



Datum 27 oktober 2020
Onderwerp Mogelijkheden en effecten toevoeging woningen maximaal € 200.000,- op woningvoorraad
Zaaknummer Z20 - 229495
Documentnr. UIT/20 - 391113

Inleiding

Met deze brief informeren wij u over de effecten/mogelijkheden van het toevoegen van woningen tot de grens van € 200.000,- aan het woningbestand in Vught.

In de commissie is toegezegd dit te onderzoeken. De effecten en mogelijkheden zijn hoofdzakelijk gebaseerd op de uitkomsten van het woonwensenonderzoek 2019. In 2019 zijn drie woningmarktonderzoeken uitgevoerd, waaronder het woonwensenonderzoek. De resultaten en de gemene deler zijn inmiddels gepubliceerd en openbaar en dat is de reden dat wij u nu informeren over dit onderwerp.

Inhoudelijk

In Vught stonden begin juli 2020 twee woningen te koop onder de € 200.000,-. In oktober is de goedkoopste woning op Funda precies € 250.000,-.

Welke doelgroep wenst een woning tot € 200.000,-?

Uit het Regionale Woonwensenonderzoek blijkt dat ongeveer 30% van de huishoudens (3300) in Vught tot de sociale doelgroep (primaire en secundaire, zie onderstaande tabel) behoort. In Vught heeft de woningcorporatie ongeveer 2200 sociale huurwoningen met een huur tot € 607,- (kernvoorraad). Dit betekent dat 1.100 huishoudens aangewezen zijn op dure en/of particuliere huur of koop. Ongeveer 13% (1400) van de huishoudens heeft een middeninkomen.

Sociale doelgroep		Netto hh inkomen (mnd)
Primaire doelgroep	eenpersoonshuishoudens	tot €1.200
	meerpersoonshuishoudens	tot €1.600
Secundaire doelgroep	alle hh die niet tot de primaire dlgr behoren	tot €2.200
Middeninkomens	alle huishoudens	€2.200-3.100
	<i>lage middeninkomens</i>	€2.200-2.400
	<i>midden middeninkomens</i>	€2.400-2.700
	<i>hoge middeninkomens</i>	€2.700-3.100

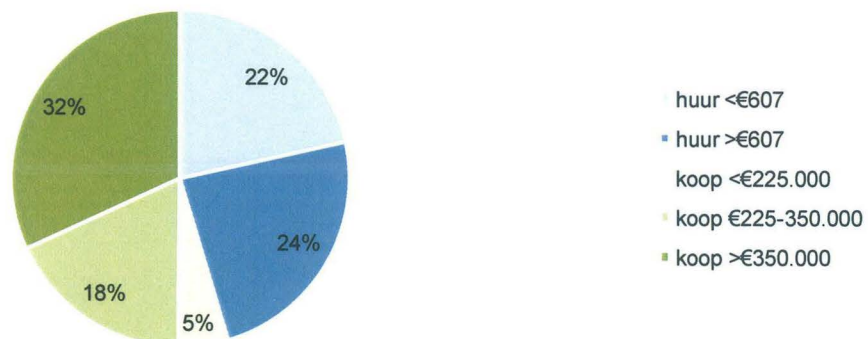
Een rekenvoorbeeld laat zien wat de (on-)mogelijkheden zijn:

Om in een woning met € 1000,- huur te kunnen wonen, heeft de huurder een inkomen nodig van € 52.000,-. Om een woning te kunnen kopen van € 250.000,-, heeft de koper een inkomen nodig van € 55.000,-. Een inkomen van € 3.100,- per maand (hoog middeninkomen) is inclusief dertiende maand ongeveer € 45.000,- op jaarbasis.

Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat het merendeel van de starters een huurwoning wenst. Slechts ca. 28% wenst een koopwoning, waarvan 19% onder de € 225.000,-. Bij de doorstromers is een grotere wens tot koop, namelijk 55%, waarvan 5% op zoek is naar een woning tot € 225.000,-.

Gewenste huur- en koopprijsklasse van verhuisgeneigde doorstromers

doorstromers



Gewenste huur- en koopprijsklasse van verhuisgeneigde starters

starters



Bron: Regionaal Woonwensenonderzoek, in opdracht van Regio Noordoost Brabant, uitgevoerd door gemeente Den Bosch, afdeling O&S, 2019.

Hoeveel woningen tot € 200.000,- zouden moeten worden toegevoegd?

De bouw van goedkope woningen gaat vooral de woonwensen van starters dienen. Wanneer woningen tot de grens van € 200.000,- worden toegevoegd aan de voorraad, is daar een markt voor. Het effect is dat meer starters een gewenste woning kunnen kopen en de woonwens kunnen vervullen.

Precieze aantallen zijn moeilijk te geven. Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat er 100 Vughtse jongeren met een acute woonvraag zijn. Ca. 19% zoekt een koopwoning onder de € 225.000,-. Dit zou betekenen dat er een potentiële vraag is naar 19 goedkope koopwoningen.

Daarnaast zijn er huishoudens uit de sociale doelgroep die duur scheefwonen (te duur wonen voor het inkomen). De inschatting is dat dit ca. 9% (200) van de huishoudens in Vught is. Op het moment dat er goedkope koopwoningen gerealiseerd worden is het waarschijnlijk dat er ook uit deze groep geïnteresseerden zijn.

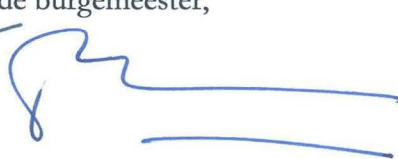
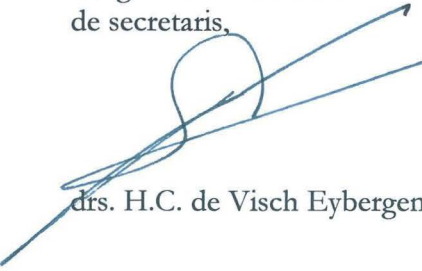
Aandachtspunten

Het wordt, onder andere vanwege de grondkosten en de bouwkosten, steeds uitdagender om woningen goedkoper zelfs dan € 250.000,- te bouwen. Daarom moet gekeken worden naar alternatieve locaties en methodieken. Door gebruik te maken van onder andere erfpacht (minder grondkosten) en het gebruik maken van prefab-woningen (minder bouwkosten) wordt de kans op het daadwerkelijk realiseren van goedkope woningen vergroot. Ook zijn er (financiële) mogelijkheden voor kopers door bijvoorbeeld gebruik te maken van startersleningen, sociale koop en koopstart-regelingen. Bij de bouw van deze woningen is het belangrijk toe te zien op diversiteit in prijs en type.

Standpunt / Besluit college van B en W

Het college ziet kansen om (in de tijdelijkheid) invulling te geven aan de vraag naar woningen tot € 200.000,-. Daarom gaat het college een prijsvraag voorbereiden voor de bouw van 15 tot 20 (tijdelijke woningen) tot 200.000,- op een nog aan te wijzen locatie in de gemeente. Dit zal via een raadsvoorstel in 2021 worden voorgelegd.

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



drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel