

Persbericht Zaanstad introduceert pakket aan maatregelen voor betaalbare koopwoningen

Datum persbericht: 29 november 2019

Inhoud:

Interventies voor Zaanse starters en lage middeninkomens

Alle Zaanse starters verdienen een passende en betaalbare woning. Daarom zet Zaanstad stevig in op meer nieuwbouw, waaronder betaalbare koopwoningen voor Zaanse starters en lage middeninkomens. Op 27 november presenteerde het college een pakket aan maatregelen voor deze doelgroep.

Wethouder Songül Mutluer: “Ik ben enorm trots met deze uitgebreide en unieke mix van maatregelen. We introduceren een doelgroepenverordening, waardoor we in bestemmingsplannen betaalbare koopwoningen kunnen afdwingen én ervoor kunnen zorgen dat deze woningen bij Zaanse starters en lage middeninkomens terecht komen. Daarnaast lanceren we meteen een nieuwe categorie woningen die precies aan deze eisen voldoet: de starterswoning van Betaalbare Koopwoningen Zaanstad. Met deze koopconstructie hoeven Zaanse kopers slechts een deel van de woning te financieren en zijn hun woonlasten inkomensafhankelijk. Én omdat er voorrang is voor doorstromers uit een sociale huurwoning, creëren we ook daar extra ruimte. Een win-win-win dus voor de Zaanse woningzoekenden!”

Starters en huishoudens met lage middeninkomens hebben grote problemen om in Zaanstad een woning te vinden. Ze komen vaak niet in aanmerking voor een sociale huurwoning door de lange wachtlijsten, maar kunnen met hun inkomen ook geen hypotheek rondkrijgen. Voor de koopwoningen die worden aangeboden hebben de Zaanse starters ook nog flinke concurrentie met woningzoekenden uit andere gemeenten. De situatie vraagt om interventies die ten goede komen aan deze groep Zaanse woningzoekenden.

Sociale koop in bestemmingsplannen voor de Zaanse doelgroep

De nieuwe doelgroepenverordening vormt voor Zaanstad de wettelijke basis om in bestemmingsplannen percentages te eisen voor sociale koopwoningen. Volgens het prijspeil van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) gaat het om woningen met een maximumprijs van € 195000 vrij op naam. Tegelijkertijd geeft de verordening de doelgroep voor deze woningen. Het gaat om kopers die al minstens 2 jaar in Zaanstad wonen, nog niet eerder een koopwoning hebben gekocht en die bij voorkeur een Zaanse sociale huurwoning achterlaten. Het inkomen ligt tussen € 32000 en € 45000 per jaar.

Zaanstad neemt het voortouw met de introductie van de BKZ-Starterswoning

Ook heeft de gemeente de opdracht gegeven aan Betaalbare Koopwoningen Zaanstad Holding B.V. (BKZ) om een nieuwe koopconstructie voor woningen te ontwikkelen: het model BKZ-starterswoning.

Het gaat om woningen met een marktwaarde tussen € 200000 en 250000, waarvan de koper slechts 65% van de woning hoeft te financieren. De rest van het huis en de grond wordt gefinancierd door BKZ. Voor een woning met een marktwaarde van € 220000 betaalt de koper dan bijvoorbeeld € 92950. Voor de grond van de koopwoning geldt een erfpachtconstructie met een maandelijkse canon, maar die wordt gedeeltelijk kwijtgescholden afhankelijk van het inkomen.

Er zijn financiële prikkels die ervoor zorgen dat de woning behouden blijft voor de doelgroep. Ook als de eigenaar zijn BKZ-starterswoning in de eerste 10 jaar wil verkopen, moet dat weer aan iemand uit de Zaanse doelgroep zijn.

Eerste bestemmingsplannen met BKZ-starterswoningen bijna in zicht

Wethouder Songül Mutluer: “Met de introductie van de doelgroepenverordening en de BKZ-starterswoningen nemen we het voortouw in het aanbod betaalbare koopwoningen voor de Zaanse starter en lage middeninkomens. Maar als de eerste bestemmingsplannen straks de woningen voor deze doelgroep voorschrijven, is dat ook een stimulans voor andere marktpartijen om vergelijkbare modellen te ontwikkelen. Als de woningen maar ten goede komen aan de Zaanse doelgroep, de groep voor wie op dit moment deze extra steun keihard nodig is.”

De raad zal in het eerste kwartaal van 2020 besluiten over het nieuwe pakket aan maatregelen. Welk bestemmingsplan als eerste wordt aangevuld met dit type betaalbare koopwoningen is nog niet bekend. Wel zijn de onderhandelingen met de eerste ontwikkelaars al gestart.