



Aan de leden van de gemeenteraad.

Raadsinformatiebrief 94

Bouwen en Wonen

Helmond, 18 november 2013

Ons kenmerk: 1399007792

Doorkiesnr.: 0492-587182

Onderwerp: Nieuwe prijsmaxima sociale koopwoningen

Uw kenmerk:

Uw brief d.d.:

De gemeente vindt het belangrijk dat sociale koop- en huurwoningen betaalbaar blijven voor de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn. Voor sociale woningen rekenen wij een lagere grondprijs dan voor de vrije sector. De gemeente Helmond stelt de maximumprijzen vast van de sociale koopwoningen. Vanaf 2014 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd. Zo zijn er nog maar twee prijsklassen vastgesteld: een voor gewone sociale koopwoningen en een voor energiezuinige sociale koopwoningen. Ook het maximum jaarinkomen, dat mensen mogen hebben als ze een sociale woning kopen, is verhoogd. Zie tabel. De overige regels en criteria voor Sociale woningbouw blijven hetzelfde.

Nieuwe regels sociale koopwoningen vanaf 1 januari 2014		
Soort woning	Maximumprijs	Maximaal jaarinkomen bruto (bij hypotheekrente van 4%)
Sociale koopwoningen met een zogeheten Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)-norm die minimaal 25% beter is dan verplicht	€193.000	€45.000
Alle andere sociale koopwoningen	€188.000	€45.000

Over welke woningen gaat het?

Deze nieuwe regels gelden voor nieuwbouwhuizen. Nieuwbouw die onder deze grenzen blijft, komt dan ook in aanmerking voor de lagere (sociale) kavelprijs. Woningen waarvan de prijs via een Koopgarant- of Slimmer Kopen-constructie onder de 188.000 of 193.000 euro komt, worden ook tot de sociale koopwoningen gerekend.

Maximum jaarinkomen verhoogd

Het jaarinkomen van mensen en gezinnen die in aanmerking komen voor sociale woningen wordt verhoogd naar een maximum van €45.000 bruto per jaar. We hopen hiermee een groep tegemoet te komen die veel moeite had met het verkrijgen van een hypotheek. Dit is gerekend met een hypotheekrente van 4%. Als de hypotheekrente hoger wordt, beweegt het maximale inkomen logischerwijs ook mee naar boven. Verder mogen kopers van een sociale woning niet meer eigen vermogen hebben dan €21.139 per persoon en €42.278,- voor partners (prijspeil 2014).

Bestaande situatie (tot 2014)

Tot op heden werkten we met drie prijsklassen. €188.000 voor de kleinere woningen, €194.000 voor de grotere en €205.700 voor de energiezuinige sociale koopwoningen. Hoewel de criteria voor indeling in de verschillende klassen helder leek, blijkt in de praktijk, dat het werken met drie categorieën toch lastig is. Met

de nieuwe systematiek vervallen de criteria van woninginhoud en perceelsgrootte. De toepassing van juist deze criteria binnen één project bleek tot onduidelijke situaties te leiden.

Wat betekent dit voor het geldende beleid?

Het beleid, criteria en faciliteiten betreffende sociale koopwoningen in Helmond staan in:

- de notitie "Sociale koopwoningen in Helmond: een nieuwe start" uit 2011 en
- de aanvullende notitie "Ontwikkeling inkomensgrenzen", die door uw raad is vastgesteld via de Woonvisie Helmond 2012-2020.

De wijzigingen van de prijsklassen en inkomensgrenzen zijn een actualisering van deze notities. De overige uitgangspunten in de twee beleidsstukken blijven dan ook gewoon van kracht. Bij kleine afwijkingen van de voorwaarden kan er trouwens wel dispensatie aangevraagd worden bij het hoofd Grondzaken. Denk hierbij aan een heel blok sociale woningen waarvan net de laatste woning niet verkocht wordt. Hiervoor gelden strikte voorwaarden. Verder blijft ook het "anti-speculatiebeding" ingezet worden om sociale woningen te behouden voor de doelgroep. Grotere afwijkingen zullen aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd worden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Helmond
de burgemeester de secretaris

