

Raadsvoorstel

Nummer:

163910

Behandeld door:

B. Rozemeijer

Agendapunt: 11

Onderwerp:

Raadsvoorstel pilotproject Slimmer Kopen woningen Beekweide

Geachte raad,

Samenvatting:

Vanaf 2016 is voor het toewijzen van huurwoningen de wet aangepast, waarbij is vastgelegd dat huurwoningen alleen nog kunnen worden toegewezen als het huishoudinkomen niet hoger is dan €35.000,- (afgerond). De inkomensgroep vanaf € 35.000,- is aangewezen op een vrije sector huurwoning of koopwoning. Eerder lag de inkomensgrens op €45.000,-. Wanneer gekeken wordt naar het aanbod vrije sector huur in Renswoude, dan blijken er nagenoeg geen huurwoningen beschikbaar. Ook blijkt dat deze inkomensgroep (€35.000,- en € 40.000,-) op dit moment onvoldoende leencapaciteit heeft om voor een reguliere starterswoning in Beekweide in aanmerking te komen. Eerder gebouwde starterswoningen zijn zover in prijs gestegen dat deze niet meer bereikbaar zijn. Deze inkomensgroep dreigt hierdoor tussen wal en schip te vallen en zou zo genoodzaakt worden om een woonplek in een andere gemeente te zoeken.

Het college heeft gezocht naar een manier om starterswoningen blijvend beschikbaar te houden voor deze doelgroep. Een prima optie is gevonden in het verkopen middels het concept van Slimmer Kopen. Deze verkoopmethode wordt reeds toegepast bij de verkoop van bestaande huurwoningen. De woning wordt aangeboden met een korting van 20% op de getaxeerde waarde. Bij verkoop wordt de woning opnieuw getaxeerd en aangeboden aan de gemeente, zodat deze opnieuw beschikbaar kan worden gesteld aan de doelgroep. Voorgesteld wordt om bij het eerstvolgende verkoopproject in Beekweide te starten met een pilot van 7 starterswoningen.

Inleiding

Renswoude heeft als ambitie om door te groeien naar 5.500 inwoners in 2025. Een belangrijk sturingsmiddel om deze ambitie te realiseren vormt de vergroting van het woningaanbod. In Renswoude vinden diverse ontwikkelingen plaats. Hierover bent u in de informatiebijeenkomst van 6 maart jl. nader geïnformeerd. Naast diverse kleinschalige, particuliere ontwikkelingen, speelt de gemeente ook een belangrijke rol in de vergroting van het woningaanbod in Renswoude, door de gronduitgifte in Beekweide. Uitgangspunt hierbij is dat voor elke doelgroep een passende woning beschikbaar zou moeten zijn. Wij hechten er aan dat iedere Renswoudenaar in Renswoude een passende woning kan vinden. Dat kan een koopwoning, maar ook een huurwoning zijn.

Probleemschets

Vanaf 2016 is voor het toewijzen van huurwoningen de wet aangepast, waarbij is vastgelegd dat huurwoningen “passend” moeten worden toegewezen. Dit houdt in dat een sociale huurwoning alleen nog kan worden toegewezen als het huishoudinkomen niet hoger is dan € 35.000,- (afgerond). **De inkomensgroep vanaf € 35.000,- is aangewezen op een vrije sector huurwoning of koopwoning. Eerder lag de inkomensgrens op €45.000,-.** Wanneer gekeken wordt naar het aanbod vrije sector huur in Renswoude, dan blijken er nagenoeg geen huurwoningen beschikbaar. Daarnaast zijn de financieringsmogelijkheden onderzocht voor huishoudens met een inkomen tussen € 35.000,- en € 40.000,-. Hiervoor is informatie opgevraagd bij een onafhankelijke hypotheekadviseur. Met een inkomen van € 35.000,- bedraagt de maximale hypotheeksom die geleend kan worden € 147.000,- (2 persoonshuishouden (phh)) tot € 162.000,- (1 phh). Bij een inkomen van € 45.000,- ligt dat hoger, nl. maximale hypotheek € 208.000,- bij zowel 1 phh als 2 phh.

Ontwikkeling Beekweide

Met De Bunte Vastgoed hebben we in de achterliggende 4 fasen in co-creatie invulling gegeven aan onze volkshuisvestelijke taak. Dit heeft ook tot goede verkoopresultaten geleid. Geconcludeerd kan worden dat de afgelopen jaren een goede differentiatie, zowel in typologie als prijs, is bereikt. Ter indicatie het totaal aantal woningen van 89, bestaat uit 1 vrijstaande woning, 10 twee-onder-een-kapwoningen, 24 hoekwoningen, 50 tussenwoningen en 4 beneden -boven woningen. Wat we bij de verkopen hebben gemerkt, is dat de markt voor de rijwoningen vanaf €200.000,- de mensen niet in de rij staan. De hoekwoningen bij dit type worden echter vaak wel als eerste verkocht terwijl dit duurdere woningen zijn. Dat ligt anders bij het goedkopere segment zoals de starterswoningen (rug aan rug woningen). Daar zijn het aantal inschrijvingen vaak dubbel ten opzichte van het aangeboden aantal woningen. Die markt lijkt op dit moment nog onveranderd. De goedkopere starterswoning is erg in trek.

Voor dat segment hebben we in Beekweide relatief weinig gerealiseerd. Aan de Watersnipweide in 2013 zijn 15 goedkope woningen gebouwd. De tussenwoningen waren destijds voor €142.000,- te koop. Recentelijk zijn 14 rug aan rug-woningen in Beekweide opgeleverd. De hoekwoningen zijn verkocht voor € 165.000,- tot € 185.000,- VON en de tussenwoningen voor € 155.000,- VON. De bouwkosten van deze woningen waren gebaseerd op prijspeil 2014. Inmiddels zijn de bouwkosten gestegen, als gevolg van een verlaging van de EPC en de gestegen vraag naar materialen doordat er weer meer gebouwd wordt. De verwachting is dat, wanneer dergelijke woningen nu op de markt gebracht zouden worden, de VON hoger zal komen te liggen.

Deelconclusie 1

Geconcludeerd kan worden dat de inkomensgroep € 35.000,- tot € 40.000,- op dit moment onvoldoende leencapaciteit heeft om voor een reguliere starterswoning in Beekweide in aanmerking te komen.

Beschikbaarheid voor doelgroep op langere termijn

Voor de eerste koper zou ook het instrument van de starterslening kunnen worden ingezet. Door een starterslening aan te bieden kan het gat tussen de leencapaciteit en de VON van de starterswoning overbrugd worden. De beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep met een lager inkomen (€35.000,- tot € 40.000,-) vormt op de langere termijn echter een knelpunt. Het gebrek aan woningen die door deze doelgroep betaald kunnen worden, leidt tot prijsstijgingen, waardoor ook de eerder

gerealiseerde starterswoningen niet langer bereikbaar is voor de beoogde startersdoelgroep. Drie jaar na realisatie van de woningen aan de Watersnipweide zijn inmiddels diverse woningen uit dit blok verkocht. Het is zelfs één keer voor gekomen dat de woning bij opbod is verkocht en de verkoopprijs boven de vraagprijs van €175.000,- uitkomt. De 1^e eigenaar realiseert de winst, en waarbij deze in sommige gevallen (deels) weer terugvloeit naar de gemeente doordat een antispeculatie beding was opgenomen in de koopovereenkomst.

Deelconclusie 2

In de praktijk blijkt dat de doelgroep met een inkomen tussen de € 35.000,- tot € 40.000,- alleen in aanmerking kwam voor een starterswoning, bij de uitgifte van nieuwe woningen.

Volkshuisvestelijk kader

Uit de recentelijk opgeleverde quickscan woningmarktonderzoek blijkt, rekening houdend met de geprognosticeerde nieuwbouw, dat er tot 2025, een overschot is van 70 à 80 woningen in de prijsklasse € 180.000,- tot € 270.000,-. Ervaringen bij recente verkoopprojecten geven aan dat de woningen in deze prijsklasse, vanaf € 200.000,- ook moeilijker verkocht worden. Er wordt door de marktonderzoeker de suggestie gedaan om een deel van dit overschot, 10 à 20 woningen, toe te voegen aan de prijsklasse tot € 180.000,-.

Pilot Slimmer Kopen

Om te komen tot een goede invulling van de volkshuisvestelijke taak, is er de wens om dergelijke goedkope starterswoningen blijvend voor de doelgroep met een lager inkomen beschikbaar te houden. Een optie hiervoor is om deze woningen te verkopen onder het concept van "Slimmer Kopen", op een zelfde manier als nu plaatsvindt bij de verkoop van sociale huurwoningen.

Voorgesteld wordt de goedkopere starterwoning (rug aan rug) als pilotproject met het concept van "Slimmer Kopen" op de markt te brengen. Dit type woning heeft 2 slaapkamers en kan niet worden vergroot/uitgebouwd. Qua type woning bij uitstek geschikt als starterswoning en zorgt voor een snellere doorloopsnelheid dan bij een traditionele gezinswoningen. De starters moeten doorstromen naar een grotere woning omdat die dan beter past bij de grootte van het huishouden.

De argumentatie hiervoor is:

- Niet alleen bij aanvang maar ook bij opvolgende verkoop blijft deze woning behouden voor deze doelgroep;
- De doelgroep met inkomen tussen € 35.000,- en € 40.000,- wordt de mogelijkheid van huisvesting geboden omdat zij niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning;
- Door het verschil tussen taxatieprijs (indicatie Ab Gaasbeek makelaardij € 180.000,-) en aankoopprijs is de investering voor het Woningbedrijf beperkt. Het te activeren deel wordt relatief snel terugverdiend (zie onderstaande berekening);
- Het gekozen woningtype (rug aan rug) is hiervoor uitermate geschikt omdat deze 2 slaapkamers heeft en niet kan worden uitgebouwd waardoor de omloopsnelheid wordt vergroot en de investering door het Woningbedrijf op termijn wordt terugverdiend.

Om de woning te verkopen middels het concept van Slimmer Kopen dient het Woningbedrijf een licentie voor nieuwbouw te hebben. Deze licentie is in het verleden reeds verkregen.

Procedureel

- De aspirant-koper sluit een koopovereenkomst voor de grond met de gemeente. In deze koopovereenkomst komen de voorwaarden van Slimmer Kopen.
- Er wordt voor gekozen om de woningen te verkopen met een korting van 20% op de taxatiewaarde. Dit percentage en deze werkwijze worden ook toegepast bij de verkopen van bestaande huurwoningen.
- De aspirant-koper sluit een aannemingsovereenkomst met de ontwikkelaar. Dit omdat alleen de ontwikkelaar, ter zekerheid voor de aspirant-koper, de Woningborg-garantie kan afgeven.
- Op het moment dat de 1^e koper wil verkopen, wordt de woning aangeboden aan het woningbedrijf, conform het koopcontract behorend bij Slimmer Kopen;
- Vervolgens wordt de woning getaxeerd en wordt de over - of onderwaarde verdeeld volgens de overeengekomen verdeling (70% koper/30% woningbedrijf);
- Daarna komt de woning opnieuw op de markt tegen de taxeerde waarde -20%;
- Enz.

Om een indicatie te geven hoe het traject financieel verloopt is onderstaande berekening toegevoegd:

Koopprijs (fictief)		€ 160.000,00		
Grondprijs (incl. BTW)		€ 33.100,00		
Anneemsom		<u>€ 126.900,00</u>		
Taxatiewaarde		€ 180.000,00	€ 190.000,00	€ 200.000,00
Korting	20%	€ 36.000,00	€ 38.000,00	€ 40.000,00
		<u>€ 144.000,00</u>	<u>€ 152.000,00</u>	<u>€ 160.000,00</u>
Anneemsom		€ 126.900,00	€ 126.900,00	€ 126.900,00
Grond in koopakte		<u>€ 17.100,00</u>	<u>€ 25.100,00</u>	<u>€ 33.100,00</u>
Koopprijs grond		€ 33.100,00	€ 33.100,00	€ 33.100,00
Koper betaald		<u>€ 17.100,00</u>	<u>€ 25.100,00</u>	<u>€ 33.100,00</u>
GWB betaald (interne boeking)	activeren	<u>€ 16.000,00</u>	<u>€ 8.000,00</u>	€ -

Vooralsnog wordt de VON-prijs ingeschat op € 160.000,- de makelaar geeft ter indicatie voor een tussenwoning € 180.000,-. Dit houdt in dat in dit rekenvoorbeeld de investering/voorfinanciering voor het Woningbedrijf slechts € 16.000,- is. Deze wordt op een later moment afgelost met de verkoopresultaten bij opvolgende koop (zie onderstaande berekening). Voorts wordt aangegeven hoe hoog deze investering is mocht deze bij het bekend worden van de definitieve tekening een andere taxatieprijs word vastgesteld. De taxatieprijs voor de hoekwoningen is op dit moment nog niet bekend. Als wordt uitgegaan van een VON-prijs van € 175.000,- en een taxatieprijs van € 195.000,- dan is de investering/voorfinanciering € 19.000,- per woning. Voor de 7 woningen wordt vooralsnog uitgegaan van een investering/voorfinanciering van € 118.000,-. De jaarlijkse rente en aflossing bedragen €3.755,- en dalen, en in een voorkomend geval stijgen, na de verrekening van elk verkoopresultaat bij opvolgende verkoop. Op het moment dat de werkelijke VON prijzen bekend zijn, volgt een voorstel tot wijziging van de begroting van het woningbedrijf waarbij het werkelijke investeringsbudget zal worden gevraagd.

Onderstaand is het financiële verloop weergegeven, bij zowel een stijgende als een dalende taxatieprijs, en een fictieve verkoop na b.v. 5 jaar:

		Winst	Verlies
Oude taxatieprijs		€ 180.000,00	€ 180.000,00
Nieuwe taxatieprijs		€ 190.000,00	€ 170.000,00
Waardeverandering		<u>€ 10.000,00</u>	<u>€ -10.000,00</u>
Verdeling resultaat			
Koper/verkoper	70%	€ 7.000,00	€ -7.000,00
Woningbedrijf	30%*	€ 3.000,00	€ -3.000,00

*deze percentages zijn wettelijk vastgelegd (= 1,5 x de korting van 20%)

Koper ontvangt	koopsom	€ 144.000,00	€ 144.000,00
	70% waarde	€ 7.000,00	€ -7.000,00
		<u>€ 151.000,00</u>	<u>€ 137.000,00</u>

Activering Woningbedrijf		€ 16.000,00	€ 16.000,00
Na verwerking verkoop		€ -3.000,00	€ 3.000,00
		<u>€ 13.000,00</u>	<u>€ 19.000,00</u>

SITUATIE BIJ 2E VERKOOP

Nieuwe taxatieprijs		€ 190.000,00	€ 170.000,00
Korting	20%	€ 38.000,00	€ 34.000,00
Nieuwe koper betaald		<u>€ 152.000,00</u>	<u>€ 136.000,00</u>

Ook voor de nieuwe koper geldt dat deze de woning kan kopen met 20% korting op de op dat moment getaxeerde waarde. De waardevermeerdering wordt niet geheel doorbelast aan de opvolgende koper.

Wij adviseren u in te stemmen met deze pilot en 7 rug aan rug woningen aan te bieden met het concept Slimmer Kopen, met een korting van 20% op de getaxeerde waarde. Op het moment dat de werkelijke VON prijzen bekend zijn, volgt een voorstel tot wijziging van de begroting van het woningbedrijf waarbij het werkelijke investeringsbudget zal worden gevraagd.

We zullen dit voorstel ook nog even voorleggen aan onze fiscaal adviseur om te vragen of het hierboven genoemde consequenties heeft ten aanzien van de vennootschapsbelasting van het Woningbedrijf.

De commissie AB is op 11-4-2017 gehoord.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
J. van Dijk

de burgemeester,
P. Doornenbal-van der Vlist

Raadsbesluit

Nr. 163910

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 maart 2017;

Overwegende dat het college het van belang vindt om goedkope starters koopwoning blijvend beschikbaar te houden voor de doelgroep starters met een laag inkomen (€35.000 - €40.000,-).

BESLUIT:

- 1. Een pilotproject te starten met de verkoop van starterswoningen middels het concept van Slimmer Kopen voor de doelgroep met een huishoudinkomen van € 35.000,- tot € 40.000,-.**
- 2. Het kortingspercentage vast te stellen op 20%.**

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 9 mei 2017

de griffier,

de voorzitter,