

Deltaplan

Starters (helpen) op de woningmarkt



SGP-HOUTEN

mei 2006

Aan: het college en de fractievoorzitters van de gemeenteraad.

Proloog.

Als er één onderwerp is waar alle partijen in de gemeenteraad het over eens zijn dan is het wel het op- en aanpakken van de problemen die starters ondervinden op de woningmarkt. Iemand moest die handschoenen oppakken en dat heeft de SGP gedaan in de luwte van de collegeonderhandelingen die, zoals u weet, voor onze partij rustig verlopen zijn.

Evenals bij het veiligheidsplan kiezen wij wederom niet voor een formeel initiatiefvoorstel maar willen wij raad en college een aantal zaken voorleggen die hopelijk en mogelijk mee kunnen werken aan het oplossen van de problemen in wat in volkshuisvestings-kringen de "startersmarkt" wordt genoemd. Wij willen het geen SGP-voorstel laten zijn, maar een (breed) gedragen document die een aanzet kan geven tot het oplossen van de startersproblemen. Het is (absoluut) geen uitputtend document. Er is meer. In die zin vragen wij u vooral om mee te denken. Helpen om de weg te zoeken. Waarom? Dit onderwerp is te belangrijk om te laten stranden in neteligheden, procesvraagstukken en discussies over de door de SGP gekozen vorm. Nee, het gaat om de inhoud. Graag leg ik dit initiatief ter bespreking in het eerstvolgende seniorenconvent aan u voor. Naar ik hoop kan deze dan vervolgens (al dan niet voorzien van een notitie van het college) ter discussie annex behandeling worden voorgelegd aan commissie en raad.

Inleiding.

De SGP-fractie wil met deze notitie een actieve bijdrage leveren aan het debat rondom de problematiek van de starters op de woningmarkt. We hebben ons beperkt tot twee belangrijke aandachtspunten, namelijk die van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor starters en senioren.

Een starter wordt gezien als iemand die geen zelfstandige woonruimte of een (sociale) huurwoning achterlaat en beperkt is in zijn of haar financiële middelen voor de aanschaf van een koopwoning.

Het startersvraagstuk

De laatste jaren is de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van woningen een maatschappelijk probleem geworden. Grote groepen woonconsumenten zijn in een kwetsbare positie beland. Met name jongeren (de klassieke starters), éénundergezinnen en jonge gezinnen onderaan de inkomensladder, zitten in de probleemzone. Niet alleen het gebrek aan beschikbaarheid is een bekend probleem, ook de prijs is veelal een belemmering.

Met deze notitie willen wij nader ingaan op de 'startersproblematiek' en mogelijke oplossingen aandragen om deze problematiek aan te pakken. Bij de oplossingen zal de nadruk liggen op 'verkoop onder voorwaarden'.

Inventarisatie maatregelen

Hieronder volgt een overzicht van de financiële en juridische mogelijkheden voor starters, waar overigens ook andere kopers op de woningmarkt profijt van kunnen hebben. Hierbij kunt u denken aan de volgende instrumenten:

Financiële instrumenten

1. Nationale Hypotheek Garantie
2. Koopsubsidie
3. Starterslening
4. Goedkopere hypotheke
5. Speciale hypotheke

Juridische instrumenten

6. Maatschappelijk Gebonden Eigendom
7. Gronduitgifte in erfpacht

Met name leggen we de focus op de laatste twee instrumenten. De instrumenten 1 t/m 5 zijn algemeen 'verkrijgbaar'. Daarbij gaat het er wel om de bekendheid hiervan te vergroten.

Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)

De woningcorporaties bieden huurwoningen te koop aan voor bedragen tot (ver) onder de marktprijs (-10% tot -30%) met de garantie ze te zullen terugkopen. Winst of verlies wordt gedeeld. Het zijn niet alleen starters op de woningmarkt die hiervan kunnen profiteren, ook ouderen en allochtonen kunnen er gebruik van maken. Woonbron-Maasoever in Rotterdam heeft al lange tijd ervaring met MGE en is daar heel tevreden over. Zij heeft al 2500 huurwoningen op deze basis verkocht. De corporatie wil jaarlijks een soortgelijk aantal woningen of zelfs nog meer in de verkoop doen.

Gronduitgifte in erfpacht

Om starters op de woningmarkt te helpen, zoeken gemeenten en woningcorporaties een oplossing in erfpachtconstructies. Zij verkopen de woningen, maar houden de grond in eigendom. Dat scheelt fors in de aankoopprijs.

Deze methode wordt hier en daar al toegepast bij de verkoop van huurwoningen. Het voordeel van erfpachtconstructie is dat de woningcorporatie een rol blijft spelen in het betreffende woongebied. Voor de starter is de erfpachtconstructie van belang, omdat onder andere hiermede de overstap van huur- naar koopwoning financieel aantrekkelijker wordt

In dit onderdeel zullen twee opties (Maatschappelijk Gebonden Eigendom en Gronduitgifte in Erfpacht) worden uitgewerkt.

Regeling verkoop onder voorwaarden

Verschillende door corporaties gehanteerde koopvarianten kunnen de (financiële) bereikbaarheid van de eigen woning voor doelgroephuishoudens vergroten en anderzijds de risico's beperken. Dit zijn verkoopvormen die wij kunnen samenvatten onder term 'verkoop onder voorwaarden'.

Er kunnen twee hoofdstromen van verkoop onder voorwaarden worden onderscheiden:

- verkoop met korting en gereguleerde prijsafspraken bij wederkoop
- verkoop tegen marktwaarde met een financieringsfaciliteit voor de koper

Bij beide vormen kan men kiezen uit een tijdelijke of een duurzame regeling. De keuze spitst zich toe op de doelstelling van de corporatie: willen zij de woning wel of niet blijvend inzetten voor de doelgroep?

Als de corporatie de woning wil behouden, dus een duurzame regeling, dan gelden nadere voorwaarden die aan de koper worden gesteld op het moment dat deze zijn woning weer wil verkopen. Bij een tijdelijke regeling is de koper vrij de woning te verkopen aan wie hij wil. Hij is alleen gehouden aan de prijsregulerende bepalingen. Er zijn verschillende manieren waarop de corporatie invloed kan behouden op latere verkooptransacties na eerste verkoop:

- de corporatie legt zich vast op een terugkoopplicht
- de corporatie heeft een voorkeursrecht, maar wanneer zij dit niet gebruikt, mag de eigenaar de woning binnen bepaalde spelregels vrij aanbieden. Dit is het terugkooprecht
- de bewoner is vrij om te verkopen, binnen van tevoren overeengekomen spelregels en randvoorwaarden

Vormen van verkoop onder voorwaarden

De hierboven beschreven hoofdstromen van verkoop onder voorwaarden krijgen in de praktijk op verschillende wijze vorm. Hieronder zullen een aantal vormen worden beschreven. Voor een uitgebreidere inventarisatie verwijzen wij naar de publicatie van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting 'Er is meer dan kopen'.

De volgende opties zijn mogelijk, waarbij wij inzoomen op erfpacht, omdat hier de rol van de overheid het grootst is:

- koophuur
- optiewoning
- anti-speculatie
- koopconstructies voor beperkte inkomens
- maatschappelijk gebonden eigendom of koopgarant
- erfpacht
- verkoop via uitgestelde betaling

Erfpacht

In het systeem van erfpacht geeft de gemeente grond uit voor woningen en bedrijven, maar blijft zij wel zelf eigenaar. Erfpacht is te vergelijken met het verhuren van een perceel: de gemeente heeft privaatrechtelijk de grond in bezit en verhuurt deze aan degene die het pand bezit of bewoont.

De erfpachtcanon, de huur van de grond, wordt net als bij de verhuur van woningen marktconform vastgesteld. In principe kan erfpacht ook gebruikt worden voor onroerende zaken, maar wordt deze in 99 procent van de gevallen gebruikt voor grond.

Er bestaan diverse vormen van erfpachtrecht.

- * Tijdelijke erfpacht:
- * Voortdurende erfpacht:
- * Eeuwigdurende erfpacht

Argumenten om grond in erfpacht uit te geven zijn de volgende:

- * De waardevermeerdering van de grond komt ten goede aan de gemeenschap.
- * De gemeente houdt meer invloed op het gebruik en de bebouwing van de grond. Erfpacht is een goede manier om de ruimtelijke inrichting van de stad te sturen. De gemeente kan als grondeigenaar veranderingen sneller en eenvoudiger afdwingen. Zo kan erfpacht bijvoorbeeld ingezet worden om een intensiever ruimtegebruik af te dwingen.
- * De gemeente kan de grond zowel tussentijds als aan het einde van het erfpachtrecht gemakkelijker terugkrijgen. De onteigening van grond en gebouwen is eenvoudiger. De gemeente kan als privaatrechtelijke partij rechtstreekser grond onteigenen en deze, democratisch gelegitimeerd, op een andere wijze bestemmen. In het kader van deze notitie is erfpacht interessant, allereerst, omdat erfpacht tot minder snelle prijsstijgingen leidt, en ten tweede door de lagere prijs, omdat de woning zonder grond gekocht wordt.

Ruimtelijke mogelijkheden

In ruimtelijke zin moet Houten nadenken over de rode contouren rond de kernen en die ter sprake brengen bij de provincie. De provincie staat er ook voor open en is op dit moment ook heel actief op zoek naar mogelijkheden op de woningmarkt. De Provincie kunnen we als partner zien met name met betrekking tot de (huidige) rode contouren. Per definitie moet het zo zijn dat iedere kern op woningbouwgebied op z'n minst zelfvoorzienend kan dan wel moet zijn.

Voor de verdere afbouw van de stad zou temporisering en bouwen voor eigen behoefte ingezet kunnen worden. Houten heeft met twee volwassen groeikernen een uitstekende bijdrage geleverd op het gebied van de regionale woningbehoefte.

Mogen we nu iets voor onze eigen inwoners, met name de starters, reserveren? De mogelijkheid van het omzetten van kantoorpanden naar woningbouw lijkt geen betaal- en haalbare oplossing. Dat is al een keer eerder onderzocht en bleek niet realiseerbaar. De omstandigheden waaronder dit al dan niet mogelijk is zijn divers. Hoe oud is het pand? Hoe ziet de huidige inrichting eruit? Welke flexibiliteit kent het pand? Vragen waarop de antwoorden nog moeten worden gegeven en waarvan de uitkomst alleszins eenduidig zullen zijn.

Wij willen vooralsnog deze optie niet afserveren, maar boven het maaiveld houden en het college uitdagen om de mogelijkheden hieromtrent scherp te volgen.

Anders is het om geplande kantorenlocaties te laten 'verkleuren' tot mogelijke locaties voor (starters)woningen. Wij pleiten voor een inventarisatie op dat punt.

In ruimtelijke zin is Houten echt rond. In de achterliggende jaren hebben opvolgende gemeenteraden uitgesproken geen derde groeitaak te willen en hebben we "van groei naar bloei" als leidraad voor de toekomst van Houten genomen.

Uitplaatsing van sportvelden, ook die van SV-Houten, naar de oksels of directe omgeving is het onderzoeken waard. Op deze plekken kunnen we dan bouwen voor de in deze notitie bedoelde groepen. Dienaangaande zou een korte rapportage gemaakt kunnen worden om de wenselijkheid en de betaalbaarheid te kunnen toetsen. Wij willen voorstellen het college hiertoe de opdracht te geven.

GME en voornoemde punten zijn met name gericht op de starter en de uitloper op de woningmarkt. Wij willen u vragen mee te denken, zaken aan te vullen en mede initiatieven te nemen om de woningmarkt voor onze Houtense starters bereikbaar te maken.

SGP-fractie Houten:

Gijs van Leeuwen
Peter Den Boef
Jan Roeleveld
Piet Vermaat

Met dank aan ons Houtense SGP-lid Pascal Ooms (oud-fractiemedewerker SGP-fractie in de provincie Utrecht).

Pascal verzorgde eerder de provinciale notitie over dit onderwerp.