Nieuwbouw woningen betaalbaar houden o.a. voor starters

*Discussiestuk voor de Alkmaarse politieke partijen*

Inleiding

Het wordt steeds moeilijker om een nieuwbouw woning te financieren. Al enige jaren stijgen de bouwkosten flink, de hypotheekrente heeft weer een stijgende lijn te pakken en zeker starters per definitie hebben weinig of geen eigen geld. Meestal wordt er gebouwd binnenstedelijk waardoor de grond kostbaar is. Niet voor niets is een nieuwbouwwoning als gauw tussen 350.000 en 400.000, -; inrichting niet meegerekend.

Voorstel

Waarom niet woning en grond splitsen, waarbij de koper de woning koopt/financiert en de grond wordt ondergebracht in een rechtsvorm (hierna te noemen Stichting). De koper gaat een verplichting aan bij de Stichting hoe de aflossing zal gaan. In ons voorstel zouden de eerste jaren uitsluitend rente worden betaald en daarna jaarlijks de rente en aflossing. De aanname hierbij is dat de koper in de loop van jaren meer inkomen genereert waardoor de aflossing van het gronddeel makkelijker wordt.

Geen erfpacht

Het is duidelijk geen erfpacht omdat (i) grondprijs niet onderhevig is aan marktwaarde, en (ii) er een aflossingsplicht geldt. Uiteindelijk wordt de koper of zijn/haar opvolger eigenaar van de grond. Juridisch is dit voorstel vergelijkbaar met erfpacht

Grondgebonden woning, appartement

Voor grondgebonden is deze constructie makkelijk: de grond is makkelijk definieerbaar. Voor appartementen zou de VVE de verplichting aan moeten gaan met de Stichting (die de grond heeft). Eigenaren van de appartementen zijn dan collectief gebonden aan de aflossingsvoorwaarden en deze zouden onderdeel kunnen vormen van

de maandelijkse servicekosten. Bij tussentijdse verkoop moeten verkoper en koper zelf bepalen wat het aflossingsdeel is. Het zou ook kunnen dat de VVE richtlijnen ontwikkeld.

De gemeente rol

De gemeente heeft zelf of kan door middel van een voorkeursrecht grond verwerven. Nu reeds het Nuonterrein, op het Oudorper bedrijventerrein het voormalig NHD gebouw en Stadswerk, in de toekomst het waterzuiveringsterrein en het terrein van Taqa langs het Kanaal). De gemeente zou het voorbeeld kunnen geven om die gronden in de Stichting onder te brengen (reeds gedaan voor gemeente vastgoed). In dit geval dient de gemeente een garantie af te geven (grond houdt altijd de waarde) waardoor de Stichting in staat is een lage rente vergoeding te vragen van de starter.

De project ontwikkelaar rol

De project ontwikkelaar zou hetzelfde kunnen doen als bijvoorbeeld de gemeente en de grond onderbrengen in een Stichting. Uitstaand punt is de rol van de gemeente.

Voordelen

De gemeente wil 15.000 woningen laten bouwen maar door redenen genoemd in de Inleiding is het de vraag of dit betaalbaar is/wordt voor de eerste kopers. Dit geldt natuurlijk niet alleen voor Alkmaar. Er zijn veel, met name starters, kopers die een woning willen kopen maar nu niet kunnen. Met andere woorden de kopers kunnen met de voorgestelde constructie makkelijker financiering krijgen. De bank hoeft alleen maar te beoordelen of de starter in staat is het huis te financieren en **op termijn** in staat is de grond erbij te financieren. Met andere woorden de woning is eerder/langer betaalbaar.

Er is wel een aandachtspunt: algemeen wordt aangenomen dat de schenking van max € 100.000, - van ouders aan hun starter geleid heeft tot een verdere inflatoire stijgen van huizenprijzen. Dit is in deze constructie minder waarschijnlijk omdat het gaat om nieuwbouw woningen met een (meestal) vaste verkoopprijs.