



Notitie evaluatie
stimuleringsmaatregelen
woningbouw 2018



NEDERWEERT
NEDERWEERT-EIND
BUDSCHOP
OSPEL
OSPELDIJK
LEVEROY



Notitie evaluatie stimuleringsmaatregelen woningbouw 2018

Inleiding

In 2011 is de woningmarktcrisis voor de gemeenteraad aanleiding geweest om maatregelen te nemen om de woningbouw te stimuleren. Deze richten zich vooral op de eigen bouwgrondexploitaties. In 2013 en 2015 zijn de maatregelen geëvalueerd en bijgesteld. In deze notitie blikken we terug op de belangrijkste maatregelen die sinds 2011 zijn genomen. Deze hebben betrekking op:

- De bouwgrondprijzen per kern
- De startersregeling
- De uitgiftevoorwaarden voor bouwterreinen

Er vindt een evaluatie plaats tegen het licht van de huidige woningmarkt met voorstellen om maatregelen al dan niet in gewijzigde vorm voort te zetten. In de praktijk hebben de maatregelen vooral betekenis voor het nieuwe uitbreidingsplan 'Hoebenakker-Salmespad'. We gaan in deze notitie ook verder in op de invulling van dit plan en de ambitie om er een duurzame wijk van te maken.

Het is goed om de maatregelen te bezien in het bredere perspectief van onze bouwopgave die voortvloeit uit de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving uit 2014 (verder te noemen; Structuurvisie Wonen). Deze notitie gaat daarom eerst in op de stand van zaken rondom de uitvoering van de structuurvisie Wonen.

Inhoud notitie

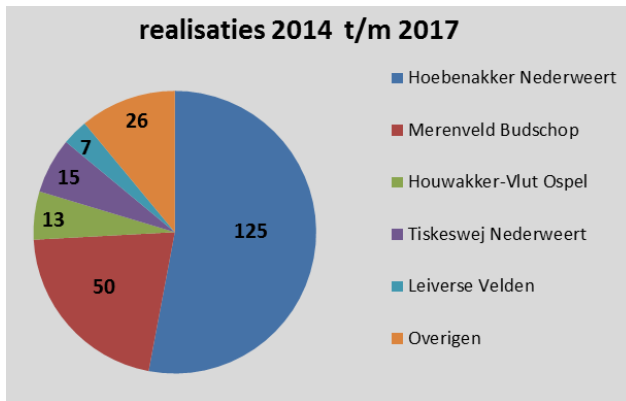
1. Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving
 - 1.1 *afspraken Structuurvisie Wonen 2014*
 - 1.2 *actualisering Structuurvisie Wonen 2018*
 - 1.3 *woningbouwplanning*
2. Bouwprogramma uitbreidingsplan "Hoebenakker-Salmespad"
 - 2.1 *labeling kavels*
 - 2.2 *aardgasvrije wijk - duurzaam bouwen*
3. Grondprijzen en uitgiftebeleid
 - 3.1 *grondprijzen gemeentelijke grondexploitaties*
 - 3.2 *marktconforme grondprijzen - vergelijkingsmethode*
 - 3.3 *grondprijs starterswoningen*
 - 3.4 *algemene reserverings- en verkoopvoorwaarden*
 - 3.5 *mogelijkheid tot verhuur*
 - 3.6 *uitgifte kavels*
4. Startersregeling
 - 4.1 *De kaders*
 - 4.2 *Ontwikkelingen*
 - 4.3 *Budget starterslening*
 - 4.4 *Voortzetten starterslening*
5. Actualisatie Verordeningen
 - 5.1 *Verordening Starterslening*
 - 5.2 *Verordening doelgroepen sociale woningbouw*
6. Financiële gevolgen grondexploitatie
7. Te nemen maatregelen

1. Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

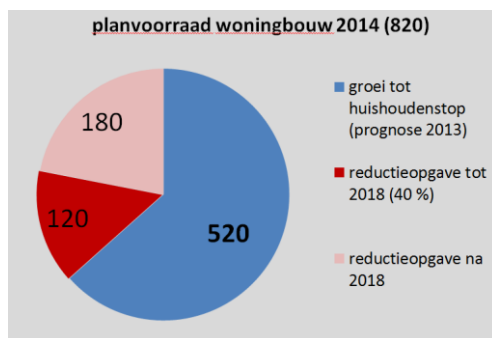
1.1 Afspraken Structuurvisie Wonen 2014

Eind 2014 hebben de gemeenteraden van de 7 samenwerkende Midden-Limburgse gemeenten de Structuurvisie Wonen vastgesteld. De structuurvisie geeft aan hoeveel woningen iedere gemeente nog mag bouwen. Dit is gebaseerd op de demografische prognoses uit 2013. Voor de Nederweert betrof dit aantal maximaal 520 woningen tot aan de piek van de huishoudensgroei rond 2030. De aantallen zijn in een z.g. kwaliteitsenveloppe over de kernen verdeeld. Daarbij ligt de nadruk op de hoofdkern (Nederweert en Budschop) en in mindere mate Ospel.

In de periode 2014-2017 heeft de gemeente 236 nieuwe woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Deze zijn voor het overgrote deel gerealiseerd in de nieuwe woongebieden.

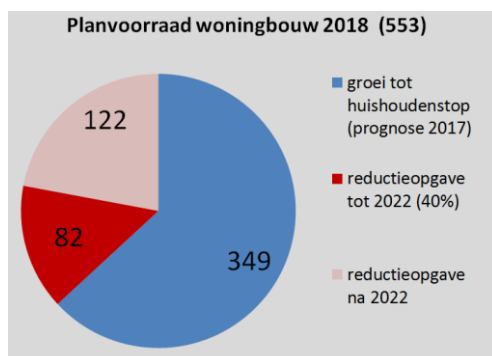


De structuurvisie kent ook een taakstelling om de overcapaciteit aan plannen te schrappen. Voor Nederweert betrof dit 120 woningen voor de periode 2014 - 2017. Hiervan zijn er netto 31 weggehaald. De doelstelling is daarmee niet gehaald. Dit komt doordat we tussentijds ook nieuwe woningbouwplannen aan de planvoorraad hebben toegevoegd, waaronder Staat-Boerenbond (+36), Kanaalzone (+ 34) en Carisplan (+ 20).



1.2 Actualisering structuurvisie

De afspraak is dat de regionale Structuurvisie Wonen na 4 jaar wordt geactualiseerd. De vaststelling van de geactualiseerde Structuurvisie Wonen voorzien we voor begin 2019. De omvang van de bouwopgaven voor de regiogemeenten zal opnieuw worden bepaald aan de hand van actuele prognoses (2017). Voor Nederweert groeit de bouwruimte van 520 naar 585 woningen. Dat houdt in dat de bouwopgave voor Nederweert tot aan de huishoudenspiek nog ongeveer 350 woningen bedraagt. De omvang van de planvoorraad bedraagt 553 woningen per 1 januari 2018. Er is dan nog steeds sprake van een overcapaciteit aan plannen (204). Als we de huidige afspraken voortzetten, betekent dit voor de periode t/m 2022 een reductieopgave van 82 woningen.



Het proces rondom de actualisatie van de Structuurvisie is inmiddels gestart met een regionaal woningmarktonderzoek. De uitkomst van dit onderzoek is van belang voor het soort woningen dat we nog willen gaan bouwen en de verdeling over de kernen. De uitkomst van het onderzoek verwachten we in de loop van dit najaar.

Woningbouwplanning

Onderstaand overzicht betreft de grootste plannen die momenteel in onze planvoorraad woningbouw zitten. We gaan er vanuit dat een belangrijk deel van de bouwopgave van Nederweert hier de komende jaren invulling krijgt. Harde plannen zijn plannen waar een bestemmingsplan voor is vastgesteld en/of een overeenkomst voor is gesloten. In een aantal gevallen betreft het zachte plannen. Dat wil zeggen dat er nog geen bestemmingsplan of overeenkomst is. De uitkomst van het woningmarktonderzoek en de actualisatie van de structuurvisie Wonen kunnen aanleiding geven om deze planning nog bij te stellen. Vooral binnen de zachte plannen is er nog ruimte om te sturen op aantallen en type woningen.

Het overzicht is exclusief nog niet bebouwde kavels op grond van de provinciale en gemeentelijke 'ruimte voor ruimte' regeling. Dit waren per 1 januari 2018 nog ongeveer 45 woningen (harde planvoorraad). Een aantal ervan is inmiddels in aanbouw. Daarnaast heeft de gemeente jegens de provincie een verplichting uit het verleden om planologisch medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van nog 13 'ruimte voor ruimte' kavels (zachte planvoorraad).

De Structuurvisie Wonen uit 2014 bepaalt dat de 'ruimte voor ruimte' opgave onderdeel is van de planvoorraad woningbouw. De provincie heeft zich medio 2017 op het standpunt gesteld dat dit additionele planvoorraad is die niet meetelt voor de opgave om overcapaciteit te reduceren.

'woningbouwplanning per 1-1- 2018 (excl. ruimte voor ruimte kavels)

Plan Hoebenakker-Salmespad	40	hard
Afbouw plan Merenveld	55	hard
Afbouw plan Houwakker-Vlut (Ospel)	26	hard
Vervolgfase Hoebenakker (Juf Joostenhof)	28	hard
Afbouw plan Tiskwesweij (part. kavels)	4	hard
Centrumplan Nederweert, sociale huur	29	hard
Onze Lieve Vrouwestraat 18-20 Ospel	23	hard
Aanpassing en afbouw Leiverse Velden	20	hard
Carisplan Nederweert-dorp, sociale huur (WvN)	24	zacht
Locatie Staat-Boerenbond Nederweert-dorp	36	zacht
Fase 2 sociale huurwoningen Bredeweg Nederweert	10	zacht
Woningbouw Kanaalzone	34	zacht
	329	

2. Uitbreidingsplan Hoebenakker-Salmespad

2.1 labeling kavels

In juni 2017 heeft de raad de grondexploitatie vastgesteld voor het uitbreidingsplan "Hoebenakker-Salmespad". Het bestemmingsplan is vastgesteld in de raadsvergadering van 4 september 2018. Het plan biedt ruimte aan ongeveer 40 woningen. Voor het plan is een voorlopige verkavelingsopzet gemaakt met een labeling (zie bijlage 1). De labeling geeft aan of de kavels projectmatig of via particuliere zelfbouw tot ontwikkeling komen. Het merendeel van de kavels (noordelijk plandeel) is bestemd voor particuliere zelfbouwers. We merken dat hier in Nederweert, met name in de kern, een grote vraag naar is. Door de flexibele verkavelingsopzet is er veel ruimte om invulling te geven aan de persoonlijke woonwensen (seniorenwoning, levensloopbestendig, enz).

In het zuidelijke deel is een aantal kavels gereserveerd voor projectmatige invulling. We denken hier aan een combinatie aan 7 starterskoopwoningen (rijwoningen) en 5 grondgebonden levensloopbestendige seniorenwoningen in een middelduur prijssegment. Dit project kan via een aanbesteding in de markt worden gezet. In de paragrafen 3.3 en 4.4 wordt nader ingegaan op de starterskoopwoningen.

2.2 Aardgasvrije wijk - duurzaam bouwen

Van overheidswege wordt duurzaam bouwen steeds nadrukkelijker gestimuleerd en gefaciliteerd. De provincie Limburg kent bijvoorbeeld de 'Stimuleringsregeling Duurzaam Thuis'. Deze biedt eigenaren van bestaande woningen de mogelijkheid om tegen lage rente een lening af te sluiten voor duurzaamheidsmaatregelen aan de woning, zoals een zonneboiler en zonnepanelen.

Sinds 1 juli jl. is er een nieuwe wetgeving in werking getreden waardoor nieuwbouwwoningen in principe niet langer meer op het gasnet aangesloten worden. De toekomstige kopers van de bouwterreinen zullen daar bij het ontwerpen van hun woningen rekening mee moeten houden.

Wij vinden het belangrijk om in te zetten op een duurzame ontwikkeling van deze nieuwe woonwijk en willen de kandidaat-kopers daarin actief begeleiden. De inzet daarbij is om de toekomstige bewoners te stimuleren en te faciliteren om verdergaande maatregelen te nemen dan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit. Bijvoorbeeld een energieneutrale woning of een 'nul op de meter' woning. Dit kan door middel van informatiebijeenkomsten en individuele keukentafelgesprekken met de kandidaat-kopers van de kavels. De begeleidingskosten ramen we op € 17.000,- en kunnen ten laste komen van de grondexploitatie.

Een alternatief is om verdergaande maatregelen voor duurzaam bouwen via de gronduitgifte verplicht te stellen. Dit heeft niet de voorkeur. Beter is het om bouwers via een begeleidingstraject te motiveren om hierin mee te gaan.

Samenvatting voorstel

- Instemmen met verkavelingsopzet en labeling.
- Duurzaam bouwen in plan 'Hoebenakker-Salmespad' faciliteren door middel van individuele kopersbegeleiding.

3. Grondprijzen- en uitgiftebeleid

3.1 Grondprijzen gemeentelijke grondexploitaties

Bij de evaluatie van de stimuleringsmaatregelen in juli 2015 heeft de raad de grondprijzen voor de gemeentelijke grondexploitaties voor woningbouw als volgt vastgesteld:

Grondprijzen juli 2015

Plan	grondprijs 2013 excl. btw per m2	grondprijs 2015 excl. btw per m2	Prijsdaling %
Hoebenakker vrije sector	€ 237,15	€ 237,15	
Hoebenakker starter	€ 170,34	€ 170,34	
Merenveld vrije sector	€ 237,15	€ 206,61	13%
Merenveld hoekkavels (tweezijdige rooilijn)	€ 237,15	€ 177,69	25%
Merenveld starter	€ 170,34	€ 170,34	
Tiskesweij vrije sector	€ 177,86	€ 161,16	10%
Tiskwesweij starter	€ 170,34	€ 152,89	10%
Anselberg starter	€ 84,45	€ 84,45	

In 2015 is een differentiatie doorgevoerd in de grondprijzen voor de plannen Hoebenakker (Nederweert-dorp) en Merenveld (Budschop). Aanleiding was het onderscheid dat kandidaatkopers maken tussen de hoofdkern Nederweert en Budschop. De prijzen voor de overige plannen (Tiskesweij te Nederweert-Eind en Anselberg te Ospeldijk), zijn verlaagd om de afzet te stimuleren.

De prijsaanpassing heeft in combinatie met de aantrekkende markt het gewenste effect gehad. In de plannen Hoebenakker, Merenveld, Tiskesweij en Anselberg zijn alle kavels voor particuliere zelfbouwers inmiddels verkocht of in optie gegeven. De kavels voor projectmatige woningbouw in de kanaalzone van het plan Merenveld zijn via een Europese aanbesteding gegund aan projectontwikkelaar Janssen - de Jong.

In het plan Hoebenakker zijn recent 21 kavels verkocht voor projectmatige woningbouw, gelegen aan de Juffrouw Joostenhof. Op grond van een bouwclaimovereenkomst met AM Wonen worden deze kavels ingevuld voor Vastgoedontwikkeling Zuid BV (VOZ bv). De grondprijs voor deze kavels is in de overeenkomst met VOZ bv vastgelegd op € 237,15 per m2 excl. btw. VOZ bv dient de bouw kavels uiterlijk in februari 2020 af te nemen. Daarna vervalt de bouwclaim. De verwachting is dat VOZ bv de projectwoningen vanaf 2^e helft 2018 in aanbouw zal nemen.

3.2 Marktconforme grondprijzen - vergelijkingsmethode

Op dit moment heeft de gemeente geen uitgeefbare gronden meer beschikbaar in haar eigen grondexploitaties. Alle kavels zijn in optie gegeven of verkocht. In de praktijk is het grondprijnsbeleid daarom alleen relevant voor de het nieuwe uitbreidingsplan "Hoebenakker-Salmespad". In juni 2017 heeft de raad voor dit uitbreidingsplan de grondexploitatie vastgesteld'. Daarbij is de bouwgrondprijs voor het plan Hoebenakker uit 2015 van € 237,15 per m2 excl. btw als uitgangspunt gehanteerd. Ook bij de actualisatie in het kader van de jaarrekening 2017 is deze grondprijs gehanteerd.

De bouwgrondprijzen dienen marktconform te zijn. We baseren onze grondprijzen op de prijzen van de omliggende gemeenten en advies van lokale/regionale makelaars. Zie hiervoor bijlage 2. Op basis hiervan concluderen we dat de huidige grondprijs voor het plan Hoebenakker marktconform is en als basis kan dienen voor de verkoop van de vrije sector kavels in het uitbreidingsplan "Hoebenakker-Salmespad". De grondprijs voor de vrije sectorkavels in dit uitbreidingsplan kan vastgesteld worden op € 290,-- per m2 inclusief btw.

Volgens planning start de uitgifte van de kavels in het uitbreidingsgebied 'Hoebenakker-Salmespad' in het voorjaar 2019. In de huidige markt verwachten we de kavels snel te kunnen uitgeven. De exploitatie gaat uit van een ontwikkeling in één fase met een looptijd t/m 2024. De grondprijzen blijven we in aanloop naar de start van de uitgifte monitoren. Zo nodig vindt er nog een aanpassing van de grondprijzen plaats via een afzonderlijk voorstel aan de gemeenteraad.

Nederweert hanteert in de grondexploitaties - in tegenstelling tot bijvoorbeeld de gemeente Weert - geen kavelprijzen maar een grondprijs per m2. Dit geeft meer flexibiliteit in de verkavelingsopzet. Bij de uitgifte kan er binnen de grenzen van de stedenbouwkundige mogelijkheden beter ingespeeld worden op individuele wensen van zelfbouwers. De gemeente heeft hier goede ervaringen mee en is hiermee onderscheidend.

3.3. Grondprijs starterswoningen

Voor de projectmatig te bouwen starterskoopwoningen in het plan geldt dat de maximale verkoopprijzen leidend zijn. Sinds 2015 is het vertrekpunt een verkoopprijs van maximaal € 180.000,-- VON. In dat geval kan men in aanmerking komen voor een starterslening. De grondwaarde onder deze woningen wordt hiervan afgeleid. Het is in de huidige markt met snel veranderende bouwkosten moeilijk om de grondwaarde onder deze woningen vooraf te bepalen. Wij stellen daarom voor om bij de aanbesteding van deze projecten een bieding op de grond een onderdeel van de gunningscriteria te maken. Op deze wijze verwachten wij in elke situatie een marktconforme grondprijs te kunnen realiseren. De financiële consequenties hiervan kunnen we pas op een later moment inzichtelijk maken. We verwachten niet dat dit ten koste zal gaan van een sluitende grondexploitatie.

3.4 Algemene optie- en verkoopvoorwaarden bouwterreinen

De huidige algemene voorwaarden dateren van 2013. Reden om te inventariseren in hoeverre de afzonderlijke bepalingen nog aansluiten bij de huidige marktomstandigheden en het gemeentelijke beleid en regelgeving.

Ten tijde van de woningmarktcrisis is de optietermijn verlengd van 3 naar 9 maanden en kosteloos gemaakt. Reden was dat kopers vaak lange tijd nodig hadden om hun eigen woning te verkopen. Dit speelt in de huidige markt (veel) minder. Dit is een reden om de kosteloze optietermijn terug te brengen naar 6 maanden.

De huidige voorwaarden gaan uit van een betalingstermijn van 1 maand vanaf datum verkoopbesluit. In de praktijk blijken kopers echter meer tijd nodig hebben om de financiering rond te krijgen. Banken stellen een verkoopbesluit als voorwaarde om een financieringsverzoek in behandeling te nemen. Wij hebben deze termijn uit coulance daarom al enige tijd op drie maanden gesteld. Deze termijn sluit beter aan bij de praktijk en kan nu worden doorgevoerd in de algemene voorwaarden.

Daarnaast is er aanleiding om een aantal zaken die we nu als aanvullende bijzondere voorwaarden in de koopovereenkomsten regelen, voortaan op te nemen in de algemene voorwaarden. Het betreft de onderwerpen rioolaansluiting en infiltratie hemelwater, parkeren, inritten en nutsvoorzieningen. Verder gaan de algemene voorwaarden nog uit van een betaling van een waarborgsom. Dit blijkt in de praktijk geen toegevoegde waarde te hebben en alleen maar tot administratieve lastendruk te leiden. De waarborgsom kan daarom achterwege blijven.

Tenslotte zijn er voor de leesbaarheid nog enkele tekstuele en lay-out wijzigingen doorgevoerd. Voor meer informatie, zie bijlagen 3 en 4.

3.5 mogelijkheid tot verhuur

Sinds 2013 bestaat de mogelijkheid om gemeentelijke bouwterreinen te verkopen aan particuliere verhuurders. Naast het argument dat hier behoefte aan bestond in de markt, speelde ten tijde van de crisis ook het argument dat hiermee een project eerder van de grond kon komen. Tot nu zijn 7 starterskavels en twee vrije sectorkavels verkocht voor de verhuur. In de huidige woningmarkt is de verhuurmogelijkheid niet meer nodig om projecten te bespoedigen.

In het plan 'Hoebenakker-Salmespad' zijn zeven projectmatige starterskoopwoningen en vijf projectmatige seniorenwoningen gepland. Deze woningen kunnen interessant zijn voor een belegger om te verhuren. We willen met deze woningen echter primair voorzien in de vraag naar projectmatige koopwoningen. Dat geldt zeker voor de starterswoningen. Verhuur van een of enkele projectmatige seniorenwoningen hoeft echter niet bezwaarlijk te zijn indien er een aantoonbare behoefte is. We zetten echter niet actief in op verhuur. De grondexploitatie gaat daarom uit van een grondprijs voor koopwoningen.

3.6 Kaveluitgifte

In Nederweert is er traditioneel een grote vraag naar bouw kavels van particuliere zelfbouwers. In het verleden heeft de gemeente gewerkt met wachtlijsten en toewijzing via loting. Tijdens de periode van de woningmarktcrisis (2010-2015) liep de vraag naar zelfbouw kavels terug terwijl er voldoende aanbod was. In deze periode hebben we voor de uitgifte en de vermakting twee regionale makelaars ingeschakeld. Daarnaast is de website www.woonwensnederweert.nl aangemaakt om de verkoop te bespoedigen. Een wachtlijst of loting was in deze periode niet aan de orde.

Inmiddels is de woningmarkt flink aangetrokken. De verwachting is dat er meer dan voldoende vraag zal zijn naar de zelfbouw kavels die in het plan 'Hoebenakker-Salmespad' beschikbaar komen. Het is wenselijk om de begeleiding van de kaveluitgifte en verkoop te laten verlopen via regionale en/of lokale makelaarskantoren. De ervaringen hiermee de afgelopen jaren zijn goed. In geval van een vraag die het aanbod overstijgt heeft het de voorkeur om de toewijzing van de kavels via notariële loting te laten plaatsvinden. De uitgifte van de kavels bestemd voor projectmatige invulling geschiedt via een aanbestedingsprocedure.

Samenvatting voorstellen

- De grondprijs voor vrije sectorbouw in uitbreidingsplan "Hoebenakker-Salmespad" vaststellen op € 290,- per m2 incl. btw.
- De grondprijs voor projectmatige starterskoopwoningen in uitbreidingsplan "Hoebenakker-Salmespad" onderdeel laten zijn van gunningscriteria bij aanbesteding project.
- Geldende grondprijzen voor de overige woningbouwlocaties continueren.
- De Algemene optie- en verkoopvoorwaarden uit 1994 (laatstelijk gewijzigd in 2013) intrekken.
- De Algemene optie en verkoopvoorwaarden 2018 vaststellen.
- Mogelijkheid tot verhuur beperken tot projectmatige seniorenwoningen binnen plan Hoebenakker-Salmespad

4. Startersregeling

4.1 De kaders

In 2008 is gestart met de ontwikkeling van nieuwe woongebieden in alle kernen. Vanaf toen is er specifiek beleid gevoerd voor de koopstarter in de woningmarkt in Nederweert. In eerste instantie door een verlaagde grondprijs toe te passen voor nieuwe grondgebonden starterskoopwoningen. Vanaf 2011 biedt de gemeente daarnaast de mogelijkheid om gebruik te maken van een aanvullende starterslening voor de koop van een bestaande of nieuwbouw-starterswoning.

De juridische en financiële kaders voor de lokale startersregeling zijn:

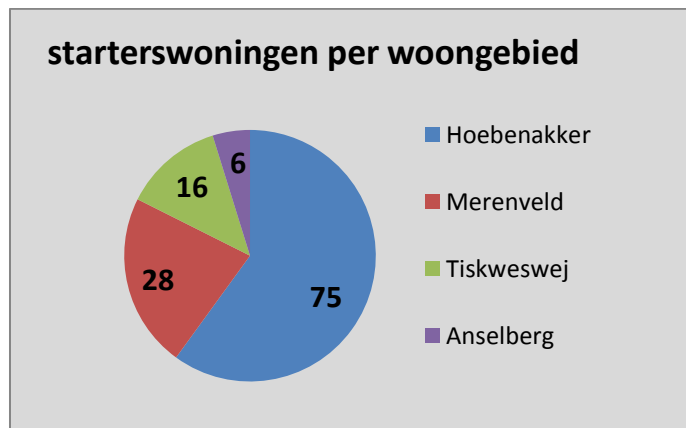
- De 'Verordening Stimuleringsfonds Startersregeling gemeente Nederweert 2013' en de aanpassing van deze verordening in juli 2015.
- De 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Nederweert 2010'.
- De verlaagde grondprijs. Deze is vastgesteld op € 170,34 excl. btw per m2 voor alle kernen (raadsbesluit juli 2015).

Aan de verlaagde grondprijs is via de gronduitgifte de voorwaarde verbonden dat de nieuwbouwstarterskoopwoning maximaal € 180.000,- v.o.n. mag kosten. Daarnaast moet de koper/bewoner een starter of een z.g. herstarter op de woningmarkt zijn. Starters hebben niet eerder een woning in bezit gehad. Herstarters zijn vanwege omstandigheden aangewezen op een sociale (koop)woning. Ten denken van aan echtscheidingen. Tenslotte geldt er een inkomenstoets (max. € 50.000,-).

Om in aanmerking te komen voor een aanvullende starterslening dient men starter te zijn op de woningmarkt (niet eerder een eigen woning in bezit gehad). De nieuwbouwwoning mag op basis van een provinciale ontheffing uit 2015 maximaal € 180.000 v.o.n. kosten. Een bestaande woning mag maximaal €173.000 v.o.n. kosten. De aanvullende lening bedraagt maximaal 20 % van de verwervingskosten met een maximum van € 37.000,-.

4.2 Ontwikkelingen

Sinds de start van de nieuwe woongebieden heeft de gemeente in haar eigen grondexploitaties 125 nieuwbouw starterswoningen gerealiseerd met een verlaagde grondprijs. Ook in de plannen Houwakker-Vlut en Leiverse Velden (plannen in eigendom van projectontwikkelaars) is gebouwd in het starterssegment.



Een argument om nieuwbouw starterswoningen in Nederweert aan te bieden is het gegeven dat er in de bestaande koopmarkt in Nederweert weinig aanbod is voor starters. Dit heeft te maken met de opbouw van de bestaande woningmarkt in Nederweert. Die bestaat voornamelijk uit koopwoningen in een prijssegment boven de € 200.000. Voor een bestaande grondgebonden woning is een starter meestal aangewezen op een vrijkomende sociale huurwoning van de Woningvereniging Nederweert (WvN). Volgens het verkoopprogramma van de WvN gaat het om gemiddeld 7 woningen per jaar. In sommige gevallen wordt de woning verkocht aan de zittende huurder. Voor het overige is de starter in Nederweert aangewezen op een goedkoop appartement. Dit aanbod is beperkt.

Met het aanbieden van nieuwbouwstarterswoningen in onze woongebieden hebben we - ook tijdens de woningmarktcrisis (2008-2014) - de doelgroep goed kunnen bedienen. We hebben jonge gezinnen in de gemeente kunnen behouden of naar ons toe kunnen trekken. We constateren echter ook in toenemende mate dat de starterswoningen bij doorverkoop in de huidige markt niet allemaal voor de doelgroep starters behouden blijven. De marktwaarde van de woningen ligt beduidend hoger dan waarvoor deze in eerste instantie met grondsubsidie is aangeboden. Dit komt omdat het merendeel relatief grote half-vrijstaande woningen betreft op relatief grote kavels. Veel woningen zijn nadien met een garage en bijgebouwen uitgebreid.

4.3 budget starterslening

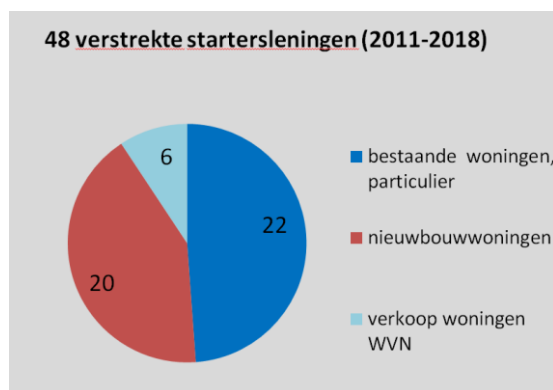
Sinds 2011 biedt de gemeente de mogelijkheid aan starters om een aanvullende starterslening af te sluiten. De uitvoering van de regeling ligt bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (Svn). Voor de uitvoering van de regeling heeft de gemeente in 2011 een budget van € 500.000 beschikbaar gesteld. Het budget is revolverend. Dat betekent dat het geld dat we door aflossing en rente terug ontvangen opnieuw voor startersleningen kunnen inzetten.

Een starterslening wordt sinds 1 januari 2016 voor 75 % gefinancierd door de provincie en voor 25% door de gemeente. De gemeentelijke bijdrage aan een maximale lening van € 37.000,-- bedraagt € 9.250,--. Het saldo van de gemeentelijke rekening bedraagt per 1 september 2018 € 129.871,--. Sinds de start van de regeling is een bedrag van ruim € 130.000,-- aan rente en aflossing op de gemeentelijke rekening terugontvangen.

Het saldo van de provincierekening bedraagt per 1 september 2018 € 200.735,--. De provincie is op verzoek van de gemeente bereid om het saldo aan te vullen op basis van de verdeelsleutel 75 % - 25% en extra trekkingsrechten toe te kennen. In dat geval is er nog ruimte om minstens 14 startersleningen toe te kennen. Daarmee kunnen naar verwachting de eerste twee jaar nog aanvragen toekennen. We voorzien in deze periode 7 nieuwbouw starterswoningen (Hoebenakker-Salmespad). In de bestaande markt zullen in deze periode naar schatting 15 tot 20 starterswoningen beschikbaar komen via de WvN en particuliere verkopers (appartementen).

4.4 Voortzetting startersregeling

Vanaf de invoering van de starterslening tot 1 augustus 2018 zijn 48 leningen verstrekt:



Argumenten om de starterslening in te voeren en voort te zetten waren:

1. beperkte leenmogelijkheden/strengere hypotheekeisen
2. bevordering doorstroming in de koopwoningmarkt
3. stimuleren verkoop woningen WvN
4. bevorderen afzet bouwkvavels en bouwprojecten in eigen grondexploitaties

De eerste twee argumenten zijn nog steeds actueel. Doorstroming blijft belangrijk voor een gezonde woningmarkt. Zo kan een starter die een nieuwbouw starterswoning koopt een sociale huurwoning vrijmaken. In geval van aankoop van een bestaande woning wordt er een verhuisketen in gang gezet. Het merendeel van de startersleningen (26) is verstrekt voor bestaande woningen.

In de aantrekkende woningmarkt met stijgende woningprijzen blijft het voor starters met lagere inkomens moeilijk om een eigen woning te kopen. Weliswaar geeft de lage rente meer leenruimte. Daartegenover staat ook de strenger geworden eisen ten aanzien van de maximale hypotheek die men kan afsluiten. De signalen die we ontvangen vanuit Svn en de provincie wijzen erop dat er ook anno 2018 een aanhoudende behoefte is aan het product starterslening. Het effect van stimulering van verkopen van woningen van de WvN is beperkt. Van de 26 leningen die zijn verstrekt voor aankoop van bestaande woningen, hebben er 6 betrekking op woningen van de WvN. Het argument om met de starterslening de eigen grondexploitaties te stimuleren was vooral van kracht ten tijde van de woningmarktcrisis. In de huidige markt is dit argument niet meer van toepassing.

We vinden het belangrijk om in Nederweert nieuwe koopwoningen voor starters aan te blijven bieden gezien het beperkte aanbod in de bestaande markt. Bij voorkeur met een maximum verkoopprijs tot € 180.000,-- v.o.n. Tot aan deze prijs is een starterslening mogelijk.

Het is in de huidige markt zaak om beter te sturen op een woningtype dat bij doorverkoop in de markt behouden blijft voor de doelgroep. Binnen onze eigen grondexploitaties kunnen we dit doen via de gronduitgifte en het bestemmingsplan. Concreet zetten we in op een rijwoning met een gemiddelde

kaveloppervlakte van 125 m2. In de vervolgfase uitbreidingsplan Hoebenakker-Salmespad zijn 7 projectmatige starterswoningen opgenomen die aan deze uitgangpunten voldoen.

Op basis van het beschikbare budget kan de starterslening worden voortgezet. De lening kan bijdragen aan de doorstroom op de woningmarkt en biedt jongeren met lagere inkomens eerder een kans op een eigen woning.

Samenvatting voorstel:

- Voortzetten starterslening op basis beschikbare budget
- Aanvullende trekkingsrechten aanvragen bij de Provincie Limburg

5. Actualisatie verordeningen

5.1 Verordening Starterslening

De gemeentelijke Verordening Stimuleringsfonds Starterslening gemeente Nederweert dateert van 2013. Inmiddels zijn er Svn wijzigingen in de opzet van de lening en de toekenningsprocedure doorgevoerd. Svn voert de starterslening namens de gemeente uit. De wijzigingen hebben betrekking op de verplichting om vanaf 1 januari 2017 per direct af te lossen op een starterslening en de invoering van de Europese Verordening Gegevensbescherming (AVG) per 25 mei 2018. Door te werken met een z.g. combinatielening heeft Svn een opzet bedacht die het mogelijk maakt om de starterslening de eerste drie jaar maandlastenvrij te houden. Verder maakt de nieuwe toewijzingsprocedure een duidelijker onderscheid tussen publiek- en privaatrecht. Dit maakt het voor de aanvrager duidelijker wie waar voor verantwoordelijk is.

Tenslotte biedt Svn sinds kort de mogelijkheid om de doelgroep te verruimen. Voortaan is het ook mogelijk om onder bepaalde voorwaarden een starterslening te verstrekken aan gescheiden partners. Dit sluit aan bij het gemeentelijke beleid om ook gescheiden mensen in aanmerking te laten komen voor een starterskoopwoning. De provincie stemt in met de verruiming van de doelgroep.

Als gevolg van voornoemde wijzigingen is het nodig om de huidige verordening uit 2013 in te trekken en de nieuwe Verordening Starterslening gemeente Nederweert 2018 vast te stellen. Uitgangspunt blijft een maximale verkoopprijs van € 180.000 v.o.n. voor een nieuwbouw starterswoning en € 173.000 v.o.n. voor een bestaande woning. Dit komt overeen met de provinciale regeling die een maximale koopsom van € 173.000,- hanteert voor zowel nieuwe als bestaande woningen. Nederweert heeft in 2015 ontheffing gekregen om voor nieuwbouw starterswoningen de koopsom op € 180.000 te stellen.

5.2 Verordening Sociale Doelgroepen Woningbouw

In 2010 heeft de raad de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Nederweert 2010' vastgesteld. Aanleiding is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die gemeenten verplicht een verordening vast te stellen waarin doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen omschreven zijn. Met deze verordening kan de gemeente afdwingen dat er voor doelgroepen wordt gebouwd.

Per 1 juli 2015 is een wijziging van de Woningwet in werking getreden. Als gevolg daarvan is ook het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) vervallen. In de huidige verordening uit 2010 wordt nog naar dit besluit verwezen. Ook is in de huidige verordening een maximaal inkomen opgenomen voor de doelgroep voor sociale huurwoningen (€ 33.000,-). Het is beter om te verwijzen naar de inkomens eisen uit de Wet op de Huurtoeslag. Dan wordt er automatisch aan de actuele maximale inkomensgrenzen voldaan. De inkomenseis voor de doelgroep voor sociale koopwoningen (starterswoningen) is gesteld op € 50.000 in de huidige Verordening. Een dergelijk inkomen is nog actueel en geeft in beginsel mogelijkheden om een sociale koopwoning te kunnen financieren.

Samenvatting Voorstellen

- De 'Verordening Stimuleringsfonds Startersregeling gemeente Nederweert 2013' en de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw Nederweert 2010' intrekken.
- De 'Verordening starterslening gemeente Nederweert 2018' en de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw 2018' vaststellen.

6. Financiële gevolgen

De voorstellen in paragraaf 2 en 3 (begeleiding duurzaam bouwen en aanpassing bouwgrondprijzen) worden verwerkt in de grondexploitatie voor het complex 'Hoebenakker-Salmespad'. Per saldo leidt dit nog steeds tot een positief resultaat.

7. Te nemen maatregelen

Uit deze notitie vloeien de volgende beslispunten voort voor de raad:

- 1 In te stemmen met verkavelings- en labelingsplan Hoebenakker-Salmespad.
- 2 Duurzaam bouwen in plan 'Hoebenakker-Salmespad' te faciliteren door middel van individuele kopersbegeleiding.
- 3 De grondprijs voor vrije sectorbouw in uitbreidingsplan "Hoebenakker-Salmespad" vaststellen op € 290,- per m2 incl. btw.
- 4 De grondprijs voor projectmatige starterskoopwoningen in uitbreidingsplan "Hoebenakker-Salmespad" onderdeel laten zijn van gunningscriteria bij aanbesteding project.
- 5 De geldende grondprijzen voor de overige grondexploitaties (Hoebenakker, Merenveld, Tiskesweij en Anselberg) continueren.
- 6 In te trekken de Algemene Voorwaarden voor het in optie nemen en verkopen van particuliere woningen van 20 september 1994 (gewijzigd op 5 maart 2002, 28 november 2006, 25 november 2008, 20 december 2011 en 3 september 2013).
- 7 Vast te stellen de Algemene Voorwaarden voor het in optie nemen en verkopen van bouwterreinen voor particuliere woningen 2018.
- 8 Mogelijkheid tot verhuur beperken tot projectmatige seniorenwoningen binnen plan 'Hoebenakker-Salmespad'
- 9 Starterslening voort te zetten op basis van beschikbare budget en aanvullende trekkingsrechten aan te vragen bij de Provincie Limburg.
- 10 In te trekken de 'Verordening Stimuleringsfonds Startersregeling gemeente Nederweert 2013
- 11 Vast te stellen de 'Verordening starterslening gemeente Nederweert 2018'
- 12 In te trekken de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Nederweert 2010'
- 13 Vast te stellen de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Nederweert 2018'

Bijlagen

1. Verkavelings- en labelingsplan 'Hoebenakker-Salmespad'.
2. Advies makelaars grondprijzen
3. Algemene reserverings- en verkoopvoorwaarden (geldende voorwaarden)
4. Algemene reserverings- en verkoopvoorwaarden (nieuw)
5. Verordening Stimuleringsfonds Startersregeling gemeente Nederweert 2013
6. Aanpassing Verordening Stimuleringsfonds Starterslening Nederweert 2013
7. Verordening Starterslening Gemeente Nederweert 2018
8. Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Nederweert 2010
9. Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Nederweert 2018