

AAN: Leden gemeenteraad

VAN: Emiel van der Herberg

DATUM: 10 januari 2007

BETREFT: Toelichting motie CPO-starters

Beste collega's,

Bijgaand ontvangt u een motie die op 11 januari door de PvdA fractie in de gemeenteraad zal worden ingebracht. Ter vergadering zullen wij de motie uiteraard toelichten, maar om onnodige verwarring te voorkomen presenteren wij hierbij alvast een kort feitenrelaas.

Alhoewel u op de komende twee pagina's informatie zult aantreffen over verscheidene manieren om eigenwoningbezit onder starters te stimuleren, is onze motie in eerste instantie gericht op collectief particulier opdrachtgeverschap. Indien de overige genoemde aspecten aandacht van de gemeenteraad behoeven, lijkt het ons in de rede liggen om dat te doen in het kader van de nieuwe Koersnotitie, danwel bij een eventuele aanpassing van de verordening op de startersleningen.

Met vriendelijke groet,
Emiel van der Herberg.

**BESTAAND BELEID LELYSTAD**

- De aandacht voor eigen bouw op kavels (particulier opdrachtgeverschap) is toegenomen (t/m 2009 zullen circa 1120 kavels worden uitgegeven). De gemeente hanteert de doelstelling om tussen 2005 en 2010 minstens een derde van de nieuwbouw te ontwikkelen door middel van Eigen Bouw. **(Meerjarenontwikkelingsprogramma 2005-2009 pagina 46)**
- De mogelijkheden worden onderzocht voor meer nieuwbouw voor starters op de woningmarkt. Met de sterke stijging van woningprijzen zijn grote delen van de koopwoningvoorraad voor startende huishoudens onbetaalbaar geworden. Met Almere en de provincie zijn wij een SEV-experiment goedkope woningbouw gestart, waarbij de grond in erfpacht wordt uitgegeven. Bovendien is er een fonds voor de verstrekking van startersleningen ingesteld. Met dat fonds zullen huishoudens, onder een te bepalen inkomensgrens en tot een te bepalen verkoopprijsgrens, aanspraak kunnen maken op een voordelige lening via de gemeente. **(Meerjarenontwikkelingsprogramma 2005-2009 pagina 46)**
- Daarnaast is er het voornemen meer dan voorheen in het goedkope en middeldure segment te bouwen, waardoor de spanning op de sociale woningmarkt eveneens kan worden verminderd. **(Koersnotitie 2005-2009 pagina 6)**
- Op het moment dat een initiatief mogelijk gerealiseerd kan worden op een daarvoor aangewezen locatie moeten de plannen door het collectief verder worden uitgewerkt. De financiële middelen die zij voor de planontwikkeling en realisatie nodig hebben dienen zij net als de individuele eigen bouwer zelf te verzorgen. Vanuit de afdeling grondzaken worden de initiatieven op dezelfde wijze gefaciliteerd als plaatsvindt bij geselecteerde marktpartijen of particuliere kavelkopers. **(Nota Collectief Opdrachtgeverschap pagina 5)**
- Een belangrijk element voor de realisatie van een collectief project is de grondprijs van de locatie. De grondprijs wordt vastgesteld in de grondexploitatie. De uitgifte vindt verder plaats volgens de algemene gronduitgifte voorwaarden van de gemeente Lelystad (1992). Alleen op basis van een besluit van het College kan hiervan worden afgeweken. **(Nota Collectief Opdrachtgeverschap pagina 5)**
- Voorgesteld wordt om het beleid voor eind 2007 te evalueren en waar nodig aan te passen. **(Nota Collectief Opdrachtgeverschap pagina 6)**
- Voorzover de kosten niet ingepast kunnen worden binnen het budget voor de woonacquisitie zullen de kosten die hiermee gepaard gaan worden gedekt vanuit de grondexploitaties waar collectief opdrachtgeverschap zal plaatsvinden. **(Toelichting bij Collegebesluit Nota Collectief Opdrachtgeverschap)**



(Bladel, project Zandstraat, 34 starterswoningen, kosten 120.000 – 158.000 euro inclusief grond)

**STIMULEREN EIGENWONINGBEZIT ONDER STARTERS**

Puur kijkend naar de financiële kant, kan eigenwoningbezit onder starters worden gestimuleerd door de maandlasten te beperken. Dit kan op twee manieren: (indirekt) door beperking van de aankoopprijs van de woning het hypotheekbedrag te beperken, of door een directe bijdrage aan de maandlasten.

Het direct beperken van maandlasten kan via

- het verstrekken van startersleningen tegen gunstige voorwaarden (bijvoorbeeld renteloos)
- of via een maandelijks bijdrage (koopsubsidie)¹.

Voor het beperken van de aankoopprijs zijn ook grofweg twee methodes te onderscheiden:

- korting op de grondprijs of uitgeven in erfpacht, vergezeld van een inkomensafhankelijke bijbetaalregeling²
- of het beperken van de ontwikkelingskosten.

Dat laatste kan bereikt worden door de projektontwikkelaar 'uit te schakelen', maar dat vergt wel een aanzienlijke inspanning van de Vereniging van Opdrachtgevers en professionele begeleiding. Elders in het land zijn hiermee besparingen op de koopprijs behaald van 20 tot 40%³.

LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN

- Het Ministerie van VROM stelt per 1 januari 2007 aanvullende fondsen beschikbaar voor startersleningen. Mogelijk kunnen vanuit ons startersfonds verstrekte leningen voorlopig voor 50% vanuit het VROM Startersfonds worden betaald – het college heeft na vragen van de VVD toegezegd 'begin 2007' met nadere voorstellen te komen m.b.t. de regeling startersleningen en wij vermoeden dat hierbij ook het VROM Startersfonds betrokken zal worden.
- Ook heeft het ministerie per 1 januari de verstrekkingsvoorwaarden voor koopsubsidie verruimd. Daardoor raakt deze regeling beter afgestemd op de huidige woningprijzen en zal dus vaker aan starters verstrekt kunnen worden.
- De VROM-subsidie op startersleningen en VROM-koopsubsidie sluiten elkaar uit. Per woning kan dus maar één van beide worden verstrekt – welke regeling voor de koper het aantrekkelijkste is kan van geval tot geval verschillen.
- Er bestaat een stimuleringspremie voor particulier opdrachtgeverschap in stedelijke regio's van €1600 per woning.

¹ Zie <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=30467>

² Zie bijvoorbeeld http://www.betalbarekoopwoning.nl/doc/Leaflet_2_WT_LR.pdf

³ Zie <http://www.particulieropdrachtgeverschap.nl/index.php?menu=35&artikel=295&counter=30>