

Gemeenteraad Nieuwkoop



datum 21 juni 2021
uw brief/kenmerk
registratienummer 21.13923
behandeld door Geert Ten Klooster
betreft Uitdaging woningmarkt
bijlage(n) geen

Beste raad,

Ook uw raad is het niet ontgaan dat de woningmarkt flink in beweging is en dat er sprake is van grote prijsstijgingen voor koopwoningen. In deze brief gaan we in op de betekenis van deze ontwikkeling op onze woningbouw-ambities gericht op starters en jongeren en hoe wij denken dat het beste op deze ontwikkeling kan worden geanticipeerd binnen de wettelijke (on)mogelijkheden.

Woningprijzen in het integraal woningbouwprogramma en de doelgroepenverordening

Conform het integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop (raad 9 juli 2020, kenmerk 2020-064) hebben wij diverse woningbouwprojecten in voorbereiding waar koopwoningen voor jongeren en starters onderdeel zijn van het programma. Een voorbeeld daarvan is het project Teylerspark II, waar in het richtinggevend programma circa 45 woningen met een vrij-op-naamprijs (V.O.N.-prijs) tot € 200.000,- geprogrammeerd zijn. Middels de doelgroepenverordening kunnen we woningen in deze prijsklasse tenminste voor vijf jaar behouden voor de doelgroep.

Taxatie woningprijzen starterswoningen

Op basis van een taxatie van medio 2020 voor het project Buytewech-Noord, werd geprognostiseerd dat appartementen en rug-aan-rug-woningen met een oppervlakte van maximaal 50m² voor V.O.N.-prijzen tussen de € 160.000,- en € 200.000,- in de markt gezet konden worden. De onstuimigheid van de markt werd echter pijnlijk duidelijk in een taxatie van nog geen jaar later (april 2021). Volgens deze taxatie ligt de marktwaarde van de genoemde woningen al tussen de € 215.000 en € 245.000. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de grote vraag en de hoge betalingsbereidheid van woningzoekenden in combinatie met

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overwbuurt.overheid.nl.

Gemeente Nieuwkoop	Telefoon:	14 0172 (geen netnummer nodig)
Bezoekadres:	Postadres:	
Klant Contact Centrum, Teylersplein 1	Postbus 1	info@nieuwkoop.nl
2441 LE Nieuwveen	2460 AA Ter Aar	www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

het geringe aanbod van woningen.¹ Ook de bouwkosten zijn de afgelopen tijd flink gestegen. In ieder geval worden in 2022 nog aanhoudende prijsstijgingen verwacht.

Wetgeving over grondprijzen en de marktwaarde

Europese staatssteunwetgeving schrijft voor dat de grondprijs die wij als gemeente met een ontwikkelaar overeenkomen moet corresponderen met de daadwerkelijke marktwaarde van de te bouwen woning. Deze grondprijs wordt bepaald via de residuele grondwaardemethode: V.O.N.-prijs (excl. btw) minus de bouwkosten en de bijkomende kosten. Wanneer de woning dus voor een lagere V.O.N.-prijs dan de marktwaarde in de markt wordt gezet, komt daar ook een lagere berekende grondwaarde uit voort. De gevraagde grondprijs is in dat geval niet marktconform, waardoor sprake is van ongeoorloofde staatssteun.² Wanneer de gemeente in de gronduitgifte voorziet moet de gemeentelijke grondprijs op basis van een actuele taxatie worden bepaald. Daarmee zal de uiteindelijke ontwikkelaar de woningen ook voor een marktconforme prijs in de markt zetten. De realisatie van de beoogde woningtypen die we met een V.O.N.-prijs tot € 200.000 op onze gronden in de markt willen laten zetten, wordt hierdoor bemoeilijkt, gezien de recente taxatie van de woningen op Teylerspark II en omdat wordt verwacht dat de prijsstijgingen de komende periode door blijven zetten.

Instrumentarium om betaalbaarheid voor jongeren en starters te waarborgen

Ons college zal zich maximaal blijven inzetten voor het door uw raad vastgestelde doelgroepenbeleid. Daarbij zullen wij, om de betaalbaarheid van woningen voor jongeren en starters te waarborgen, ons beleid zo nodig aanvullen met het instrumentarium dat op dit moment beschikbaar is. Zo zien we steeds meer woningen worden aangeboden voor een betaalbare prijs via koopconstructies zoals Koopstart en Koopgarant. Verder heeft de Rijksoverheid het onlangs mogelijk gemaakt om de maximale koopprijs voor goedkope koopwoningen te verhogen tot ten hoogste de NHG-grens (€ 325.000,- in 2021). Dit helpt jongeren en starters niet direct sneller aan een (koop)woning maar zorgt ervoor dat meer woningen langer voor de doelgroep behouden blijven door middel van de doelgroepenverordening. Ook kan gedacht worden aan het inzetten van een anti-speculatiebeding, het verhogen van de starterslening of meer inzet op de bouw van middenhuurwoningen om te voorzien in houdbare woningen voor jongeren en starters.

Vervolgstappen

Naast het nader onderzoeken van de genoemde instrumenten zullen we de komende tijd blijven zoeken naar mogelijke (nog niet genoemde) oplossingen. Voordeel is dat de in deze brief geschetste ontwikkeling niet uitsluitend een Nieuwkoops probleem is. Veel gemeenten experimenteren met diverse instrumenten om in te staan voor betaalbare woningen. Uiteraard volgen we nauwgezet deze experimenten om te bezien welke succesvol zijn en welke niet. In september hopen wij u hier nader over te kunnen informeren met een eerste verkenning van de potentiële toepasbaarheid en effectiviteit van de verschillende instrumenten in Nieuwkoop. We benadrukken dat het monitoren van de markt en zo nodig aanpassen van beleid een continu proces is.

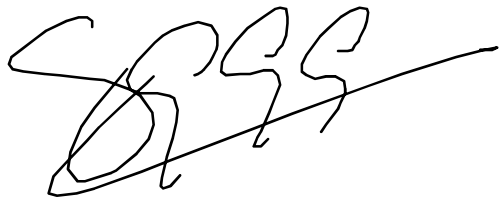
Tenslotte is ons college van mening dat wij de voorbereidingen van woningbouwprojecten zoals Teylerspark II met onverminderd tempo door moeten zetten. Volgens de huidige prognoses betekent vertraging slechts nóg hogere prijzen. Bouwen, bouwen, bouwen blijft uiteindelijk het krachtigste middel om de woningmarkt onder controle te krijgen. Dit is voor ons reden te meer om op 8 juli a.s. het voorstel 'Nieuwkoop Bouwt!' ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen.

¹ De marktwaarde van nieuwbouwwoningen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de prijzen die worden betaald voor bestaande woningen.

² Voor meer informatie hierover verwijzen we naar een zeer verhelderend rapport van stec groep, genaamd 'wat is de grond waard?' (Erik de Leve en Ivar Kramer, augustus 2020)

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Sloopers', written in a cursive style with a long horizontal line extending to the right.

Govard Sloopers
secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Robbert-Jan van Duijn', written in a cursive style with a long horizontal line extending to the right.

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester