

Bijlage: Alternatieven voor de Starterslening

Er zijn verschillende instrumenten om starters te ondersteunen. Deze zijn verdeeld in een aantal categorieën:

- Beleidsinstrumenten, gericht op het meer aanbod voor starters. Dit kan bijvoorbeeld over via een structuurvisie, woonvisie of exploitatieplan.
- Bouwinstrumenten, gericht op de bouw van goedkope en betaalbare koopwoningen
- Verkoopinstrumenten, gericht op de verkoop van goedkope en betaalbare koopwoningen
- Financiële instrumenten, gericht op het financieel ondersteunen van de starter
- Voorlichtingsinstrumenten, gericht op het bekend maken van de mogelijkheden voor starters. Hieronder wordt verstaan het mondeling, schriftelijk en elektronisch verstrekken van informatie¹.

Een aantal instrumenten zijn hieronder verder uitgewerkt.

1. Grondprijsverlaging (financieel instrument)

Een alternatief voor de starterslening kan een grondprijsverlaging zijn voor starters of starterskavels.

Kosten 1^e drie jaar

Wat vast staat is dat de Starterslening de 1^e drie jaar geld kost omdat de lening de 1^e drie jaar rente en aflossingsvrij is. Uitgaande van een maximale Starterslening van € 40.704,- (huidige voorwaarde) bedragen de kosten over de eerste 3 jaar € 5.190,-.

Kosten:	
Rentelasten € 40.704 * 3,75%=	€ 1.526,-
Beheerkosten € 40.704 * 0,5% =	€ 204,-
	€ 1.730,- * 3 jaar = € 5.190,-

Financieringskosten en –opbrengsten na drie jaar

De gemeente heeft echter niet alleen kosten aan de Starterslening, maar ook renteopbrengsten. Bepalend voor het rentetarief is het moment van afsluiten van de lening (op dit moment 3,4%). De financieringskosten en financieringsopbrengsten voor de gemeente lopen daarom niet altijd gelijk op. De verwachting is dat over een looptijd van 30 jaar deze rente voor- en nadelen zich uitmiddelen en hier geen voordeel uit gehaald kan worden. Deze factor wordt dus buiten beschouwing gelaten.

De factor waar dus rekening mee gehouden kan worden zijn dus de kosten uit de 1^e drie jaar. Indien de Starterslening stopt zouden de kosten die je per Starterslening kwijt zou zijn ook in kunnen zetten voor een grondprijsverlaging.

Uitgaande van de grondprijs voor 2015 in kern Gemert en Bakel € 280,- en een kavel van 180m² (= max. kavelgrootte bij nieuwbouw) en grondprijsverlaging van € 5.190,- (= kosten bij max. starterslening) kan de grondprijs dalen met € 28,33 of 10,1%.

Verkoopprijs kavel: 180m ² * € 280,- = € 50.400,-
Verkoopprijs na aftrek kosten Starterslening: € 50.400,- – € 5.190,- = € 45.210,-
Verkoopprijs per m ² € 45.210,- / 180m ² = € 251,67
Verschil: € 280 - € 251,67 = € 28,33 (of verlaging van 10,1%)

¹ Ministerie van VROM/WWI (2009). De koopwoning bereikbaar voor starters. Den Haag: Ministerie van VROM/WWI

Voordelen

- Stimulering van de verkoop van eigen gronden
- Gevolgen van de grondprijzverlaging worden verwerkt binnen de grondexploitatie. Er bestaat alleen wel een kans dat bij negatieve complexen een extra voorziening moet worden getroffen.

Nadelen

- De vraag is of starter iets op schiet met een grondprijzverlaging. Met een Starterslening zou maximaal € 40704,- overbrugd kunnen worden terwijl een grondprijzverlaging (uitgaande van bovenstaand voorbeeld) € 5.190,- zou kunnen bedragen.

2. Gronduitgifte in erfpacht (verkoop instrument)

De gemeente kan grond in erfpacht uitgeven. De grond wordt dan niet verkocht en de starter hoeft voor de grond geen hypotheek aan te gaan. Wel is de starter een vergoeding voor de grond (canon) verschuldigd. Met de canon zal bij het berekenen van het maximaal leencapaciteit rekening worden gehouden.

Rekenvoorbeeld

Uitgangspunt: Kavel van 180m ² à € 240,- per m ² (excl. BTW) en canonpercentage 4%	
Grondwaarde	
180 x € 240,-	€ 43.200,-
21% BTW	€ 9.072,-
Totaal te financieren	€ 52.272,- (via erfpacht)
Canonpercentage 4%	€ 2.090,- bruto/jaar (€ 174,- bruto/maand, is fiscaal aftrekbaar)
Over de grond dus € 2.090,- aan kosten van erfpacht (deze zijn fiscaal aftrekbaar). Ervan uitgaande dat de rente in de tweede belastingschijf tegen 42% mag aftrekken, kan via de inkomstenbelasting € 73,- terug gekregen worden. Totale netto kosten zijn dan € 174,- minus € 73,- = € 101,- per maand	

In de kadernota Grondbeleid Gemert-Bakel 2014-2018 is echter als beleidskeuze opgenomen om geen gebruik te maken van erfpacht bij de verkoop van woningbouw- of bedrijfskavels. Redenen hiervoor o.a.:

- Ervaringen uit markt geven aan dat er niet meer grond wordt verkocht
- Geen directe verkoopopbrengsten
- Administratieve lasten

3. CPO: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (bouwinstrument)

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. De toekomstige bewoners richten een rechtspersoon op die hen in staat stelt om in het projectontwikkelingsproces gezamenlijk als opdrachtgever op te treden.

Met CPO kan fors beneden marktwaarde gebouwd worden. Onderzoek en ervaringen van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties laten zien dat de kostprijs van CPO-projecten vaak 10-20% beneden de marktwaarde ligt door o.a. spreiding van kosten en schaalvoordelen voor projectmanagement, architect en aannemer.

4. Alternatieve bouwconcepten (bouwinstrument)

De laatste jaren zijn er tal van ontwikkelaars / aannemers die bouwconcepten hebben ontwikkeld waarbij het doel is om te komen tot betaalbare woningen. Dit kan door:

- Verregaande prefabricage
- Compacte verkavelingen
- Slimme seriematige bouw
- Beperking vloeroppervlakte
- Weglaten van toeters en bellen (bijvoorbeeld weglaten vloerverwarming, soberder tegelwerk, soberdere keukeninrichting, weglaten buitenbestrating enz.

Een aantal voorbeelden:

- Trento-Kameleon (<http://www.kameleon.pagelink.nl/>)
- Timpaan Verandawoning (<http://timpaanverandawoning.nl/starterswoningen>)
- Wegawoning (<http://www.starterswoning.nl/projecten.php>)