Openbaar Zaaknummer: 45666

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Prijsgrens goedkope koopwoningen

Kernboodschap
Het college heeft op 12 mei 2020 ingestemd met het voorstel om de prijsgrens voor goedkope koopwoningen vast te stellen op €200.000.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
28-2-2019	Vaststelling grondprijzenbrief 2019 (19 9 20498)
8-6-2017	Woonvisie 2016 'Thuis in Wijchen' (17 1 1086)

Toelichting
In de Woonvisie 2016 'Thuis in Wijchen' wordt €172.000 als prijsgrens voor goedkope koopwoningen genoemd, met de mogelijkheid deze jaarlijks te herzien. Dat is echter sinds 2016 niet meer gebeurt.
In de tussentijd zijn de bouwkosten fors gestegen, onder andere door de hogere eisen omtrent duurzaamheid. Het wordt steeds lastiger een betaalbare en kwalitatief goede woning te bouwen voor maximaal € 172.000.
Bij een aantal lopende CPO projecten leidt de grens van €172.000 op dit moment tot problemen in de voorbereidingen. Potentiële starters dreigen af te haken omdat ze voor €172.000 geen woning kunnen bouwen. Dit maakt het extra urgent om naar de prijsgrens goedkope koop te kijken.

Het bovenstaande is voor het college aanleiding geweest om de prijsgrens goedkope koop te verhogen naar €200.000.

Gevolgen
Een hogere prijsgrens moet tot meer goedkope woningen leiden
Een ruimere prijsgrens stimuleert ontwikkelaars om meer goedkope woningen te bouwen. Het biedt hen meer mogelijkheden om rendabel én duurzaam goedkope woningen te bouwen. Met de fors gestegen bouwkosten en verscherpte eisen omtrent duurzaamheid geeft een prijsgrens van €200.000 voldoende ruimte om een aanzienlijk aandeel goedkope koopwoningen te realiseren. Wel moet de gemeente bij afspraken met ontwikkelaars over de programmatische invulling van bouwlocaties zorgen voor voldoende prijs- en productdifferentiatie binnen het goedkope segment.

Starters in CPO projecten zijn geholpen met verhogen van de prijsgrens
Verhogen van de prijsgrens naar €200.000 geeft meer mogelijkheden voor starters in lopende CPO projecten. Gemeente Wijchen wil inwoners stimuleren hun eigen woning te bouwen via CPO en hierbij nadrukkelijk ruimte bieden aan starters/goedkope woningen.

Met een verhoogde prijsgrens in combinatie met een gereduceerde grondprijs kunnen een aantal starters in lopende CPO projecten toch hun betaalbare woning verwezenlijken.

Een prijsgrens van €200.000 sluit aan bij de regio
Vergeleken met de omliggende gemeenten is €200.000 de gangbare en actuele grens. €200.000 is ook de grens die de provincie hanteert bij de woningbouwprogrammering. Overigens is recent in de subregio Nijmegen op bestuurlijk niveau gesproken over een gezamenlijke prijsgrens goedkope koop die dan voor de gehele subregio gaat gelden. Dit traject zal echter op zijn vroegst najaar 2020 verder gaan. In Wijchen willen we daar niet op wachten, omdat er nu urgentie is om lopende CPO projecten verder te helpen.

Minder opbrengsten uit grondverkoop
Het verhogen van de prijsgrens van € 172.000 naar €200.000 heeft effect op de inkomsten uit grondverkoop. Dit effect is naar verwachting gering, gezien de beperkte grondpositie van de gemeente. Bij het voorstel tot aanpassing van de grondprijsbrief 2020 kan dit geconcretiseerd worden.

Communicatie
We communiceren de nieuwe prijsgrens met de partijen die actief zijn in woningbouw, zowel in lopende als nieuwe projecten.

Uitvoering of Vervolgstappen
De nieuwe prijsgrens goedkope koop geldt vanaf 12 mei 2020 (datum vaststelling door het college van B&W) als prijsgrens goedkope koop voor het woningbouwprogramma van nog te ontwikkelen locaties.
De nieuwe prijsgrens wordt meegenomen in de grondprijsbrief 2020 die naar verwachting september 2020 naar de raad gaat.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.