



GEMEENTE EEMNES

INFORMATIENOTA-BRIEF RAAD EEMNES

Van Het College
Aan Gemeente Eemnes – Gemeenteraad
Portefeuillehouder Th. Reijn
Datum 23 november 2021

Onderwerp

Subsidie sociale koopwoningen Zuidpolder en prijzen woningen deelplan 3.4

Portefeuillehouder

Th. Reijn (Eemnes)

Openbaar

Ja

Kennisnemen van

1. Het antwoord van het college op de vraag die in de Commissie Ruimte d.d. 6 september jl. werd gesteld of er subsidies zijn verstrekt bij de sociale koopwoningen in Zuidpolder
2. Een indicatie van de v.o.n.-prijzen van de 51 woningen van deelplan 3.4 uit Zuidpolder die volgens huidige planning in januari 2022 in verkoop gaan

Aanleiding (inleiding)

In de Commissie Ruimte van 6 september 2021 zijn de concept uitwerkingsplannen van deelplannen 3.4 en 4.2 voor Zuidpolder toegelicht. Er is ook een inschatting gegeven van de v.o.n.-prijzen van de 51 woningen in deelplan 3.4. In de discussie die daarop volgde is de vraag gesteld of er subsidies zijn verstrekt bij de sociale koopwoningen die eerder in Zuidpolder zijn opgeleverd.

Kernboodschap

Subsidies of korting op de sociale koopwoningen

In Zuidpolder wordt een categorie 'sociale koop' onderscheiden. Deze woningen hebben een relatief lage v.o.n.-prijs. Er wordt geen subsidie verstrekt of korting gegeven om de v.o.n.-prijs van deze categorie relatief laag te houden. Door de relatief hoge stichtingskosten in combinatie met de relatief lage v.o.n.-prijs hebben deze woningen een relatief lage grondwaarde en dragen dus beperkt bij aan de opbrengst in de grondexploitatie. De grondgebonden woningen in de categorie 'sociale koop' zijn voor het eerst in 2014 verkocht voor € 212.500 v.o.n. en de eerste appartementen in deze categorie voor € 169.500 tot € 184.950 v.o.n.

Er is bij de start van Zuidpolder gekozen voor een scherpe prijsstelling van de grondgebonden woningen om de start van Zuidpolder gelijk succesvol te laten zijn. Voor € 212.500 zijn toen relatief ruime woningen op een ruim kavel gerealiseerd. Er was veel animo voor de verkoop. Voor de appartementen verliep de verkoop aanvankelijk stroever. Vanwege marktconformiteit was de koopsom van € 212.500 v.o.n. toen al wat hoger dan de afspraak uit de samenwerkingsovereenkomst uit 2013. In die overeenkomst is ook afgesproken dat de v.o.n.-prijs met maximaal 2,4 % per jaar stijgt. Door deze beperkte index op de v.o.n.-prijs is Zuidpolder er van verzekerd dat er bij nieuwbouw altijd een relatief goedkope 'sociale koopwoning' wordt aangeboden.

Omdat de werkelijke stijging in v.o.n.-prijs jaarlijks veel hoger is dan 2,4% worden de woningen steeds wat kleiner ontworpen op een wat kleiner perceel. Hierdoor blijft de prijs-kwaliteit verhouding redelijk marktconform. Zo had de grondgebonden sociale koopwoning uit 2014 ca. 110m² gebruiksoppervlak en viel de grondgebonden sociale koopwoning uit 2019 (die maar beperkt duurder was) met ca. 65m² gebruiksoppervlak al een heel stuk kleiner uit. Ook het perceeloppervlak voor dit type woningen is teruggebracht van ca. 135m² naar 96m². Ook de sociale koop appartementen zijn door de jaren heen flink in omvang teruggebracht.

De sociale huur en sociale koop woningen leveren een lagere grondwaarde op dan de andere categorie woningen. De kosten van planontwikkeling, aanleg van de wijk, etc. worden door de andere categorieën opgebracht. Dat is feitelijk geen subsidie of korting, maar een gevolg van de mix die we kiezen bij aanvang van de planvorming.

De ontwikkeling in v.o.n.-prijs van de afgelopen jaren is echter erg fors geweest. Ter illustratie: één van de sociale koopwoningen die in 2014 is verkocht voor € 212.500 v.o.n. is 6 jaar na oplevering op Funda aangeboden ca. € 479.000,- KK en waarschijnlijk ook rond dat bedrag verkocht. Dat is een gemiddelde jaarlijkse stijging van ca. 15%. Dit komt in deze regio voor dit type woningen veelvuldig voor. Ondanks dat de koper veelal heeft geïnvesteerd in een uitbouw of dakkapel wordt er flink wat winst gemaakt. Ook de

appartementen gaan inmiddels voor € 340.000 tot € 400.000 (vraagprijs Funda) van de hand. Overigens woont het merendeel van de eerste kopers nog steeds in die sociale koopwoning.

Deze winst is dan ook vooral het gevolg van de aanhoudende fors stijgende verkoopprijzen door schaarste, gunstige financieringsvoorwaarden, fiscale voordelen in combinatie met een gewilde locatie. Die extreme stijging gaat trouwens op voor nagenoeg alle categorieën woningen, ook de bestaande woningvoorraad.

De sociale koopwoningen zijn voor de eerste koper het meest gunstig. Dat was vroeger het geval met de premie A en premie C woningen en nu met sociale koop. Door een zelfbewoningsplicht en een anti speculatiebeding van momenteel 7 jaar in combinatie met het verkleinen van de woning en kavel en het beperken van aanbouwopties proberen we de stijging van de verkoopprijs te temperen. Echter ook bij de kleinere woningen zal er een waardesprong zijn. Die proberen we zo beperkt mogelijk te houden. Echter we kiezen er ook voor om bewust aanbod voor de onderkant van de koopmarkt te realiseren, daarmee behouden we een doelgroep (vooral jongeren en starters) die belangrijk is voor de sociale cohesie.

Ook voor senioren is er bij het hofje aan de Ruizendaallaan een kwalitatief goed product aangeboden tegen een scherpe prijs om de doorstroming te bevorderen.

V.o.n.-prijzen woningen deelplan 3.4

Vanwege een langere voorbereidingstijd is deelplan 3.4 helaas niet meer in november 2021 in verkoop gebracht. Dat wordt zeer waarschijnlijk januari/februari 2022. In de Commissie Ruimte van 6 september jl. is een indicatie gegeven van de v.o.n.-prijzen prijspeil juli 2021 waarbij is opgemerkt dat de 17 grondgebonden woningen uit het midden segment nog verder gedetailleerd moesten worden. Hierna is voor alle 39 koopwoningen een prognose van de v.o.n.-prijzen weergegeven per medio juli 2021 en per medio januari 2022. Deze prijzen zijn exclusief de installatie voor warm tapwater en ruimteverwarming. Deze installatie wordt geleased of gekocht. In de laatste kolom is de maximale v.o.n.-prijs uit het betreffende segment opgenomen zoals weergegeven in de Raadsinformatiebrief d.d. 10 augustus 2021. De woningen waarvoor een maximum geldt volgens de RIB van 10 augustus jl. zijn onder dat maximum geprijsd.

type	aantal	pp juli 2021 (x1000)	pp jan. 2022 (x1000)	max. v.o.n. 2022 cf. RIB 10-08-'21
soc. huur appartement	6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
soc. huur grondgebonden	6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
soc. koop appartement	7	210 (5) 220 (2)	212 (5) 222 (2)	233

midden laag koop appartement	8	255 (6) 260 (2)	257 (6) 263 (2)	290
midden hoog koop grondgebonden	17	346 (17)	354 (12) 372 (5)	380
duur koop grondgebonden	3	398 (3)	407 (2) 445 (1)	n.v.t.
duur koop grondgebonden	4	567 (4)	635 (gem.)	n.v.t
totaal	51			

Nb. tussen haakjes is het aantal weergegeven

Voor alle woningen geldt dat het gebruiksoppervlak is afgestemd op de v.o.n.-prijs om een marktconforme prijs-kwaliteit verhouding te houden. Zo hebben de sociale koop appartementen van € 212.000 v.o.n. een gebruiksoppervlak van ca. 50m² en is het gebruiksoppervlak van de grondgebonden woning van € 354.000 v.o.n. ca. 77m².

Deze 17 rijwoningen hebben ook een vlizotrap in plaats van een vaste trap naar de zolderverdieping teneinde de v.o.n.-prijs binnen het segment midden te houden. De markttoets die is uitgevoerd geeft aan dat deze woningen redelijk aansluiten op de markt. Met redelijk bedoelen we geen grote up-side voor de eerste kopers, al is de huidige markt extreem grillig.

Zoals op 6 september jl. toegelicht wordt met uitzondering van de 7 duurdere woningen ook een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht ingezet. Deze twee instrumenten worden ingezet om speculatie met schaarse producten tegen te gaan.

Verder worden door de ontwikkelaars toewijzingscriteria ingezet om de woningen met voorrang te kunnen toewijzen aan bepaalde doelgroepen en/of personen die gebonden zijn aan Eemnes. Deze worden momenteel door hen uitgewerkt.

Communicatie

N.v.t.