
Aan : Betty Boerman
Van : R.A. Zoetmulder-Oosting
Datum : 13 juli 2020
Kenmerk : M/5578/200713/RZ
Onderwerp : PFHO oktober -Aanpassen sociale koopprijs bij doelstelling realiseren sociale koop

In oktober staat het aanpassen van de sociale koopprijs voor de doelstelling realiseren sociale koop op de agenda van het regionale portefeuillehouders overleg. Ter voorbereiding deze memo.

Onderwerp:

Aanpassing hoogte sociale koopprijs bij doelstelling realiseren sociale koop zoals deze in 2016 in vastgesteld in de regionale woonvisie.

Voorgeschiedenis kooprijnsnormen:

Op 22 december 2016 is de woonvisie Wijdemeren vastgesteld. Begin 2017 is de regionale woonvisie 2016-2030 vastgesteld. De gehanteerde grenzen voor “sociale” dan wel “betaalbare woningbouw” zijn op dat moment vastgelegd in onze regionale- en meestal ook lokale woonvisies, zonder daarbij iets over indexering af te spreken. In de regionale woonvisie is als doelstelling opgenomen dat gemeenten jaarlijks 1/3 van het totaal te realiseren woningen in het sociale segment realiseren. Dit waren destijds of huurwoningen met een prijs tot € 720,- per maand of koopwoningen met een prijs van € 180.000,-.

Rapport STEC kooprijnsnormen(bijlage)

Vanwege het feit dat woningen met deze prijs de afgelopen jaren nauwelijks gerealiseerd zijn, de prijzen in de bouw enorm zijn gestegen, is door Wijdemeren bekeken hoe deze prijs naar boven zou moeten worden bijgesteld om te zorgen dat sociale koop daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Daarvoor is in 2019 aan Stec verzocht te onderzoeken met welke prijs voor een markt party sociale koopwoningen wél te realiseren zijn.

De Stec Groep heeft onderzoek gedaan naar hoe het woningaanbod is samengesteld in Wijdemeren en de Gooi en Vechtstreek. Het onderzoek van Stec geeft inzage in de situatie aan de aanbod kant. Uit dit rapport valt te lezen dat er een tekort is aan woningen in de middenhuur (750-950) en middel dure koop (200.000-275.000). Het betaalbare segment in Wijdemeren (en in de Gooi en Vechtstreek in zijn algemeen) is krap. Als woningen worden gerealiseerd in dit segment is de vraag naar verwachting fors groter dan het aanbod. Resultaat: de prijzen stijgen, tot boven de betaalbare koopgrens die beoogd is. Om dit te voorkomen wordt geadviseerd om de betaalbare koopgrens te laten aansluiten bij de actuele woningmarktsituatie. In Wijdemeren betekent dit volgens het Stec rapport; investeerders mogelijkheden bieden voor variantie in huur en koop en bouwen vanaf een koopgrens van €215.000,- rekening houdend met een oppervlakte van 60m² (NVO). Dit is omdat het volgens Stec nog een betaalbaar segment woningen is en er te weinig voorraad is in dit segment in Wijdemeren. Om betaalbare koop betaalbaar te houden moet een zelfbewoningsplicht en Anti-speculatiebeding van toepassing zijn.

Indexering voor bouwkosten en een opslag voor gasloos bouwen

In de vastgestelde regionale woonvisie is geen indexering van bouwkosten opgenomen. Deze kosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. In de bijlage is de bouwkosten index opgenomen. Kijkt men naar de prijs van €180.000 met indexering van bouwkosten dan komt een prijs van €180.000 nu uit op €205.969, exclusief de extra kosten van gasloos bouwen (plus 1.14(=14%) sedert 2016, <http://www.bouwkostenindex.nl>). Rekening houdend met extra bouwkosten van ca. 10.000 per woning levert dit een nieuwe sociale prijs op van € 215.000. In Wijdmeren is voorgesteld vanuit de bouwkostenindexering en de opmerkingen van Stec de sociale koopprijs voor Wijdmeren op €215.000 vast te leggen.

Raadsbesluit:

Onlangs heeft de raad van Wijdmeren of de sociale koopprijs gediscussieerd. Zij vinden een enkele prijs van € 215.000 te weinig variatie bieden aan ontwikkelaars. Zij hebben daarvoor zelf informatie ingewonnen bij plaatselijke makelaars. Om te bevorderen dat woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden is hen nadere invulling gegeven aan de randvoorwaarden. Feitelijk is daardoor afgeweken van het Stec-rapport en is de volgende bandbreedte opgenomen:

De doelstelling en definitie van “sociale koopprijs” van woningen in de huidige woonvisie Wijdmeren aanpassen naar een aantal variabele kooprijzen vanaf € 200.000,- tot € 220.000,- per woning met een minimale woonoppervlakte van 55 m²(NVO) en dit jaarlijks te indexeren met de bouwkostenindex, als volgt;

- a. Variabele sociale koopprijs vaststellen, dat indien het gaat om appartementen (niet grondgebonden) van € 200.000,- deze minimaal 2 kamers en een omvang van 55 m² (NVO) moeten hebben,
- b. Variabele sociale koopprijs vaststellen, dat indien het gaat om appartementen (niet grondgebonden) van € 215.000,- deze minimaal 3 kamers en een omvang van 65 m² (NVO) moeten hebben,
- c. Variabele sociale koopprijs vaststellen, dat indien het gaat om grondgebonden woningen van €220.000,- deze minimaal een oppervlakte van te willen 75 m² (NVO) moeten hebben.

Voor woningen in deze prijscategorie is voor de invulling van het anti-speculatiebeding is een afnemende staffel -bij verkoop binnen 10 jaar- opgenomen van 10% per jaar gedurende 10 jaar. Dit naast een zelfbewoningsplicht.

Met vriendelijke groet,
R.A. Zoetmulder-Oosting,