



ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

/ ONDERWERP

CPO-starterswoningen Nieuw-Roden

/ EERDERE BESLUITVORMING

/ BIJLAGEN

plankaart goedkope koopwoningen Roderveld IV

/ VOORGESTELD BESLUIT

Aan de raad voor te stellen:

1. In te stemmen met de uitgangspunten voor beleid om te komen tot de bouw van goedkope koopwoningen.
2. In te stemmen met het voorstel dat aan Stichting Jong en Duurzaam Nieuw-Roden is gedaan inzake de kavel in Roderveld IV, waarbij de randvoorwaarden zijn dat:
 - a. maximaal 4 goedkope koopwoningen gebouwd kunnen worden, met alle vier een maximale V.O.N.-prijs van € 150.000,-;
 - b. een prijs van €133,00 inclusief BTW per vierkante meter door de stichting wordt betaald;
 - c. een totale kavel (grootte van 656 M2) in één keer wordt verkocht aan Stichting Jong en Duurzaam Nieuw-Roden, waarbij een antispeculatiebeding in de overeenkomst wordt opgenomen;
 - d. Stichting Jong en Duurzaam Nieuw-Roden de mogelijkheid van erfpacht in overweging neemt.
3. Stichting Jong en Duurzaam Nieuw-Roden tegemoet te komen in de begeleidingskosten en daarvoor een bedrag van € 6.000,- beschikbaar te stellen.

/ BESLUIT B&W

Besluit d.d.

23 juni 2015

Conform

Paraaf secretaris	
Paraaf direct leidinggevende	
ADVIES VAN	26/305
Datum	22 juni 2015
Taakveld	OW
Opsteller	A.H. Roeters
Telefoon	397
Registratie	BW15.0386

/ VOORSTEL

☐ A ☒ B ☐ M

/ OPENBAAR

☒ ja ☐ actief ☒ passief
☐ nee

/ INFORMEREN BETROKKENEN

☐ ja ☒ nee

/ INFORMATIE RAAD ACTIEF

☐ ja ☒ nee

/ OR

☐ ja ☒ nee

/ MIDDELENINZET

Investering	€ 6000,-
Jaarlast	
Dekking	6894012

/ BEHANDELING IN

Vergadering B&W d.d.	23 juni 2015
Raadscommissie d.d.	
Raad d.d.	24 juni 2015

/ PARAFEN B&W

	Conform	Bespreken
Burgemeester		
H. Kusters		
G. Alsema		
A.H. Wekema		
R.J. Auwema		

/ ARCHIEF

Paraaf verzending	
Verzonden d.d.	
Aangekomen d.d.	

Inleiding

Tijdens de raadcommissievergadering van 10 juni 2015 heeft wethouder Kusters aangegeven na te gaan of er een locatie is waar Stichting Jong en Duurzaam Nieuw-Roden op korte termijn starterswoningen kan realiseren. Daarnaast hebben wij toegezegd in een memo weer te geven wat de uitgangspunten zouden kunnen worden van beleid voor de bouw goedkope koopwoningen. Dit advies handelt over beide onderdelen.

Uitgangspunten beleid

Ervaring leert ons dat het woord 'starterswoning' op verschillende wijzen geïnterpreteerd kan worden. Om misverstanden en onduidelijkheden te voorkomen, willen wij in het vervolg de term 'goedkope koopwoningen' hanteren, met een maximale prijs van € 150.000,- V.O.N. (de prijsgrens die uw raad heeft vastgesteld in de regeling voor startersleningen).

Aansluiting bovengrens startersleningen

Er ligt een link met de vastgestelde grondprijsbrief en grondbeleid. De grond onder koopwoningen wordt residueel berekend. Dit betekent dat de grondprijs afhangt van de V.O.N.-prijs van de woning.

Het staand beleid is de uitgifte van startersleningen. Een starterslening is bedoeld voor een eerste koophuis, waarbij met deze lening het verschil overbruggd kan worden tussen de prijs van het huis en het bedrag dat iemand maximaal kan lenen. Voor de uitgifte van de starterslening wordt in Noordenveld de bovengrens van € 150.000,- V.O.N. gehanteerd. Het voorstel is om voor het beleid betreffende goedkope koopwoningen bij deze bovengrens aan te sluiten.

In de afgelopen periode is aan verschillende mensen een starterslening verstrekt. In de onderstaande tabel is aangegeven wat de koop/aanneemsom van de desbetreffende (bestaande) woning was, hoe hoog het inkomen van de desbetreffende starters is en welk bedrag aan de starter geleend is. Van de 25 leningen die vanaf 1 januari 2014 beschikbaar waren, zijn er op dit moment 14 weggezet, zodat voor starters nu nog 11 leningen beschikbaar zijn. Uit het overzicht blijkt dat de starterslening inderdaad ten goede is gekomen aan de doelgroep waarvoor deze vooral bedoeld was, namelijk jonge huishoudens met een relatief laag inkomen.

De starterslening heeft een rentevaste periode van 15 jaar en heeft een looptijd van 30 jaar. De eerste drie jaren betalen de starters geen rente en aflossing over de starterslening, daarna wel. Indien de starters de rente en aflossing nog niet (volledig) kan betalen, kan de starter een hertoets aanvragen om wederom 3 jaren geen rente en aflossing te betalen. Dat kan op een aantal momenten tot het 15e jaar, dan wordt de rente en aflossing voor de rest van de looptijd definitief vastgesteld naar rato van het inkomen. Ook kan de starterslening altijd (geheel of gedeeltelijk) boetevrij afgelost worden.

leeftijd	koop /aanneemsom	lening	toetsinkomen
25	130.000	20.000	25.648
39	114.100	20.000	24.138
26	130.000	20.000	25.142
27	142.000	20.000	27.626
23	128.750	13.945	32.057
26	108.301	14.699	26.004
28	129.000	20.000	23.942
47	112.000	20.000	22.630
29	118.000	20.000	23.396
30	97.000	17.353	22.260
25	122.500	20.000	23.587
30	120.000	20.000	25.194
28	145.000	20.000	27.864
21	100.000	11.783	23.065

Tabel 1: overzicht van verstrekte startersleningen in Noordenveld

Erfpacht

Erfpacht kan een aanvullend instrument zijn om de bouw van goedkope koopwoningen te stimuleren en kan onder voorwaarden met de starterslening gecombineerd worden. Ervaringen van een buurgemeente leveren het beeld op dat, zeker gezien de huidige rentestand, grond in erfpacht uitgeven vooral significante verschillen oplevert bij de uitgifte grotere kavels en niet wordt afgenomen voor goedkope koop.

De gemiddelde rente die de gemeente op dit moment betaalt bedraagt rond de 4%. Dit percentage wordt ook als rekenrente in de begroting gebruikt. Het is reëel om deze rente ook te hanteren voor de berekening van de erfpachtcanon, vermeerderd met 0,5 % voor de jaarlijkse kosten en risico. Bij een hypotheek met een rentevaste periode van 20 jaar bedraagt de rente op dit moment iets meer dan 3%. Voor goedkope koopwoningen kan het verschil met de canon oplopen tot ongeveer € 300,- op jaarbasis. De erfpachtcanon kan, indien overeengekomen, periodiek worden herzien. Bij de hypotheek heeft de koper onder andere het voordeel van een vast gegeven van 20 jaren. Tevens is in de hypotheeklast een stuk aflossing verdisconteerd. Dit is echter niet het geval bij de erfpachtberekening.

De voorwaarden voor erfpacht moeten nog nader uitgewerkt worden, waarbij de uitgangspunten van de gemeente Leek als voorbeeld kunnen dienen. Wel wordt hierbij opgemerkt dat hypotheekverstrekkers zeer terughoudend zijn in het verstrekken van financiering als erfpacht in het geding is.

Woonvisie

Na de zomervakantie wordt de woonvisie voor Noordenveld ontwikkeld, een actualisatie van het woonbeleid. Wij laten in beeld brengen wat de woningbehoefte is om zo tot nieuwe prestatieafspraken met corporaties te kunnen komen. Onderdeel van dit behoefteonderzoek is uiteraard de behoefte van starters en de vraag naar goedkope koopwoningen.

Onderkant bandbreedte grondprijnsbeleid

In het vastgestelde grondprijnsbeleid zijn bandbreedtes opgenomen voor de verschillende dorpen in onze gemeente. Een uitgangspunt voor het maken van beleid voor de bouw van goedkope koopwoningen kan zijn dat de onderkant van de bandbreedte toegepast wordt voor woningen tot € 150.000,- v.o.n..

Mogelijke locaties

De afgelopen periode zijn in Carré door Rottinghuis goedkope koopwoningen gerealiseerd en door de corporaties koopgarantwoningen in Lange Streeken II en Roderveld IV. In nieuwe plannen wordt ook al rekening gehouden met de bouw van goedkope koopwoningen, afhankelijk van de behoefte. Hierbij kan gedacht worden aan de Boskamplocatie (Roden) en Oosterveld (Norg). Ook zijn er ideeën voor een locatie aan de Esweg te Nieuw-Roden om goedkope koopwoningen te realiseren. Indien met een frisse blik naar mogelijke locaties dient te worden gekeken, kan in Nieuw-Roden, naast de meester de Vriesschool, wellicht ook aan de locatie Brinkstraat Noord-Zuidzijde te Nieuw-Roden worden gedacht.

Locatie: Roderveld IV

Tijdens de raadscommissievergadering van 10 juni 2015 is Roderveld IV ter sprake gekomen als mogelijkheid voor de bouw van starterswoningen. Ambtelijk is nagegaan wat daarvan de mogelijkheden zijn. Op basis van de verkoopprijzen van de bestaande woningvoorraad te Roden, de bestaande kavelprijzen binnen Roderveld IV en een vergelijk met andere gemeenten, kan aan Stichting Jong en Duurzaam Nieuw-Roden de totale kavel worden aangeboden tegen een prijs van € 155,00 per vierkante meter op basis van een programma van één bouwlaag met kap.

Naar aanleiding van de discussie tijdens de raadscommissie van 10 juni 2015 is de portefeuillehouder nagegaan waar nog mogelijkheden liggen om tegemoet te komen aan de wens van de Gemeenteraad van Noordenveld en de stichting om er uit te komen. Op woensdag 17 juni 2015 heeft wethouder Kusters, onder voorbehoud van goedkeuring van College en Raad, de stichting een voorstel gedaan, waarbij de opmerking gemaakt dient te worden dat het hier om een uitzonderlijke situatie gaat en de afspraken niet één op één door te vertalen zijn naar andere locaties.

Voorstel

Oppervlakte totale kavel in Roderveld IV: 656 m2 voor de bouw van 4 goedkope koopwoningen, conform bijgevoegde schets. De stichting neemt in één keer de totale kavel af, waarbij in de overeenkomst een antispeculatiebeding wordt afgesproken.

Prijs: € 133,- inclusief BTW per m2 op basis van een aanname over de V.O.N.-prijzen van deze vier woningen (te

weten € 120.000, € 130.000,-, € 140.000,- en € 150.000,-). Dit aanbod komt overeen met een grondquote van 16% en past daarmee binnen het grondprijzenbeleid. Wel dient de stichting rekening te houden met leges (2,25% van de bouwkosten).

Aan de stichting is ook aangegeven dat erfpacht van deze locatie mogelijk is, maar dat de voorwaarden hiervoor nog verder uitgewerkt dienen te worden, zoals eerder in dit memo is verwoord.

Op maandag 22 juni 2015 heeft de stichting aangegeven geïnteresseerd te zijn in het bovenstaande voorstel. Wel wil de stichting nog een aantal zaken uitzoeken en kan daarom op dit moment nog geen definitief 'ja' geven op dit voorstel. Wij verwachten dat binnen een paar weken de stichting met een definitieve reactie komt. Tot slot heeft de stichting gevraagd om een begeleidingsbijdrage van € 6.000,-.

Onderbouwing

Vanuit het tijdsaspect redenerend, is Roderveld IV op dit moment de enige locatie in Roden waar op korte termijn, zonder het voeren van een planologische procedure, gestart kan worden. Wel dient bij deze locatie vanuit het vigerend bestemmingsplan een aantal kanttekeningen te worden geplaatst, te weten:

- Maximaal 4 kavels: er kunnen maximaal 4 rijwoningen op deze locatie gerealiseerd worden
- Grootte van de kavels: er dient 3 meter vanuit de erfgrens gebouwd worden. Dit betekent dat de buitenste twee woningen brede kavels zijn.
- Bestemmingsplan technisch is het mogelijk dat er zowel woningen van twee bouwlagen met kap als één bouwlaag met kap worden gerealiseerd.

Op deze wijze heeft de stichting op een prachtige locatie in Roderveld IV grotere kavels tot haar beschikking, kan er direct gebouwd worden en heeft de stichting maximale vrijheid voor wat betreft het ontwerp van de woningen.

Kanttekeningen

Als randvoorwaarde is aan de stichting meegegeven dat de individuele woningen maximaal € 150.000,- v.o.n. mogen bedragen. Indien één van de woningen duurder uitvalt, is er niet meer sprake van een goedkope koopwoning en is het voorstel over de grondprijs eenvoudigweg niet meer van toepassing.

De kavel in Roderveld IV die aan de stichting wordt geboden, is een erg ruime kavel, ook de individuele kavels worden ruim. Hierdoor is de grondprijs relatief laag. Om in de nabije toekomst speculatie met de woningen tegen te gaan, wordt een antispeculatiebeding in de overeenkomst opgenomen.