

INKGR: 16GR0302	Reg: 30/06/2016
	
Casnummer: 16z0000434	
Aan: Raadslid of -leden	B-INFO: RvO svr

Griffie gemeente Houten

Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderdoor 25
 Postbus 30, 3990 DA Houten
 Telefoon 030 639 26 11
 Fax 030 639 28 99
 E-mail: gemeentehuis@houten.nl
 Internet: www.houten.nl

Aan de fracties van SGP en CDA
 i.a.a. raad en commissieleden

Datum
 30 AUG 2016

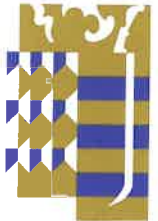
Uw kenmerk
 16gr0285

Uw brief van

Ons kenmerk
 RO/16100316

Bijlagen
 -

gemeente Houten



Onderwerp
 Koopgarantregeling

Geachte heren Ooms en Pelleboer,

Op 28 juni 2016 heeft u schriftelijke vragen gesteld op grond van artikel 36 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad over de koopgarantregeling (bijgevoegd). Voor zover mogelijk volgt hieronder de beantwoording van uw vragen.

In uw inleiding stelt u het volgende:

SGP Houten heeft recent vragen gesteld over de koopgarantregeling. CDA en SGP willen graag nog enkele vervolgvragen stellen, omdat de beantwoording van het College op punten nog niet helder is voor genoemde partijen.

Bij deze onze reactie op de vragen:

- In de beantwoording van de vragen geeft u aan dat de regeling tussen Viveste en de gemeente Houten een looptijd heeft van 15 jaar. Daarna is Viveste vrij om te doen wat zij wil met de woningen. Of een woning moet in tussentijd drie keer van eigenaar verwisseld zijn. Destijds heeft de gemeente veel moeite gedaan om koop toegankelijk te maken voor starters met deze regeling. Onze vraag: waarom geeft u toestemming aan Viveste om deze regeling aan te passen en van koopwoningen huurwoningen te maken, zonder deze starters te betrekken bij deze beslissing?**

In de periode rond 2007 waren er goede redenen om koopgarantwoningen in de markt te zetten. Door de grote prijsstijgingen in de koopwoningmarkt vanaf 2000 tot ongeveer 2007 was het voor starters steeds moeilijker geworden om in te stappen in de koopwoningmarkt.

Bij de beantwoording op 20 juni 2016 van uw vorige artikel 36-vragen hebben wij de ontwikkelingen in de woningmarkt geschetst waardoor het noodzakelijk is om met deze constructie te stoppen. In het proces om te komen tot een nieuwe Woonvisie voor de gemeente Houten is duidelijk geworden dat Viveste door wijzigingen in de demografie en in de wettelijke regels een flink deel van zijn woningvoorraad zal moeten veranderen. Viveste bezit nu veel dure, grote sociale ééngeszinshuurwoningen, terwijl als gevolg van demografische ontwikkelingen de behoefte aan kleinere en goedkopere sociale huurwoningen sterk toeneemt. Daarnaast hebben recente wijzigingen in het rijksbeleid ertoe geleid dat dit voor Viveste financieel steeds meer een probleem wordt. Het rijk eist namelijk dat 95% van de woningtoewijzingen aan huishoudens met lagere inkomens moet gebeuren door het toewijzen van huurwoningen die huren hebben onder bepaalde huurtoeslaggrenzen. Op de lange duur is het voor Viveste niet mogelijk om dure woningen tegen deze lagere huren te verhuren. Een andere reden is dat volgens de nieuwe Woningwet (2015) het werkveld van corporaties ingeperkt is tot het verhuren en exploiteren van



sociale huurwoningen. Het is niet meer de bedoeling dat een woningstichting eigenaar is van (sociale) koopwoningen. Tenslotte zijn corporaties op grond van boekhoudkundige regels nu verplicht op hun balans de terugkoopverplichting op te nemen. Dit weegt financieel zwaar voor Viveste.

Samengevat komt het er op neer dat Viveste maatregelen moet nemen om aan haar woningvoorraad kleinere en goedkopere sociale huurwoningen toe te voegen. Door de koopgarantwoningen langzaam maar zeker weer als huurwoningen te exploiteren zet Viveste een stap in de goede richting met haar woningvoorraad. Door vaststelling van de Woonvisie op 8 maart 2016 heeft de gemeenteraad aangegeven de achterliggende redenen en het belang van aanpassing van de woningvoorraad van Viveste te ondersteunen. Dit heeft geleid tot nieuwe beleidskeuzes in Houten over de woningvoorraad van Viveste. In algemene zin is hierover gecommuniceerd met de raad en dit heeft tot besluitvorming geleid (de op 8 maart 2016 vastgestelde Woonvisie). De gemeente is van mening dat deze beleidswijziging noodzakelijk is, dan wel dringend gewenst, vanwege de maatschappelijke taak die woningstichting Viveste uitoefent als huisvester van huishoudens met lagere inkomens.

De gemeente maakt binnen geldende volkshuisvestelijke kaders zoals de Woonvisie en de lokale prestatieafspraken met de woningcorporatie afspraken over het te voeren beleid en de te ondernemen activiteiten. Op welke wijze Viveste daarover vervolgens met derden communiceert is een aangelegenheid die Viveste aangaat en waar de gemeente verder buiten staat. Voor zover derden menen dat hun rechten zijn geschonden door deze beleidskeuzes van Viveste, staan hen de gebruikelijke (juridische) mogelijkheden ten dienste.

2. Voor veel eigenaren kwam deze aanpassing onverwacht. Wat vindt u van de onrust onder de eigenaren van de koopgarantwoningen?

Uiteraard betreurt de gemeente het dat er onrust is ontstaan onder eigenaren van koopgarantwoningen. De gemeente meent dat Viveste en de eigenaren gezamenlijk tot een oplossing moeten komen. Inmiddels hebben wij begrepen dat een aantal woningeigenaren hebben besloten deze zaak voor de rechter te brengen.

3. En bent u bereid met deze eigenaren in gesprek te gaan over deze onrust?

Wij staan altijd open voor een gesprek, maar dit lijkt geen meerwaarde te hebben. De kwestie is primair een zaak tussen Viveste en de woningeigenaren. De gemeente heeft aangegeven dat het beleidsmatig gewenst is dat de woningvoorraad van Viveste voor een aanzienlijk deel wordt aangepast in de richting van kleinere en goedkopere sociale huurwoningen. Het in de toekomst als sociale huurwoningen exploiteren van deze koopgarantwoningen is een kans om een deel van de voorraad van Viveste aan te passen en geschikt te maken om zo invulling te geven aan de maatschappelijke taak als sociale huisvester. De gevolgen hiervan voor de eigenaren van de woning zijn, zoals onder 2 vermeld, een onderwerp van overleg tussen Viveste en de betreffende eigenaren.

4. Om meer inzicht te krijgen in het historische gebruik en dus succes van de koopgarantregeling, zouden wij graag willen weten hoeveel jongeren/starters tot nu toe gebruik hebben gemaakt van de regeling? (Veel koopgarantwoningen, zijn al diverse keren verkocht en weer in de markt gezet door Viveste.)

Uit navraag bij Viveste blijkt dat in eerste uitgifte 213 woningen met koopgarant zijn verkocht. Daarna zijn in de loop der jaren 88 woningen voor een tweede of derde keer verkocht. Het totaal bedraagt dus 301 huishoudens die een koopgarantwoning hebben gekocht.

5. Door het wegvallen van de Koopgarantregeling wordt het gat tussen een huurwoning en een koopwoning voor starters veel groter. Immers, een gemiddeld appartement begint in Houten niet onder de 190.000 euro, terwijl jongeren met 130.000 euro een ruim en hoogwaardig appartement in de Koopgarantregeling kunnen aanschaffen. Daarnaast stimuleert de regeling doorstroom van huurders, doordat sociale huurders voorrang krijgen bij de Koopgarantregeling. Het College geeft aan begrip te hebben voor de verhuur van de woningen door Viveste ¹⁾, maar wat vindt het College van het feit dat het voor starters nu veel moeilijker gemaakt wordt om een koopwoning in Houten te betrekken en van de vergroting van het gat dat dan ontstaat tussen huur en koop?

1) Opmerking Robert Pelleboer: Uit de beantwoording en de bijlage wordt onomstotelijk duidelijk dat de gemeente (lees: Viveste) een einde maakt aan de koopgarantwoning. Om de eigenlijke vraag (wat vindt de gemeente er nou van dat starters daardoor slechter aan een koopwoning kunnen komen) beter ten voelicht te brengen, de volgende toevoeging.)

Door de jaren heen blijkt telkens dat de conjunctuur en het daaruit voortvloeiende consumentenvertrouwen van invloed op de woningmarkt. In de jaren dat de gevolgen van de financieel-economische crisis zich manifesteerden in Nederland (en in Houten) waren aanzienlijke prijsdalingen aan de orde op de woningmarkt. Deze 'kopersmarkt' zorgde voor een goede positie van kopers in de onderhandelingen bij een kooptransactie. Inmiddels hebben we gezien dat vanaf eind 2013 langzaam maar zeker een omslagpunt is bereikt. Vanaf deze periode worden meer koopwoningen verkocht, herstellen de transactieprijsen zich (in de richting van die in de periode 2004-2007) en zien we veel snellere doorlooptijden, voor alle woningtypen.

In de tussentijd zijn op rijksniveau een aantal structuurversterkende maatregelen doorgevoerd. Zo wordt de maximale leencapaciteit ('Loan to Value') geleidelijk teruggebracht tot 100% van de waarde van de woning. Zoals u waarschijnlijk weet gaan er geluiden op om de maximale leencapaciteit nog verder terug te brengen. Hypotheekverstrekkers stellen hogere eisen aan de kredietwaardigheid van aspirant-kopers. Dit zijn maatregelen die het voor starters op korte termijn waarschijnlijk moeilijker maken om een koopwoning te kopen. Het rijksbeleid heeft de afweging gemaakt waardoor voor de langere termijn voor woningeigenaren meer zekerheden zijn ingebouwd (zoals het voorkomen van een te hoge hypotheekschuld). Dit alles komt er op neer dat starters op de koopwoningmarkt er rekening mee moeten gaan houden om een bedrag aan eigen geld van (bij benadering) € 20.000,- a € 30.000,- beschikbaar te hebben. Voor de korte termijn zullen deze maatregelen de positie van starters op de koopwoningmarkt niet vergemakkelijken. Het college heeft in algemene zin begrip voor de structuurversterkende maatregelen die op rijksniveau zijn genomen.

6. Op welke manier wil het College in de toekomst jongeren en starters de mogelijkheid bieden om een elgen, hoogwaardige en betaalbare woning in Houten aan te schaffen?

Het college wijst er op dat de begrippen hoogwaardig en betaalbaar niet altijd bij elkaar horen. Het college heeft in de Woonvisie 2016-2025 geconstateerd dat dit op dit moment niet het geval is voor een flink deel van de sociale huurwoningvoorraad van Viveste. Deze woningen zijn van een dermate hoge kwaliteit dat deze, volgens het huidige rijksbeleid (t.a.v. passendheidsnormen) niet meer als goedkope ('betaalbare') sociale huurwoningen kunnen worden aangeboden aan huishoudens met lagere inkomens. In de Woonvisie is aangegeven dat noodgedwongen het kwaliteitsniveau van (nieuwbouw) sociale huurwoningen zal moeten worden verlaagd (minder oppervlakte, sobere uitvoering) om huishoudens met lagere inkomens te kunnen bedienen met huren onder de huursubsidieaftoppingsgrenzen (waarvan de hoogste is een huurniveau van € 628,76). Wat betreft koopwoningen ziet het college de beweging bij marktpartijen om goedkope appartementen te realiseren die voortkomen uit getransformeerde kantoren. Het college juicht deze ontwikkeling toe en ontwikkelt hierover beleid om de transformatie van kantoren te versnellen.

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer C.A. Strooper via telefoonnummer (030) - 63 92 611.

Een afschrift van deze brief is aan de raad gestuurd.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders
de secretaris, de burgemeester,


H.S. den Bieman


W.M. de Jong

