

Aan:
Leden van de gemeenteraad en commissieleden
cc. college van B&W
cc. pers

DATUM 14 februari 2018
ZAAKNUMMER 429249
UW KENMERK
UW BRIEF VAN
BIJLAGEN Rapport Fakton “notitie grenswaarde sociale koop”
BETREFT Aanpassing sociale koopgrens (A17/18)

Geachte dames en heren,

In maart 2017 is bij de behandeling van de regionale Woonvisie gesproken over het voorstel om de sociale koopgrens in de lokale woonvisie aan te passen aan de regionale sociale koopgrens. Feitelijk betekent dat een aanpassing van de sociale koopgrens van 210.000 euro naar 180.000 euro. Met een amendement (A17/18) heeft de raad uitgesproken eerst aanvullend onderzoek te willen, zodat hierover een weloverwogen oordeel kan worden gevormd. In de commissiebehandeling op 10 januari en de raadsvergadering van 31 januari is hier aan gerefereerd. We hebben het rapport 22 januari j.l. ontvangen en sturen het hierbij naar u door.

Achtergrond

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 regionale woonvisie dient daarom de sociale koopgrens in de lokale woonvisie te worden aangepast. Een sociale koopprijs van 180.000 euro betekent dat deze woningen ook bereikbaar zijn voor huishoudens met een bruto inkomen tot circa 40.000 euro. 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.

Conform het Amendement is onderzoek uitgevoerd naar het effect van een verlaging van de sociale koopgrens. Fakton heeft in beeld gebracht welk effect een verlaging van de sociale koopprijs heeft op de residuele grondwaarde en daarmee de haalbaarheid van projecten. Hierbij worden een aantal aannames gebruikt die wij als college onderschrijven. Namelijk dat er marktconform wordt gehandeld door marktpartijen en dat ook bij een sociale koopprijs, de grond marktconform wordt verkocht. Deze aannames betekenen dat ontwikkelende partijen bij een lage sociale koopprijs kleinere woningen zullen bouwen (namelijk circa 60 m² i.p.v. 75 m²). Met uitzondering van dit effect op de oppervlakte verwacht Fakton beperkt effect, onder de aanname dat op het totale bebouwde oppervlak gelijk blijft. Er zullen dan dus op een locatie kleinere woningen, maar ook meer woningen worden gebouwd. De totale grondopbrengst blijft onder die conditie ongeveer gelijk. Ook verwacht Fakton nauwelijks tot geen andere kwalitatieve effecten op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid en esthetiek. De gemiddelde bouwkosten per kubieke meter gebouwde woningen, blijven immers nagenoeg onveranderd.

Het is voor ons als college nog de vraag of het gewenst is dat een verlaging van de sociale koopgrens leidt tot de bouw van kleinere woningen. Ook zal niet altijd het aantal woningen kunnen toenemen op een locatie bij een afname van de oppervlakte, dit hangt bijvoorbeeld samen met het feit dat het maximum aantal woningen soms wordt bepaald door het maximaal te realiseren aantal parkeerplaatsen. In zo'n geval leidt een lagere grondprijs per woning weldegelijk tot minder grondopbrengsten voor de locatie als geheel.

Een verlaging van de sociale koopprijs heeft geen effect voor de woningbouwcorporaties. Woningbouwcorporaties bouwen immers geen sociale koopwoningen, maar uitsluitend sociale huurwoningen sinds de herziene Woningwet. Ook zal extra toevoegingen in het goedkope segment geen negatief effect hebben op verkoopwaarde of mogelijkheden van bestaande woningen van corporaties naar verwachting van Fakton. Wel zal een aanpassing van de sociale koopprijs invloed hebben op de omvang van de sociale voorraad. De sociale voorraad bestaat nu uit sociale huurwoningen + de woningen die de afgelopen zeven jaar door corporaties zijn verkocht onder de sociale koopgrens. Bij een verlaging van de sociale koopgrens, zal een deel van de door corporaties verkochte woningen niet meer tot de sociale voorraad worden gerekend.

Kortom het rapport van Fakton brengt een aantal aspecten die samenhangen met een eventuele verlaging van de sociale koopprijs goed in beeld. Of dit ook betekent dat we als gemeente moeten kiezen voor een aanpassing van de sociale koopprijs is iets dat naar onze mening nader uitwerking behoeft. Ook in de raadsvergadering van 31 januari 2018 is uitgesproken dat het belangrijk is meer zicht te krijgen op welke behoefte er nu is qua woningbouw en hoe je als gemeente invloed kan uitoefenen op de gewenste bouwproductie (naar woningtype- & segment). Dit rapport zullen wij dan ook betrekken bij de uitvoering van M18/06 meer grip op de Hilversumse woonopgave, die op 31 januari 2018 is aangenomen door de gemeenteraad van Hilversum.

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes