



Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oirschot houdende startersbeleid Nota startersbeleid

1 Inleiding

Als gevolg van de kredietcrisis en de demografische ontwikkelingen maakt de (koop)woningmarkt op dit moment moeilijke tijden door. Vooral starters verkeren in een moeilijke positie. Het wordt voor huishoudens met een beperkt inkomen steeds moeilijker toe te treden tot de koopwoningmarkt.

Factoren die hieraan bijdragen zijn afschaffing van de koopsubsidie van het rijk eind 2010 en de aangescherpte verstrekkingnormen voor hypothecaire leningen die sinds 2011 gelden. Daarnaast zijn woningcorporaties sinds 1 januari 2011 middels een Europese richtlijn verplicht om 90% van hun sociale huurwoningen (maximaal huurprijs € 664,-/maand) toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 34.085,- per jaar. In de praktijk betekent dit dat huishoudens met een inkomen van € 34.085,- of meer vanaf 1 januari 2011 nauwelijks meer terecht kunnen in de sociale huursector. Zij zijn aangewezen op de niet sociale huurwoningen of de koopsector.

In dit voorliggende beleidsdocument wordt benoemd wat een starter is en worden de vastgestelde kaders door de gemeenteraad voor starters beschreven. Daarnaast wordt aangegeven op welke manier we de starters binnen onze gemeente kunnen helpen door de barrière tussen de hoge huizenprijzen en de financieringsmogelijkheden te doorbreken. We geven aan welke instrumenten we daartoe kunnen inzetten.

2 Samenvatting

Binnen het woonbeleid van de gemeente is de startersproblematiek een belangrijk aandachtspunt. Daarom zijn we op diverse plaatsen in onze gemeente bezig met (de voorbereiding van) de bouw van starterswoningen. Voor o.a. deze projecten willen we, voortvloeiend uit de bestaande beleidskaders, regels en beleid ten aanzien van starters vaststellen zodat we eenduidig kunnen omgaan met alle startersprojecten.

Allereerst is het van belang om te definiëren waar we het in deze 'nota startersbeleid' over hebben wanneer we spreken over een starter en een starterswoning.

Daarnaast leggen we een aantal maatregelen vast waarmee we de starters en de bouw van starterswoningen kunnen en willen stimuleren. We behandelen opeenvolgend:

1. Het invoeren van een startersregeling/starterslening.
2. Slimmer Kopen regeling toepassen bij starterswoningen indien geen starterslening verstrekt wordt.
3. Het verlenen van medewerking aan (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap en individuele zelfbouw voor woningbouwprojecten.
4. De toepasbaarheid van erfpacht.
5. In woningbouwplannen goedkopere woningen (onder € 174.000,-) realiseren.
6. Geen verlaging van de grondprijs onder starterswoningen toepassen.

3 Gehanteerde definities

Starter

Om hun positie op de woningmarkt te verbeteren verdienen starters meer aandacht. Daarom vormen zij ook doelgroep van beleid in de gemeentelijke woonvisie. Maar wie zijn die starters eigenlijk? Wie horen wel en wie horen niet tot de doelgroep van woonbeleid? De startersdefinitie lag tot op heden vast in de gemeentelijke 'Grondnota'¹. De huidige definitie riep soms vragen op. Door een andere wijze van formuleren halen we in dit beleid de onduidelijkheden eruit.

1) Starter: een persoon die nog in de ouderlijke woning woont, dan wel voor studie tijdelijk buiten de gemeente is gaan wonen en nooit eerder zelfstandig een woning heeft gekocht of gehuurd...of...Een persoon die een woning huurt in Oirschot.



Bij een uitgifte van starterswoningen wordt door gemeente Oirschot de volgende definitie gehanteerd.

Een starter is een persoon van minimaal 18 jaar en maximaal 35 jaar die op zoek is naar een zelfstandige koopwoning en die na verhuizing geen koopwoning achterlaat. ²

Aanvullende voorwaarden

- De starter is thuiswonend (kinderen) of;
 - o beschikt over een niet- zelfstandige woonruimte zoals bijvoorbeeld kamerbewoning of;
 - o woont nu in een huurwoning (starter op de koopmarkt).
- Iemand die na een verbroken relatie de voormalige woning of bouwgrond in eigendom heeft achtergelaten bij de voormalige partner wordt beschouwd als starter in de gemeente Oirschot.
- Indien er sprake is van meerdere personen of partners dienen alle personen aan deze startersomschrijving te voldoen en mag geen van de personen/partners een koopwoning achterlaten.

Uitzondering

Iemand die niet voldoet aan het gestelde leeftijdscriterium (36 jaar of ouder is) maar wél voldoet aan de overige starterscriteria kan eventueel voor een starterswoning in de gemeente Oirschot in aanmerking komen. Conform de 'beleidsregels loting bouwkavels en nieuwbouwwoningen' kunnen zij meeloten maar de starters onder de 36 jaar krijgen voorrang.

Starterswoning

- Heeft een verkoopprijs van maximaal € 194.000,- VON (prijspeil 2012) conform de SRE prijsgrenzen.
- Blijven zoveel mogelijk duurzaam beschikbaar voor de doelgroep.
- In de huursector hebben starterswoningen een maximale huurprijs onder de door SRE vastgestelde huurgrens (€ 554,-/mnd, prijspeil 2012).

VROM starterslening (verder te noemen starterslening)

Een lening die ten doel heeft om voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te geven om een eigen woning te kopen, en die wordt verstrekt op basis van de productspecificaties VROM Starterslening zoals vastgelegd in de SVn informatiemap en de Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening.

Verwervingskosten

De verwervingskosten zijn, conform de normen van de NHG, de koopsom of de koop-/aanneemsom van de woning, eventuele verbeterkosten of meerwerkkosten, en een vaste opslag voor de kosten van verkrijging (o.a. overdrachtsbelasting, NHG borgtochtprovisie, afsluitkosten, kosten hypotheekadvies, taxatie- en notariskosten).

4 Huidig beleid

Gemeente Oirschot heeft diverse beleidsstukken vastgesteld waarin het onderwerp starters op de woningmarkt aan bod komt. In dit hoofdstuk zijn deze kaders beschreven.

4.1 Coalitieakkoord 2010-2014 "Oirschot in Balans"

In het coalitieakkoord gaat aandacht uit naar vitale kernen en leefbaarheid. In alle kernen moet het aangenaam zijn om te wonen en te verblijven, anders komt de leefbaarheid in gedrang. De volgende onderwerpen moeten worden aangepakt volgens het coalitieakkoord:

- De woningmarkt is fors scheef gegroeid. De door de raad vastgestelde woonvisie moet dan ook worden uitgevoerd om de markt weer in balans te krijgen, om doorstroming te bevorderen en onze jeugd een plek te geven in Oirschot. Als algemeen kader wordt de eerder vastgestelde en nu geldende verdeelsleutel 5-3-1-1 gehanteerd. Bovendien moet de behoefte sturend zijn voor het bouwprogramma. Het streven is 40 % van de geplande woningen in de sociale sector.
- Toewijzingsbeleid tegen het licht houden en indien nodig aanpassen.
- Diverse categorieën: starters, doorstromers enz. zullen specifiek moeten worden gedefinieerd.
- Accent op de jeugdige starter.

2) *Definitie van SRE: Starter:* huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige woning en nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, vanuit onzelfstandig wonen gaan wonen) en dat geen woning leeg achterlaat.

Koopstarter: een huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige koopwoning en hierbij een huurwoning leeg achterlaat.



- Innovatieve vormen van wonen en bouwen zullen worden gezocht om woningbouw voor een zo breed mogelijk groep financieel haalbaar te maken en we zullen gebruik maken van best practices uit andere gemeenten. Denk o.a. aan (collectief) particulier opdrachtgeverschap en cascobouw.

4.2 Toekomstvisie Oirschot 2030 “Monumenten in het groen, kwalitatief leven”

In de toekomstvisie is de volgende ambitie voor woningbouw geformuleerd:

“Oirschot voorziet in voldoende, kwalitatief goede woningen die aansluiten bij de behoeften van de bevolking. Dit draagt bij aan de vitaliteit van Oirschot. Jongeren (jongere gezinnen) en ouderen zijn in woningbouwontwikkeling specifieke doelgroepen. Levensloopbestendig en duurzaam bouwen is standaard geworden.”

4.3 Woonvisie 2009-2013

Het huidige volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Oirschot is beschreven in de woonvisie. De beleidsdoelen in de woonvisie zijn als volgt omschreven:

- Evenwicht brengen in woningvraag- en aanbod.
- Adequaat huisvesten van de verschillende doelgroepen. Alle bevolkingsgroepen goed huisvesten. Starters en senioren vormen de belangrijkste doelgroepen.
- Versterken van het goede woon- en leefklimaat.
- Leefbaarheid. Leefbaarheid en vitaliteit van de kernen zoveel mogelijk behouden en versterken.
- In de woonvisie is als uitgangspunt voor het woningbouwprogramma een aandeel van 40% huurwoningen opgenomen. Binnen deze huurwoningen dient vervolgens weer een differentiatie in prijsniveau plaats te vinden.

4.4 Afspraken met woningcorporaties en ontwikkelende partijen

De gemeente maakt afspraken met actieve woningcorporaties om de doelgroep starters te huisvesten. In prestatieafspraken wordt/is opgenomen dat de corporaties de nadruk leggen op huisvesting in het betaalbare segment. Eveneens wordt/is opgenomen dat goedkope en middeldure huurwoningen bij voorrang gaan naar de primaire doelgroepen van beleid, met specifieke aandacht voor starters. Hiermee is een gezamenlijke inspanning van zowel de gemeente als de corporaties vereist.

De in onze gemeente actieve woningcorporaties nemen daarmee in het startersbeleid een belangrijke plaats.

Wanneer andere ontwikkelende partijen een locatie in Oirschot tot ontwikkeling brengen worden afspraken voor het bouwen van starterswoningen vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

4.5 Jeugdbeleid

Het doel van integraal jeugdbeleid luidt als volgt:

De gemeente wil een helder, effectief, samenhangend en integraal jeugdbeleid dat zich richt op ontwikkelings- en ontplooiingsmogelijkheden en behoeften van alle jeugdigen in de gemeente Oirschot alsmede op de risico's en problemen bij kinderen en hun ouders.

In het jeugdbeleid zijn vier acties opgenomen. Actiepunt 3 “zorg voor elkaar” is gerelateerd aan woningbouw. Hierin is opgenomen dat veel jongeren de gemeente verlaten omdat er een tekort is aan betaalbare (starters) woningen.

4.6 Anti-speculatiebeding

In de Algemene Verkoopvoorwaarden hebben we een artikel opgenomen over anti-speculatiebeding. In september 2011 heeft het college besloten om het anti-speculatiebeding alleen toe te passen op woningen die in de goedkope sector vallen (volgens de prijsgrenzen van SRE) en/of woningen die bedoeld zijn voor de doelgroep starters en gronden die in de laagste twee prijscategorieën van de grondnota vallen. Hiervan zijn uitgezonderd kavels of woningen die met een slimmer kopen constructie of gelijkwaardig zijn verkocht. Dit leidt tot een onnodige stapeling van beschermingsconstructies voor sociale- en starterswoningen.

5 Inschrijfcriteria en procedure

Dit hoofdstuk gaat over de starter op de kopersmarkt. De toewijzing van huurwoningen voor starters worden door de corporatie bepaald en uitgegeven.

De koopwoningen en kavels worden middels een gemeentelijke loting uitgegeven. De inschrijfcriteria en de te volgen procedure is als volgt.



5.1 Inschrijfcriteria starterswoning

- De inschrijver is een starter volgens de in dit startersbeleid opgenomen startersdefinitie.
- Als peildatum voor de starterstoets geldt de datum van de eerste officiële publicatie in het plaatselijke weekblad van de gemeente Oirschot.
- Iemand die niet voldoet aan het gestelde leeftijdscriterium (36 jaar of ouder is) maar wél voldoet aan de overige starterscriteria kan eventueel voor een starterswoning in de gemeente Oirschot in aanmerking komen. Zij kunnen meeloten maar de starters onder de 36 jaar krijgen voorrang.
- Bij de eerste uitgifteronde kunnen alle starters die voldoen aan de startersdefinitie (inclusief de uitzondering) meeloten.
- Indien na deze eerste uitgifteronde onvoldoende woningen zijn verkocht zal het college beoordelen (eventueel in overleg met de corporatie of ontwikkelaar) of het zinvol en haalbaar is bijvoorbeeld (een deel van) de starters(koop)woningen om te zetten naar huurwoningen, de prijs te verlagen of de inschrijving ook open te stellen voor niet-starters.

5.2 Procedure

De uitgifteprocedure van kavels en woningen staat beschreven in het document: 'Beleidsregels loting bouwkavels en nieuwbouwwoningen'.

6 (Financiële) instrumenten

Uit recente gegevens van een kredietverstrekker blijkt dat starters door de strengere hypotheek-eisen in 2011 beduidend minder kunnen lenen dan in 2010. Hieronder volgen enkele voorbeelden.

- Tweeverdieners met inkomen van € 20.000 + € 20.000: maximaal leenbedrag in 2010 = € 186.000 en in 2011: € 145.000. Verschil is € 40.600.
- Tweeverdieners met inkomen van € 35.000 + € 5.000: maximaal leenbedrag in 2010 = € 194.600 en in 2011: € 179.800. Verschil is € 14.800.
- Alleenstaande met inkomen van € 30.000: maximaal leenbedrag in 2010 = € 145.900 en in 2011: € 134.800. Verschil is € 11.100.
- Alleenstaande met inkomen van € 20.000: maximaal leenbedrag in 2010 = € 93.000 en in 2011: € 72.700. Verschil is € 20.300.

Dit zijn indicatieve voorbeelden, de verhouding tussen inkomens speelt een belangrijke rol bij de hoogte van de lening. Met deze gegevens willen we een beeld schetsen dat het voor de startersdoelgroep steeds moeilijker wordt om een woning te financieren.

De volgende (financiële) instrumenten kunnen worden ingezet om het wonen voor starters betaalbaarder te maken. Deze worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

- Starterslening
- Slimmer Kopen
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Erfpacht
- Goedkopere koopwoningen
- Verlagen grondprijzen

6.1 De starterslening

Voor de leefbaarheid en de vitaliteit in gemeente Oirschot is het belangrijk jongeren en jonge gezinnen vast te houden. Vanwege de crisis op de woningmarkt en de strengere hypotheek-eisen is een koopwoning voor deze doelgroep vaak onbetaalbaar geworden. Daarom is een starterslening een goede optie om jongeren en jonge gezinnen in onze gemeente te behouden.

6.1.1 Wat is een starterslening en hoe werkt het?

Een algemene brochure over het systeem van startersleningen is als bijlage bijgevoegd. Startersleningen zijn in beginsel aflossingsvrije en rentevrije leningen. Starters die een woning kopen lenen bij de bank eerst tot het maximum dat voor hen op grond van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) mogelijk is. De starterslening overbruggt het verschil tussen het bedrag dat de starter maximaal kan/mag lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en het totale bedrag dat de starter moet betalen voor de woning (aankoopbedrag+ bijkomende kosten+ verbouwings-/meerwerkkosten).

De starterslening wordt door gemeenten verstrekt in samenwerking met de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna te noemen SVn). Deze stichting is in 1996 opgericht



als onafhankelijke stichting met een maatschappelijke taak. Deze stichting beheert voor een groot aantal gemeenten een 'revolving fund' (uitleg hierover volgt later in dit document) met daarin geoormerkte middelen voor investeringen in de kwaliteit van wonen.

Het grote voordeel van de starterslening is, dat de starter de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaalt over deze lening. Na 3 jaar vindt de eerste inkomenstoets plaats. In principe betaalt de starter vanaf het vierde jaar zelf de rente en aflossing verbonden aan de starterslening. Alleen wanneer uit de inkomenstoets blijkt dat het betalen van rente en aflossing niet mogelijk is, vindt uitstel plaats en wordt 3 jaar daarna weer getoetst. Uit ervaringsgegevens van de SVn blijkt dat na de eerste 3 jaar 25% van de starters de starterslening volledig aflost. 50% van de deelnemers betaalt (een deel van) de maandlasten en 25% kan op basis van hun inkomen de maandlasten (nog) niet betalen.

De waardeverhoging van de woning komt bij een starterslening volledig ten goede aan de eigenaar, waardoor de mogelijkheid om via kapitaalopbouw op de woningmarkt door te stromen bevorderd wordt.

Hoe komt de aanvrager in aanmerking voor een starterslening?

Om in aanmerking te kunnen komen voor een starterslening zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De aanvrager voldoet aan de definitie van starter zoals beschreven in hoofdstuk 3.
- De starterslening is van toepassing op nieuwbouw en bestaande bouw.
- De prijs van de woning bij nieuwbouw bedraagt maximaal € 240.000,- vrij op naam (verwervingskosten = € 259.200,-).
- De prijs van de woning bij bestaande bouw bedraagt maximaal € 240.000,- kosten koper (verwervingskosten = € 268.800,-).
- De hoofdsom van de lening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten.
- De hoofdsom van de lening bedraagt maximaal € 40.000,-.
- De aanvrager dient een lening af te sluiten bij een commerciële kredietverstrekker, zoals een bank onder NHG voorwaarden.
- Het budget is beperkt, dus: wie het eerst komt, het eerst maakt.

De totale financiering van het huis bestaat uit een normale (eerste) hypotheek en als aanvulling daarop de starterslening. De (eerste) hypotheek moet een rentevaste periode hebben van minimaal 10 jaar en wordt afgesloten bij de bank van keuze van de koper. De starterslening wordt afgesloten bij SVn. Beide leningen moeten voldoen aan de voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Beide leningen samen mogen niet meer bedragen dan de verwervingskosten van de woning.

6.1.2 Beschikbaar te stellen budget en maximale starterslening

De gemeenteraad moet geld beschikbaar stellen om een starterslening te kunnen verstrekken. Dit geld wordt door SVn beheerd in een fonds. De hoogte van het bedrag is afhankelijk van twee factoren, te weten, het aantal startersleningen dat we verstrekken binnen 5 jaren en de structurele jaarlasten. Om de hoogte van het bedrag te bepalen hebben we advies gevraagd aan omliggende gemeenten en aan SVn en zijn de volgende uitgangspunten bepaald. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de omliggende gemeenten en of ze al dan niet startersleningen verstrekken.

Beschikbaar te stellen budget:	€ 1.260.000,-	= 30 leningen x € 40.000,- x 1,05%
Maximale hoogte van de starterslening:	€ 40.000,- met een max van 20% van de verwervingskosten.	
Aantal startersleningen:	Min. 30 leningen	Uitgaande van een maximale lening van €40.000,-. Dit is gemiddeld minimaal 6 leningen per jaar over 5 jaren. Indien het bedrag per lening lager is dan kunnen uiteraard meer leningen verstrekt worden.
Duur van de startersregeling:	5 jaren	
Structurele jaarlasten:	5% van het beschikbare budget	De structurele jaarlasten voor de gemeente bestaan uit rentelasten 4,5% en de beheerskosten van het fonds door SVn van 0,5% over het beschikbare budget.



De aanvragen worden in volgorde van binnenkomst behandeld. Wie het eerst komt, het eerst maalt. Leningen worden verstrekt voor zover het beschikbare budget hiervoor toereikend is. Door zo te handelen kunnen er voor de gemeente geen onverwachte financiële tegenvallers ontstaan.

Na 5 jaren of eerder indien het budget opgebruikt is wordt de regeling geëvalueerd en zal de gemeenteraad bepalen of deze voortgezet wordt en of er al dan niet extra middelen voor beschikbaar gesteld worden.

Het budget dat de gemeente beschikbaar stelt wordt in het SVn-fonds gestort. Het door de gemeente gestorte bedrag in het SVn fonds wordt de eerste 3 jaar gebruikt om de lening en de rente- en aflossing van de starters te betalen. Na 3 jaar, als de starters gaan betalen, vloeien die rente en aflossing terug in het fonds. Zo houdt de gemeente onafgebroken geld beschikbaar voor nieuwe, gerichte stimuleringsleningen.

Voorbeeld:

Starterslening van € 40.000,-, 5 % rente en beheerskosten over de eerste 3 jaren. Totaal € 6.000,-. Na 3 jaar, als de starter gaat betalen, vloeien die rente en aflossing terug in het fonds. Ervaringscijfers van SVn leren dat niet iedereen na 3 jaar voldoende draagkracht heeft en daarmee nog 3 jaar een rente en aflossingsvrije lening krijgen. Dit risico komt uit op € 1.500,- (40.000,- x 5% x 3 jaren x 25%) uitgaande van 25% van de gevallen.

Gemeente Oirschot betaalt gemiddeld € 7.500,- bij een starterslening van € 40.000,-.

Verwervingskosten (zie definities)

Volgens de definitie van een starterswoning is de maximale koopsom € 194.000,- VON. Woningen onder de € 194.000,- zijn zeer schaars of worden op de markt gebracht met een slimmer kopen regeling. Indien de koper kiest gebruik te maken van een financieel instrument dan krijgt de koper de keuze om een Slimmer Kopen regeling of starterslening aan te vragen. De slimmer kopen regeling gaat niet samen met een starterslening.

Om meer starters een kans te geven op de woningmarkt is daarom de aankoopprijs om in aanmerking te komen voor een starterslening hoger gesteld. Hiermee hopen we te bereiken dat de woningen in de prijsklasse tussen € 194.000,- en € 240.000,- ook bereikbaar worden voor starters en jonge gezinnen met een gemiddeld inkomen of met eigen middelen.

Om de doorstroming te bevorderen op de bestaande woningmarkt is het raadzaam om ook deze categorie in aanmerking te laten komen voor een starterslening. Uit informatie van huizensites (zoals funda) en navraag bij makelaars in gemeente Oirschot blijkt dat er nagenoeg geen woningen te koop staan onder de € 194.000,-. In de prijscategorie tussen de € 220.000,- en € 250.000,- zijn diverse koopwoningen te vinden die voor starters en jonge gezinnen met een gemiddeld inkomen of met eigen middelen haalbaar is. Dit is een vraagprijs er vanuit gaande dat de verkoopprijs na onderhandeling lager wordt. Zelfs deze categorie verkoopt op dit moment zeer slecht. Deze zijn uitermate geschikt voor starters met een middel inkomen en jonge gezinnen. Als deze woningen worden verkocht bevordert dit de doorstroming. De verkopers kunnen dan weer een huis kopen in een prijscategorie hoger. Daardoor wordt een soort positief domino-effect bereikt in de woningmarkt.

Door deze uitbreiding van de doelgroep worden waarschijnlijk meer startersleningen aangevraagd. Omdat wij uitgaan van een maximum bedrag wat de gemeente Oirschot als budget hanteert lopen we het risico dat het budget eerder op is.

	Koop-/aaneemsom	Verwervingskosten
Nieuwbouw	€ 240.000,- VON	€ 259.200 (8%)
Bestaande bouw	€ 240.000,- k.k.	€ 268.800 (12%)

6.1.2.1 Financiële dekking

Het beschikbare budget van € 1.260.000,- kan worden gedekt uit de reserve volkshuisvesting geormerkt deel Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).

Een starterslening is een middel om starters een kans te geven op een koopwoning. Wanneer er een financiële regeling in het leven wordt geroepen om starters te behouden in de omgeving waar ze geboren zijn zal het vertrek van jongeren minder groot zijn. Dit heeft een positieve invloed op de leefbaarheid in de kernen. De criteria voor de reserve BBSH moeten nog wel worden vastgesteld door de raad, maar omdat leefbaarheid een kerndoel is van het BBSH vinden wij het verantwoord om, vooruitlopende op die formele vaststelling het benodigde bedrag voor de startersleningen te dekken uit de reserve BBSH.

Revolving fund



Voor de starterslening maakt SVn gebruik van de 'revolving fund' methodiek. Dat is een beproefde manier van duurzaam financieren. Door aflossing (en evt. rentebetaling) komt het uitgeleende geld weer terug in het gemeentelijke revolving fund en is dan opnieuw beschikbaar voor nieuwe leningen. Het voordeel is dat de middelen tot in lengte van jaren inzetbaar blijven. Met een revolving fund maakt eenmalig subsidiëren plaats voor duurzaam financieren.

Nationale Hypotheek Garantie

We willen de startersleningen alleen aanbieden onder de NHG. Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) staat dan garant voor de betaling van rente en aflossing op zowel de starterslening als de eerste hypotheek. Het risico dat we als gemeente lopen is daarmee vrijwel nihil. Ook voor de particulier is de starterslening onder NHG een aantrekkelijke manier van financieren. 1e hypotheek en starterslening mogen samen niet hoger zijn dan de door NHG genormeerde aankoopkosten (max. € 350.000,-) van de woning. Daarmee is de starterslening een maatschappelijk verantwoord en veilig financieel beleidsinstrument voor de koopstarters.

Slimmer kopen (zie volgende paragraaf)

Een starterslening kan niet verstrekt worden in combinatie met de Slimmer Kopenregeling.

6.1.2.2 Stappenplan invoering startersregeling

1. College besluit tot invoering van de startersregeling.
2. Verordening Startersregeling wordt opgesteld. In de verordening worden o.a. de volgende zaken vastgelegd:
 - o Doelgroep
 - o Woningcategorie
 - o Verwervingskosten
 - o Budget
3. Gemeenteraad
 - o Stelt verordening startersregeling vast.
 - o Stelt een krediet van €1.260.000,- beschikbaar.
 - o Besluit om het krediet volledig te dekken uit de reserve volkshuisvesting BBSH.
4. Communicatie over de starterslening zowel intern als extern.
5. Zodra de verordening startersregeling operationeel is, kunnen startersleningen worden aangevraagd en toegekend.

Samengevat:

Startersregeling invoeren in de gemeente Oirschot.

6.2 Slimmer Kopen

6.2.1 Wat is Slimmer Kopen?

Slimmer Kopen is een woonproduct van een woningcorporatie (o.a. van Laurentius). Op deze manier kan een woning gekocht worden met een (flinke) korting op de marktwaarde. Dit kan zowel bij bestaande als bij nieuwbouwwoningen. Het kortingspercentage kan variëren tussen de 10% en 40%.

Slimmer Kopen is goedgekeurd door het Ministerie van Financiën en een Slimmer Kopenwoning valt volledig onder de eigen woning regeling. Iedereen kan in aanmerking komen voor Slimmer Kopen. Essentie is dat nu de woning voor de koper financieel bereikbaar gemaakt wordt door een korting op de aankoopprijs te verstrekken. Afhankelijk van de mate van korting wordt afgesproken welk aandeel de koper bij een volgende verkoop heeft in waardevermeerdering of –vermindering.

6.2.2 Financiële dekking

De gemeente Oirschot heeft op 31 januari 2012 een regeling Slimmer Kopen vastgesteld waaraan woningcorporatie Laurentius zich conformeert bij woningbouwprojecten. De korting die op de woning wordt gegeven (tussen de 10% en 40%) wordt voor de helft betaald door Gemeente Oirschot uit het fonds geormerkt deel Volkshuisvesting en voor de andere helft door Laurentius.

Voorbeeld:

De korting van Slimmer Kopen komt uit op een bedrag van € 40.000,-. Gemeente Oirschot betaalt de helft van dit bedrag wat in dit voorbeeld uitkomt op € 20.000,- Dit geld zijn we definitief kwijt.

6.2.3 Doel

- Woningen bereikbaar te maken voor huishoudens met een bescheiden inkomen.



- Starters de kans te geven op de koopwoningmarkt.
- Differentiatie in de buurt (koop en huur) te bereiken.
- Betrokkenheid te vergroten en waarde te creëren voor de eigenaar (zeggenschap over eigen woning en investeringen daarin).
- Woningen langdurig beschikbaar te houden voor starters.

6.2.4 Hoe werkt Slimmer Kopen?

Het principe van Slimmer Kopen is dat de eerste verkopende partij (is woningcorporatie) altijd terugkoopt van de kopende partij en dan tot verrekening over gaat van waardeverschil. De eigenaar van de Slimmer Kopenwoning moet de woning ter verkoop aanbieden aan de woningstichting. De waarde wordt op basis van taxatie bepaald en verrekend (verrekeninggrondslag voor waardeverschil (+/-) plus oorspronkelijke koopprijs).

Bij de terugverkoop vloeit de korting automatisch terug naar de woningcorporatie. Daarnaast krijgt de verkoper een deel van de waardestijging vergoed. Waardevermeerdering doordat de eigenaar verbeteringen in de woning heeft aangebracht worden op basis van taxatie volledig aan de eigenaar vergoed. De woningcorporatie verkoopt de woning vervolgens met korting ten opzichte van de dan geldende marktwaarde door aan een volgende starter.

Het effect van deze constructie is dat de woningen hierdoor blijvend beschikbaar blijven voor de doelgroep starters.

Naast Slimmer Kopen zijn er ook andere soortgelijke producten op de markt zoals Koopgarant. Mochten andere corporaties actief zijn of worden in Gemeente Oirschot dan wordt een keuze gemaakt in het toe te passen product en dienen daar eveneens afspraken mee gemaakt te worden.

Samengevat:

Slimmer Kopen regeling toepassen bij woningen onder de €194.000,- indien geen starterslening verstrekt wordt.

6.3 (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap

Eén van de doelstellingen van het coalitieakkoord 2010-2014 is het stimuleren van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Door vormen van CPO hebben de toekomstige bewoners de mogelijkheid om door gezamenlijk als opdrachtgever te fungeren voor een project voordeliger te kunnen bouwen en

zelf inbreng te hebben in de eigen woning. Zij verenigen zich in een kopersvereniging. De kopersvereniging neemt een adviseur in de arm die hen begeleidt bij het voorbereidings- en bouwproces.

Tot en met de fase van definitief ontwerp werkt de kopersvereniging aan een collectief plan binnen de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. In de fasen daarna hebben de individuele kopers de gelegenheid zelf te beslissen over de indeling en afwerking van hun eigen woning. Op deze wijze zijn kopers in de gelegenheid maximale zeggenschap uit te oefenen op hun eigen toekomstige woonbuurt. In woningbouwprojecten wordt particuliere/individuele zelfbouw gestimuleerd door aandacht voor het uitgeven van kavels rechtstreeks aan particulieren.

Samengevat:

De gemeente Oirschot wil indien mogelijk medewerking verlenen aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en individuele zelfbouw voor woningbouwprojecten.

6.4 Erfpacht

Een manier om woningen goedkoper aan te bieden is het hanteren van erfpacht. Hierbij wordt de koop gesplitst in grond en woonhuis. De grond blijft eigendom van de verkopende partij. Als de grond in erfpacht wordt verstrekt betaalt de koper van de opstal jaarlijks een bedrag aan de eigenaar van de grond. Daarmee kan de investering voor de aankoop van een woning aanzienlijk worden verlaagd. Het is een vorm die in principe overal bij nieuwbouw kan worden toegepast.

Het voordeel van erfpacht is dat de kopers de grond niet mee hoeven te financieren, omdat ze deze niet kopen. Ze sluiten een erfpachtvereenkomst met de gemeente, waarbij ze jaarlijks een canon betalen. De banken zijn, blijkens recente publicaties, weliswaar terughoudend bij het verstrekken van de financiering op erfpacht, maar onder bepaalde voorwaarden zijn hiervoor wel mogelijkheden. Deze voorwaarden hebben met name betrekking op de inhoud van de erfpachtvereenkomst. Deze overeenkomst moet transparant zijn qua looptijd en de eventuele verhogingen van de canon moeten duidelijk zijn.



Erfpacht kan in gevallen waarbij de canon (een percentage van de grondprijs) lager is dan de hypotheekrente een voordeel bieden voor de koper. In dergelijke gevallen wordt een woning wellicht wel bereikbaar wordt voor de koper. Omdat de gemeente goedkoper geld kan lenen dan particulieren zal de canon vermoedelijk lager kunnen zijn dan de hypotheekrente. Per project zal er sprake zijn van maatwerk en dient bekeken te worden of het inzetten van het instrument erfpacht soelaas kan bieden voor de uitgifte van de grond. Het uitgangspunt is dat de erfpachtconstructie voor de gemeente budgetneutraal moet zijn.

Rekenvoorbeeld erfpacht

Een huishouden kan maximaal € 175.000,- lenen om een huis te kopen. Het huis dat ze graag willen kopen kost € 200.000,- (ongeveer 200 m² grond) waarbij ze tevens eigenaar van de grond worden. De gemeente besluit om de gronden in erfpacht uit te geven. De grondwaarde op basis van het gemeentelijke grondprijsbeleid bedraagt € 40.000,-. Nu is de hypotheek voor de aankoop van het huis verlaagd naar € 160.000,- (excl. kosten). Daarmee kunnen ze het huis wel betalen. Naast de hypotheek voor het huis, betalen ze elke maand € 123,- aan bruto erfpachtcanon uitgaande van het huidige canonpercentage rente van 3,7% (bij een canonpercentage van 4,5% is de bruto erfpachtcanon € 150,-). De erfpachtcanon is fiscaal aftrekbaar.

Eén van de nadelen van erfpacht is de administratieve last en de daarmee samenhangende kosten die er uit voortvloeien. Zeker omdat sprake is van een relatief onbekende constructie moeten deze kosten niet onderschat worden.

Bovendien wordt er, in tegenstelling tot bij normale actieve grondpolitiek geen opbrengst wegens verkoop van grond ontvangen. De kosten zoals bouwrijp- en woonrijp zijn wel gedaan waardoor bij het afsluiten van een grondexploitatie sprake is van een lager resultaat (minder winst of meer verlies) dan wanneer de grond wel verkocht zou zijn. De risicoreserve wordt daardoor negatief beïnvloed.

Bij directe verkoop beschikt de gemeente over meer liquide middelen die rentedragend uitgezet kunnen worden. Bij erfpacht ontvangt de gemeente geen bedrag in één keer zodat uitzetting niet mogelijk is en dus minder rente wordt ontvangen. Daar staat tegenover dat de gemeente jaarlijks een erfpachtcanon ontvangt die bij verkoop van grond niet wordt ontvangen. Voor de gemeentelijke exploitatie maakt de erfpachtconstructie financieel per saldo niet uit.

De hoogte van de canon moet zodanig zijn dat daaruit zowel de administratiekosten als de gemiste rente (bij verkoop) gedekt kunnen worden.

Samengevat:

Het instrument erfpacht is uitdrukkelijk bedoeld als oplossing waar andere mogelijkheden geen oplossing bieden. Het college van burgemeesters en wethouders zal per geval de situatie beoordelen.

6.5 Goedkopere koopwoningen

Starterswoningen hebben een maximale prijs van € 194.000,- VON. Wanneer we ontwikkelende partijen verplichten om in hun plannen starterswoningen op te nemen hanteren zij bijna altijd deze maximale prijs. Voor de doelgroep is deze prijs veelal niet te financieren. Met name voor de jonge starters en de een en tweepersoonshuishoudens is de vraag naar kleine en daarmee goedkope woningen groot. Dit zijn kleine woningen met zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden of meergezinswoningen. De verhuisingeneidigheid zal hierdoor groot zijn wanneer gezinsuitbreiding plaatsvindt wat de doorstroming bevordert. Om deze reden is het zinvol om ook goedkopere woningen onder de € 174.000,- VON in de plannen op te nemen/af te dwingen. Door in een vroeg stadium afspraken te maken met ontwikkelende partijen wordt dit geborgd. Navraag bij diverse ontwikkelende partijen en makelaars bevestigd dat het bouwen van woningen onder de € 174.000,- VON mogelijk is.

We moeten daartoe wel zorgen voor ruime bestemmingsplannen waarin kleine kavels (<150 m²) mogelijk zijn. Indien een kavel verkleind wordt nemen de grondkosten voor de koper af. Ook bij meergezinswoningen drukt de grondlast minder op de exploitatie van een woning.

Kleinere kavels betekent vaak verdichting, dus meer woningen. Gelet op het provinciale woningbouwcontingent voor onze gemeente kan het verdichten negatieve consequenties hebben voor andere plannen. Een balans daarin is van belang. Niet verdichten van de plannen maar kleinere kavels en dan meer groen in het plan is ook een optie. Dit levert echter minder inkomsten op, door een lager percentage uitgeefbare grond.

Samengevat:

Aandacht voor goedkopere woningen onder € 174.000,- in woningbouwplannen mede door aandacht voor kleine kavels (<150 m²) in woningbouwplannen.



6.6 Verlagen grondprijzen

Een korting geven op de grondprijs voor starterswoningen kan leiden tot een lagere prijs voor de woning, maar alleen als de gemeente dan ook een maximale prijs voorschrijft als voorwaarde bij de korting. Het is niet de bedoeling dat een lagere grondprijs leidt tot meer winst bij een ontwikkelaar.

De grondprijs in de gemeente Oirschot voor starters is € 200,-/m² excl. BTW. Binnen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) worden de grondprijzen van gemeenten jaarlijks bijgehouden. Een prijsvergelijk van de getallen per 1-1-2012 geeft weer dat de grondprijzen voor sociale koop en -huurwoningen variëren van € 186,- (Someren) tot € 389,- (Son en Breugel). Gemiddeld is de grondprijs over 15 gemeenten € 265,- per m². Slechts twee gemeenten hanteren een lagere grondprijs dan gemeente Oirschot. Dat zijn Someren en Heeze-Leende. In de bijlage is een overzicht van de grondprijzen opgenomen.

Een nadeel van het geven van korting op de grondprijs voor een starterskavel is dat deze in feite maar één keer voordeel oplevert. Bij een verkoop van de woningen wordt bij het bepalen van de verkoopprijs toch weer gekeken naar de marktwaarde. Het is dan ook nodig om bij de verkoopovereenkomsten een anti-speculatiebeding op te nemen. Hierdoor krijgt de gemeente dan een bepaald bedrag als de starter de woning binnen 5 jaar verkoopt. Uit het verleden blijkt dat dit meer werk geeft voor de gemeente, door verzoeken van starters om wegens bijzondere omstandigheden ontheffing te krijgen van het anti-speculatiebeding.

Samengevat:

De grondprijzen van de starterskavels worden niet verlaagd. De grondprijs (voor alle woningbouwgronden) wordt elk jaar herzien en vergeleken met andere omliggende gemeenten.



7 Bijlage, brochure SVn, startersregeling



8 Bijlage, overzicht omliggende gemeenten startersleningen

Overzicht omliggende gemeente Eindhoven die een lening aan starters op de woningmarkt verstrekken.

Datum: 10 april 2012

Gemeente	Lening	woningen	Maximale kosten verwerking	Maximum hoogte lening= max. 20% van de verwerfingskosten	Bijzonderheden
Eersel	Nee				
Bladel	Nee				
Bergeijk	Nee				
Reusel-de Mierden	Nee				
Someren	Nee				
Eindhoven	Nee				Alleen duurzaamheidslening
Best	Ja	Nieuwbouw	€ 209.520 v.o.n.	€ 30.000	
Geldrop- Mierlo	Ja	Bestaande bouw + nieuwbouw	€ 240.000	€ 35.000	
Helmond	Ja	Bestaande bouw + nieuwbouw	€ 265.000	€ 36.500	
Veldhoven	Nee	Bestaande bouw + nieuwbouw	€ 225.000	€ 45.000.	Geld is op – in 2012 geen leningen
Heeze-Leende	Nee	Bestaande bouw + nieuwbouw	€ 265.000	€ 35.000	Geld is op – in 2012 geen leningen
Laarbeek	Ja	Bestaande bouw + door de gemeente aangewezen nieuwbouw- projecten	€ 210.000	€ 30.000	
Boxtel	Ja	Bestaande bouw + nieuwbouw	€ 210.000 nieuwbouw € 230.000 bestaand	€ 46.000	
Veghel	Ja	Bestaande bouw + nieuwbouw	€ 265.000	€ 25.000	
Oisterwijk	Ja	Bestaande bouw + nieuwbouw	€ 199.800	€ 41.440 voor bestaande woningen € 39.960 voor nieuwbouwwoningen	



9 Bijlage, overzicht SRE grondprijzen regio