



INITIATIEFVOORSTEL Art. 30 RvO.

<i>Datum:</i>	De raad van de gemeente Noord-Beveland in vergadering bijeen d.d. 27 januari 2022
<i>Steller:</i>	Drs. M.J. Faasse – BEtrokken Noord-Beveland (BEN)
<i>Onderwerp:</i>	Realisatie van starterswoningen in de Stadspolder te Kortgene
<i>Voorgenomen besluit:</i>	Initiatieven nemen die leiden tot de bouw van een substantieel aantal starterswoningen in de Stadspolder te Kortgene, waarbij de gemeente gronden in erfpacht aanbiedt om starters in de gelegenheid te stellen voor een aanvaardbare koopsom een eengezinswoning aan te kopen.
<i>Inhoud</i>	<ol style="list-style-type: none">1. De gemeente biedt grond aan in erfpacht voor een periode van 40 jaar, waarbij de eerste 10 jaar geen lasten betaald hoeven te worden, een en ander volgens bijlage 1, waardoor een maximum aan transparantie wordt bereikt.2. Er wordt een op starters gericht programma van eisen voor de te bouwen woningen opgesteld, volgens bijlage 2.3. De marketing van de woningen wordt zodanig uitgevoerd, dat inwoners van onze gemeente eerst aan de beurt komen, overigens in overeenstemming met de geldende wetgeving, zie voor suggesties bijlage 3.4. Aangezien gemeenten niet meer 1 op 1 contracten mogen afsluiten voor gronden, zullen meerder ontwikkelende bouwers en projectontwikkelaars die kunnen voldoen aan de eisen worden uitgenodigd.5. Het begrip 'starter' dient nader omschreven te worden.6. Speculatie kan tegengegaan worden in de privaatrechtelijke bepalingen.
<i>Wettelijk- of beleidskader</i>	<ul style="list-style-type: none">- Wet Ruimtelijke Ordening- Besluit Omgevingsrecht- Bouwbesluit

<i>Overwegingen die leiden tot voorgenomen besluit</i>	De bouwprijzen zijn zodanig hoog, dat dit in combinatie met de grondprijzen die de gemeente wenst te ontvangen een categorie bewoners die de gemeente graag wil huisvesten zo goed als uitsluit. Er wordt al lang gepraat over starterswoningen, maar nu de gemeente in de Stadspolder de woningaantallen met 66 heeft verhoogd, bestaat de mogelijkheid om een zodanige grondcomponent te realiseren, dat het voor starters aantrekkelijk is om zich te vestigen in Kortgene.
<i>Financiën</i>	De gemeente kan zijn grondprijzen later innen. De renteverliezen worden echter ruimschoots vergoed en bovendien is de financiële situatie van de gemeente zodanig, dat dit geen enkel probleem is. Verder is de gemeente extra kosten kwijt aan voorbereiding en het begin van de marketing. De transactieprijs van de grond is in principe marktconform en voor de bouw dienen de gebruikelijke leges betaald te worden. De maatschappelijke winst die dit initiatief oplevert is de extra kosten en moeite van de gemeente meer dan waard.



Kamperland, 23 december 2021

Inleiding

Starters vallen in de huidige woningmarkt uit de boot. Terwijl het van belang is in de toekomst om zelfredzaam te zijn, qua woning en qua financiën. Bij een eigen woning vallen die 2 samen. Als men rond het 40ste levensjaar nog geen eigen huis heeft, is de kans groot, dat men op oudere leeftijd moeite zal hebben om een combinatie van woonlasten en zorgkosten te betalen. Iemand die in een afbetaalde woning woont, zal dit makkelijker kunnen dragen in de regel.

We zien steeds meer dat de beschikbaarheid van arbeidskrachten ook samenhangt met de beschikbaarheid van woningen. De laatste jaren komt het vaak voor dat woningen op Noord-Beveland worden gekocht door 60-plussers, die aan het eind van hun arbeidsleven zijn gekomen. Op zich is iedereen welkom op Noord-Beveland, maar we willen als gemeente geen tekorten aan arbeidskrachten.

De gemeente is nu bezig met het verhogen van het aantal woningen wat in de Stadspolder te Kortgene gebouwd mag worden. De ontwikkeling van deze wijk, waarvan de grond in 2010 werd aangekocht, kwam eerst langzaam op gang, maar nu loopt het een stuk sneller. Om een breed woningaanbod te creëren is het goed dat er meer woningen gebouwd mogen worden, waardoor het beschikbare grond-areaal ook in kleinere percelen kan worden opgedeeld. Daardoor kunnen meer mensen aan een passend en betaalbaar huis geholpen worden.

Erfpacht op zich is niet populair bij kopers van woningen, zeker niet vanuit de geschiedenis. In het huidige Burgerlijk Wetboek zijn de belangen van de huizenkopers echter goed geborgd en in dit geval moet het bezien worden als een wenselijk financieringsinstrument. De kopers hoeven immers alleen maar de bouwkosten met bijkomende kosten te betalen en kunnen de betaling van de grond uitstellen. Een en ander kan op een transparante manier geregeld worden en de huidige rentestanden, ook voor de lange termijn, zorgen dat de kosten niet uit de hand lopen. Dat maakt het voor meer mensen met een smalle beurs mogelijk om een kwalitatief goede woning te kopen.

Een rekenvoorbeeld op basis van bijlage 1; uitgaande van bouwkosten van € 200.000; bijkomende kosten van € 25.000 en een grondprijs die in de eerste 10 jaar niet betaald hoeft te worden. Een hypotheek op basis van 100% van de koopsom kost met een rente van 1,0% 10 jaar vast (op dit moment zijn er meer dan 10 geldverstrekkers die een nog lager tarief aanbieden): € 727,— per maand.

De eerste 10 jaar hoeft er geen erfpachtscanon betaald te worden. In het rekenvoorbeeld wordt uitgegaan van een grondwaarde van € 250/m², die jaarlijks wordt opge-rent met 2%. Na 10 jaar is de waarde van de grond dan € 299,— geworden. De eigenaar van de woning moet daarover vanaf het 11de jaar 2% betalen; dit heet erfpachtscanon. Stel dat men een perceel heeft van 150m², dan moet daarover in het 11e jaar 900 Euro aan erfpachtscanon betaald worden. Het jaar daarop 2% meer. De

eigenaar van het huis kan echter, op elk moment dat hij of zij dat wenst er voor kiezen om de grond voor de vooraf vastgestelde prijs aan te kopen. Als men het huis verkoopt, moet de grond in 1 keer worden gekocht en afbetaald.

Het grondbedrijf van de gemeente is niet primair een business model, maar een middel om een goede volkshuisvesting mogelijk te maken. We hebben er jarenlang te veel op vertrouwd, dat door duurdere woningen te bouwen, huiseigenaren als het ware een wooncarrière zouden maken en dat er vanzelf 'aan de onderkant van de markt' genoeg woningen voor starters zouden vrijkomen. Met een koopkracht die al bijna 20 jaar stil staat is dat niet in voldoende mate mogelijk gebleken in de huidige verdringingsmarkt. Bovendien is er ook in kwalitatieve zin en voor wat betreft het energielabel een gat. Het is dus zaak dat de gemeente zelf initiatieven neemt, om het evenwicht op de woningmarkt te herstellen. Dat is geen gemakkelijke opgave. De stijging van de woningprijzen in het algemeen en ook de stijging van de bouwrijzen door steeds verder toenemende eisen, maken dit gewoon erg moeilijk. Het is echter de taak van een goed gemeentebestuur om acht te slaan op deze deelgroep mensen, die belangrijk zijn voor de leefbaarheid op ons eiland, maar die moeilijk een passend huis kunnen verwerven.

Bijlage 1

Berekening van de erfpacht

jaar	Grondprijs/m2	Te betalen canon/ m2	Vergelijking maandhuur met 2% stijging jaarlijks
1	250	0	500
2	255	0	510
3	260	0	520
4	265	0	531
5	271	0	541
6	276	0	552
7	282	0	563
8	287	0	574
9	293	0	586
10	299	0	598
11	305	6	609
12	311	6	622
13	317	6	634
14	323	6	647
15	330	7	660
16	336	7	673
17	343	7	686
18	350	7	700
19	357	7	714
20	364	7	728
21	371	7	743
22	379	8	758
23	386	8	773
24	394	8	788
25	402	8	804
26	410	8	820
27	418	8	837
28	427	9	853
29	435	9	871
30	444	9	888
31	453	9	906
32	462	9	924
33	471	9	942
34	481	10	961
35	490	10	980
36	500	10	1000
37	510	10	1020
38	520	10	1040
39	531	11	1061
40	541	11	1082

De erfpacht wordt uitgegeven voor de duur van 40 jaar. De eerste 10 jaar wordt de canon niet in rekening gebracht, maar wordt wel jaarlijks de grondwaarde opgehoogd met 2%. Dit percentage geldt gedurende de hele looptijd van 40 jaar. De hypotheek van de koper duurt echter maar 30 jaar. Dus de laatste 10 jaar heeft de huiseigenaar de gelegenheid om de volle eigendom van de grond te kopen. In het voorbeeld is uitgegaan van de prijzen van 1 m2 grond. De verwachting is, dat de hoeveelheid grond onder 1 woning tussen de 125 en 175 m2 zal bedragen.

Een bijkomende factor in het voordeel van de huizenkoper kan zijn, dat hij of zij gebruik maakt van de starterslening die de gemeente aanbiedt. Wellicht is dit ook noodzakelijk voor extra kosten. Ter informatie is er nog een kolom toegevoegd van een huur van 500 Euro, die 2% stijgt per jaar. Zo wordt geen vermogen opgebouwd en wordt men op oudere leeftijd geconfronteerd met hoge woonlasten terwijl ook de zorgkosten gaan toenemen en de inkomsten afnemen.-

Bijlage 2

Programma van eisen van de te bouwen woningen

Het is heel verleidelijk om zoveel mogelijk wensen in een programma van eisen te stoppen, maar hoe goed bedoeld ook: de haalbaarheid van het project neemt hiermee eerder af dan toe.

Er moet een selectie gemaakt worden, in de wetenschap dat op basis van de huidige regelgeving zaken als energiezuinigheid, geen gasaansluiting e.d. al geregeld zijn.

De basis van dit project is het realiseren van starterswoningen voor een laag budget. Er wordt voor gekozen om woningen te bouwen voor jonge gezinnen met kinderen. Als zij weinig financiële middelen hebben, moeten zij achteraan de rij aansluiten op de woningmarkt. Tiny houses vallen ook in een lage prijscategorie, maar dat type woning is heel klein, en daardoor geschikt voor een 1-persoonshuishouden, of maximaal 2 personen, als ze echt willen voldoen aan de principes van een Tiny house. (Niet groter dan 50 m², wel een groter perceel grond en verplaatsbaar of demonstabel).

Er mogen voor de geplande starterswoningen wel nieuwe stappen gezet worden, maar experimentele bouw is niet de bedoeling. Daarom moet er met bewezen technieken en gangbare materialen gebouwd worden. Binnen dat kader dient dan gekozen te worden voor een kleine ecologische footprint, zowel voor wat de bouw als onderhoud en levensduur betreft. Het is voor de hand liggend om uit te gaan van houtskeletbouw, houten gevelbekleding en een dak van plaatmateriaal of folie. Het vervaardigen van beton vraagt veel energie en CO₂ uitstoot, terwijl hout juist CO₂ opslaat. Misschien zijn er toch oplossingen waarin wel beton is verwerkt, zeker voor de begane grond vloer, en heeft dat niet al te veel nadelen voor het milieu.

Het idee is om meerdere rijtjes van 5 woningen te bouwen, waarvan de 3 tussenwoningen starterswoningen dienen te zijn. De hoekwoningen zullen op grotere percelen grond staan en de mogelijkheid hebben om een garage te bouwen. Mogelijk dat uit de winst die op de hoeken gemaakt wordt, de starterswoningen interessant geprijsd kunnen worden.

De starterswoningen dienen een beukmaat te hebben van 6 meter en minimaal 3 slaapkamers te hebben. Deze eisen waarborgen op basis van de huidige wetgeving woningen met genoeg leefruimte voor een gezin met 2 kinderen.

Het verdient aanbeveling om een architect als supervisor in te schakelen, al dan niet bijgestaan door een bouwkundig calculatiebureau. Eventueel zouden studenten van een hogeschool of universiteit medewerking kunnen verlenen. Sinds kort kan de gemeente gronden niet meer aan 1 ontwikkelende partij gunnen, maar zal er zoiets als een tender dienen plaats te vinden. Daarvoor lijkt dit project heel geschikt.

Bijlage 3

Marketing

De gemeente zet dit op primair om de jonge eigen inwoners als eerste een kans te geven, maar is ook gebonden aan wetgeving. Mogelijk dat er voordat dit project aan de markt komt nieuwe wetgeving aangenomen wordt, die het iets makkelijker maakt om een voorkeurspositie toe te kennen aan bepaalde categorieën.

We kunnen daarbij leren van de aanpak van Beveland Wonen bij de verkoop van enkele appartementen in Kamperland. Wat van belang is, is de marketing in eerste instantie lokaal te houden, en niet op funda te gaan. Wie het eerst komt het eerst maakt is een principe wat toegestaan is.

In eerste instantie kan de gemeente de inwoners van Noord-Beveland in de leeftijd van 20-35 jaar aanschrijven en hen een inschrijfformulier in laten vullen. Daarna zouden reclameborden langs de weg geplaatst kunnen worden en als derde lokale advertenties (gele krantje). Op basis van binnenkomst worden de inschrijfformulieren verwerkt.

Dit kan reeds gebeuren voordat het project uitgekristalliseerd is. Als dat eenmaal is gebeurd, kan er via het internet gemarket worden.