

Gemeenteraad (De Ontmoeting) GHG

Raadsvoorstel

Vergadering van 16 september

2021

Gemeente Hardinxveld-
Giessendam - Hardinxveld-
Giessendam

Auteur: Ronald van der Ven
r.vander.ven@hardinxveld-
giessendam.nl

Besluitvorming toepassen koopstart regeling woningen Pieter de Hoogh

Voorgesteld besluit

1. De geprognosticeerde 15 nieuwbouwwoningen voor locatie Pieter de Hoogh te verkopen middels een zogenoemde koopstart regeling.
2. De koopstart regeling te verwerken in grondexploitatie G06 Pieter de Hoogh.
3. Een revolverend fonds woningbouw in te stellen waar de op termijn terug te betalen korting op de grondprijs kan worden gestort.
4. De wethouder Ruimtelijk Ordening en Wonen, mevrouw G.K.C. Baggerman, te machtigen de koopovereenkomst te ondertekenen.

Inhoud

Inleiding

De gemeente wil op het voormalig zuidelijke veld van HKC sociale woningbouw ontwikkelen. Hiertoe is in 2019 een grondexploitatie geopend waarbij rekening is gehouden met sociale huurwoningen. Inmiddels blijkt er een groot (landelijk en lokaal) tekort te zijn aan betaalbare koopwoningen (Rigo Rapport Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020). Om die doelgroep tegemoet te komen wil de gemeente compacte, betaalbare koopwoningen realiseren op het voormalig zuidelijk veld van HKC. In bijlage 1 krijgt u een overzicht van de woningtypologie die voorzien is. Het gaat hierbij om woningen van circa 50—60 m² gebruiksoppervlak met weinig mogelijkheden tot uitbreiding. Deze woningen zijn getaxeerd en de gemiddeld VON (Vrij Op Naam) prijs ligt ruim boven de € 200.000,--.

De leencapaciteit van met name de een starter, maar in voorkomende gevallen ook een alleenstaande en/of gescheiden ouder ligt echter juist onder de € 200.000,00. Om deze groep tegemoet te komen wil de gemeente een koopstart-regeling bieden, waarbij er een korting van € 30.000,00 – € 50.000,00 op de grondprijs wordt geboden. Deze korting is eenmalig, wordt niet geïndexeerd en dient terug te worden betaald bij verkoop van de woning. Die terugbetaling kan bijvoorbeeld na 5 jaar zijn, maar ook pas na 30 jaar.

De terug te betalen korting wordt vervolgens gestort in een revolverend fonds woningbouw. Met het revolverende fonds kunnen op termijn nieuwe initiatieven om woningen betaalbaar te houden worden geïnitieerd.

Beoogd effect

Met name lokale starters op de woningmarkt in Boven-Hardinxveld een mogelijkheid te bieden een betaalbare woning te kopen.

Argumenten

1.1 Met betaalbare woningen krijgen o.a. starters en alleenstaanden in Boven-Hardinxveld 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 navenant mee gegroeid. In de bijlage (Toolkit betaalbare koopwoningen) zijn verschillende opties beschreven waarmee betaalbare woningen mogelijk worden gemaakt.

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

De koopstart regeling, waarbij de gemeente een korting geeft op de grondprijs sluit het best aan bij de woningen dit op het HKC terrein ontwikkeld gaan worden. Deze regeling wordt versterkt door in de koopovereenkomst (middels een kettingsbeding) de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding op te nemen.

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

In grondexploitatie G06 Pieter de Hoogh werd uitgegaan van sociale huurwoningen. Sociale huurwoningen kennen een beperkte grondwaarde. Indien die woningen worden omgezet naar betaalbare koopwoningen is een hogere grondwaarde mogelijk. Door dat verschil in grondwaarde aan te bieden als maximale korting op de VON prijs, hoeft de gemeente geen extra middelen in te zetten. Het zal geen nadelige gevolgen hebben voor de grondexploitatie.

3.1 Met een revolverend fonds kunnen de retourgelden in worden gezet voor nieuwe initiatieven om nader aan te wijzen doelgroepen aan een woningen te helpen.

De gegeven korting wordt bij terugbetaling gestort in een revolverend fonds. Het doel van het fonds is het geld opnieuw te gebruiken om woningen haalbaar te maken voor een doelgroep die er op dat moment het meeste baat bij heeft. Op deze manier kan het geld meerdere manieren gebruikt worden om doelgroepen aan een woning te helpen en heeft het daarmee de grootst mogelijke impact.

4.1 Het betreft ruimtelijk ordening

De verkoop van de gronden aan de ontwikkelaar en systematiek van de koopstart regeling zijn onderwerpen binnen de ruimtelijke ordening en wonen. De uitwerking hiervan zal in overleg met de portefeuillehouder worden gedaan. De koopovereenkomst is een privaatrechtelijke handeling

waarvoor de burgemeester bevoegd is. In dit geval wordt gevraagd de portefeuillehouder te volmachten, zodat zij de gehele zaak kan afhandelen.

5.1 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.

3.1 De korting wordt niet terug betaald

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.

3.2 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.

Financiële informatie

De korting wordt gemaximeerd op het verschil tussen de gestelde sociale grondwaarde in grondexploitatie G06 Pieter de Hoogh en de maximaal te behalen grondwaarde op basis van de beoogde 15 koopwoningen. Eerste studies wijzen uit dat de korting per woning circa € 30.000 - € 50.000 bedragen.

Communicatie

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

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. Toolkit sociale koopwoningen versie 07-07-2021- v4.docx
2. Presentatie Pieter de Hoogh - Ontmoeting koopstartregeling