

Betaalbare woningbouw

Beeldvormende sessie Raad

2 februari 2022

Aanleiding

- In oktober Raad geïnformeerd over mogelijk in te zetten instrumenten voor betaalbare woningbouw;
- Bij begrotingsbehandeling motie aangenomen waarin u het college verzoekt om binnen 3 maanden met een discussienota te komen waarin de verschillende constructies, bijbehorende kosten en concrete (locatie)keuzes voor de bouw van sociale koopwoningen uiteen worden gezet.
- Per brief aangegeven in ieder geval de volgende thema's aan de orde te hebben tijdens de discussie:
 - Publiekrechtelijke instrumenten
 - Toepassen van erfpacht, eventueel i.c.m. publiekrechtelijke instrumenten
 - Vergroten van het aandeel sociale huur
 - Toevoegen van meer goedkope (sociale) koop
 - Mogelijk andere suggesties en ideeën

Korte schets problematiek

- Woningmarkt sinds aantal jaren zwaar oververhit;
- Meer vraag dan aanbod;
- Stijgende prijzen voor zowel koop als huur woningen;
- Kwaliteit staat onder druk: steeds minder woning voor meer geld

Gekte op huizenmarkt: dit flatje van 99 vierkante meter in Groningen-Zuid staat te koop voor (minstens) 450.000 euro

Willem Groeneveld · Vandaag, 14:27 · Groningen

Deel dit artikel    



Dit betaal je inmiddels gemiddeld voor een woning in Drenthe en Groningen. Huizenprijzen in het Noorden blijven explosief stijgen

PREMIUM

De huizenprijzen in Groningen en Drenthe zijn in het vierde kwartaal van 2021 weer verder omhoog gegaan, blijkt uit de jongste kwartaalcijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

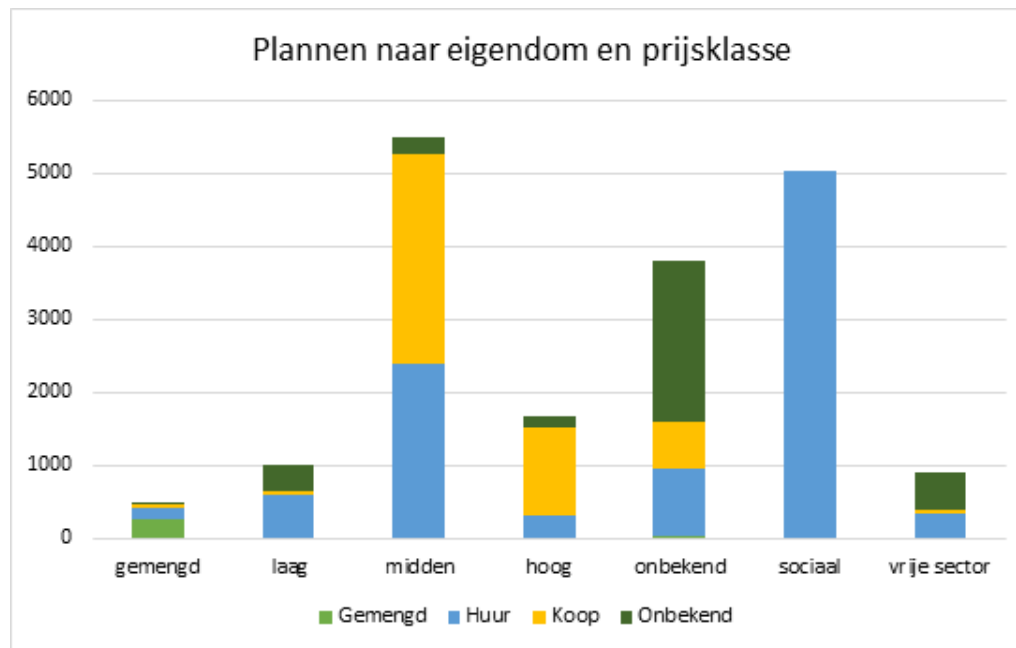


Woonvisie: Aandacht voor betaalbaarheid en kwaliteit. Hoe zorgen dat we voldoende betaalbare woningen toevoegen of behouden

Landelijk probleem, waar veel gemeenten mee worstelen en oplossingen lang niet altijd in invloedsfeer van lokale overheden. Alleen bouwen is niet genoeg, oplossingen zitten vooral in inzetten van instrumenten

Woningbouwprogrammering: divers aanbod

- Woningbouwprogrammering bevat al veel goedkope en middeldure woningen.
- Veel sociale en middeldure huur, minder koop
- Ook aan bovenkant in koop blijven bijbouwen om doorstroming te bevorderen



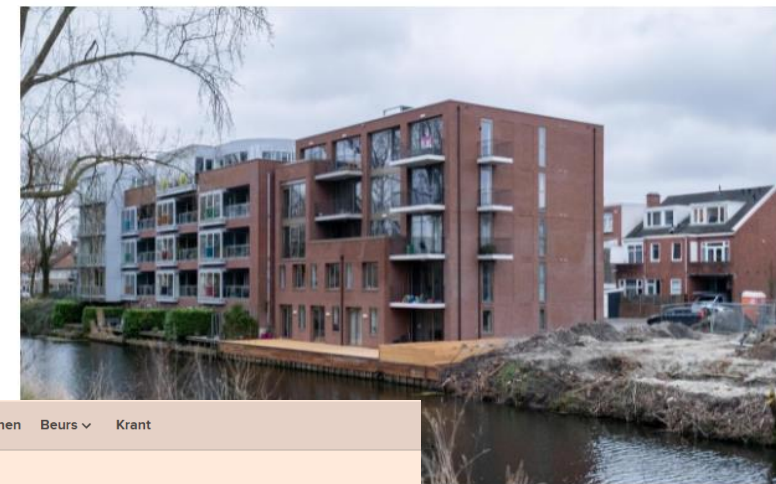
Wat is een betaalbare woning?

- Rijk houdt NHG-grens aan van €355.000,-
- Doelgroepenverordening: sociale koop max. €200.000,-
- Actieagenda wonen: €260.000,-
- Stel met 2x modaal kan circa €305.000,- lenen (grens opkoopbescherming)
- Middenhuurwoning max. €1.000,- huur
- Grenzen van betaalbare woningbouw definiëren ook in relatie tot de kwaliteit.

6000 euro per vierkante meter: appartement(je) in Groningen is voor drie ton te koop. 'Deze prijzen zijn niet meer te doen'

PREMIUM

Drie ton? Een absurde prijs. Dat vinden buurtbewoners van de Helper Oostsingel in Groningen van de vraagprijzen van een nieuwe appartement van 51 vierkante meter. „Ik ben binnen geweest, het is maar heel klein”, zeg Rob Wiersema.



fd. Mijn nieuws Net binnen Beurs v Krant

WONINGMARKT

Banken gaan experimenteren met hypotheek voor duurhuurders

Van onze redacteur 27 jan 18:26

Voor huurders die al jaren een flinke huur betalen voor hun huis, maar die op basis van hun inkomen geen hypotheek kunnen krijgen (met lagere lasten), komt er mogelijk een uitweg. Een aantal geldverstrekkers start deze week met een experiment, waarbij ze duizend hypotheekleningen verstrekken aan deze zogeheten duurhuurders. Voorwaarde is wel dat een huurder al drie jaar een hoge huur kan betalen, zonder in te teren op zijn spaargeld.

Dat heeft het instituut van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), dat ook betrokken is bij de pilot, donderdag bekendgemaakt. Nederland telt zo'n 574.000 huishoudens die in de vrije sector huren, waarvan 61% meer dan een derde van het netto-inkomen besteedt aan huur.

Veel van hen zitten voor hun gevoel gevangen, stelt NHG-voorzitter Carla Muters. 'Zij komen niet in aanmerking voor sociale huur, maar kunnen op basis van hun inkomen ook geen passende woning kopen. Daardoor zijn zij gedwongen te huren in de vrije sector, waar de huur vaak hoger is dan de totale woonlasten van een koopwoning.'

Deel dit artikel

ment bewindt zich op de eller breed en dertien lang.

Toelichting Instrumenten

In de brieven over betaalbare woningbouw aantal instrumenten genoemd:

Publiekrechtelijk o.a:

- Opkoopbescherming
- Doelgroepenverordening / Bestemmingsplan
- Huisvestingsverordening
- Financieringsregelingen (subsidies/leningen)

Privaatrechtelijk o.a.

- Erfpacht
- Woonplicht
- Programmasturing op eigen locaties
- Prestatieafspraken corporaties / Woonakkoord
- Stimuleren / faciliteren van ontwikkelingen voor betaalbare woningbouw (o.a. Wooncooperaties)

Publiekrechtelijke instrumenten

- Doelgroepenverordening bij woonvisie opgesteld;
- Woonplicht voor nieuwbouw verlengen naar 3 tot 5 jaar (in uitvoering, bekijken i.r.t. opkoopbescherming);
- Opkoopbescherming per 01/03/22 invoeren (grens €305.500);

Huisvestingsverordening - woonruimteverdeling

- Woonruimteverdeelmiddel is onderdeel van de huisvestingsverordening. Nu enkel sociale corporatieve huur;
- Verordening uitbreiden voor middenhuur is mogelijk, ook voor marktpartijen;
- Bij verhuur middenhuur woning is dan een huisvestingsvergunning nodig;
- Verhuurder is verplicht passend toe te wijzen aan de voorgeschreven doelgroep;
- Doelgroep is nu al opgenomen in doelgroepenverordening.

Bestemmingsplan - doelgroepenverordening

Huidig

- Doelgroepenverordening: bevat Huurprijsklassen en doelgroep voor huur, prijs van sociale koop;
- In het bestemmingsplan kan dan de bestemming “*sociale koop*” worden opgenomen;
- Doelgroepen sociale koop kan je ook definiëren in de verordening;
- Betekent wel: aanpassing doelgroepenverordening en dit geldt voor nieuwe bestemmingsplannen;
- Echter de verordening regelt **niet** de toewijzing van koopwoningen aan individuele huishoudens. Toewijzing van sociale koopwoningen geldt geen vergunningplicht;

Toekomstig

- Voorstel aanpassing huisvestingswet (2022), wel mogelijkheden om toe te wijzen;
 - *Gemeente kan sociale koopwoningen (tot NHG-grens), die in het bestemmings- of omgevingsplan ook als zodanig gebouwd zijn, toewijzen aan de doelgroep o.b.v. de huisvestingsvergunning;*
 - *Gemeenten krijgen ruimte om nadere voorwaarden te stellen aan de doelgroep die in aanmerking komt voor sociale koop.*
- *Deze instrumenten voor middenhuur en sociale koop staan los van het gronduitgiftesysteem (kunnen zowel i.c.m. koop als erfpacht)*

Erfpacht als privaatrechtelijk instrument?

Wat houdt erfpacht in?

- Na eigendom het meest omvattende zakelijk gebruiksrecht; erfpachter gedraagt zich als eigenaar van de grond, inclusief opstallen, gemeente blijft de zogenaamde “bloot eigenaar”.
- Mogelijkheid tot verkoop bloot eigendom aan erfpachter op later moment, waardoor deze dan volledig eigenaar.
- Veel mogelijkheden tot het stellen van voorwaarden aan het gebruik (maar niet aan de gebruiker zelf....).
- Overdraagbaar zakelijk recht.
- Erfpachter betaalt canon = jaarlijkse rentevergoeding over de grondwaarde.
- Erfpachter is doorgaans eigenaar van, en verantwoordelijk voor, de opstallen.
- Hypotheek is mogelijk.

Nota Grondbeleid - Uitgangspunt 10

“Als generieke uitgiftevorm wordt de verkoop van grond gehanteerd boven erfpacht. Erfpacht is in principe uitgangspunt bij uitgifte van gronden gelegen binnen de contouren van het erfpachtgebied, zoals dat op **bijlage 8** staat aangegeven. Erfpacht kan daarbuiten ook worden toegepast bij uitgifte van grond voor bijvoorbeeld bijzondere objecten, tijdelijke uitgiftes, in geval van bijzondere omstandigheden of belangen, alsmede als faciliterend instrument richting de wederpartij. De belangen en risico’s voor de gemeente worden bij dergelijke gevallen of verzoeken mede afgewogen.”

Voor- en nadelen bij inzet erfpacht voor betaalbare woningbouw

VOORDELEN

Erfpachter

- Overdraagbaar zakelijk recht;
- Geen grondwaardefinanciering nodig.
- Hypotheek wordt bereikbaarder;
- Jaarlijkse canon is vooralsnog fiscaal aftrekbaar.

NADELEN

Erfpachter

- Netto canon is onderdeel maand-/jaarlast.
- Hypotheek verstrekker weegt netto canonlast mee.
- Beperkingen aan overdraagbaarheid bij blijvende gemeentelijke sturing op toewijzing.
- In dat geval ook beperking kans op vermogensopbouw.
- Zekere mate van financiële onzekerheid. Evenals hypotheekrente kan ook erfpachtcanon stijgen.

Gemeente

- Kan (bescheiden) bijdrage leveren aan doelstelling.
- Gemeente houdt sturing op functie en gebruik grond, en daarmee feitelijk ook op de opstallen.
- Mogelijke toekomstige grondwaardestijging.

Gemeente

- Vereist voor dit doel maatwerkuitwerking t.a.v. voorwaarden en financiën.
- Bij uitgifte/toewijzing geen sturing mogelijk op persoonlijke omstandigheden erfpachter (inkomen, vermogen). Flankerende publiekrechtelijke instrumenten nodig om doelgroep(en) te bedienen.
- Financieringsvraagstuk en rendement erfpachtgronden.
- Capaciteitsinzet en administratieve last gemeente.

Getallenvoorbeeld kosten, opbrengsten en lasten betaalbare woning – effect erfpacht:

Voorbeeld residuele grondwaardeberekening van een woning/appartement van ca. 100 m2 GBO:

- Marktwaaarde woning V.O.N.	€ 275.000		
- Bouwkosten	€ -180.000	65,4 %	Realisator
- Bijkomende kosten	€ - 27.500	10,0 %	Realisator
- AK, W&R realisator	<u>€ - 22.500</u>	8,2 %	Realisator
Residuele grondwaarde (incl. btw)	€ 45.000	16,4 %	Gemeente (grondexploitatie)

Koop

Marktwaaarde en maximale hypotheek	€ 275.000
Benodigd bruto inkomen (NHG)	€ 57.000
Bruto maandlast annuït. hypotheek 1,7%	€ 976
Fiscaal voordeel	<u>€ -143</u>
Netto maandlast koper	<u>€ 833</u>

Erfpacht

Marktwaaarde	€ 275.000
- grondkosten vanwege erfpacht	<u>€ - 45.000</u>
Maximale hypotheek	€ 230.000
Benodigd inkomen (NHG) incl. effect erfpacht	€ 52.500
Bruto maandlast annuït. hypotheek 1,7%	€ 816
Bruto maandlast canon 2%	<u>€ 75</u>
Totale bruto maandlast	€ 891
Fiscaal voordeel	<u>€ -122</u>
Netto maandlast erfpachter	<u>€ 769</u>

Voordeel erfpacht op koop in voorbeeld netto circa € 64,-/mnd. Erfpachter is verder (studie)schulden vrij. De erfpachtcanon heeft invloed op de maximale hypotheek en/of het benodigd inkomen van de erfpachter.

Welke sturingsmiddelen heeft de gemeente?

Om de maandlasten verder te verlagen heeft de gemeente invloed op de volgende onderdelen in voorgaand rekenvoorbeeld:

- Sturing op woningtype en grootte. Bijv. kleinere woning leidt tot lagere stichtingskosten doch hogere woningwaarde per m². Per saldo wel lagere maandlasten.

- Grondkosten
Goedkopere, betaalbare, woningen leiden tot residueel lagere grondkosten. Dat leidt, zeker bij grootschalige toepassing, tot problemen in grondexploitaties c.q. tot een financieringsvraagstuk.
Daarnaast dient de vormgeving zodanig te zijn, dat het effect heeft voor de eindafnemer en niet voor de realisator.

- Verlaging erfpachtcanon
Canonpercentage verlagen tot onder de interne gemeentelijke rekenrente is ook een financieringsvraagstuk.

- Geen directe invloed op bouw- en bijkomende kosten. Wel indirecte invloed op:
 - * (stapeling van) bovenwettelijke gemeentelijke eisen en ambities die kostenverhogend werken, zoals:
(B)ENG-norm, Energie, Natuur inclusief, CO2-neutraal, Klimaat-adaptief en Circulair of Biobased bouwen.

 - * er kan i.h.k.v. betaalbaar bouwen meer gebruik gemaakt worden van beschikbare duurzame standaard systeembouw; dit kan de bouw- en bijkomende kosten drukken, levert tijdwinst op en kost de gemeente geen geld.

Instrumenten elders.

Naast erfpacht, zoals we dat in Groningen en kennen en met mogelijke specifieke uitwerking voor betaalbare woningen, is er landelijk veel aandacht voor het thema “betaalbaar wonen”. We zien in die zoektochten, en veelal in experimentele vorm, bijvoorbeeld:

- Gemeente neemt ook risicodragende rol als opdrachtgever/afnemer en eigenaar van woningbouw. Woning wordt ook onderdeel van de erfpachtconstructie, met mogelijk (toenemend) aandeel eigendom en waarde stijging voor de erfpachter. Naar voorbeeld Zaanstad (BKZ ondergebracht in BV) of met Koopgarant. Vraagt organisatorisch en financieel veel van de gemeente.
- Erfpachtconstructies met tussenkomst van derde partijen. Voorbeelden zijn Koopsmarter en Duokoop, die als erfverpachter de rol van de gemeente overnemen.
- Koopgarant; woningen worden beneden de marktwaarde verkocht, al dan niet i.c.m. erfpacht, door m.n. corporaties. De koper krijgt een terugkoopgarantie van de verkoper, waarbij op dat moment de oorspronkelijke korting wordt verrekend. Koper heeft wel kans op aandeel in waarde stijging en vergoeding voor aangebrachte verbeteringen.

Discussie / suggesties / ideeën

