

## RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Contactpersoon: dhr. S.A. den Nijs                      Ons kenmerk: Bij18-656  
Afdeling/Team: Regie & Ontwikkeling 2              Zaaknummer: Cbb170162  
E-mail: post@heerhugowaard.nl  
Onderwerp: Raadsinformatiebrief Motie 'Bereikbare woningen voor iedereen'

Heerhugowaard, 31 oktober 2018

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

### **Kennisnemen van**

In februari heeft uw raad in een motie uitgesproken dat "betaalbare (koop)woningen bijdragen aan de mogelijkheid voor iedereen, jong en oud, om in Heerhugowaard te (blijven) wonen". Het college informeert u in deze brief hoe hier invulling aan wordt gegeven.

### **Inleiding**

In de motie heeft de gemeenteraad het college verzocht:

1. De uitvoeringsagenda van de woonvisie te benutten om uit te zoeken wat er gedaan kan worden voor hen die het huidige aanbod op de woningmarkt niet kunnen betalen een kans te geven op de koopmarkt, de doorstroom vanuit sociale huur naar sociale koop te bevorderen en op die manier bij te dragen aan het beschikbaar komen van sociale huurwoningen;
2. Daarbij te onderzoeken of het mogelijk en wenselijk is om de grondopbrengsten van de De Genestetlaan, Middenweg 28, Van Foreeststraat en wellicht andere projecten te benutten voor de oprichting van een sociaal fonds met als bestemming de bouw van betaalbare, zogenaamde categorie -1 koopwoningen, te realiseren;
3. Tevens bekijken hoe er snel meer betaalbare woningen voor jongeren en ouderen beschikbaar kunnen komen;
4. De Raad, rechtstreeks of via de commissie Stadsontwikkeling, uiterlijk oktober 2018 en vervolgens jaarlijks in oktober op de hoogte te brengen van de stand van zaken omtrent de uitvoering van deze motie.

### **Kernboodschap**

#### **ad1. Wat kan er gedaan worden voor hen die het huidige aanbod niet kunnen betalen?**

Heerhugowaard zet zich momenteel op de volgende manieren in om te zorgen voor voldoende betaalbare (koop)woningen:

- *gemeentelijk grondbeleid*

Het gemeentelijke grondbeleid zorgt voor lagere grondprijzen voor sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Hoe duurder het woningbouwprogramma, des te hoger de grondprijzen. Hiermee stimuleren we als gemeente de bouw van betaalbare huur- en koopwoningen.

- *sociale huurwoningen betaalbaar houden*

Met de corporatie Woonwaard worden afspraken gemaakt om het prijsniveau van de sociale huurvoorraad sociaal te houden. Tevens worden afspraken gemaakt om de verkoop van sociale huurwoningen te beperken tot hooguit enkelen per jaar.

- *nieuwe sociale huurwoningen*

Daarnaast bekijken we samen met Woonwaard de mogelijkheden om de voorraad sociale huurwoningen in Heerhugowaard uit te breiden. Daarbij richten we ons op aanbod in de goedkoopste categorieën (tot de 1e aftoppingsgrens en de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren, momenteel respectievelijk €597 en €417). We hopen daar nog dit jaar prestatieafspraken over te kunnen maken.

- *goedkoopste koopwoningen betaalbaar houden*

Voor koopwoningen is het lastiger om te sturen op blijvende betaalbaarheid, maar ook daar zijn mogelijkheden. Het college heeft daarom op 17 april jl. de zogenaamde gemeentelijke 'overwinstregeling' aangepast. Deze regeling heeft als doel om nieuwe koopwoningen in categorie 1 (conform Regionale Woonvisie, huidige prijsgrens €189.800) bereikbaar te houden voor de doelgroep. Deze regeling bestond al sinds 2001, maar gold alleen voor woningen tot €136.134 (300.000 gulden). De ontwikkelingen op de woningmarkt waren aanleiding de regeling te actualiseren. In het kort doet de regeling het volgende:

- Als een koper de woning doorverkoopt binnen 10 jaar, dan moet een deel van de 'overwinst' worden afgedragen aan de gemeente. Hiermee wordt speculatie ontmoedigd, en komt de woning vaker terecht bij de beoogde doelgroep. De overwinst is gelijk aan de verkoopprijs minus de aankoopprijs (na indexering). Het deel dat moet worden afgedragen aan de gemeente neemt lineair af van 100% in jaar 1 tot nul na 10 jaar.
- De koper heeft een zelfbewoningsplicht voor de duur van de overwinstregeling. Daarmee wordt voorkomen dat woningen worden opgekocht voor (lucratieve) verhuur.

Deze regeling is toepasbaar als we als gemeente een exploitatieovereenkomst sluiten met een ontwikkelaar/bouwer.

- *nieuwe categorie goedkope koopwoningen*

De categorie 1 koopwoning heeft een VON-prijs van maximaal €189.800. Met ontwikkelaars worden afspraken gemaakt over het aantal woningen dat zij o.a. in categorie 1 moeten realiseren. Vaak leidt dat tot woningen met een prijs op of net onder deze grens. In De Draai wordt nu een goedkopere categorie geïntroduceerd, categorie -1. Deze koopwoningen krijgen een VON-prijs van ca. €175.000 en worden nul-op-de-meter. Het zijn de zogenaamde NeroZero woningen. Er zullen 40 van deze rijwoningen worden gebouwd, waarvan de 30 tussenwoningen een VON-prijs krijgen van maximaal €175.000. Deze woningen hebben de laagst mogelijke grondprijs. Uiteraard wordt de overwinstregeling van toepassing. Bekeken wordt in hoeverre het haalbaar is om meer van dergelijke woningen te laten bouwen.

- *blijvend goedkoop aanbod d.m.v. erfpacht*

Na overname van de stichting Primeurfonds geeft de gemeente 25% korting op de getaxeerde marktwaarde van de zgn. Primeurwoningen aan de Bergkristal. Dit biedt woningzoekenden die zowel op de huurmarkt als op de normale koopmarkt weinig mogelijkheden hebben, kansen om zelfstandig te kunnen wonen tegen passende woonlasten. Momenteel is er een wachtlijst voor deze woningen.

Door de erfpachtconstructie te gebruiken (gereguleerd eigendom) zorgen we ervoor dat de door de gemeente gegeven korting bij verkoop van de woning weer direct beschikbaar komt voor de opvolgend eigenaar. In tegenstelling tot het instrument van de renteloze lening is de korting bij gereguleerd eigendom aan de woning gebonden en niet aan de persoon (minder risico bij financiële problemen van een eigenaar-bewoner).

Een ander groot voordeel is dat we met dit middel ook te hoge hypothecaire leningen voorkomen.

Bovenstaande geeft aan wat we doen om betaalbare woningen bereikbaar te houden voor de doelgroep.

*nader onderzoek nodig*

Om doorstromen vanuit de sociale huur te bevorderen is het nodig om te weten wat het juiste aanbod is voor potentiële doorstromers om de stap te zetten. Daar moet nader onderzoek naar worden gedaan om de benodigde programmering voor de langere termijn scherper te krijgen. Dat geldt overigens voor de gehele woningbouwprogrammering. In uw raadsprogramma vraagt u ook om een dergelijk woningbehoefteonderzoek. Het college gaat hiermee aan de slag.

Duidelijk is wel dat de huidige marktontwikkelingen het verschil in prijs/kwaliteit-verhouding tussen de sociale huurmarkt en de koopwoningmarkt groter maken, waardoor het onaantrekkelijker wordt om door te stromen vanuit een sociale huurwoning. Een mogelijk alternatief is een woning in het middenhuur segment (van €710 tot €900). Die moet dan wel een concurrerende prijs/kwaliteit-verhouding hebben om huurders te laten doorstromen vanuit een sociale huurwoning. Dit segment is wel aanwezig, maar wordt voornamelijk bewoond door huishoudens die niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Daarnaast is de prijs/kwaliteit-verhouding niet concurrerend met een sociale huurwoning.

*startersleningen*

Enkele jaren geleden heeft uw raad budget vrijgemaakt van € 1,25 miljoen voor het verstrekken van startersleningen. Dit budget werd verdubbeld door het Rijk en was na ca. anderhalf jaar volledig uitgegeven in ca. 100 startersleningen.

Landelijk is onderzocht wat het effect is van dit instrument. Gebleken is dat de lening ervoor heeft gezorgd dat de starter met een starterslening gemiddeld 1 tot 2 jaar eerder een huis heeft gekocht dan wanneer de lening niet beschikbaar zou zijn geweest. Ongeveer 1/5<sup>e</sup> zou zonder starterslening nooit een woning hebben gekocht.

Door de Starterslening wordt een verhuisketen in gang gezet. Hiermee is sprake van circa 9% meer transacties dan dat er zonder Starterslening zouden zijn gerealiseerd. Omdat er grotendeels sprake is van vervroegingsvraag ontstaat op middellange termijn een negatief effect op het aantal transacties.

Het college komt komend voorjaar met een evaluatienota over de Heerhugowaardse toepassing van dit instrument, inclusief een voorstel voor de inzet van de middelen die terugvloeien als gevolg van rente en aflossing van de startersleningen.

**ad2. Is het wenselijk grondopbrengsten in te zetten voor een sociaal fonds t.b.v. betaalbaar woningaanbod?**

De ontwikkelingen aan de De Genestetlaan en de Van Foreeststraat leveren naar verwachting een positief resultaat op. Het gemeentelijk grondbeleid biedt geen ruimte om dergelijke positieve resultaten te oormerken voor bestedingsdoelen. Dit resultaat zal daarom ten gunste van het rekeningresultaat 2018 komen en worden opgenomen in de algemene reserve. Uw raad kan op voorstel van het college nadere bestemmingen aangeven ten behoeve van de besteding. U kunt dus besluiten om een reserve of fonds in te stellen voor bijvoorbeeld de realisatie van categorie - 1 woningen. De omvang van het rekeningresultaat voor 2018 is in het voorjaar van 2019 bekend.

Het college acht een dergelijk fonds wenselijk omdat de wachttijden voor een huurwoning oplopen en de nood onder starters die niet kunnen huren of kopen wegens oplopende prijzen groter wordt. Meer dan ooit is duidelijk dat er gebouwd moet worden om de oververhitting van de woningmarkt af te remmen.

Uitgaande van een positief rekeningresultaat komt het college met een raadsvoorstel voor een bestemming uit de algemene reserve ten behoeve van het realiseren van betaalbaar

woningaanbod, waarin gerefereerd zal worden aan de positieve resultaten van de ontwikkelingen van locaties als de De Genestetlaan en de Van Foreeststraat.

Tegelijkertijd kan de relatie worden gelegd met de middelen die vrijkomen als gevolg van rente en aflossing op de startersleningen. Dit voorstel komt daarom niet eerder dan dat de evaluatie startersleningen is afgerond.

Dat betekent dat de motie op dit punt op dit moment verder nog niet beantwoord kan worden.

**ad3. Hoe kunnen er snel meer betaalbare woningen voor jongeren en ouderen beschikbaar komen?**

Zie onder ad1.

**ad4. Informatievoorziening aan de raad betreffende de uitvoering van de motie**

Het college zal uw raad jaarlijks in oktober informeren over de voortgang van de uitwerking van deze motie. Per keer zal worden bekeken welke manier daarvoor passend is.

**Consequenties**

Het college laat een woningbehoefteonderzoek uitvoeren om de woningvraag scherper te krijgen. Het college komt met een evaluatienota over de gemeentelijke regeling startersleningen.

Het college komt met een voorstel om de positieve rekeningresultaten van ontwikkelingen als aan de Genestetlaan en de Van Foreestlaan, in combinatie met de vrijkomende middelen uit de regeling startersleningen, in te zetten t.b.v voldoende betaalbaar (koop)woningaanbod voor iedereen.

Het college informeert de raad jaarlijks in oktober over de voortgang van de uitvoering van deze motie.

**Communicatie**

Naar verwachting kan het college uw raad in maart een evaluatienota startersleningen voorleggen alsmede een voorstel voor de inzet van vrijkomende middelen uit de regeling startersleningen en grondopbrengsten van ontwikkelingen als aan de Van Foreeststraat en De Genestetlaan.

Voor de zomer van 2019 zullen de resultaten van het woningbehoefteonderzoek aan uw raad worden voorgelegd.

**Vervolg**

Zie onder communicatie.

**Bijlage(n)**

N.v.t.

Hoogachtend,

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

A.S. Meijer

A.B. Blase