

Memo

Datum:
14 oktober 2022

Onderwerp: Reactie op vragen m.b.t. prijsaanpassing koopwoningen in relatie tot inkomen

Ter attentie van: Fractie ChristenUnie, t.a.v. de heer Buitenhuis

Afzender: R.O/Wonen/Mimi Stevens

Op 7 oktober heeft u vragen gesteld met betrekking tot de prijsaanpassing voor sociale koopwoningen en middeldure koopwoningen. Wij beantwoorden de vragen van de ChristenUnie als volgt:

Vragen

1^e Citaat uit de memo

De grens van Sociale Koop Laag zou verhoogd kunnen worden van € 230.000 naar € 260.000 von. Kopers van een goedkope koopwoning moeten binnen deze prijsgrens een volledige, aardgasloze woning kunnen kopen. In de praktijk zullen dit vooral kleinere 2-laagse rijwoningen, appartementen en bijvoorbeeld rug-aan-rug woningen zijn. Inkomensgroepen tot € 60.000 kunnen een dergelijke woning financieren.

Als we bedenken dat 50% van de Nederlander maximaal een modaal inkomen heeft, van € 38.000,-.

Hoe realistisch is het dan dat een eenpersoons huishouden dit kan kopen?

Met andere woorden, op welke manier wordt er gerekend met de mogelijkheden van mensen met een modaal inkomen.

En hoe kunnen jonge starters dan een woning kopen, want die hebben vaak nog geen modaal inkomen

In de memo staat ook, 2^e citaat

De nieuwe grens van Sociale Koop Hoog zou dan € 260.000 tot € 320.000 kunnen zijn en zal ten aanzien van de grondprijs de quotebenadering kennen. Huishoudens met een inkomen tot € 70.000,-

Veelal hebben gezinnen anderhalf keer het modaal inkomen, ca 60.000, maar dat geldt niet voor jonge starters. Die krijgen minder. Hoe wordt deze inkomensgroep bedient.

Ook de rente percentages voor de hypotheek stijgen nu.

Is het wel realistisch dat jonge starters dit kunnen betalen?

Is het een idee om bouwers nog meer uit te dagen om met nieuwe duurzame , niet

traditionele concepten, goedkoper te gaan bouwen . Waarom blijft een stenen spouwmuur het meest aangeboden model? Waarom niet vaker één stenen laag plus een isolatie laag met een hard oppervlak?

Wordt het niet tijd dat we in de woonvisie gaan kijken dat de woonlasten per maand meegenomen worden bij het bepalen van de prijsklassen?

De inkomensgrens voor sociale huurwoningen is net iets meer dan modaal, Hoe gaan we er in Barneveld voor zorgen dat modale inkomens niet aangewezen worden op sociale huur, maar dat ze meer kansen krijgen om te kopen

Reactie op de vragen van de ChristenUnie

De gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd landelijk met 8% toegenomen tot gemiddeld 496.000 euro in het derde kwartaal 2022. Bijna 50% van de nieuwbouw is 500.000 euro of duurder (Bron: NVM).

Aan deze prijsontwikkeling liggen diverse oorzaken ten grondslag, waaronder de prijsontwikkeling in materiaalkosten, personeelskosten, onderzoekskosten, grondkosten, aardgasloos bouwen en andere prijsverhogende elementen in wet- en regelgeving.

Het product wat wordt opgeleverd is een bijna energie neutrale koopwoning.

Een volwaardige nieuwbouwwoning realiseren beneden de € 260.000,- vormt in deze tijd een uitdaging.

In de nieuwbouwprogrammering van gemeente Barneveld streven we een differentiatie in producten, prijsklassen en eigendomsverhoudingen na, indachtig de behoefte die er leeft.

Het feit dat wij 4 koopprijsklassen onderkennen, namelijk tot € 260.000,- (sociale koop laag), tot € 320.000,- (sociale koop hoog), middelduur tot NHG grens en duur (boven NHG grens) maakt dat wij voor verschillende doelgroepen wat kunnen bieden en zo invulling geven aan de bevindingen uit het woningbehoefteonderzoek dat mede ten grondslag ligt aan de Woonvisie 2021-2025.

Ten opzichte wat nu landelijk als gemiddeld nieuwbouwbedrag geldt (bijna € 500.000,-) is deze indeling in 4 prijsklassen al best bijzonder.

Regionaal bieden we als gemeente Barneveld in relatieve en absolute zin de meeste sociale koopwoningen en tot de NHG grens aan, een mooie prestatie. Ook voor de komende jaren is dit beeld binnen regio Foodvalley terug te zien, zoals ook aangegeven ten behoeve van de bouwafspraken van de provincies met het Rijk tot en met 2030. Daarmee voldoen we de eerstkomende jaren (samen met productie sociale huur) aan de doelstelling om twee derde van de nieuwbouw in de betaalbare sfeer te bouwen. De huidige woonvisie biedt met de 10% vrije ruimte in het streefprogramma, de mogelijkheid om aan de gestelde doelen te kunnen voldoen.

Met de verhoging van de grens van sociale koop laag naar € 260.000,- is opgenomen dat daar bij toewijzing (geregeld in de Doelgroepenverordening) een bruto jaarinkomen van maximaal € 60.000,- bij hoort. Op deze wijze worden deze woningen beschermd voor verkoop aan hogere inkomensgroepen. Op basis van de huidige financieringsnormen is het mogelijk om met dat inkomen een hypotheek aan te vragen.

Bij de verkoop van deze woningen zien we dat behalve het inkomen in de meeste gevallen ook sprake is van een zeker gespaard bedrag (eigen vermogen). Sparen is van alle tijden.

Het gunstige in deze tijd is dat de werkgelegenheid geen issue is. De werkloosheidscijfers in onze gemeente zijn extreem laag. Dit betekent dat iedereen

in principe geld kan verdienen door te gaan werken. In Barneveld wonen veel jongeren die al op relatief jonge leeftijd gaan werken. Zolang deze jongeren thuis wonen kan er dus al worden gespaard (en dat gebeurt ook in belangrijke mate).

Dat sommige jongeren moeite hebben om te sparen en andere keuzes maken (van reizen, uitgaan, nieuwste smartphone, auto kopen) wordt ook door het Nibud onderkent. Dat daarmee weinig spaargeld overblijft om bijvoorbeeld een huis te kopen, is dan deels ook een verantwoordelijkheid van de jongeren zelf. Voorlichting op scholen maar ook gesprekken met ouders, kan hier een positieve invloed op hebben.

Daarnaast komt het regelmatig voor dat ouders ook bijdragen in de financiering van de eerste koopwoning.

Een ander fenomeen is dat starters door middel van een starterslening de woning wel kunnen kopen. Gemeente Barneveld biedt deze startersleningen nadrukkelijk voor de sociale koopwoningen.

Voor alleenstaanden moeten we realistisch zijn dat het kopen van een woning minder eenvoudig is. Een 1-persoons huishouden betekent immers ook financiering op basis van 1 inkomen. Afhankelijk van studie, genoemd spaarvermogen en salaris, lukt het dan wel of niet om een eerste koopwoning te bemachtigen. In de praktijk zien we het echter wel gebeuren dat een aantal 1-persoons huishoudens wel kunnen kopen. Ook in projecten als Bloemendal en recente projecten in Voorthuizen zijn er 1-persoons huishoudens die om genoemde redenen kunnen kopen.

Voor 2-persoonshuishoudens is deze stap makkelijker te maken.

De suggestie om marktpartijen op te roepen om goedkoper te gaan bouwen (binnen de kaders van het Bouwbesluit) is natuurlijk prima. Dit past ook prima binnen de wensen van het college om in 4 jaar tijd zo'n 400 woningen in de betaalbare sfeer aan te bieden (boven op de jaarlijkse productie van minimaal 500 woningen).

Partijen worden nu al uitgedaagd om met plannen en locaties te komen die aan deze doelstelling bijdragen. Deze zullen dan moeten worden ingepast binnen de totale programmering en wellicht met een meer sober toetsingskader worden beoordeeld. Uitvoering en realisatie zou dan ook meer bij deze partijen moeten blijven liggen.

Daarbij zullen de woonbehoeften van 1-persoons ook realistisch moeten worden gemaakt ten opzichte van wat maximaal haalbaar is. Want een grondgebonden eengezinswoning van 90 m² met tuintje beneden de € 200.000,- bouwen is als wensbeeld niet reëel ten opzichte van de hoogte van de stichtingskosten van een dergelijke woning, gelet op alle vereisten waaraan moet worden voldaan.

Het casco aanbieden van nieuwbouwwoningen kan ook een overweging zijn (en hebben we een aantal jaren geleden ook ondersteund).

Voor compacte koopstudio's / appartementen is de animo minder groot onder Barneveldse jongeren.

De bouw van meer Tiny Houses kan ook voor een aantal startende kleine huishoudens een optie zijn. Wijziging van het functieveranderingsbeleid voor het buitengebied kan daarbij helpen om dit beter te kunnen faciliteren.