

Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

Raadsvoorstel

Vergadering van 20 januari 2022

Gemeente Hardinxveld-

Giessendam - Hardinxveld-

Giessendam

Auteur: Ronald van der Ven

r.vander.ven@hardinxveld-

giessendam.nl

Pieter de Hoogh - koopstartregeling en voorrangsbeleid

Voorgesteld besluit

1. De geprognoseerde 14 nieuwbouwwoningen voor locatie Pieter de Hoogh als pilot met koperskorting te verkopen middels een zogenoemde koopstartregeling.
2. Voor contractering van de koopstartregeling met ontwikkelaar en uiteindelijke koper een licentieovereenkomst te sluiten met Stichting OpMaat.
3. Voor de 14 geprognoseerde nieuwbouwwoningen voor locatie Pieter de Hoogh als pilot het voorrangsbeleid toe te passen.
4. De koopstartregeling te verwerken in grondexploitatie G06 Pieter de Hoogh.
5. Bij verrekening de koperskorting in de reserve bouwgrondexploitaties te storten.

Inhoud

Inleiding

De gemeente wil op de locatie Pieter de Hoogh – het voormalig zuidelijke veld van HKC – betaalbare woningbouw ontwikkelen. Inmiddels blijkt er een groot (landelijk en lokaal) tekort te zijn aan betaalbare koopwoningen (Rigo Rapport Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020, zie [bijlage 1](#)). Om aan die vraag tegemoet te komen wil de gemeente compacte, betaalbare koopwoningen met weinig uitbreidingsmogelijkheden realiseren op Pieter de Hoogh. In [bijlage 2](#) ziet u een overzicht van het stedenbouwkundig plan dat voorzien is. Het gaat hierbij om woningen van circa 76 m² gebruiksoppervlak met weinig mogelijkheden tot uitbreiding. Deze woningen zijn getaxeerd en de gemiddelde VON (Vrij Op Naam) prijs ligt boven de € 200.000,--.

De leencapaciteit van met name een starter ligt echter juist onder/rond de € 200.000,--. Om deze doelgroep tegemoet te komen wil de gemeente als pilot een koopstartregeling aanbieden op Pieter de Hoogh, waarbij er een koperskorting van € 30.000,-- tot € 50.000,-- op de grondprijs wordt geboden. De koopstartregeling wordt aangeboden als licentie door Stichting OpMaat. Door als gemeente een licentie af te nemen, kunnen we de koopstartregeling onverkort toepassen bij de nieuwbouwwoningen op Pieter de Hoogh. Het sluiten van een licentieovereenkomst kost de gemeente eenmalig € 10.500,-- en € 489,-- per via koopstart of andere regeling van OpMaat verkochte woning. Om de licentie te vernieuwen moet de gemeente jaarlijks € 750,-- betalen. De licentie van OpMaat is terug te vinden in [bijlage 3](#).

Het is echter ook de bedoeling om de woningen terecht te laten komen bij de juiste doelgroep. Om die reden heeft – naast de licentie voor de koopstartregeling – de gemeente ook voorrangsbeleid opgesteld voor de woningen aan de Pieter de Hoogh. De nieuwbouwwoningen worden bij de start van

de verkoop de eerste dertien weken door de bouwer/ontwikkelaar aangeboden aan woningzoekenden waarvoor het volgende geldt:

1. In de eerste plaats komen in aanmerking: starters uit Hardinxveld-Giessendam.
2. In de tweede plaats: woningzoekende(n) met een economische binding (werkzaam bij een bedrijf dat gevestigd is in de gemeente) aan de gemeente zonder een sociale huurwoning, maar met een passend inkomen aan bod.
3. In de derde plaats: de woningzoekenden die nu in een sociale huurwoning in de gemeente wonen.
4. In de vierde plaats: starters uit de regio Drechtsteden en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden
5. Tot slot (als er daarna nog woningen beschikbaar zijn): iedere woningzoekende die aan de inkomensnorm voldoet.

Wanneer er na 13 weken onverkochte woningen over blijven, worden die op de vrije markt aangeboden. Voor een verdere toelichting van het voorrangbeleid zie [bijlage 4](#).

Zodra de initiële koper de woning op een later moment weer verkoopt, zal de koperskorting met de gemeente moeten worden verrekend. Zoals de toelichting op de licentie in bijlage 3 laat zien, profiteert de gemeente mee van een stijging van de waarde van de woning via de koperskorting. De terug te betalen korting wordt vervolgens teruggestort in de reserve Bouwgrondexploitaties (BGE) van de gemeente. Vanuit de reserve BGE is het dan – na evaluatie van de pilot bij Pieter de Hoogh – een keuze om nieuwe initiatieven voor betaalbare koopwoningen te ontplooiën.

Beoogd effect

Starters – en op de tweede plaats mensen die voldoen aan de inkomenseis – op de woningmarkt in Hardinxveld-Giessendam een mogelijkheid te bieden een betaalbare woning te kopen.

Argumenten

1.1 Met betaalbare woningen krijgen starters meer mogelijkheden op de woningmarkt

Het is momenteel erg lastig om als starter(s) aan een woning te komen, echter dit is een doelgroep die je wilt behouden in Hardinxveld-Giessendam. Er zijn verschillende regelingen om een woning qua financiering nét haalbaar te maken voor een grote groep woningzoekenden die nu tussen wal en schip vallen. De prijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen, maar de leencapaciteit bij banken en verzekeringsinstellingen is niet overeenkomstig mee gegroeid. Er zijn diverse methodes om de woningen betaalbaar te houden. De koopstartregeling is een breed toegepaste methode.

1.2 Koopstartregeling in combinatie met bepalingen in het koopcontract geven de gemeente de meeste zekerheid

De koopstartregeling, waarbij de gemeente een korting geeft op de grondprijs sluit het best aan bij de nieuwbouwwoningen dit op het HKC terrein ontwikkeld gaan worden. Deze regeling wordt versterkt door in de koopovereenkomst (middels een kettingbeding) de volgende zaken op te nemen:

- Zelfbewoningsplicht: 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 voor een periode van 5 jaar.
- Anti-speculatiebeding: De koper verplicht zich de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen. Het betreft een kettingbeding, dus bij verkoop van de woning gaat de werking van het beding over op de nieuwe koper. Ook voor een periode van 5 jaar.

1.3 Uit het Rigo rapport blijkt dat de behoefte aan betaalbare koopwoningen het grootst is

In bijlage 2 is het Rigo rapport opgenomen. Hoewel er landelijk een grote behoefte is aan nieuwe woningen voor vele doelgroepen, blijkt in Hardinxveld-Giessendam de behoefte aan eengezinskoopwoningen het grootst.

2.1 Door de stijgende woningprijzen vissen starters vaak achter het net

Ongeveer de helft van de inwoners van Hardinxveld-Giessendam verdient minder dan € 40.000 per jaar. Op basis van de meest recente check bij de Rabobank is een hypotheek van € 200.000 dan al niet haalbaar. Dit kan worden bijgepast met eigen vermogen. Maar dat is iets wat een starter vaak niet heeft. Mede om die redenen hebben starters het vooral moeilijk op de huidige woningmarkt.

2.1 OpMaat levert landelijk goedgekeurde licenties voor toepassing van koopstart

Het blijkt in de uitvoering veel praktischer om gebruik te maken van een landelijk geaccordeerde koopstartregeling. Stichting OpMaat is licentiehouders, met als doel om de methode breed beschikbaar te stellen voor ontwikkelende partijen. Zowel de meeste grote hypotheekverstrekkers als de belastingdienst hebben hun akkoord gegeven op de regeling.

2.2 De kosten voor de licentie zijn beperkt

Het sluiten van een licentieovereenkomst kost de gemeente eenmalig € 10.500,- en € 489,- per via Koopstart of andere regeling van OpMaat verkochte woning. Om de licentie te vernieuwen moet de gemeente jaarlijks € 750,- betalen. De licentie van OpMaat is terug te vinden in bijlage 3.

2.3 De gemeente profiteert van een VON-prijsontwikkeling

Met de licentie is ook een winstdeling opgenomen in de koopstartregeling. Wordt de woning meer waard profiteert de gemeente naar rato mee (zie bijlage 3). Hetzelfde geldt als de woning minder waard wordt. Het risico dat de betreffende woningen aanzienlijk in waarde dalen wordt overigens beperkt geacht.

3.1 Het voorrangbeleid bevordert de verkoop aan mensen met een lokale binding

Door in de eerste dertien weken van de verkoop mensen met een lokale binding voorrang te geven, worden met name starters uit Hardinxveld-Giessendam de mogelijkheid geboden om een woning in hun eigen omgeving te kopen.

3.2 Het voorrangbeleid houdt tegen dat de woning als beleggingsobject wordt opgekocht

Het voorrangbeleid kent een inkomenstoets en eventueel een toets economische binding. Op die manier wordt de woning gekocht door iemand die het ook voor het doeleinde wonen gaat gebruiken.

4.1 In de grondexploitatie G06 Pieter De Hoogh momenteel rekening gehouden met een beperkte opbrengst voor woningbouw

In grondexploitatie G06 Pieter de Hoogh was rekening gehouden met een beperkte grondopbrengst van de woningen. Door toepassing van de koopstartregeling wordt de meerwaarde van de woningen pas op een later moment verzilverd en heeft de gemeente geen additionele minderopbrengsten aan de voorkant.

5.1 De gemiste grondopbrengsten vloeien alsnog terug naar de reserve Bouwgrondexploitaties

De gegeven korting wordt bij terugbetaling gestort in de reserve Bouwgrondexploitaties (BGE). Afhankelijk van de stand van de reserve BGE op dat moment, kan de gemeente opnieuw besluiten om gelden in te zetten om andere of dezelfde woningen haalbaar te maken. Hiervoor zijn ook andere methodes inzetbaar zoals het maken van afspraken met ontwikkelaars om woningen met een soortgelijke korting te leveren, of de korting te financieren met vreemd vermogen. Omdat Pieter de Hoogh een pilot betreft, wordt eerst bezien of het geheel aan maatregelen naar behoren functioneert, alvorens de gemeente zelf verdere stappen onderneemt om woningen betaalbaar te houden.

6.1 De gemeenteraad te laten besluiten over de mogelijkheden voor starters

Tijdens de behandeling van het MPG in de gemeenteraad van 21 juni jongstleden heeft de gemeenteraad gevraagd meegenomen te worden in de mogelijkheden voor starters. Door de werkwijze ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor te leggen, wordt hier uitvoering aan gegeven.

Kanttekeningen

1.1 De woning wordt als beleggingsobject gekocht

Deze betaalbare koopwoningen doen het erg goed op de woningmarkt. Op verschillende plekken in Nederland worden 'goedkope' woningen als beleggingsobject gekocht om vervolgens tegen een hoge waarde door te verhuren. Om te voorkomen dat deze woningen als beleggingsobject worden gekocht willen we in het koopcontract naast de korting ook een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding opnemen. Ook het voorrangbeleid (beslispunt 3) is opgesteld om dit tegen te gaan.

1.2 Ook andere doelgroepen hebben behoefte aan een woning.

Vanuit het Rigo rapport blijkt dat ook andere woningzoekenden graag een nieuwe woning willen. Vooral in het koopsegment. De gronden aan de Pieter de Hoogh kunnen echter maar één keer worden ontwikkeld en de betaalbare starterswoning blijkt het product te zijn waar de meeste behoefte aan is.

1.3 Woningen zijn klein en niet aanpasbaar

Het doel is om een starterswoning te creëren waar bewoners na een bepaalde periode doorstromen naar een ruimere woning om bijvoorbeeld een gezin te starten. Door de woning niet aanpasbaar te bestemmen is de kans groter dat die doorstroming op gang komt.

2.1 De korting kan niet terug betaald worden

Er bestaat altijd een kleine kans dat een bewoner zijn betalingsverplichtingen niet kan nakomen. Of dat door een inzinking van de huizenprijzen de woning met verlies moet worden verkocht. Dit risico is voor diegene die de korting heeft gekregen; net als ieder andere woningbezitter.

In de overeenkomst zit wel een hardheidsclausule waarmee het college van b en w af kan zien van het vorderen van de korting bij schrijnende gevallen, bijvoorbeeld bij gedwongen verkoop van de woning. In deze gevallen loopt de gemeente haar vergoeding mis. Dat heeft alleen gevolgen voor het fonds, het bedrag dat in de toekomst geïnvesteerd kan worden in goedkope woningen is kleiner. Het mislopen van de vergoeding heeft geen gevolgen voor de grondexploitatie.

2.2 De gemeente wordt schuldeiser bij faillissement van de koper

Als de woning gedwongen wordt verkocht, dan is de gemeente normaliter niet de eerste die haar schuld kan opeisen. De licentie van OpMaat voorziet er in dat de gemeente de verrekening bij (gedwongen) verkoop terug kan krijgen via de erfpacht. Daarmee staat de gemeente als schuldeiser een stuk sterker.

3.1 Voorrangsbeleid is in strijd met de Huisvestingswet

Door het voorrangsbeleid voor deze woningen een beperkte looptijd van 13 weken te geven, wordt niemand uitgesloten van het kopen van een woning. Inmiddels hebben meerdere gemeentes voorrangsbeleid of doelgroepenbeleid dat werkt met een soortgelijke beperkte looptijd. Daarnaast is recentelijk in het nieuws gekomen (https://www.nu.nl/economie/6171111/gemeenten-mogen-nieuwe-koophuizen-ook-toewijzen-aan-eigen-inwoners.html?_ga=2.199994606.1387066276.1638778065-1234082673.1598972151) dat ook het huidige, demissionaire kabinet heeft besloten dat nieuwbouwwoningen in de toekomst voor een deel kunnen worden toegewezen aan eigen inwoners.

5.1 Door terugbetaling van de korting heeft de koper maar beperkt voordeel van de korting

Het is vooral de bedoeling de doelgroep toegang te geven tot de kopersmarkt voor woningen. De volgende stap voor de koper zal door (hopelijk) overwaarde, inflatie en aflossing op de hypotheek van deze woning minder groot moeten zijn.

5.2 Waarom worden de te terugvloeiende grondopbrengsten niet alvast gelabeld om opnieuw staters op de woningmarkt te helpen

Het kan lang duren voordat gelden terugvloeien naar de gemeente. Door een zelfbewoningsplicht van 5 jaar, zullen de gelden niet eerder dan na 5 jaar terugkomen. Op dat moment liggen er wellicht hele andere keuzes voor. Om te voorkomen dat er nu al beslist wordt over geld wat in volgende bestuursperiodes terugkomt wordt volstaan met een dotatie aan de reserve BGE.

Financiële informatie

De korting wordt gemaximeerd op het verschil tussen de gestelde beperkte grondwaarde in grondexploitatie G06 Pieter de Hoogh en de maximaal te behalen grondwaarde op basis van de beoogde 14 koopwoningen. Eerste studies wijzen uit dat de korting per woning circa € 30.000 - € 50.000 bedragen.

Communicatie

Het lopende project voorziet in communicatie op basis van het (nog op te stellen) bestemmingsplan.

Wel is het verstandig de besluitvorming bij de Raad direct te koppelen aan een bewonersavond voor omwonenden van Pieter de Hoogh. Op die manier wordt voorkomen dat bewoners te laat in kennis worden gesteld.

Vervolg

Het opstellen van een bestemmingsplan voor locatie Pieter de Hoogh met als doel om in 2022 de woningen te verkopen.

Openbaar

Ja

Bijlagen

1. BIJL1 -RIGO-rapport Woningmarktanalyse Drechtsteden.pdf
2. BIJL2 - 20211207 Concept Verbeelding Pieter de Hoogh - 14 starterswoningen.pdf
3. BIJL3 -AFSCHRIFT Erfpacht- en KOOPstartbepalingen 1 januari 2020.pdf
4. BIJL3 -KoopStart Koopgarant KoopSmarter nov 2021.pdf
5. BIJL3 -voorbeeld Licentieovereenkomst KoopStart 18 11 2021.pdf
6. BIJL4 -Voorrangsbeleid 2021, bijlage 1.docx
7. BIJL4 -Voorrangsbeleid 2021, bijlage 2.docx
8. BIJL4 -Voorrangsbeleid 2021 gemeente HG v2_kk (met wijzigingen)
9. BIJL4 -Voorrangsbeleid 2021 gemeente HG v3 DEF