

STARTERS OP DE HOUTENSE WONINGMARKT



REGIOPLAN
BELEIDSONDERZOEK

STARTERS OP DE HOUTENSE
WONINGMARKT

- eindrapport -

dr. Piet Renooy

Regioplan
Nieuwezijds Voorburgwal 35
1012 RD Amsterdam
Tel.: +31 (0)20 – 531 53 15
Fax : +31 (0)20 – 626 51 99

Amsterdam, maart 2014
Publicatienr. 13276

© 2014 RegioPlan, in opdracht van de Rekenkamercommissie Houten
Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van RegioPlan.
RegioPlan aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Afbakening en vraagstelling van het onderzoek	4
1.2	Aanpak en verantwoording	5
1.3	Leeswijzer	6
2	De loop der dingen; een reconstructie	7
2.1	Een nieuwe lente.....	7
2.2	Bouwclaims en zelfrealisatie	7
2.3	Zoeken naar mogelijkheden.....	9
2.4	2008 Oogstjaar.....	10
2.5	Houten werkt!	12
2.6	De instrumenten.....	15
2.7	Toekomst	19
3	Het beleid langs de lat	21
4	Conclusies	25
4.1	Aanbevelingen	26
Bijlagen	29
Bijlage 1	Literatuur	31
Bijlage 2	Overzicht landelijke en lokale regelingen voor starters en jongeren	33
Bijlage 3	Voorbeeld informatievoorziening raad	45

1 INLEIDING

Snelle groei

Houten heeft de afgelopen decennia een stormachtige groei doorgemaakt. Tot in de jaren zestig van de vorige eeuw was Houten een kleine, agrarische gemeente onder de rook van grote broer Utrecht. In 1968 werd Houten in de Tweede Nota Ruimtelijke Ordening echter aangewezen als groeikern. Vanaf dat moment 'was het hek van de dam'. De daadwerkelijke uitbreiding begon eind jaren zeventig. Deze eerste bouwtaak omvatte circa 8000 woningen. In 1996 bereikte de gemeente de grens van 30.000 inwoners. Een jaar later werd Houten (Zuid) aangewezen als locatie in het kader van de Vierde Nota (RO) extra; het werd een zogenaamde Vinex-locatie. De nieuwe bouwtaak bedroeg rond de 7000 woningen. Ten zuiden van de oorspronkelijke kern werden zeven nieuwe wijken ontwikkeld. Weer groeide de gemeente sterk, tot bijna 50.000 inwoners begin 2014.

Differentiatie

Gedurende de stormachtige groei van Houten was er betrekkelijk weinig woningbouw voor specifieke doelgroepen. Er werden woningen gebouwd voor de jonge gezinnen die naar de Vinex-locatie toetrokken; veel eengezinswoningen, al dan niet gestapeld.

Dit woningtype voorzag lange tijd in de behoefte. Echter, al in de Nota Wonen Houten 2015, vastgesteld in 2004, is te lezen dat de vraag groeit naar woningen voor jongeren, starters en senioren. Deze groepen vragen een ander type woning dan het overheersende model. De starter vraagt een betaalbare driekamerwoning en de jongeren tussen 18 en 23 jaar hebben behoefte aan één- tot tweekamerappartementen met een betaalbare huur. Senioren hebben weer hun eigen eisen aan woonruimte.

Coalitieakkoorden 2006 en 2010

In het coalitieakkoord 2006-2010 'Bouwen binden bruisen' geven de coalitiepartners weer hoe zij aan de geconstateerde vraag tegemoet gaan komen. Het nieuwe college stelt zich ten doel te zorgen voor:

- huisvestingscomplexen voor jongeren;
- 250 extra starterswoningen;
- omvorming van kantoren naar woningen, met name voor starters en bijzondere doelgroepen.

Vier jaar later, in het dan afgesloten coalitieakkoord 'Houten Werkt!', beloven de partijen nog eens 100 extra starterswoningen te (laten) bouwen¹, met name in Houten Zuid. Ook stelt het college zich tot doel dit type woningen langer geschikt te houden voor de doelgroep.

¹ Wethouder van Liere benoemt dit zelfs als persoonlijk speerpunt.

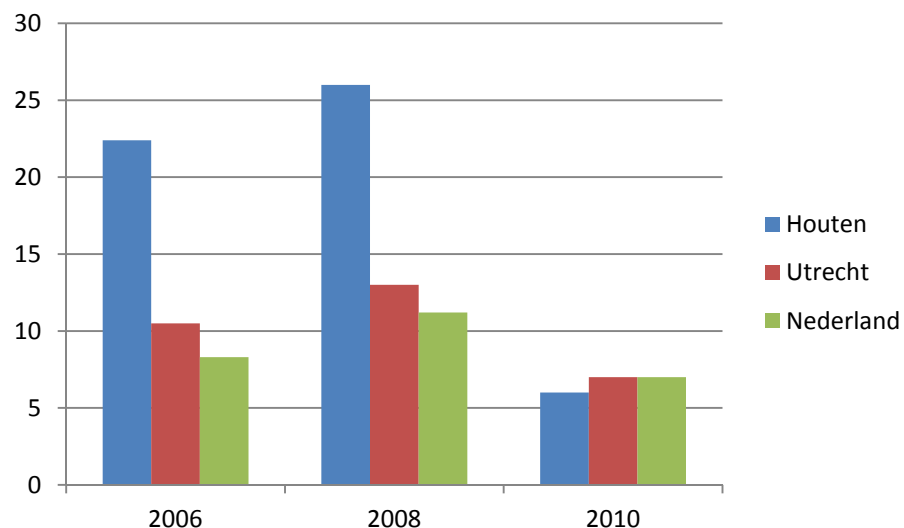
De vraag

Hoe de vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen er precies uitziet op de Houtense woningmarkt, is niet weer te geven. In het meest recente woningbehoefteonderzoek² is hierover geen concrete informatie opgenomen. Dat er een vraag naar jongerenhuisvesting is, lijkt aannemelijk gezien de jonge bevolking van de gemeente. Houten kende in 2010 een groene druk³ van 48, tegen 39 in heel Nederland. Deze relatief grote groep jongeren zal een beroep gaan doen op geschikte woningen.⁴

Het aanbod: woningbouw in Houten

Zoals bekend is de woningproductie de afgelopen jaren sterk gedaald, onder meer als gevolg van de economische crisis. In Houten is dat in extreme mate het geval, zoals blijkt uit figuur 1.1.⁵

Figuur 1.1 Nieuwe woningen per 1000 woningen



Het aantal nieuwe woningen in Houten daalde van 26 per 1000 in 2008 naar 6 in 2010, minder nog dan gemiddeld in Nederland. De totale woningvoorraad bedroeg in 2010 rond de 17.000 woningen.

² Companen 2012, Bouwstenen woningbouwprogrammering Houten.

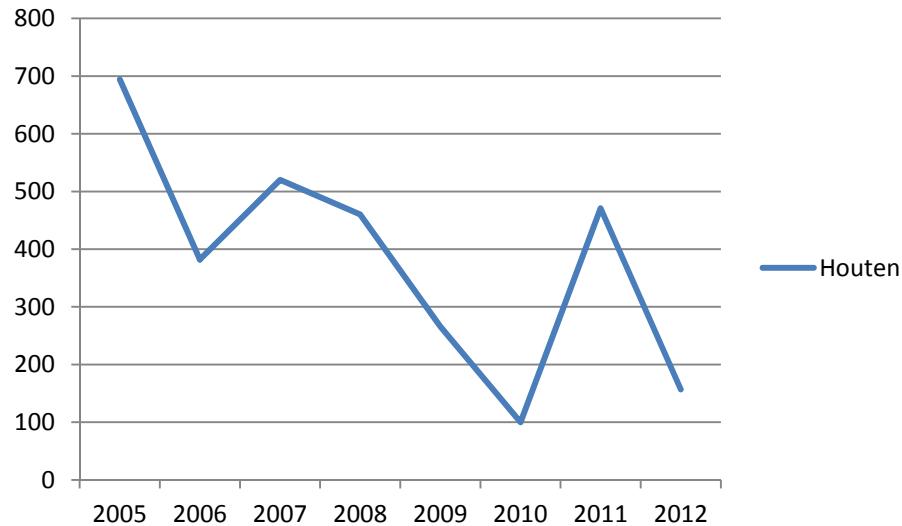
³ Groene druk = verhouding aantal <20 jaar en personen van 20-65 jaar.

⁴ Overigens kan ook, of misschien nog meer, extra vraag verwacht worden van de senioren.

⁵ Bron: CBS Gemeente op maat - Houten 2011, 2009 en 2007.

In absolute aantallen ziet de jaarlijkse woningbouwproductie de afgelopen jaren er als volgt uit⁶:

Figuur 1.2 Woningbouw Houten in absolute aantallen



De daling van de woningproductie in Houten heeft overigens meer achtergronden dan de economische crisis. Houten is ook steeds meer 'af'. Er is steeds minder ruimte om grote aantallen te bouwen en het binnenstedelijk bouwen gaat, bijvoorbeeld als gevolg van procedures van omwonenden, langzamer.

Het aanbod: bestaande bouw

Het creëren van een aanbod voor de starters en jongeren kan ook via het bestemmen van woningen uit de bestaande voorraad voor deze groepen. In het bijzonder betreft dat het omzetten van sociale huurwoningen in koopwoningen die met gunstige financiële voorwaarden aan starters of andere doelgroepen aangeboden kunnen worden.

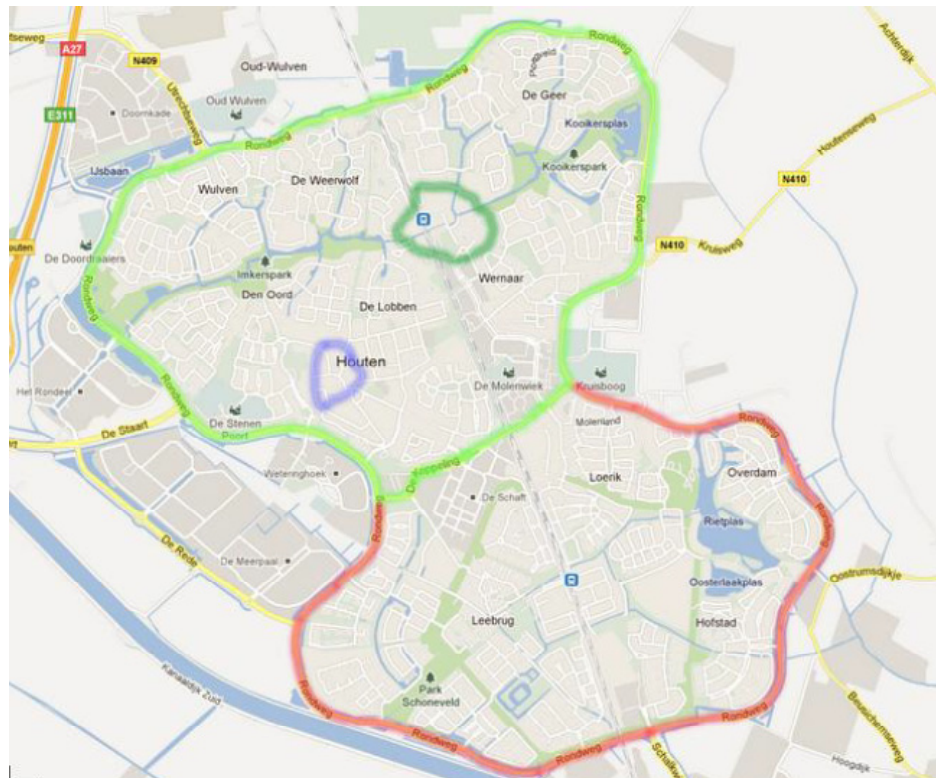
Waar staan we begin 2014?

Dit onderzoek start twee maanden voor de gemeenteraadsverkiezingen van 2014. Er zijn dan twee periodes voorbij waarin voornemens bestonden voor het creëren van een aanbod van woningen voor starters op de woningmarkt.

Het vaststellen of de afspraken allemaal zijn nagekomen en of de voornemens zijn gerealiseerd, is daarom het eerste doel van dit onderzoek.

Daarnaast stellen we ons tot doel handreikingen te vinden voor de komende raadsperiode om, indien gewenst, op een efficiënte wijze aandacht aan de groep starters te geven.

⁶ Utrecht (2013) U10 Monitor 2013.



Uitbreiding Houten 1970 – 2010.

- Blauw: Oude dorpskern Houten
 - Lichtgroen: Groeikern Houten (eerste bouwactiviteit)
 - Donkergroen: Nieuwe centrum Houten (station en centrum 'Het Rond')
 - Rood: VINEX-locatie Houten-Zuid (tweede bouwactiviteiten)
- (Bron: Google Maps, 2011)

1.1 Afbakening en vraagstelling van het onderzoek

Ten behoeve van het bereiken van het doel, namelijk inzicht in het nakomen van de coalitiebeloften ten aanzien van starters op de woningmarkt, zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

Hoofdvraag:

In hoeverre zijn de doelstellingen uit de beide coalitieakkoorden vertaald in concrete acties en in hoeverre heeft dat geleid tot kansen op de woningmarkt voor starters?

Starters

Starters op de woningmarkt zijn degenen die een woning zoeken en geen woning achterlaten. Koopstarters zijn starters die een woning kopen en er geen achterlaten. Als specifieke groep binnen de starters onderscheiden we de jongeren van 18-23 jaar die op zoek zijn naar zelfstandige woonruimte.

Afgeleid van de hoofdvraag is een aantal deelvragen opgesteld. Zij luiden als volgt.

Deelvragen:

1. Zijn de doelstellingen uit de coalitieakkoorden voor starters vertaald in beleid of in concrete maatregelen? Wat verstaat de gemeente onder starterswoningen?
2. Welke prestaties zijn er in de afgelopen periode (sinds 2006) gerealiseerd? Hoeveel starterswoningen zijn er gerealiseerd en wie hebben daarvan profiteerd?
- 2.a Heeft de gemeente op andere manieren getracht starters op de Houtense woningmarkt te stimuleren? Zo ja, welke?
3. Welke verklaringen zijn te geven voor eventuele afwijkingen tussen afgesproken en gerealiseerde prestaties?
4. Wat is daarvan te leren voor de komende periode?
5. Welke rol speelt de raad/moet de raad van Houten spelen in dit proces?



Verschillende typen starterswoningen in Houten (Kievitweide en Zonnehout)

1.2 Aanpak en verantwoording

Het onderzoek heeft een bijzonder korte doorlooptijd van maar enkele weken. In die periode zijn relevante documenten bestudeerd en zijn gesprekken gevoerd met:

- Wethouder M. van Liere;
- Gemeentesecretaris H. den Bieman;
- Beleidsmedewerker Wonen, C. Strooper.

Met vertegenwoordigers van de fracties van PvdA, CDA, CU, SGP, HA, ITH en D'66 uit de Houtens raad is een rondetafelgesprek gevoerd over hun (informatie)positie in dit dossier.

Veel dank gaat uit naar de medewerking van de gemeente, in het bijzonder Cees Strooper. Zonder zijn hulp was het niet mogelijk geweest in deze korte tijd het project af te ronden.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een reconstructie van het beleid vanaf het aantreden van het college van B en W in 2006 tot heden, begin 2014. In het derde hoofdstuk leggen we de beschreven beleid langs het kader van normen dat is opgesteld voor dit project.

De antwoorden op de onderzoeksvragen, en daarmee de de conclusies van het onderzoek, staan beschreven in hoofdstuk 4.

In de bijlagen is apart een overzicht opgenomen van mogelijke instrumenten ter bevordering van starterswoningen.

2 DE LOOP DER DINGEN; EEN RECONSTRUCTIE

2.1 Een nieuwe lente

In april 2006 treedt in Houten een nieuw college aan.⁷ Het presenteert haar nieuwe programma 'Bouwen binden bruisen; Investeren in samenhang en kwaliteit'. Houten heeft dan een enorme groei meegemaakt en staat voor het afbouwen van de Vinex opgave. Het college stelt zich ten doel in het afronden van die opgave de nodige accenten te verleggen. Zij volgt daarbij de constatering in de Ruimtelijke Visie Houten 2015 van een jaar daarvoor. Daarin is aandacht voor differentiatie, voor andere groepen dan het gezin, met name voor starters en jongeren. Het college zet daarom in op minder grondgebonden rijwoningen ('doorzon') en meer financieel bereikbare woningen alsmede sociale woningbouw.

In 2006 noemt het college in haar programma concreet de volgende doelen:

- huisvestingscomplexen voor jongeren;
- 250 extra starterswoningen;
- omvorming van kantoren naar woningen, met name voor starters en bijzondere doelgroepen.

Overigens was in de twee jaar daarvoor vastgestelde Nota Wonen Houten 2015 al geconcludeerd dat de categorie jongeren en starters aandacht behoeft. In de Nota wordt een lans gebroken voor het uitbreiden van het aanbod van specifieke jongerenwoningen met 375 eenheden. Naast het labellen van goedkope huurwoningen voor jongeren, behoren daartoe ook goedkopere twee- tot driekamerappartementen 'met een sober programma' (Nota Wonen 2015 p.64).

Zo geduldig het papier van Nota en collegeprogramma is, zo weerbarstig kan de praktijk zijn. Immers, de mogelijkheden voor het college om deze doelen te bereiken, waren niet uitgebreid. Woningbouwplannen bijvoorbeeld lagen in belangrijke mate vast in overeenkomsten met ontwikkelaars. Daarin was niet vaak sprake van goedkoop aanbod.

2.2 Bouwclaims en zelfrealisatie

Bij de start van de tweede bouwtaak in 1995 was de grond waarop Houten-Vinex gerealiseerd zou moeten worden in handen van ontwikkelaars. De gemeente moest met deze partijen in onderhandeling over de manier waarop de gronden geëxploiteerd zouden worden. Daarbij zijn afspraken gemaakt over grondprijzen en over de realisatie van woningen, winkels en andere

⁷ Samenstelling VVD, PvdA, CU en GL.

opstallen. Hiervoor waren in Houten grofweg twee modellen in zwang, het bouwclaimmodel en particuliere grondexploitatie (zelfrealisatie).

Rond de 85 procent van alle grond is via het bouwclaimmodel tot ontwikkeling gebracht. Hierbij is de grond die in eigendom van ontwikkelaars was door de gemeente aangekocht. Bij de overeenkomst verkrijgt de verkopende partij het recht om de grond, wanneer zij eenmaal bouwrijp is gemaakt, te ontwikkelen en uit te geven. Met name de Westzijde van Houten-Vinex is op deze wijze uitgegeven.

De overige 15 procent van de Vinex gronden in Houten is ontwikkeld via zelfrealisatie. De grondeigenaar voert zelf de exploitatie uit en verkoopt de gronden. Hierbij kunnen afspraken worden gemaakt voor meerdere jaren, over de te bouwen woningen of over het verhaal van kosten door de gemeente op de ontwikkelaar. Zelfrealisatie is vooral aan de orde in het oostelijk deel van Houten-Vinex.

Het geheel aan afspraken hieromtrent vond zijn neerslag in het Integrale Programma van Eisen 'In het teken van kwaliteit', uit 1997. Hierin zijn de te realiseren aantallen en typen woningen vastgelegd, zodanig dat voldoende middelen gegenereerd konden worden voor een sluitende grondexploitatie. In de loop der jaren is dit IPvE meermalen geamendeerd, bijvoorbeeld vanwege veranderende marktomstandigheden.

Westzijde Houten-Vinex

In het rapport van de rekenkamercommissie over het grondbeleid in Houten, schetst Rigo de invulling van dit deel van Houten:

“Voor de westzijde van Houten-VINEX is één grote overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst dateert oorspronkelijk van 1997 en is in 2000, naar aanleiding van de herziening van de uitgangspunten voor Houten-VINEX, aangepast. Contractpartij van de gemeente in deze overeenkomst is het Consortium Houten-VINEX, waarin onder andere Bouwfonds en ABN Amro participeren.

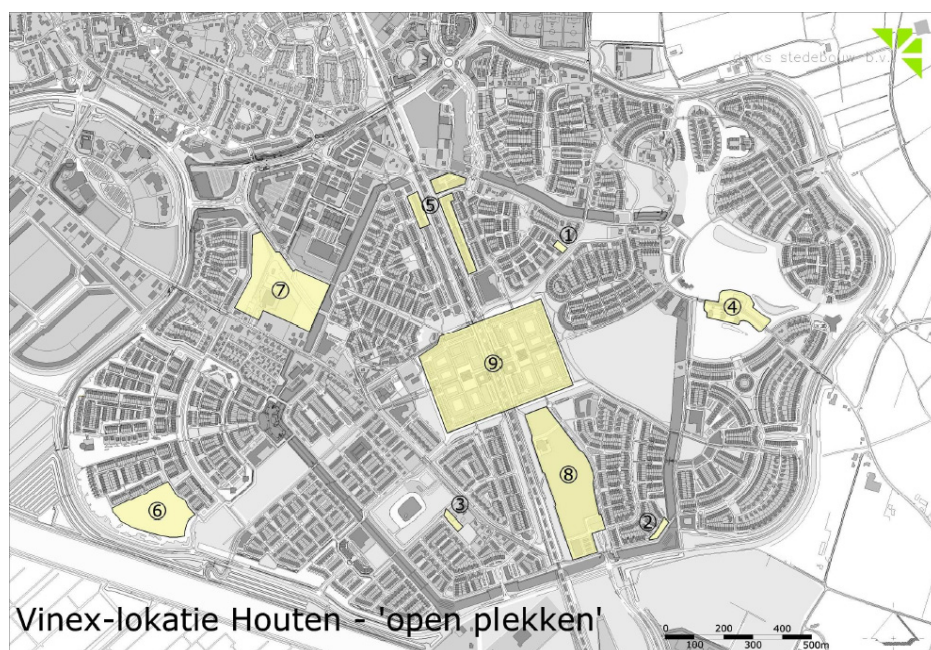
In deze overeenkomst krijgt het consortium het recht op realisatie van minimaal 3200 en maximaal 3290 woningen. Ook mag het consortium in het nieuwe centrum – Houten-Castellum – 6000 m² BVO winkels realiseren en 1500 m² overige commerciële voorzieningen. Buiten Castellum mag nog 12.000 m² BVO commerciële voorzieningen gerealiseerd worden.”

bron: Rkc Houten 2008

In 2006, bij het aantreden van het nieuwe college, lag een groot deel van het bouwprogramma dus vast. Een beleid gericht op meer aandacht voor de bouw voor doelgroepen betekende daarom laveren tussen de bestaande bouwclaims en bouw wensen, de nog aanwezige fysieke ruimtes en de financiële mogelijkheden.

2.3 Zoeken naar mogelijkheden

De zoektocht naar kansen vindt zijn neerslag in de 'Gebiedsvisie Open Plekken Houten-Vinex' (LHV), die het college in oktober 2006 publiceert. Het is de uitwerking van de wens meer in te zetten voor starters, jongeren en andere bijzondere groepen. Nadat de visie enige tijd ter inzage heeft gelegen, stemt de raad er in december mee in. Deze visie is een aanpassing van het IPvE en, gegeven de eigendomsverhoudingen bij de grondposities, verre van een gelopen race. Maar het college ziet mogelijkheden om op de zogenaamde restplekken binnen Houten-Vinex bestemmingen te realiseren zoals starterswoningen en jongerenhuisvesting.



Op zes van de negen plekken ziet het college kansen voor starters en jongeren, te weten

Locatie	Invulling
2: Bastion Hofstad	Eventueel starterskoopappartementen
5: Leebrug I - Loerik III	Leebrug I 45 starterskoopwoningen Loerik III ca. 40 starterkoopwoningen Loerik III Noord: reservelocatie
6: Hoon IVa	Potentiële locatie voor starterskoopwoningen
7: Leebrug II, 2de fase	Ca. 45 starterskoopwoningen
8: Hofstad IV	230 Woningen waaronder starterskoop in meerdere vormen
9: Castellum	Starterskoop d.m.v. omzetten kantoorblokken

Eind 2006 komt de gemeente in de prestatieafspraken met woonstichting Vivate overeen om de woningbehoefte onder jongeren te onderzoeken.

2.4 2008 Oogstjaar

Het lijkt erop dat 2007 wordt gebruikt voor onderzoek en onderhandelen. Zo vindt in dat jaar het onderzoek plaats naar de wensen en behoeften van jongeren op de woningmarkt. Naar voren komt dat jongeren vooral geïnteresseerd zijn in zelfstandige woonruimtes, niet in complexen met kamers bijvoorbeeld. Naar aanleiding van de resultaten van het woningbehoefteonderzoek wordt in januari 2008 op de volgende concrete acties ingezet:

- Doorstroming bevorderen. Daarom is bij het BRU het verzoek ingediend om de woningzoekenden bij de eerste woningtoewijzing de wachttijd te laten behouden, dus voor de woningen met een huurprijs van destijds onder € 343,49 (kwaliteitskortingsgrens; in 2014 is dit € 389,05).
- Meer aanbod voor jongeren tot 23 jaar in de prijsklasse < € 343,49. Daarom onderzoekt Viveste in het kader van strategisch voorraadbeleid de mogelijkheid om het huurniveau van woningen (met een huurprijs net boven deze grens) te verlagen tot onder genoemde grens. Het betreft dus bestaande huurwoningen die voor deze doelgroep financieel passend worden gemaakt.
- In het algemeen meer aanbod van voor jongeren geschikte woningen (ook boven de kwaliteitskortingsgrens). Een kans is het ombouwen van garages/wijkpunten tot zelfstandige jongerenwoningen. Een andere kans is om woningen toe te voegen in de spoorzone in Houten-Noord. Hierbij kan worden gekeken naar oplossingen met zowel zelfstandige als met onzelfstandige woningen. Gelet op de uitkomst van het onderzoek dat Houtense jongeren vooral 2- en 3-kamerwoningen zoeken, kiest B en W ervoor om de aandacht te richten op structurele oplossingen. De plaatsing van containerwoningen (spaceboxen en dergelijke) als tijdelijke oplossing acht B en W voor de Houtense situatie minder passend. Voor andere mogelijkheden, zoals de ombouw van garageboxen en omzetting van incurante kantoorgebouwen, blijven zij zich inzetten.
- Meer mogelijkheden in de categorie goedkope koopwoningen (nieuwbouw van 250 koopstarterswoningen).
- De koopgarantregeling als meest effectieve middel om de doelgroep te steunen.
- Daarvoor het Volkshuisvestingsfonds te benutten (€ 600.000). Dit is een fonds dat wordt gevoed door de verkoop van vrijesectorwoningen. Voor elke verkochte vrijesectorwoning wordt door de ontwikkelaars € 908 in het fonds gestort.

Het realiseren van de 250 koopstarterswoningen krijgt kort daarna een stevige impuls wanneer de gemeente en Viveste op 8 april 2008 een akkoord bereiken over het vullen van de lege plekken in Houten-Vinex. De belangrijkste resultaten van de onderhandelingen zijn:

- Viveste neemt 101 woningen af van de door OVH⁸ in spoorstrook Leebrug en Castellum gerealiseerde woningen tegen een vaste prijs.
- Viveste neemt 35 woningen af van de door Dura in Loerik spoorstrook gerealiseerde woningen tegen een vaste prijs.
- Viveste brengt de 136 woningen op de markt met een korting van de koopgarantregeling.
- Viveste ontvangt, wanneer zij de woningen heeft ingekocht, van de gemeente een bijdrage van € 600.000 uit het Volkshuisvestingsfonds.

De genoemde woningen komen in de plaats van eerder voorziene kantoren.

Wat is een koopgarantregeling?

Woningcorporaties en projectontwikkelaars met een licentie kunnen woningen met koopgarant verkopen. Dit betekent dat zij een korting op de marktwaarde geven én een terugkoopgarantie bieden aan de koper. In Houten zijn variabele kortingen mogelijk volgens een fiscaal erkende systematiek.

Bij verkoop is de corporatie of ontwikkelaar verplicht de woning binnen drie maanden terug te kopen, terwijl de eigenaar bij verkoop verplicht is de woning aan te bieden aan de corporatie/ontwikkelaar. Op het moment van terugkoop deelt de corporatie of ontwikkelaar de waardeontwikkeling met de verkoper volgens een vaste formule, afhankelijk van het kortingspercentage.



De Suite, startersappartementen op locatie Leebrug en Loerik (OVH/Dura)

In de collegeperiode worden door Viveste in Castellum Oost nog eens 64 starterswoningen met koopgarant op de markt gezet. De Vianense corporatie

⁸ Ontwikkelingsverband Houten, waarin o.m. Bouwfonds en ABN Amro.

Lekstede realiseert in Castellum West nog eens 11 koopstarterswoningen met koopgarantregeling.⁹ Hiermee bereikt het aantal dat daadwerkelijk is gerealiseerd in de collegeperiode het totaal van 211 koopstarterswoningen met een koopgarantregeling. De verdeling is als volgt:

De Suite	56
Loerik III	35
Castellum W	45
Castellum O	64 ¹⁰
Castellum W (Lekstede)	11
Totaal met koopgarant	211

Daarenboven worden nog 45 starterswoningen gerealiseerd waarbij de koopgarantregeling niet kan worden gebruikt. Het gaat om:

- 31 eenheden in de voormalige Rabobank (Het Rond). Het betreft een private ontwikkelaar;
- 14 woningen langs het spoor (Leebrug, Suite +).

In de sfeer van bereikbare huurwoningen heeft Viveste bij haar Strategisch Voorraad Beleid (SVB) rekening gehouden met de voorraad van jongerenwoningen en de bereikbaarheid voor jongeren. De voorraad woningen beneden de kwaliteitskortingsgrens (prijspeil 2014 € 389,05) is tussen 2006 en 2011 toegenomen van 370 naar 390 woningen, zo blijkt uit de evaluatie van de prestatieafspraken. Het grootste deel van deze woningen is dan gelabeld voor jongeren tot 23 jaar.

Tussenstand na 1 collegeperiode:

In de periode 2006-2010 (11), de periode van het eerste college dat wij in beschouwing nemen, zijn **256** koopstarterswoningen op de markt gekomen, onder meer op locaties waar kantoren waren voorzien. Daarnaast is de zeer goedkope woningvoorraad met 20 woningen gegroeid. De ambitie van het college is derhalve gehaald.

2.5 Houten werkt!

In juli 2010 treedt een nieuw college aan.¹¹ De economische crisis woedt in volle hevigheid. In haar programma 'Houten werkt!' waarschuwt het college dan ook voor de zwaarder geworden omstandigheden. Bezuinigingen dreigen

⁹ Te zijner tijd worden deze woningen door Viveste overgenomen.

¹⁰ Zie ook prestatieafspraken met Viveste 2011-2015.

¹¹ Bestaande uit CDA, VVD, PvdA en D'66.

door een lagere uitkering uit het gemeentefonds en de malaise in de bouwsector zorgt voor lagere en latere opbrengsten. Er staat druk op de ruimtelijke opgave, ook al omdat de nadruk ligt op investeringen in landschap en voorzieningen. Daar zit nauwelijks verdienpotentieel.

Toch kiest het college voor voortzetting van het beleid om starterswoningen te realiseren. Zij rept in haar programma over 100 extra starterswoningen, te realiseren op de plekken uit de LHV.

Waarom weer starterswoningen?

Voor jongeren in Houten is het moeilijk en weg te vinden op de huurmarkt. De wachttijd voor een woning voor 18-23 jarigen (tweekamerappartement) bedraagt vijf jaar. Op het moment dat zij deze kunnen betrekken, is het appartement al snel te klein. Voor een andere woning moet opnieuw wachttijd worden opgebouwd; voor een flat zeven tot acht jaar, voor een eengezinswoning circa dertien jaar! Starterskoopwoningen zijn daarom een logisch alternatief.

In de prestatieafspraken 2011-2015 met Viveste is aandacht voor het op peil houden/krijgen van het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad. Dit aandeel is nog geen 30 procent zoals het streven is. Het in de verkoop brengen van huurwoningen dient daarom ook tot het uiterste beperkt te blijven. Nog onder het vorige college echter was met Viveste afgesproken dat 66 bestaande huurwoningen als koopgarantstarterswoningen op de markt zouden worden gebracht. Die afspraak houdt stand.¹²

Daarenboven zijn 16 nieuwe woningen voor jongeren voorzien op het Stationserf. Het college constateert naar aanleiding hiervan in de prestatieafspraken 2011-2015 (p.7): *“met het aanbod van 66 koopgarantwoningen in de bestaande voorraad en 16 jongerenwoningen bij Stationserf wordt grotendeels tegemoetgekomen aan de wens uit het Coalitieakkoord om 100 extra starterswoningen toe te voegen.”*

Deze 16 woningen op het Stationserf betreffen echter huurwoningen voor jongeren.

Toch staat de teller nog niet stil bij de 66. In 2012 worden door private ontwikkelaars opgeleverd:

- 20 eenheden (zonder koopgarantregeling) in een omgebouwd kantoorcomplex op Spoor 40-60. Het betreft een private ontwikkelaar.
- 10 starterswoningen (zonder koopgarantregeling) in Schalkwijk, op het terrein van een voormalig transportbedrijf.

Hierdoor is het aanbod starterswoningen in de tweede periode met 96 koopeenheden toegenomen.

¹² Recent is door Viveste besloten om, wanneer de huidige eigenaar de woning terugverkoopt (uit deze 66) de woning uit de koopgarantregeling te halen. Zie 3.6.3.

2.5.1 Houten werkt door

De bovengenoemde 96 woningen zijn in de afgelopen collegeperiode op de markt gekomen. Er zijn echter in die periode ook al projecten in gang gezet, waardoor het aanbod in de nabije toekomst nog verder wordt uitgebreid. Het betreft:

- 31 eenheden in Randhoeve 223, een voormalig kantoorpand dat privaat wordt herontwikkeld.



Randhoeve

- 32 eenheden op de Albers Pistoriusweg (privaat).
- 8-10 eenheden in de kern 't Goy. Hierover is nog een stedenbouwkundige en politieke discussie gaande op het moment van schrijven van dit rapport (privaat).
- 12 eenheden in Loerik VI, waarvoor het principeverzoek is gehonoreerd (privaat).
- 16 eenheden mogelijk in de kern Tull en 't Waal (Viveste, nog in discussie).

Bij de 16 eenheden in Tull en 't Waal zal waarschijnlijk de koopgarantregeling niet van toepassing zijn. De achtergrond daarvan is de terugkoopverplichting. Door nieuwe door het Rijk opgelegde boekhoudkundige regels zijn corporaties verplicht om de financiële vertaling van de terugkoopverplichting op de balans op te nemen. De redenering daarachter is dat een situatie kan ontstaan dat alle kopers van alle koopgarantwoningen tegelijkertijd de woning willen terugverkopen aan de corporatie. Het Rijk redeneert dat een corporatie in staat moet zijn een dergelijk risico, hoe theoretisch ook, moet kunnen afdekken. Voor Viveste maakt deze verplichting het koopgarantproduct veel minder aantrekkelijk. Viveste zal daarom in de toekomst geen nieuwe koopgarantwoningen in portefeuille nemen (Jaarverslag 2012, p.13)

De eindstand na 2 collegeperiodes.

Op het moment van schrijven, vlak voor de verkiezingen van maart 2014, blijkt dat de beide colleges hun ambities hebben waargemaakt. In de eerste periode kwamen er **256** starterskoopwoningen op de markt, in de tweede periode nog eens **96**¹³. In de pijplijn bevinden zich bovendien nog eens circa 100 eenheden.

¹³ Waarvan de 66 gemuteerde woningen op termijn weer uit de koopgarant gaan.

2.5.2 En dan ook nog

Zoals boven aangegeven wordt een aanzienlijke hoeveelheid vierkante meters kantoorruimte omgezet in woonruimte. Op het moment van schrijven is er tevens een aantal projecten in ontwikkeling waarin maatschappelijk vastgoed wordt getransformeerd tot woonruimte. We noemen:

- Locatie De Slinger (vlak naast het centrum, 100 meter van het gemeentehuis). School is reeds vertrokken en de gemeente is eigenaar van de grond. De raad heeft besloten dat het gebied wordt gesplitst. Voor het westelijk deel, waar circa 50 woningen kunnen worden gerealiseerd wordt op korte termijn de interesse van ontwikkelaars gepeild. De locatie is geschikt voor jongeren (zowel als voor ouderen).
- Locatie voormalige Bogermanschool (nabij Oude Dorp). De school is verhuisd naar nieuwe locatie. Projectontwikkeling loopt met een private partij (CZP). Vanwege nabij ouderencomplex Woonstede van Viveste, wordt ingezet op voor ouderen geschikte gelijkvloerse woningen. Vanuit Woonstede zal dan zorg kunnen worden uitgeleverd.
- Locatie school De Haag (in Houten-Noord-Oost). Vanwege fusie met andere school komt deze locatie beschikbaar, vrijwel zeker voor woningbouw. De grond is eigendom van de gemeente.
- Locatie de Wegwijzer-Den Oord (in Noord-West vlakbij het centrum). Momenteel staan daar een sporthal en een school. De toekomstige bestemming is nog onduidelijk, maar woningbouw ligt erg voor de hand. Er is ook reeds een bewonersavond geweest (januari 2014).

2.6 De instrumenten

In de beschrijving zijn al enkele instrumenten aan de orde gekomen die door de gemeente zijn ingezet om de starterswoningen te realiseren. Hier zetten we ze op een rijtje. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van alle mogelijke maatregelen en instrumenten ten behoeve van starters.

2.6.1 Grondprijzenbeleid

In de Nota Grondbeleid 2009-2013 beschrijft de gemeente haar beleid als situationeel. Dat wil zeggen dat het waar het mogelijk is een actief beleid wordt gevoerd. Hiermee wil de gemeente daadwerkelijk de regie houden over de ruimtelijke ontwikkeling.

De gemeente Houten voert een grondprijzenbeleid waarbij voor bijzondere woonfuncties, zoals starterswoningen, een speciale grondprijs wordt

vastgesteld. Het beleid ligt vast in de jaarlijkse nota's Grondprijzen. Dit 'grondprijzenbesluit' wordt jaarlijks geëvalueerd. In het laatste nota lezen we:

Doelgroepenbeleid

Het uitgangspunt van marktconforme grondprijzen kan worden verlaten als we een bepaalde doelgroep willen bedienen. Dit geldt voor de sociale woningbouw, zowel in het huur- als in het starterskoopsegment. Voor grond waarop koopwoningen voor starters worden gebouwd, is het van belang dat deze zo lang mogelijk behouden worden voor de doelgroep en te voorkomen dat de woningen na doorverkoop meteen in een hogere, voor starters niet bereikbare, prijscategorie terecht komen. In de Nota Grondbeleid wordt geconcludeerd, dat het anti-speculatiebeding geen optimaal middel is om dit doel te bereiken. Veel effectiever is het om starterswoningen in de markt te zetten door middel van een koopgarantregeling. De inzetbaarheid van dit instrument is onder andere afhankelijk van de financieringsruimte bij de woningbouwcorporatie. Indien haalbaar zal bij nieuwbouwprojecten dit middel worden ingezet, eventueel aangevuld met andere instrumenten.
(gemeente Houten 2011a, p.3).

2.6.2 Volkshuisvestingsfonds

Van de grondopbrengst voor vrijesectorwoningen wordt per woning een bedrag van € 908 per woning afgezonderd voor het Volkshuisvestingsfonds. Dit Volkshuisvestingsfonds stamt uit 1998 en is ingesteld om betaalbare sociale woningbouw te kunnen realiseren tegen gewenste kwaliteit van woning en woonomgeving. Het VH-fonds is onder meer ingezet om de starterswoningen uit het LHV-akkoord uit 2008 mogelijk te maken.

2.6.3 Omzetten sociale huurwoningen

Met Viveste zijn afspraken gemaakt over het omzetten van woningen van sociale huur naar koopstarterswoningen. In de huidige collegeperiode betreft het 66 woningen. Omdat ongeveer een jaar geleden de rijksboekhoudkundige regels zijn aangepast (een corporatie moet de terugkoopverplichting voor alle koopgarantwoningen, dus ook deze 66, op de balans zetten) is dit zeer onaantrekkelijk geworden voor het financiële beeld van Viveste. Viveste gaat daarom voor die 66 woningen stoppen met koopgarant op het moment dat de huidige koper de woning terugkoopt aan Viveste.

2.6.4 Starterslening gemeente Houten

De starterslening, verzorgd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), overbrugt het verschil tussen de verwervingskosten van een woning en het bedrag dat een koopstarter bij de bank maximaal kan lenen volgens de normen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

De starterslening heeft een rentevaste periode van vijftien jaar en heeft een looptijd van maximaal dertig jaar. De eerste drie jaar hoeft de starter geen

rente en aflossing te betalen. Hierna betaalt de starter in principe rente en aflossing.

De hoogte van de starterslening hangt af van het inkomen, eigen vermogen en de voorwaarden die een gemeente stelt.

De gemeente Houten verstrekt ook via de SVn een starterslening. De verordening daartoe is eind september 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente hanteert de volgende voorwaarden een starterslening (bron: website gemeente Houten):

- Alleen Castellum West.
De starterslening is uitsluitend van toepassing op nieuwbouw in Castellum West.
- Eerste koopwoning
De aanvrager wil voor het eerst in zijn/haar wooncarrière een koopwoning verwerven. De woning waarvoor de starterlening wordt verstrekt, moet de aanvrager ook zelf gaan bewonen.¹⁴
- De verwervingskosten mogen in totaal niet hoger zijn dan de normen van de NHG. Deze worden door het Rijk stapsgewijs verlaagd tot € 225.000 in 2016.¹⁵ Meerwerk is toegestaan.
- Maximale leencapaciteit € 30.000.
De maximale hoogte van de lening bedraagt 20 procent van de verwervingskosten met een maximum van € 30.000.¹⁶ Zowel de eerste als de tweede hypotheek moeten worden verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- Geen voorrangsregeling
Er is geen speciale voorrang voor inwoners van Houten. Ook mensen buiten de gemeente Houten kunnen een aanvraag indienen.

2.6.5 Koopgarantregeling

Woningcorporaties en projectontwikkelaars met een licentie kunnen woningen met koopgarant verkopen. Dit betekent dat zij een korting op de marktwaarde geven én een terugkoopgarantie bieden aan de koper. Enerzijds is de corporatie of ontwikkelaar verplicht de woning wanneer deze te koop komt binnen drie maanden terug te kopen, anderzijds is de eigenaar bij verkoop verplicht de woning aan te bieden aan de corporatie/ontwikkelaar. Op het

¹⁴ Hierbij ook logischerwijs de voorwaarde dat de starter een verblijfsgerechtigde en meerderjarige persoon is.

¹⁵ Onder de verwervingskosten wordt verstaan de koop-/aanneemsom met daarbovenop de bijkomende kosten zoals renteverlies tijdens de bouw, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening. Bij nieuwbouw wordt hiervoor 6 procent over de koop-/aanneemsom en eventueel meerwerk gerekend.

¹⁶ Het minimale leenbedrag is € 3000.

moment van terugkoop deelt de corporatie of ontwikkelaar de waardeontwikkeling met de verkoper volgens een vaste formule. Koopgarant is toe te passen bij zowel bestaande als nieuwbouwwoningen.

Kortingspercentage

Viveste geeft maximaal 15 procent korting op de marktwaarde van de koopwoning. De hoogte van het bedrag dat gedeeld moet worden bij verlies of winst is afhankelijk van de gegeven korting.

Doelgroep

Viveste wil “vooral jongeren de kans geven om hun eerste woning te kopen”.

De koper mag daarom:

- geen koopwoning achterlaten;
- een maximaal inkomen hebben van € 49.500 per jaar (bruto) (2012).

Verder dient de koper:

- ingeschreven te staan als woningzoekende in de regio Utrecht bij WoningNet;
- de hypotheek te laten verstrekken onder NHG (zie inzet).

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Met de NHG heeft een geldverstrekker de zekerheid dat een hypotheekschuld wordt terugbetaald. Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen staat garant wanneer hypotheeknemer de lening niet meer kan betalen.

In ruil voor deze garantie betaalt de consument minder hypotheekrente bij de geldverstrekker. De maximale hypotheek inclusief kosten voor aankoop is tot 1 juli 2014 € 290.000. Daarna gaat de NHG-grens omlaag naar: € 265.000 en vervolgens in 2016 naar € 225.000.

De NHG is vanwege de voordelen en voorwaarden een product dat door veel koopstarters wordt afgenomen.

In de nabije toekomst neemt Viveste geen nieuwe koopgarantwoningen meer in portefeuille (zie 2.6.3).

2.6.6 Tijdelijke verhuur

Te koop staande woningen mogen tijdelijk verhuurd worden. Dit biedt voor jongere woningzoekenden mogelijkheden om een wooncarrière te starten. Onder de leegstandswet is het ook sinds 2013 makkelijker geworden leegstaande panden en schoolwoningen tijdelijk te betrekken. Dit biedt vooral mogelijkheden voor het gebruik van kantoorpanden als woonruimte (maximaal tien jaar).

Het college in Houten stelde in 2009 een beleidsnotitie inzake tijdelijke verhuur krachtens de leegstandwet vast.

2.6.7 Verkamering

Bij verkamering is sprake van het omzetten van zelfstandige woonruimte (woning) in onzelfstandige wooneenheden (kamers). In een nota van februari 2012 heeft het college haar standpunt op dit thema uiteengezet. Houten voert een 'ja, tenzij'-beleid. Dat wil zeggen dat verkamering is toegestaan in de duurdere voorraad (boven 275.000) en onder meer de leefbaarheid en sociale cohesie in de buurt niet onder druk komen te staan.

2.6.8 Sociale verhuur

Huur blijft voor veel starters de toegang tot de woningmarkt. Viveste heeft momenteel 350 woningen in complexen die verhuurd worden aan jongeren tot 23 jaar. Deze woningen worden aangeboden tot de jongere 23 jaar wordt tegen een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Wordt de jongere 23, dan verandert Viveste de huur in een 'normale' huurprijs (meestal 70% van de maximale huurprijs). Jongeren van 23 kunnen hiervoor huurtoeslag krijgen, die van 22 jaar oud niet.

Bovenop de 350 woningen voor jongeren tot 23 heeft Viveste 126 woningen in de voorraad voor de doelgroep tot 30 jaar.

2.7 Toekomst

Of het college dat gevormd gaat worden na de verkiezingen in maart 2014 starterswoningen als prioriteit handhaaft, is niet bekend op moment van schrijven. Vast staat dat de omstandigheden en voorwaarden de laatste jaren niet zijn verbeterd. Zo is de marktwaarde van koopgarantwoningen door de prijsontwikkeling van woningen onder het niveau van de stichtingskosten komen te liggen. Het realiseren van koopgarantnieuwbouwwoningen is daarom nauwelijks een haalbare kaart, tenzij er sterk wordt gesubsidieerd. Viveste ziet vooralsnog af van het nemen van nieuwe koopgarantwoningen in de portefeuille.

Meer kansen lijken aanwezig bij het omvormen van leegstaande kantoren. De boekwaarden van dit vastgoed dalen en dat maakt het aanbieden van de woonfunctie financieel aantrekkelijk. Zoals boven is aangegeven, zijn er ook al private partijen in deze markt gestapt.

In de sfeer van goedkope huur handhaaft Viveste een aanbod voor jongeren tot 23 en vervolgens een voorraad voor de groep tot 30 jaar oud. In zijn algemeenheid echter zal het aanbod sociale huur afnemen doordat Viveste gedwongen is een deel van de voorraad te verkopen. Deze dwang komt onder meer voort uit de verhuurdersheffing die de corporatie sinds 2013 wordt opgelegd.

Betrokkenen bij het woonbeleid van de gemeente Houten geven aan dat na de verkiezingen een nieuwe woonvisie zal worden vastgesteld, ter vervanging van de Nota Wonen Houten 2015. Daarin staat uiteraard de vraag centraal

voor welke groepen er gebouwd moet worden en wie daarbij het voortouw neemt; overheid of markt.

Een aandachtspunt zal in ieder geval zijn dat de huidige voorraad van (te) hoge kwaliteit is.. De Houtense voorraad zou gebaat zijn bij een aanvulling met bijvoorbeeld kleinere woningen. Kleinere woningen kennen lagere stichtingskosten, een belangrijk voordeel voor Viveste, en uiteindelijk lagere woonlasten voor de bewoner. De in 2004 in de Nota Wonen Houten 2015 uitgesproken behoefte aan woningen met een 'sober programma', bestaat dus nog steeds. Het 'omkatten' van kantoren en maatschappelijk vastgoed (scholen) biedt hierbij weer kansen.

Of en in welke mate de gemeente een actieve regisseursrol wil spelen op de eigen woningmarkt zal beslist moeten worden na de verkiezingen.

3 HET BELEID LANGS DE LAT

In dit hoofdstuk bezien we of en in hoeverre het boven beschreven beleid voldoet aan de opgestelde normen.

Norm 1: *De gemeente Houten heeft een expliciete en consistente visie op het gemeentelijk woningbeleid en die van de startende doelgroep op de woningmarkt in het bijzonder.*

De basis voor het actuele wonenbeleid in de gemeente is gelegd in 2004 met het vaststellen van de Nota Wonen Houten 2015. De visie op Houten na de Vinex-opgave is breder verwoord in de nota Ruimtelijke Visie Houten 2015. Differentiatie met aandacht voor doelgroepen is daarbij een sleutelwoord. Beide visies zijn nu, anno 2014, aan een vernieuwing toe.

In 2006 is de Gebiedsvisie Open Plekken Houten-Vinex vastgesteld. Met name deze visie is van belang voor het beleid inzake starterswoningen. Het grondprijzenbeleid, neergelegd in jaarlijkse nota's Grondprijzen, bevat de visie op de rol van grondprijzen in het beleid voor doelgroepen zoals starters. Deze nota's zijn actueel en worden continu geëvalueerd.

De visie wordt geconcretiseerd en ingevuld in de prestatieafspraken met Viveste. Deze afspraken gelden voor de collegeperiodes en zij worden, ook tussentijds, geëvalueerd.

Via het grondbeleid tracht de gemeente ook de ruimtelijke ontwikkeling te beïnvloeden. De Nota Grondbeleid 2009-2013 is daarvoor de basis. Daarin beschrijft de gemeente haar beleid als 'situationeel', dat wil zeggen actief wanneer het mogelijk is, faciliterend als het niet anders kan.

Norm 2: *Het beleid is actueel*

De Nota Wonen Houten 2015 en Ruimtelijke Visie Houten 2015 zijn aan verversing toe, maar het beleid wordt jaarlijks tegen het licht gehouden in het Jaarverslag van de gemeente, waarin ook de doelstellingen van het woonbeleid zijn meegenomen. Het beleid is derhalve actueel.

Norm 3: *Partijen komen hun afspraken betrekking tot woningen voor starters na.*

Over het realiseren van woningen voor starters zijn afspraken gemaakt tussen gemeente, ontwikkelaars en Viveste. Getuige de evaluatie van de prestatieafspraken zijn deze afspraken nagekomen.

Norm 4: *Bij de woningcorporaties is draagvlak voor het gemeentelijke beleid en de uitvoering daarvan met betrekking tot starters.*

Het ambities van het gemeentelijk beleid zijn omgezet in concrete afspraken met Viveste. De woonstichting heeft daarenboven nog eens 66 voormalige huurwoningen als koopgarantwoningen in de markt gezet. De huidige regelgeving en het financiële kader voor woningbouwcorporaties maken het moeilijker voor Viveste om het startersbeleid voort te zetten (indien dat gewenst zou zijn).

Norm 5: *De gemeente heeft inzicht in de aard, omvang, ontwikkeling en knelpunten op de Houtense woningmarkt, met name ten aanzien van starters.*

In 2007 is specifiek onderzoek gedaan naar de behoefte onder starters op de woningmarkt. De uitkomsten daarvan hebben het beleid om zelfstandige woonruimtes aan te bieden in belangrijke mate gevormd. Het recente woningbehoefteonderzoek (Companen 2012) geeft minder helder inzicht in de behoeften van starters. Deze groep zit 'verstopt' in de onderscheiden categorie 'gehechte kleine huishoudens'. Deze categorie is veel breder dan de groep starters.

Norm 6: *De gemeente heeft eventuele financiële en juridische risico's voor het niet nakomen van haar afspraken op dit gebied voldoende afgedekt.*

Het college schrijft in haar besluit over de prestatieafspraken 2011-2015: "Er zijn niet specifiek voor dit product financiële gevolgen. Dit laat onverlet dat continuering van het grondprijsbeleid voor sociale kavels financiële gevolgen heeft." In het bijzonder betekent dit minder inkomsten uit de grond dan bij andere aanwending. De risico's zijn echter beperkt.

Norm 7: *De gemeente Houten heeft een expliciete en consistente visie op de invulling van haar regierol bij de uitvoering van het woningbeleid, in het bijzonder dat ten aanzien van starters.*

In de afgelopen twee collegeperiodes heeft de gemeente via onderzoek naar zowel vraag (woningbehoefteonderzoek) als aanbod (lege plekken), het grondprijsbeleid en de prestatieafspraken met Viveste haar rol als regisseur duidelijk ingevuld.

Norm 8: *De gemeente heeft een systeem van periodieke monitoring en evaluatie en maakt aantoonbaar gebruik van de verzamelde informatie om de doelgroep startende huishoudens te kunnen volgen.*

Door de wijze van gronduitgifte (bouwclaims) en de periodieke evaluatie van de prestatieafspraken heeft de gemeente een goed beeld van de aanbodzijde. Van de vraagzijde van de markt, de behoeften van de categorie starters, is de informatie minder accuraat. De laatste gerichte meting dateert van 2007. Het

onderzoek uit 2012 maakt een specifieke uitsplitsing van de wensen van de starters niet mogelijk.

Norm 9: *De gemeente verzorgt de totstandkoming van een voldoende aanbod voor de doelgroep starters.*

Aangezien er geen actueel beeld van de aard en omvang van de vraag van starters bestaat, valt evenmin vast te stellen of de gemeente een voldoende aanbod verzorgt.

Norm 10: *De informatiepositie van de gemeenteraad op onderhavig thema is toereikend.*

De raad is op uiteenlopende momenten in de afgelopen acht jaar betrokken bij het beleid ten aanzien van starterswoningen. Uiteraard bij het vaststellen van de Visie Nota's, zoals de Nota Wonen Houten 2015 en de Gebiedsvisie Lege Plekken Houten-Vinex. Via onder meer het jaarverslag hebben de raadsleden onder het programma 2 'duurzaam' kennis kunnen nemen van de voortgang van de realisatie van woningen. De raad is ook betrokken bij het beleid door het vaststellen van de verordening ten aanzien van startersleningen in Castellum-West in 2012.

Desondanks geven raadsleden aan behoefte te hebben aan een transparante wijze waarop snel inzicht kan worden verkregen in de realisatie van woningen.

4 CONCLUSIES

In dit hoofdstuk beantwoorden we de onderzoeksvragen. Die vragen luiden:

Hoofdvraag:

In hoeverre zijn de doelstellingen uit de beide coalitieakkoorden vertaald in concrete acties en in hoeverre heeft dat geleid tot kansen op de woningmarkt voor starters?

Afgeleid van de hoofdvraag is een aantal deelvragen opgesteld. Zij luiden als volgt.

Deelvragen:

- Zijn de doelstellingen uit de coalitieakkoorden voor starters vertaald in beleid of in concrete maatregelen? Wat verstaat de gemeente onder starterswoningen?
- Welke prestaties zijn er in de afgelopen periode (sinds 2006) gerealiseerd? Hoeveel starterswoningen zijn er gerealiseerd en wie hebben daarvan geprofiteerd?
- Heeft de gemeente op andere manieren getracht starters op de Houtense woningmarkt te stimuleren? Zo ja, welke?
- Welke verklaringen zijn te geven voor eventuele afwijkingen tussen afgesproken en gerealiseerde prestaties?
- Wat is daarvan te leren voor de komende periode?
- Welke rol speelt de raad/moet de raad van Houten spelen in dit proces?

Antwoord

De gemeente verstaat onder (koop)starters die groep die een koopwoning zoekt en geen koopwoning achterlaat. Starterswoningen zijn die woningen die een koopprijs hebben tot € 200.000.¹⁷ Het college dat aantrad in 2006 stelde zich ten doel 250 starterswoningen te creëren, alsmede huisvestingscomplexen voor jongeren, en zij wilde ook kantoorruimte omzetten in woonruimte. In 2010 deed het toen aantredende college er een schepje bovenop en beloofde nog eens 100 extra starterswoningen.

¹⁷ Vastgesteld in de Regionale Huisvestingsverordening BRU.

De eerste concrete vertaling van deze ambities was de inventarisatie van lege plekken in Houten-Vinex uit 2007. Het resulteerde in een beeld van waar nog kon worden gebouwd voor de starters, in Houten-Vinex, dat via het bouwclaim-model al bijna vol was gepland.

Vervolgens zijn met ontwikkelaars en Viveste concrete afspraken gemaakt over het realiseren van de starterswoningen. Via een sociaal grondprijzenbeleid, het Volkshuisvestingsfonds en de koopgarantregeling, stimuleerde de gemeente actief het behalen van de ambities. Het heeft ertoe geleid dat de 'teller' begin 2014 staat op **352** gereedgekomen koopwoningen voor starters. De ambities zijn derhalve gerealiseerd. Bovendien zit er een honderdtal starterwoningen in de pijplijn, voornamelijk aangeboden door marktpartijen. Gezien de moeilijke marktomstandigheden voor Viveste, is het feit dat de markt dit aanbod oppakt een hoopvol teken voor de doelgroep. Dat geldt des te meer omdat in het aanbod een groot aantal vierkante meters kantoorruimte worden getransformeerd naar woningen. Ook zijn er goede vooruitzichten in de transformatie van maatschappelijk vastgoed naar woningen.

In de sfeer van huurwoningen heeft Viveste een stabiel aanbod van 350 woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren tot 23 jaar.

Waar het aanbod vooralsnog goed in beeld is, lijkt het zicht op aard en omvang van de vraag naar starterswoningen minder duidelijk. Aangezien de gemeente op het punt staat nieuwe Visies op wonen in de toekomst te formuleren, lijkt het nuttig zich te oriënteren op die vraag.

Tot slot de raad. De raad is op verschillende momenten betrokken bij het startersbeleid. Over de realisatie van de woningen bleek echter een informatielacune bij de raadsleden begin 2014. Zij gaven aan behoefte te hebben aan een heldere en snel inzichtelijke periodieke rapportage van de resultaten.

4.1 Aanbevelingen

De belangrijkste aanbeveling in het kader van dit onderzoek is het vernieuwen van de gemeentelijke visienota's Wonen en Ruimte. Dit is echter al in gang gezet. Het verdient wel aanbeveling om daarbij een scherper beeld te verkrijgen van de vraagzijde van de woningmarkt. In het bijzonder kan daarbij worden ingezoomd op de wensen van jongeren (in diverse leeftijdsgroepen). Wil deze groep in Houten (blijven) wonen en zo ja, onder welke omstandigheden en voorwaarden (huur – koop), waar heeft men naast wonen nog meer behoefte aan, concurrerende woonmilieus et cetera? Van belang is daarbij ook om een beeld te krijgen van wie die jongeren zijn, bijvoorbeeld wat is hun opleidingsniveau, bestedingsruimte, wat zijn hun wensen ten aanzien van werk, hun toekomstplannen enzovoorts. Hiermee kan mogelijke een (breder dan alleen wonen) beleid worden vormgegeven waarmee jongeren

aan Houten kunnen worden gebonden. Gezien de rappe vergrijzing van de gemeente lijkt dat geen overbodige luxe.

De gemeenteraad heeft de realisatie van de doelstellingen van het college op het terrein van de starterswoningen niet op de voet gevolgd. De raad kan deze taak mogelijk makkelijker uitvoeren wanneer er een overzichtelijke(r) manier van rapporteren wordt ingevoerd. In de bijlage is hiertoe een aanzet gegeven.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Literatuur

Centraal Bureau voor de Statistiek (divers). *Gemeente op maat – Houten* 2011, 2009 en 2007. Den Haag.

Companen (2012). *Bouwstenen woningbouwprogrammering Houten*. Nijmegen.

Gemeente Houten (2004). *Nota Wonen Houten 2015*. Houten.

Gemeente Houten (2005). *Ruimtelijke Visie Houten 2015*. Houten.

Gemeente Houten (2006). *Volkshuisvestelijke prestatieafspraken 2006 -2010*. Houten.

Gemeente Houten (2007). *Woningbehoefteonderzoek jongeren 2007*. Houten.

Gemeente Houten (2007). *Gebiedsvisie Lege Plekken Houten-Vinex*. Houten.

Gemeente Houten (2009). *Nota Grondbeleid 2009 – 2013*. Houten.

Gemeente Houten (2011). *Volkshuisvestelijke prestatieafspraken 2011-2015*. Houten.

Gemeente Houten (2011a). *Nota Grondprijnsbeleid 2012.13-12-2011*, Houten.

Gemeente Houten (2012). *Beleidregels omzetting zelfstandige in onzelfstandige woningen (verkamering)*. Houten.

Gemeente Houten (2012). *Jaarstukken 2011*. Houten.

Gemeente Utrecht (2013). *U10 Monitor 2013*. Utrecht.

Rekenkamercommissie Houten (2008). *Grondprijzen doorgrond Rapport grondprijnsbeleid*. Houten.

Viveste (2013). *Hart voor Houten, Jaarverslag 2012*. Houten.

BIJLAGE 2

Overzicht landelijke en lokale regelingen voor starters en jongeren

Er zijn verschillende mogelijkheden om de positie van starters op de woningmarkt te verbeteren. Hierbij maken we de volgende driedeling:

- het verhogen van woningaanbod dat specifiek gericht is op starters en jongeren (en studenten);
- financiële instrumenten.

Hier dient wel aan toegevoegd te worden dat instrumenten in combinatie met elkaar gebruikt kunnen worden. Het is niet per se het een of het ander.

Verhogen van het woningaanbod voor starters

B2.1 Prestatieafspraken met corporaties en ontwikkelaars

Door te bouwen in het betaalbare segment kan het aanbod voor starters op de woningmarkt en koopstarters worden verhoogd. Dit kan door afspraken te maken met

- woningcorporaties over het bouwen goedkope/betaalbare sociale huurwoningen en over het aanbieden van bestaande voorraad aan starters/jongeren door middel van verhuur of verkoop;
- ontwikkelaars over het bouwen van betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen (boven de liberalisatiegrens).

Sociale grondprijzen

Om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren, kan de bouwers een lagere grondprijs worden aangeboden voor het bouwen van betaalbare woningen. De gemeente Houten hanteert via het grondprijzenbesluit lagere tarieven voor goedkope woningen (bron: overzicht regelingen gemeente Houten).

Transformatie

Naast nieuwbouw kunnen ook via transformatie van leegstaand vastgoed bijvoorbeeld betaalbare koopstudio's worden gerealiseerd.

Bevorderen doorstroom

Door de bouw voor andere doelgroepen (middeninkomens, senioren) kan de doorstroom worden bevorderd, wat – door nieuwe verhuisketens- ook weer ruimte creëert voor starters. Dit geldt eveneens voor het nemen van beleidsmaatregelen, zoals het tegengaan van scheefwonen en illegale

bewoning, en het stimuleren van ouderen om van groot naar beter (klein) te verhuizen.

Verkoop sociale huurwoningen

Woningen kunnen voor starters bereikbaar worden gemaakt door de verkoop van sociale huurwoningen, nieuw en uit de sociale voorraad. In Houten betreft het in de periode 2011-2015 157 woningen, waarvan 66 uit de bestaande voorraad (mutatie) (Bron: prestatieafspraken 2011-2015).

Aanbieden bestaande voorraad

Sociale huurwoningen kunnen ook specifiek ingezet worden voor starters en jongeren, door bijvoorbeeld een deel van de kleine voorraad (bijvoorbeeld < 40m²) te labelen voor jongeren. Ook andere maatregelen kunnen worden ingezet.

B2.2 Zelfbouw/kluswoningen/afbouwoningen

Aan koopstarters kunnen kavels worden aangeboden, waardoor zij controle houden over de bouwkosten en deze hierdoor lager kunnen houden.

Collectieve zelfbouw

In de praktijk blijkt dat individuele zelfbouw niet per se leidt tot lagere kosten. Bij zelfbouw waar gebouwd wordt in een collectief zijn er wel meer mogelijkheden om goedkoper te bouwen (vooral door gezamenlijk inkopen). Een veel genoemd voorbeeld van collectieve zelfbouw gericht op starters is die van de gemeente Bladel. Verwerving van de grond door het collectief werd echter wel gesubsidieerd.

Gemeente Bladel

Om collectieve zelfbouw voor starters mogelijk te maken, heeft de gemeente Bladel grond verworven en die goedkoper aangeboden. De voorwaarde was wel dat als de eigenaar zijn huis weer wil verkopen, hij het huis niet op de vrije markt kan aanbieden, maar voor een lager tarief dan de marktwaarde weer aan een corporatie moet aanbieden.

Financiële stimuleringsmaatregelen

Er zijn ook financiële regelingen die specifiek gericht zijn om zelfbouw voor starters mogelijk te maken. De bekendste regeling is IbbA (Ik bouw betaalbaar in Almere). Het is een samenwerking tussen de gemeente Almere, Woonstichting de Key en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Het is in feite een starterslening die op zelfbouw is afgestemd.

Kluswoningen/afbouwwoningen

Tussen zelfbouw en projectmatige seriebouw zijn er allerlei tussenvarianten zoals kluswoningen, afbouwwoningen, cascobouw, et cetera. Het kan gaan om nieuwbouw, bestaande woningen en leegstaand vastgoed.

Met deze vormen van semi-zelfbouw wordt de koper de mogelijkheid geboden om een woning goedkoop te verweven en (goedkoop) af te bouwen. Het voordeel ten opzichte van zelfbouwkwavels is dat het bouwproces wordt vereenvoudigd.

B2.3 Jongeren en studentenhuisvesting

Er is een waaier aan mogelijkheden om jongeren- en studentenhuisvesting te realiseren. Enerzijds is er de contractvorm waarop een woning wordt verhuurd en anderzijds zijn er verschillende woningtypen om jongeren- en studentenhuisvesting in te realiseren. Hieronder staan de mogelijkheden die kunnen worden onderscheiden.

Contractvorm

- regulier huurcontract (instroom 18 t/m 25 jaar; uitstroom onbepaalde tijd);
- jongerencontract (instroom 18 t/m 22 jaar; uitstroom 26 jaar);
- campuscontract (duur studie);
- tijdelijke verhuur.

Verkamering en woningdelen

We laten we de particuliere huursector buiten beschouwing. Hier kan sprake kan zijn van verkamering en woningdelen van zelfstandige woningen.

Woningtype

- bestaande voorraad;
- nieuwbouw;
- containerwoningen/overige mobiele huisvesting;
- transformatie van kantoren;
- uitgestelde sloopcomplexen (>5 jaar).

B2.3.1 Contractvorm

Regulier huurcontract

Het labelen van sociale huurwoningen voor jongeren op basis van een regulier huurcontract is wat fysieke aanpassingen betreft, een relatief goedkoop en eenvoudig inzetbaar instrument. Door het labelen van woningen wordt een sociale huurwoning met voorrang aangeboden aan jongeren in de leeftijd van 18 tot en met 25 jaar. Omdat het een regulier huurcontract betreft, zijn er geen voorwaarden aan het moment van uitstromen.

Jongeren- of starterscontract

Bij het uitsluitend labelen is er geen mogelijkheid om aan een huurcontract een beperkte looptijd te verbinden. Om deze woningen toch te behouden voor de doelgroep, loopt er in Amsterdam bij diverse woningcorporaties een pilot met jongerencontracten.

Niet-studerende jongeren van 18 tot en met 22 jaar komen in aanmerking voor een jongerencontract. Als een jongere een woning met jongerencontract huurt, mag deze tot uiterlijk een halfjaar nadat diegene 26 jaar is geworden in de woning blijven wonen. Omdat de huurder bij het beëindigen van het jongerencontract een redelijke kans moet hebben om een nieuwe woning te vinden, blijft bij het accepteren van het jongerencontract de opgebouwde inschrijfduur van kracht en loopt deze verder op gedurende het jongerencontract.

Vanuit de Rijksoverheid wordt met interesse naar het experiment gekeken. In de Tweede Kamer blijkt steun te zijn voor een recent plan van de ChristenUnie (november 2013) om een starterscontract, huren met een beperkte termijn, bij wet te regelen. De exacte voorwaarden voor een starterscontract liggen nog open. Het betreft waarschijnlijk jongeren tot en met 27 jaar.

Campuscontracten

Het campuscontract, dat wel al bij wet is vastgelegd, diende als voorbeeld voor het jongerencontract. Het grote verschil is echter dat bij het campuscontract niet de leeftijd bepalend is voor de duur van de huurovereenkomst, maar de (voltijd) inschrijvingstijd aan een mbo-, hbo- of wo-instelling. Wanneer een student zijn studie heeft afgerond of heeft afgebroken, kan deze vaak nog een halfjaar gebruikmaken van de woning om uit te kijken naar een andere woning. Ook bij een campuscontract blijft de inschrijfduur doorlopen.

Tijdelijke verhuur

Op basis van de leegstandswet is het mogelijk dat een eigenaar van een voor sloop of renovatie bestemde huurwoning tijdelijk verhuurt. Vaak is dit aan studenten en soms aan jongeren. De gemeente kan een vergunning voor maximaal twee jaar geven.¹⁸ Als de eigenaar of beheerder van de woning erom vraagt, kan de vergunning telkens voor maximaal één jaar worden verlengd. De totale lengte van de vergunning is nooit meer dan tien jaar. Bij tijdelijke verhuur geniet de huurder minder huurbescherming dan bij reguliere huur.

B2.3.2 Woningtypen

Er zijn verschillende woningtypen in de huursector om jongeren en studenten regulier of tijdelijk te huisvesten. Deze worden hieronder kort beschreven.

¹⁸ Lopende een vergunningsaanvraag voor tijdelijke verhuur op basis van de leegstandswet worden woningen meestal in 'bruikleen' gegeven aan studenten/kunstenaars op basis van een gebruikerscontract (anti-kraak).

Bestaande voorraad

Een woningcorporatie kan er bij mutatie van reguliere huurwoningen voor kiezen om deze te labelen voor jongeren of studenten.

Permanente nieuwbouw

Uiteraard kan er voor jongeren en studenten ook nieuw worden gebouwd.

Transformatie van kantoren

Door de economische crisis staan steeds meer kantoren en gebouwen leeg. Een deel van deze gebouwen is geschikt om (tijdelijk) om te zetten voor jongeren- of studentenhuisvesting. In het geval dat een bestemmingsplan geen woonfunctie toestaat, kan via een ontheffing wonen tijdelijk voor maximaal tien jaar worden toegestaan.

Containerwoningen/mobiele huisvesting

Containerwoningen en andere vormen van (mobiele) tijdelijke huisvesting (ook wel modulaire bouw genoemd) worden voornamelijk ingezet om braakliggend terrein zonder een ontwikkelperspectief op de korte termijn een invulling te geven.

Sloopcomplexen

Bij sloop-/renovatiecomplexen kunnen na de herhuisvesting van de oorspronkelijke bewoners de leegstaande woningen worden opgevuld met studenten (of net afgestudeerden) en met jongeren.

B2.3.3 Begeleid wonen

Naast reguliere jongerenhuisvesting is er ook de mogelijkheid om kwetsbare jongeren begeleid te laten wonen. Er zijn diverse varianten, zoals Woon-leer-werkplekken, kamers met kansen, huisvesting voor tienermoeders, et cetera.

B2.4 Financiële instrumenten

B2.4.1 Toegepaste regelingen in Houten

Starterslening (SVn en gemeente Houten)

➤ **Starterslening algemeen**

Wie is het SVn?

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een onafhankelijke financiële partner van gemeenten. SVn beheert fondsen van individuele gemeenten bestemd voor regelingen en projecten op het gebied van wonen, stedelijke vernieuwing en de gebouwde leefomgeving. Namens de gemeenten verstrekt SVn 'zachte' stimuleringsleningen aan particuliere en

professionele initiatiefnemers van projecten die bijdragen aan een betere woon- en leefkwaliteit. SVn is een stichting en werkt zonder winstoogmerk.

Wat is een starterslening?

De starterslening overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten van een woning en het bedrag dat een koopstarter bij de bank maximaal kan lenen volgens de normen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

De starterslening heeft een rentevaste periode van 15 jaar en heeft een looptijd van maximaal 30 jaar. De eerste drie jaar hoeft de starter geen rente en aflossing te betalen. Hierna betaalt de starter in principe rente en aflossing. De hoogte van de starterslening hangt af van het inkomen, eigen vermogen en de voorwaarden die een gemeente stelt.

Verordening gemeente

Gemeenten bepalen individueel de voorwaarden waaraan een starter moet voldoen en de maximale hoofdsom waaronder de lening wordt verstrekt. De gemeenten dient hiervoor een verordening op te stellen. Hierin staat o.a.:

- De definitie van de doelgroep(en).
- De woningcategorie (bestaand, nieuwbouw of projectmatig).
- Meerwerk c.q. verbouwingskosten mogen worden meegeteld ter bepaling van de hoogte van de starterslening.
- De aankoopkostengrens.
- De maximale starterslening.

➤ **Starterslening gemeente Houten**

Voorwaarden starterslening

De gemeente Houten verstrekt via de SVn een starterslening. De gemeente verstrekt onder de volgende voorwaarden een starterslening (bron: website gemeente Houten):

- Alleen Castellum West
De starterslening is uitsluitend van toepassing op nieuwbouw in Castellum West.
- Eerste koopwoning
De aanvrager wil voor het eerst in zijn/haar wooncarrière een koopwoning verwerven. De woning waarvoor de starterlening wordt verstrekt, moet de aanvrager ook zelf gaan bewonen.¹⁹

¹⁹ Hierbij ook logischerwijs de voorwaarde dat de starter een verblijfsgerechtigde en meerderjarige persoon is.

- Maximale verwervingskosten € 225.000 (in 2016, zie p.17)
De verwervingskosten mogen in 2016 totaal niet hoger zijn dan €225.000.²⁰
Meerwerk is toegestaan.
- Maximale leencapaciteit € 30.000.
De maximale hoogte van de lening bedraagt 20 procent van de verwervingskosten met een maximum van € 30.000.²¹ Zowel de eerste als de tweede hypotheek moeten worden verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- Geen voorrangsregeling
Er is geen speciale voorrang voor inwoners van Houten. Ook mensen buiten de gemeente Houten kunnen een aanvraag indienen.
Overigens gelden in Houten voor kopers van nieuwbouwwoningen tot €200.000 wel bindingseisen (zie inzet).

Toewijzing van nieuwe koopwoningen tot € 200.000

Deze nieuwboukoopwoningen worden bij voorrang toegewezen aan mensen met een maatschappelijke of economische binding aan de provincie Utrecht. Van maatschappelijke binding is sprake als men minimaal drie jaar woont in de provincie Utrecht of als men van de laatste tien jaar ten minste zes jaar aaneengesloten heeft gewoond in deze provincie.

B2.4.2 Koopgarant (Stichting OpMaat en woningcorporatie Viveste)**➤ Koopgarant algemeen***Wie is Stichting OpMaat?*

Stichting OpMaat (voorheen Stichting Koopgarant) ontwikkelt producten en diensten om de stap van huren naar kopen gemakkelijker te maken. Zij verstrekken licenties voor het toepassen van koopgarant.

Wat is een koopgarantregeling?

Woningcorporaties en projectontwikkelaars met een licentie kunnen woningen met koopgarant verkopen. Dit betekent dat zij een korting op de marktwaarde geven én een terugkoopgarantie bieden aan de koper. Deze regeling valt onder de zogenoemde MGE (zie paragraaf 2.2). Enerzijds is de corporatie of ontwikkelaar verplicht de woning wanneer deze te koop komt binnen drie maanden terug te kopen, anderzijds is de eigenaar bij verkoop verplicht de woning aan te bieden aan de corporatie/ontwikkelaar. Op het moment van terugkoop deelt de corporatie of ontwikkelaar de waardeontwikkeling met de

²⁰ Onder de verwervingskosten wordt verstaan de koop-/aaneemsom met daarbovenop de bijkomende kosten zoals renteverlies tijdens de bouw, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening. Bij nieuwbouw wordt hiervoor 6 procent over de koop-/aaneemsom en eventueel meerwerk gerekend.

²¹ Het minimale leenbedrag is €3000.

verkoper volgens een vaste formule. Koopgarant is toe te passen bij zowel bestaande als nieuwbouwwoningen.

Doelgroepen

In algemene zin is met koopgarant een koopwoning beter bereikbaar voor de lagere- en middeninkomens. Hierdoor kan doorstroming vanuit de huur- naar de koopsector plaatsvinden, zijn voor starters woningen beter bereikbaar en kan scheefwonen worden tegengegaan.

Bepalingen

De regels over de bepaling van de verkoopprijs en de terugkoopprijs liggen vast in de erfpacht- en koopgarantbepalingen.

- Bij toepassing van koopgarant verstrekt de woningcorporatie of projectontwikkelaar een korting op de getaxeerde marktwaarde. De corporatie of ontwikkelaar kan de korting zelf vaststellen of de koper laten kiezen uit meerdere percentages. Ook is het mogelijk de te verlenen korting af te stemmen op het inkomen van het huishouden dat de woning koopt. Een korting kan variëren van minimaal 10 tot maximaal 33 procent op de marktwaarde.
- De terugkoopprijs is opgebouwd uit de oorspronkelijke koopprijs plus een deel van de waardeontwikkeling. Dit geldt zowel bij waardestijging als bij waardedaling. De verdeling van de waardeontwikkeling tussen de corporatie of de ontwikkelaar en de eigenaar staat in een vaste verhouding tot de korting die verleend was bij verkoop. Dit is vastgelegd in regelgeving voor woningcorporaties van het ministerie van BZK. In de meeste gevallen is het aandeel van de corporatie in de waardeontwikkeling maximaal 1,5 keer het verleende kortingspercentage.

➤ **Koopgarant Woningcorporatie Viveste** (bron: website Viveste):

Kortingspercentage

Viveste geeft maximaal 15 procent korting op de marktwaarde van de koopwoning. De hoogte van het bedrag dat gedeeld moet worden bij verlies of winst is afhankelijk van de gegeven korting.

Doelgroep

Viveste wil "vooral jongeren de kans geven om hun eerste woning te kopen".

De koper mag daarom:

- geen koopwoning achterlaten;
- een maximaal inkomen hebben van € 49.500 per jaar (bruto) (2012).

Verder dient de koper:

- ingeschreven te staan als woningzoekende in de regio Utrecht bij WoningNet;
- de hypotheek te laten verstrekken onder NHG (zie inzet).

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Met de NHG heeft een geldverstrekker de zekerheid dat een hypotheekschuld wordt terugbetaald. Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen staat garant wanneer hypotheeknemer de lening niet meer kan betalen.

In ruil voor deze garantie betaalt de consument minder hypotheekrente bij de geldverstrekker. De maximale hypotheek inclusief kosten voor aankoop is tot 1 juli 2014 € 290.000. Daarna gaat de NHG-grens omlaag naar € 265.000.

De NHG is vanwege de voordelen en voorwaarden een product dat door veel koopstarters wordt afgenomen.

B2.4.2 Overige financiële regelingen voor starters**Maatschappelijk gebonden eigendom**

Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) is in het leven geroepen om ook voor lagere inkomensgroepen een koopwoning betaalbaar te maken.

De kern van de regeling dat een koper op een bepaalde manier korting krijgt op de woning en dat er een terugkoopregeling is: de woning wordt teruggekocht door de ontwikkelaar zodat de woning binnen de voorraad voor de doelgroep blijft. Ook blijft de ontwikkelaar, met name bij appartementen, vaak verantwoordelijk voor het grootonderhoud. Vanwege de gegeven korting delen koper en ontwikkelaar ook beiden bij verkoop in de winst/verlies.

De koper moet altijd voldoen aan een specifieke inkomenseis (minimum en maximum).

Onderstaande regelingen zijn varianten op de MGE. Dit is niet per se uitputtend. Gemeenten of corporaties kunnen de voorwaarden en voordelen van een regeling bovendien weer hebben afgestemd op de lokale omstandigheden.

➤ Koop Goedkoop

Bij de Koop Goedkoop-regeling koopt men een woning zonder de grond. Er wordt een maandelijkse vergoeding (huur) voor de grond betaald. De vergoeding begint laag en neemt ieder jaar toe. Hierdoor zijn vooral de eerste jaren lage maandlasten. Daarnaast is de betaalde vergoeding voor de grond fiscaal aftrekbaar.

Wanneer de woning weer verkocht wordt, moet deze als eerste worden aangeboden bij de desbetreffende corporatie. De eigenaar-bewoner profiteert optimaal van een positieve waardeontwikkeling van de woning.

➤ Betaalbare koopwoning

De regeling is een combinatie van een voorschot op de koop en een korting op de jaarlijkse canon. Er wordt door een woningcorporatie een deel van prijs voorgesloten (gemiddeld 20%). Dit betaalt de koper afhankelijk van zijn inkomen en waardeontwikkeling van de woning geleidelijk terug.

Daarnaast is een voorwaarde dat de woning niet op eigen grond staat, maar op erfpachtgrond. De koper koopt de opstal en verkrijgt de grond in erfpacht.

De woningcorporatie brengt afhankelijk van de gewenste korting (of inkomen van de koper) een bepaalde periode geen canon in rekening.

De eigenaar is verplicht het huis bij verkoop aan de woningcorporatie aan te bieden. Bij verkoop van de woning aan de corporatie wordt de winst of het verlies verdeeld tussen de voormalige eigenaar en de corporatie.

De gemeente Zaanstad heeft veel ervaring met deze regeling.

➤ **Sociale koop**

Sociale Koop (ontstaan uit een experiment van diverse woningcorporaties) is een stimuleringsregeling die werkt volgens het principe van de uitgestelde betaling. De huizenkoper betaalt bij aanschaf van de woning slechts een deel van vraagprijs van de woning. Pas bij verkoop van de Sociale Koop-woning hoeft de rest van de prijs betaald te worden. Afhankelijk van de nieuwe taxatiewaarde kan dat betekenen dat de verkoper geld moet bijleggen (verkoop met verlies) of geld overhoudt (verkoop met winst).

De voorwaarden bij sociale koop is onder andere dat er tot maximaal 50 procent korting kan worden gegeven (in de praktijk meestal 35 procent), er een terugkoopgarantie is en dat de winst- en verliesdeling verplicht is.

De grond wordt bij verkoop in zogenaamde eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Er is bij de koop nog geen sprake van juridisch eigendom voor de koper. Pas nadat de koper de uitstaande betalingsverplichting aan de corporatie heeft betaald, levert de corporatie vervolgens het juridisch eigendom. Dan is in feite de eeuwigdurende erfpacht afgekocht.

➤ **Verkoop onder Voorwaarden**

Er wordt door een woningcorporatie een woning met korting verkocht. Als de koper het huis later wil verkopen, dan koopt de woningcorporatie de woning terug, waarbij de waardeontwikkeling zal worden gedeeld via een vooraf afgesproken verdeelsleutel.

Overige regelingen

➤ **Starters Renteregeling (Vereniging Eigen Huis, Social Finance en aangesloten corporaties)**

De Starters Renteregeling is alléén van toepassing op koopwoningen, die door één van de aangesloten woningcorporaties worden aangeboden.²² De woningcorporatie bepaalt welke woningen onder de regeling vallen. De regeling houdt onder meer in dat de maandelijkse hypotheeklasten lager zijn, omdat de woningcorporatie 20 procent van de maandelijkse hypotheekrente voorschiet. Wanneer de woning bij verkoop niet in waarde blijkt gestegen dan hoeft de voorgesloten rente niet worden terugbetaald.

²² Viveste is hier niet bij aangesloten.

➤ **Koopsubsidie (Agentschap.nl)**

Vanaf april 2010 is er geen budget meer voor de koopsubsidie (BEW+) die van Agentschap.nl werd verstrekt.²³

Er is sinds 1 januari 2014 nieuwe aanbieder van de koopsubsidie, namelijk van Stichting Koopsubsidie.nl. De status van deze partij is onduidelijk.²⁴ Koopsubsidie biedt maximaal 10 procent koopsubsidie en hertoetsen het inkomen na 3 jaar. Bij de koopsubsidie is verkoper verplicht een participatiebijdrage af te dragen. Bij particulieren is dit 1 procent van de koopsom en bij de andere partijen 1,5 procent. Deze bijdrage stroomt in de pot van de financiering koopsubsidie van de betreffende gemeente.

➤ **Private hypotheekverstrekkers**

Daarnaast zijn er ook private partijen zoals banken²⁵ en intermediairs die hypotheek verstreken speciaal voor starters. Deze voldoen niet aan de normen en voorwaarden van de NHG.

²³ De stopzetting van de subsidie Bevordering eigenwoningbezit (BEW+) is geen onomkeerbaar besluit. Daarom wordt vanaf 2010 elk jaar nog een subsidieplafond ingesteld van €0.

²⁴ Nog onbekend of ze aan de normen en voorwaarde van de NHG voldoen.

²⁵ Hoewel enkele banken zijn genationaliseerd.

BIJLAGE 3
Voorbeeld informatievoorziening raad

1	<i>De gemeente Houten heeft een expliciete en consistente visie op het gemeentelijk woningbeleid en die van de startende doelgroep op de woningmarkt in het bijzonder.</i>
 	<p>De basis voor het actuele wonen beleid in de gemeente is gelegd in 2004 met het vaststellen van de Nota Wonen Houten 2015. De visie op Houten na de Vinex opgave is breder verwoord in de nota Ruimtelijke Visie Houten 2015, Differentiatie met aandacht voor doelgroepen is daarbij een sleutelwoord.</p> <p>Beide visies zijn nu, anno 2014 aan een vernieuwing toe.</p> <p>In 2006 is de Gebiedsvisie Open Plekken Houten-Vinex vastgesteld. Met name deze visie is van belang voor het beleid inzake starterswoningen.</p> <p>Het grondprijzenbeleid, neergelegd in jaarlijkse nota's Grondprijzen, bevat de visie op de rol van grondprijzen in het beleid voor doelgroepen zoals starters. Deze nota's zijn actueel en worden continu geëvalueerd.</p>
9	<i>De gemeente verzorgt de totstandkoming van een voldoende aanbod voor de doelgroep starters.</i>
 	<p>Aangezien er geen actueel beeld van de aard en omvang van de vraag van starters bestaat, valt evenmin vast te stellen of de gemeente een voldoende aanbod verzorgt.</p>
10	<i>De informatiepositie van de gemeenteraad op onderhavig thema is toereikend.</i>
 	<p>Raadsleden geven aan behoefte te hebben aan een transparante wijze waarom snel inzicht kan worden verkregen in de realisatie van woningen.</p>

Regioplan Beleidsonderzoek

Nieuwezijds Voorburgwal 35

1012 RD Amsterdam

T 020 531 531 5

F 020 626 519 9

E info@regioplan.nl

I www.regioplan.nl