale koopgrens. Het belangrijkste (en voorspelbare) effect is dat goedkopere woningen ook kleiner zullen zijn. Daarnaast zijn woningen van 180.000 euro financieerbaar voor huishoudens met een inkomen tot 40.000 euro. Er zijn veel minder of geen effecten te verwachten op het gebied van duurzaamheid, esthetiek of totale grondopbrengsten. Dit laatste is wel onder de aanname dat het bouwen van kleinere woningen op een locatie, ook zal leiden tot het bouwen van meer woningen. Het is de vraag of dit laatste altijd mogelijk is, als gevolg van bijvoorbeeld parkeernormen. Tot slot heeft het verlagen van de sociale koopgrens geen effect op de woningbouwcorporaties. Sinds de woningwet2015 bouwen corporaties immers geen koopwoningen meer. Wel zal de definitie van de sociale voorraad meeveranderen en daarmee in eerste instantie enigszins in omvang afnemen. De sociale voorraad bestaat namelijk uit sociale huurwoningen plus de door de corporaties in de afgelopen 7 jaar verkochte woningen onder de sociale koopgrens.

In de raadsvergadering van 31 januari is een motie aangenomen met de titel meer grip op de woningmarkt. Bij het uitvoeren van deze motie en het formuleren van voorstellen over hoe en waartoe meer grip op de woningmarkt kan zorgen, zal dit rapport betrokken worden. Het is echter goed om het in de tussentijd al wel aan de raad toe te zenden.

Kanttekeningen

Financiën

Er zitten geen directe financiële aspecten aan dit voorstel.

Uitvoering

Versturen van de collegebrief aan de raad.

.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de secretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

- Collegebrief Aanpassing sociale koopgrens (A17/18)
Rapport Fakton
A17-18