

Veranderende context

Rijksbeleid

Na de vaststelling van de Woonvisie in 2012 hebben er veel wijzigingen plaatsgevonden op het beleidsveld Wonen door het Rijksbeleid en het Woonakkoord van het kabinet uit 2012. Tot 2014 is veel nieuwe wetgeving tot stand gekomen. Wijzigingen in de Woningwet en de introductie van de Verhuurdersheffing en de Vestiaheffing voor woningcorporaties hadden ook gevolgen voor de woningmarkt in Schiedam. Het jaar 2015 staat in het teken van de uitvoering van deze rijkshervormingen.



Maatregelen voor koopsector

Maatregelen in 2015 voor de koopsector zijn:

- Stapsgewijze verlaging van het maximale leenbedrag naar 103 % van de koopsom.
- Afbouw van de NHG naar € 245.000.
- Verlaging van de maximale renteaftrek naar 51%.
- Langere tijd om rente voor restschulden af te trekken.

Maatregelen voor huursector

Maatregelen die in 2015 effectief worden voor de huursector zijn:

- Stijging van de Verhuurdersheffing naar € 1.335 miljard. Voor Woonplus loopt de bijdrage aan het Rijk via de Verhuurdersheffing op naar € 7 miljoen per jaar in 2017.
- Aanpassing van het Woningwaarderingstelsel (WWS) per 1 oktober, waarin de WOZ-waarde van een woning zwaarder gaat meewegen. Dit heeft consequenties voor de maximale huurprijs van woningen. Omdat de WOZ-waarde in Schiedam laag is, beperkt dit de huurruimte voor de corporatie.
- Drie jaar bevrozing van de liberalisatiegrens van huurwoningen per 1 januari 2016. De liberalisatiegrens markeert de overgang tussen de sociale en de vrije huursector. Het kabinet wil hiermee bijdragen aan de betaalbaarheid van woningen in de sociale huursector. Zo komen sociale huurwoningen sneller in de vrije sector terecht als de huurprijzen toch

door de jaarlijks huurverhoging stijgen.

Hierdoor wordt het investeringsvermogen van corporaties verder aangetast.

- Met de Novelle op de herziening van de Woningwet neemt het toezicht van gemeenten op corporaties toe. Ook versterkt de positie van huurdersorganisaties bij het maken van prestatieafspraken. De besluitvorming over de Novelle moet nog plaatsvinden in de Eerste Kamer.
- De inkomensafhankelijke huurverhoging is met een jaar verlengd, omdat de introductie van de huursombenadering met een jaar is uitgesteld. Met de huursombenadering kan de overheid vaststellen hoeveel de huren van alle woningen van een corporatie in een jaar samen mogen stijgen. Sommige huren kunnen dan iets meer stijgen en andere wat minder, binnen afgesproken grenzen.
- In 2018 moet 95% van de nieuwe huurders met een laag inkomen een woning toegewezen krijgen die passend is bij hun inkomen.

In het bouwproject Oranjeburgh is ruimte voor diverse vormen van individueel bouwen: villa's, herenhuizen, twee-onder-een-kap en appartementen. Woningzoekenden kunnen op eigen kavels hun droomhuis bouwen op basis van particulier opdrachtgeverschap, of als gezamenlijke bewoners via collectief particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast worden enkele appartementencomplexen gebouwd.



In het project Wonen bij Beatrixpark verrijzen 43 eengezinswoningen, al vanaf € 157.500 v.o.n. op basis van erfpacht.

Nieuwe maatregelen

- Er komt meer ruimte voor tijdelijke huurcontracten.
- Er komen experimenten op het gebied van een wooncoöperatie, met zelforganisatie van huurders en kopers.
- Het lage BTW-tarief op arbeid in de bouw wordt met een half jaar verlengd tot 1 juli.

- Verdere uitwerking van het Energie-akkoord, waaronder een introductie van een indicatief energielabel voor woningen in 2015, die aangeeft hoe energiezuinig de woning is. Na certificering komt de woning-eigenaar in aanmerking voor aantrekkelijke financiering van energiebesparende maatregelen. Voor VVE's worden speciale regelingen gemaakt.

Woningmarktcrisis

De financiële crisis die in 2008 uitbrak, had zijn effect op de woningmarkt. Onzekerheid over de eigen toekomst en een beperking van de financieringsmogelijkheden, leidden tot een daling van de huizenprijzen van gemiddeld 20%. In 2014 was er voor het eerst weer sprake van herstel op de woningmarkt. Met een gevoel dat de bodem bereikt is en met een historisch lage rente, durven mensen weer te kopen. Huren is minder aantrekkelijk en duurder door huurverhogingen boven het inflatieniveau. In de Randstad stijgen de prijzen weer licht en de tijdsduur dat woningen te koop staan, loopt terug. De regionale verschillen zijn wel groot. In populaire gebieden wordt weer boven de vraagprijs geboden, in krimpgebieden is er geen vraag. Minder courante woningen blijven lang te koop staan.

Woningverkoop in Schiedam

In Schiedam is sprake van een voorzichtig herstel. Het aantal verkochte woningen neemt toe, de periode dat woningen te koop staan, wordt korter, en de prijzen stabiliseren. Toch staan in Schiedam nog steeds veel woningen te koop, veel meer dan voor de crisis. Er staan meer dan twee keer zoveel woningen te koop als er jaarlijks verkocht worden. Op het hoogtepunt van de crisis was deze verhouding nog slechter. In andere plaatsen in de regio verkoopt men relatief meer woningen dan in Schiedam. Positief is echter de vraag naar nieuwbouw. Twee projecten met betaalbare eengezinswoningen in Over het Water zijn in 2014 onder veel belangstelling verkocht. Deze interesse past bij de vraag die we in de Woonvisie verwacht hadden naar dit type woning.