

GROEN LINKS NOORDWIJK

Sociale koop kan!

Naar een rechtvaardig stelsel voor 'sociale' koopwoningen

Als inwoner en lid van de GroenLinks raadsfractie in Noordwijk zien we elke dag in de praktijk hoe de woningnood in de gemeente mensen raakt. Voor heel veel mensen met een lager- of middeninkomen is de huisvestings situatie uitzichtloos. Er worden momenteel verschillende wegen genoemd om uit deze impasse te geraken. Maar één van die oplossingen staat volgens ons als een paal boven water: 'Bouwen voor een rechtvaardige volkshuisvesting!'

Bouwen

Bouwen voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Maar ook voor mensen met een middeninkomen die graag willen kopen, maar die nauwelijks een betaalbaar huis kunnen vinden. Voor de verpleegkundige, voor de politieagent, voor de leraar. Voor al die mensen waar de samenleving op drijft.

De huidige woningmarkt heeft hen nauwelijks iets te bieden. Ze verdienen vaak te veel voor een sociale huurwoning. Maar kunnen door de hoge prijzen een koopwoning ook op hun buik schrijven. Starters hebben daarnaast meestal geen vermogen uit een vorige woning om de aankoop van een nieuwe woning te financieren. Zo raken mensen dus overgeleverd aan een vrije huursector waar door schaarste en speculatie de prijzen exorbitant zijn opgedreven. Snel en veel bouwen is dus het devies. Betaalbare huurwoningen met een maandhuur tussen €760 en €1000 en betaalbare koopwoningen. Het staat dan ook buiten kijf dat er voor woningcorporaties veel meer ruimte moet komen om dat soort huizen te kunnen bouwen.

'Sociale koop' en structureel betaalbaar woningaanbod

In een marktsituatie wordt de economische waarde van een woning bepaald door de bouw- of stichtingskosten, de grondprijs en de vraag – of beter, de spanning tussen vraag en aanbod. In een gewilde woonplaats als Noordwijk zijn de bouw- of stichtingskosten echt niet veel hoger dan elders. Het is de hoge grondprijs die de marktwaarde, en daarmee de vraagprijs, van een nieuwe woning zo exorbitant hoog maakt.

Als één manier om woningen toch betaalbaar te houden wordt regelmatig het begrip 'sociale koopwoning' gesuggereerd. Zoals dat in de huidige vorm wordt gedefinieerd is dat echter vooral een beetje dweilen met de kraan open en biedt het geen structurele oplossing. Het is nu een systeem

waarbij een nieuwe woning ruim onder de marktwaarde aan de eerste eigenaar wordt verkocht. Dat klinkt mooi, en is vooral fijn voor die gelukkige eerste koper. Want als die het huis na het verstrijken van de wettelijke beschermingstermijn - waarbinnen de woning niet voor een hogere dan vooraf vastgestelde prijs mag worden verkocht - weer verkoopt kan hij of zij de hoogste prijs vragen. Leuk voor hem of haar, maar hup, zo is er in korte tijd zomaar weer een betaalbare woning uit het aanbod verdwenen.

Indien, zoals in het huidige stelsel, bij 'sociale koop' zowel 'stenen' als 'grond' aan de gelukkige eerste eigenaar worden verkocht wordt het aanbod van betaalbare woningen dus slechts eenmalig vergroot. En niet structureel, zoals wij voorstaan.

Ons plan

Door onder meer in nieuwe wetgeving vast te leggen dat de grond altijd in eigendom blijft van de gemeente of een woningcorporatie menen wij betaalbaarheid en prijsregulering structureel te kunnen garanderen en de woningen beschikbaar te houden voor mensen met een inkomen tussen €35.000 en €60.000

Zowel huisvestings- als belastingwetgeving dienen hiervoor door de rijksoverheid te worden gewijzigd.

Huisvesting

- De eerste voorwaarde om een woning de status 'sociale koop' toe te kennen is dat de grond in eigendom van de gemeente of van een woningcorporatie is, en blijft.
- Het begrip 'sociale koop' wordt in wetgeving omschreven en vastgelegd.
- Om de prijs van de woning voor de omschreven doelgroep bereikbaar te houden wordt vastgelegd dat het woonoppervlak van een 'sociale koopwoning' nimmer mag worden vergroot. (Door bijvoorbeeld dakkapellen, uitbouw of betrekken van andere ruimtes bij de woonruimte).
- De 'sociale koopwoning' is louter bestemd voor de doelgroep van huishoudens met een bruto gezinsinkomen tussen €35.000 en €60.000. Deze inkomensgrenzen worden periodiek door de rijksoverheid geïndexeerd en opnieuw vastgesteld.
- Zowel bij eerste aankoop van de woning als bij aankoop na eerste en volgende bewoning, wordt gecontroleerd of het huishoudinkomen voldoet aan de voorwaarden van de inkomensgrenzen, daarnaast vindt er een vermogenstoets plaats.
- De WOZ waarde van de woning is gebaseerd op de waarde van het gebouw zonder de grond. Deze wordt jaarlijks getaxeerd en geïndexeerd.
- De grondwaarde wordt net als de WOZ waarde jaarlijks getaxeerd en geïndexeerd. De eigenaar van de woning betaalt als 'gebruiker' ook belasting over de grond.
- 'Sociale koop' wordt vastgelegd aan de bestemming van de woning. Deze bestemming kan alleen door de gemeenteraad worden toegekeend

Belasting

- De eigenaar van een 'sociale koopwoning' doet, zoals bij andere koopwoningen, jaarlijks belastingaangifte waarbij het eigenwoningforfait, het bedrag dat de belastingdienst ziet als inkomsten uit woning, over het gebouw wordt aangegeven.

- De eigenaar van een 'sociale koopwoning' doet daarnaast als gebruiker jaarlijks belastingaangifte over de waarde van de grond en betaalt een 'grondwaardeforfait gebruiker'.
- Zodra het huishoudinkomen boven het voor een 'sociale koopwoning' maximaal vastgestelde bedrag komt stijgt het bedrag van het 'grondwaardeforfait gebruiker' exponentieel.

Wat willen we bereiken

- Huishoudens met een lager- en middeninkomen krijgen door fiscale sturing toegang tot, en meer kansen op, een woningmarkt waar zij voorheen door hogere inkomens uit die markt werden gestoten
- De woningmarkt wordt rechtvaardiger doordat de hoogte van het inkomen de hoogte van het 'grondwaardeforfait gebruiker' bepaalt
- Doordat uitbreiding van de woning niet is toegestaan blijft de woning beschikbaar voor de vastgestelde doelgroep en wordt doorstroming bereikt omdat bij uitbreiding van het gezin de woning te 'klein' wordt.
- Doorstroming wordt ook bevorderd omdat het 'grondwaardeforfait gebruiker' exponentieel stijgt bij inkomensstijging.
- Een toevoeging aan een rechtvaardige volkshuisvesting zonder aan een eerlijke marktwaarde te tornen.

Charlotte Meiland, commissielid raadsfractie GroenLinks Noordwijk

Louis Koppel, fractievoorzitter raadsfractie GroenLinks Noordwijk