

Toolkit betaalbare koopwoningen

In deze toolkit zijn verschillende opties beschreven waarmee betaalbare woningen mogelijk worden gemaakt. Een betaalbare woning is een woning met een maximale verkoopprijs van €200.000,00. De volgende methodes zijn – niet limitatief – beschikbaar:

1. Bestemmingsplan – Doelgroepen verordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) maken het mogelijk om regels op te nemen in het bestemmingsplan met betrekking tot de beoogde bewoners. Het is daardoor mogelijk om via het bestemmingsplan vast te leggen dat bepaalde woningen een sociale koopwoning worden. Dat zijn woningen van maximaal €200.000 euro. De woningen mogen niet voor een hoger bedrag verkocht worden en zijn daardoor bereikbaar voor mensen met een lager inkomen.

Deze mogelijkheid is minder geschikt voor de ontwikkeling op het HKC terrein, om de volgende redenen:

- Opstellen doelgroepenverordening, de betreffende doelgroep voor de categorieën sociale huur- en koopwoningen moet worden beschreven.
- Aanpassing bestemmingsplan regels.
- Controle vanuit de gemeente, bijvoorbeeld door steekproefsgewijs aan de hand van BRP prijzen moeten checken bij doorverkoop.

2. Plicht tot zelfbewoning

De koper verplicht zich, de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen. De bepaling wordt opgenomen in de koopovereenkomst van de gemeente en de ontwikkelaar. Het wordt opgenomen met een kettingbeding, de bepaling in het contract geldt voor de ontwikkelaar, maar ook voor zijn rechtsopvolgers (de kopers van de ontwikkelde woning). In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente afwijken van deze regel.

3. Anti-speculatiebeding (verbod doorverkoop)

De koper verplicht zich de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen. Ook dit betreft een kettingbeding in de koopovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar, dus bij verkoop van de woning gaat de werking van het beding over op de nieuwe koper. De wettelijk toegestane termijn is 5 jaar. Als het anti-speculatiebeding wordt overtreden moet een boete worden betaald. Dit bedrag kan worden ingezet om andere woningen betaalbaar te kunnen realiseren. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente afwijken van deze regel.

4. Koopstart

Kopen met koopstart betekent dat je een woning koopt voor een lagere prijs dan de marktwaarde. De verkopende partij of gemeente verleent je namelijk een zogeheten 'koperskorting'. Zodra je de woning doorverkoop, betaal je de koperskorting aan de gemeente terug. De verlaagde koopprijs heeft als voordeel dat je nu misschien net wél een hypotheek kunt afsluiten en tegelijkertijd profiteert van lagere maandlasten.

Voorbeeld: Een woning met een koopprijs van €200.000, deze wordt verkocht met een koperskorting van 20% (€40.000). Kortom koopstartprijs 160.000.

Deze korting wordt bij verkoop van de woning terugbetaald aan de gemeente of verkopende partij. De gemeente of verkopende partij geeft alleen een steuntje om de (eerste) woning te kopen. Over de verdere wooncarrière loopt de eigenaar dezelfde risico's als elke andere huizenbezitter. Dus als de waarde van de woning daalt of stijgt, dan is dat voor rekening van de koper.

5. Koopgarant

Een betaalbare woning kopen voor een lagere prijs mét terugkoopgarantie

Wanneer je een Koopgarantwoning koopt betaal je een lagere prijs dan de marktwaarde, waardoor de financieringslast lager is. Bovendien krijg je de garantie dat de gemeente, corporatie of projectontwikkeling jouw woning binnen 3 maanden terugkoopt als je weer gaat verhuizen. Indien de gemeente dit zou doen dan zal er een gemeentelijk woningbedrijf opgestart/opgericht moeten worden en dat is geen wenselijke situatie voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

6. MGE (maatschappelijk gebonden eigendom)

Kortingsregeling met strikte regels; zelfbewoning, zonder toestemming mag de hypotheek van de woning niet hoger zijn dan 110%. Om in aanmerking te komen zijn er ook voorwaarden; niet ouder dan 35 jr., belastbaar inkomen niet meer dan €40.000, aantoonbare binding met de gemeente, nog nooit eerder een huis gekocht. Bij verkoop van de woning, dan koopt de gemeente of andere partij deze weer terug. Als het huis is teruggekocht, wordt het opnieuw aangeboden aan een nieuwe starter. Zo blijft de prijs voor deze woningen laag en blijven de woningen beschikbaar voor jonge mensen met een startersinkomen. Ook hierbij zal er een gemeentelijk woningbedrijf opgestart/opgericht moeten worden en dat is geen wenselijke situatie voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

7. Erfpacht constructie

De grondbezitter (in dit geval de gemeente) is eigenaar een perceel grond en wil dat daarop woningen worden gebouwd. Daartoe wordt het eigendomsrecht gesplitst in een 'blote eigendom' en een 'gebruiksrecht'. Het gebruiksrecht wordt erfpachtrecht genoemd. Dit wordt overgedragen aan de toekomstige bewoner. In ruil daarvoor moet de erfpachter een jaarlijkse bijdrage betalen aan de gemeente in de vorm van een canon (soort huur). Doordat een jaarlijkse canon wordt afgesproken daalt de koopprijs voor de starter. In de erfpachtovereenkomst kunnen voorwaarden worden opgenomen deze is vormvrij. Echter een erfpachtconstructie is een grote belasting voor het gemeentelijk apparaat. Er moet rekening gehouden worden met terugkerende facturatie, het sluiten van contracten met nieuwe bewoners, toezicht en handhaving bij wanbetaling. Bovendien is het uitgeven van woningen in erfpacht een wat verouderende constructie, ook banken hebben in toenemende mate moeite met erfpacht.