

## Initiatief Raadsvoorstel

### **Fractie LOKAAL BELANG MONTFERLAND (LBM).**

#### **Agendapunt:**

**Onderwerp :stimulering woningbouw voor starters en senioren.**

Portefeuillehouder: nvt.

#### **Aanleiding:**

In onze kernen zijn weinig woningen gebouwd in de afgelopen jaren. In enkele kernen is er zelfs helemaal niet gebouwd.

Vanwege hun hoge prijs zijn vele woningen voor bepaalde inwonersgroepen niet bereikbaar. Vooral jongeren die als starters de woningmarkt betreden, zijn hierbij zo goed als kansloos. Zij moeten buiten het eigen dorp, en vaak zelfs buiten hun gemeente op zoek naar woonruimte. Hun vertrek betekent een verschraling van de leefbaarheid van het dorp: een minder actief verenigingsleven, minder kinderen op school (met in de toekomst mogelijke gevolgen) en minder plaatselijke activiteiten.

#### **Situatie/ probleem:**

De woningen, die de laatste jaren zijn gebouwd, zijn niet naar inwonersgroepen gegaan, die te lang aan de zijlijn stonden: senioren en starters. De eerste groep heeft vooral behoefte aan kleinere huizen. Bij de starters gaat het erom dat de huizen goedkoop worden gehouden.

Bijvoorbeeld met subsidies op de grondprijs.

Of door bewoners collectief in eigen beheer te laten bouwen. Een vorm van bewonersparticipatie die niet alleen kostenbesparend is, maar bovendien leidt naar meer betrokkenheid bij de eigen woonomgeving. En dus: tot een verbetering van de leefbaarheid in het dorp.

Er is feitelijk behoefte aan:

- Voldoende woningen;
- Betaalbare woningen;
- Bescherming groene buitengebied;
- Betrokkenheid bij de woonomgeving;
- Vergroting van de leefbaarheid in kernen.

**Binnen onze gemeente Montferland is op dit moment geen concreet beleid ontwikkeld, dat leidt tot voldoende en betaalbare woningen voor starters en senioren. Het is noodzakelijk om nu initiatieven te ontwikkelen om te komen tot adequate woningbouw voor starters en senioren.**

## **Oplossing**

### **1 Meer zeggenschap**

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd, vindt Lokaal Belang Montferland. Wie een huis bouwt, wil daar zijn ziel in leggen. En liefst ook in de directe woonomgeving. Traditionele bouwprojecten laten dit niet toe: uit de verbindinglijn gemeente - projectontwikkelaars - stedenbouwkundigen - architecten komen 'confectiewoningen' voort die slechts een minimale inbreng van de consument toestaan.

Al in een vroeg stadium moeten toekomstige bewoners bij bouwprojecten betrokken worden, vindt LBM. Zij moeten zeggenschap krijgen over het eindresultaat en over de weg waarlangs dit resultaat tot stand komt.

Dit lukt alleen onder zekere voorwaarden. Zo moet de gemeente zaken uit handen durven geven. Zij moet niet de instantie willen zijn die de woonwensen van haar inwoners invult – die kunnen dat zelf wel. Zoiets vraagt om een andere manier van werken bij o.a. de ambtelijke organisatie. Wat de gemeente verder moet doen, is heldere spelregels aanreiken: wie komen voor welke woningen in aanmerking, wat mogen ze kosten, wat draagt de gemeente bij en wat gebeurt er bij verkoop?

Als bewoners tijdig de handen ineenslaan, kunnen ze veel bereiken. Door een vereniging op te richten kunnen zij als collectief particulier opdrachtgever fungeren en zo hun eigen woonomgeving vormgeven.

In diverse gemeenten in Nederland wordt het collectief opdrachtgeverschap toegepast. De eerste reacties van deelnemers zijn inmiddels bekend. Die zijn overwegend positief.

### **2 Meer kavels voor starters en senioren**

Als eerste dienen, binnen de kernen, voor starters en senioren locaties te worden aangewezen. Wanneer bouwkavels of projectwoningen worden uitgegeven, dienen deze (ten dele) te worden toegewezen aan starters en senioren. Starters zijn meerderjarigen die niet over zelfstandige woonruimte in eigendom beschikken.

Senioren zijn personen van 55 jaar of ouder. Voor beide groepen geldt dat een kandidaat minstens vijf

jaar aaneengesloten legaal in de gemeente moet wonen en dat hij / zij daar staat ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie. De criteria die de gemeente hanteert bij de uitgifte van kavels zijn pas nog nauwkeurig opgemaakt en vastgesteld door de raad van Montferland. Wellicht moeten deze criteria verder worden geoptimaliseerd, zodat starters- en seniorenwoningen bij starters en senioren terechtkomen.

### **3 Goedkopere kavelprijzen en / of verlaging bouwkosten**

Om woningbouw voor starters en senioren goedkoper te maken moet onze gemeente komen tot een systematiek voor verlaging van kavelprijzen:

Gekozen kan worden voor diverse mogelijkheden, waaronder

- \*verlaging van grondprijzen met een beperkte grondprijscorrectie achteraf indien de woning binnen 10 jaar wordt verkocht.
- \*verlaging van grondprijzen in plannen waar het collectief van eigenaren kiest voor een goedkopere planinvulling
- \*verlaging van bouwleges voor starters en woningen. (Bijvoorbeeld staffeltarief voor bouwleges).
- \*differentiatie in kavelprijzen tussen sociale koop en vrije sector. (Op basis van locatie of bestemmingscriteria).
- \*gestaffelde prijsbepaling voor kavels. ( Prijs per m<sup>2</sup> stijgt naar mate de kavel groter wordt ).
- \*kleinere bouwkavels.
- \*maatschappelijk gebonden eigendom.
- \*overige maatregelen dan wel een combinatie hiervan.

#### **Communicatieparagraaf:**

Publicatie van dit voornemen met de mogelijkheid voor reacties hierop of de uitwerking hiervan.

#### **Financiële consequenties:**

Dit beleid kan, afhankelijk van de feitelijke uitwerking, budgettair neutraal worden uitgevoerd. Indien gekozen wordt voor een uitwerking, die niet budgettair neutraal kan plaatsvinden, zal dekking vanuit de reserves moeten plaatsvinden. Dit heeft echter niet onze primaire voorkeur.

#### **Advies:**

Het college van Burgemeester en Wethouders te verzoeken een concreet voorstel uit te werken op basis van dit initiatiefvoorstel.

#### **Voorgesteld wordt:**

Het college van Burgemeester en Wethouders te verzoeken een concreet voorstel uit te werken op basis van dit initiatiefvoorstel.

Dit voorstel richt zich op de ontwikkeling van concreet beleid en op de ontwikkeling van een concreet project.

#### **Commissiebehandeling:**

Nog niet van toepassing

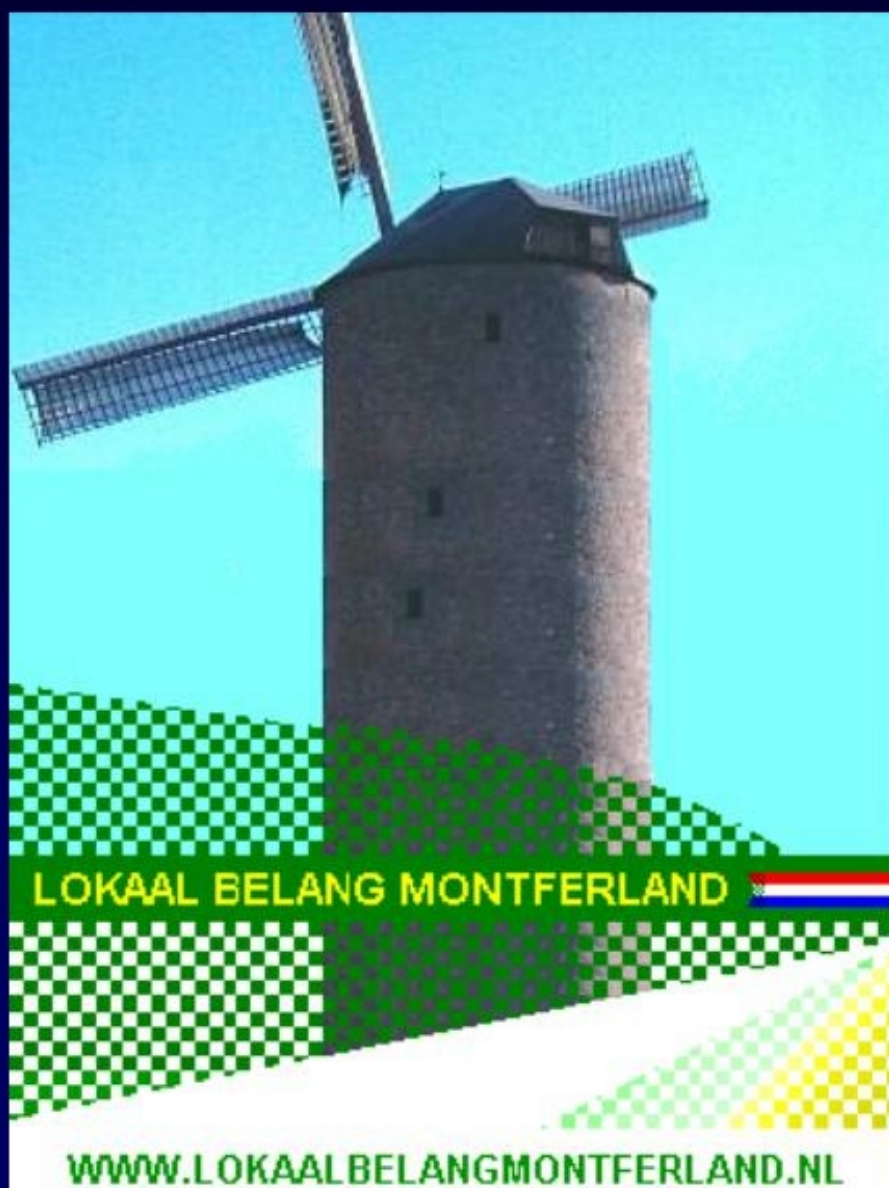
**Eindadvies:**

Nog niet van toepassing.

Didam, 24 oktober 2005

Fractieleden Lokaal Belang Montferland,

# Sturingsdocument bij initiatiefvoorstel



## **Lokaal Belang Montferland**

Deze bijlage is bedoeld als richtinggevend sturingsdocument bij het initiatiefvoorstel zoals deze door de fractie van Lokaal Belang Montferland wordt voorgestaan. Het betreft enkele voorbeelden van mogelijke uitwerkingen die mede leiden tot een nieuw beleid waarin starters en senioren makkelijker een passende en betaalbare woning kunnen kopen. Deze bijlage is niet de uitwerking van ons voorstel maar een mogelijke uitwerking van ons voorstel. Wij hopen dat het college onze Raad Montferlands Maatwerk aanbiedt in dit nieuwe beleid.

### **Betaalbaar bouwen voor starters en senioren**

Bewonersparticipatie en aanvullende maatregelen als brug naar betaalbare woningen in leefbare kernen

### **Succes dat staat als een huis**

Wat zou het kunnen betekenen als dit voorstel (succesvol) wordt ingevoerd:

- Voldoende woningen;
- Betaalbare woningen;
- Bescherming groene buitengebied;
- Betrokkenheid bij de woonomgeving;
- Vergroting van de leefbaarheid in alle, maar vooral de kleinere kernen.

Deze omslag kan tot stand komen als de gemeente Montferland het aandurft eindelijk werk te maken van het feit dat er door eenieder, college, raad (zowel coalitie als oppositie) wordt geroepen dat er meer woningen voor starters, senioren en alleenstaanden moeten komen. We moeten het samen aandurven om een andere 'huisvestingsweg' in te slaan.

Door op een andere manier te kijken naar de mens en zijn of haar woonbehoefte.

Ter opmerking:

Het KAN en de regio Achterhoek (RA) geven in hun beleidsbepalingen aan dat het (on)mogelijk is kwalitatief goede huizen te bouwen voor minder dan € 172.000 (KAN) of € 163.000 (RA). E.e.a. opgenomen in besluiten in de twee organen.

De gemiddelde prijs voor de eerste 27 starterswoningen aan de Zandstraat in Casteren (gemeente Bladel, (die zijn gebouwd volgens een soortgelijk initiatief) ligt op 122.800 euro. Dat is veertig procent onder de marktwaarde, zo blijkt uit een taxatie. De prijs ligt ook flink onder de 158.500 euro die de gemeente Bladel als maximumprijs voor de starterswoningen vaststelde. De huizen zijn veel goedkoper omdat de jongeren uit Casteren - verenigd in kopersvereniging Zandstraat - in eigen beheer bouwen.

Het succes van een omslag. Een succes dat staat als een huis.

Strijd op twee fronten

In vroeger dagen richtte de mens zelf zijn woonomgeving in. Hij zocht een plek uit en bouwde er zijn huis. Naar eigen smaak, inzicht en middelen. In de huidige samenleving kan dat niet meer: we zijn met zo velen dat de huisvesting om regels vraagt. Daar is weinig op tegen. Maar soms gaat de regelgeving zo ver dat ze verlamdend werkt. Het zijn 'de hogere machten' die bepalen hoeveel er gebouwd mag worden, waar er gebouwd mag worden en hoe de huizen eruit komen te zien. De burger is min of meer aan de zijlijn komen te staan. Hij mag slechts kiezen uit model A, B of C. Als hij al kan kiezen, want veel (nieuwbouw)huizen zijn voor grote groepen van de bevolking onbetaalbaar.

Geen goeie zaak, vindt Lokaal Belang Montferland. De gemeenschap moet weer een vinger in de huisvestingspap krijgen. Want de burger heeft daar baat bij: voor hem komt het huis van zijn voorkeur eerder binnen handbereik. Maar ook de gemeente heeft er baat bij: zij bouwt aan een vitale gemeenschap die groepen niet buiten de boot laat vallen.

**Vanuit deze visie op mens en wonen wil Lokaal Belang Montferland op twee fronten de strijd aangaan:**

**1: Meer, maar vooral beter betaalbare kwaliteitswoningen voor de inwoners;**

**2: Meer zeggenschap over woning en woonomgeving door toekomstige bewoners. (o.a. minder welstandsregels)**

**Meer betaalbare woningen**

"We bouwden de verkeerde woningen, voor de verkeerde doelgroep, op de verkeerde plek," vindt Lokaal Belang Montferland. Als voorbeeld wil LBM verwijzen naar de gemeente Bladel, die in een aantal pilotprojecten, met de provincie Noord-Brabant afspraken heeft gemaakt: er wordt niet meer gebouwd aan de randen van de dorpen, maar enkel nog in de dorpskom. Daar echter kreeg de gemeente ruim baan: tot de afloop van het project eind 2007 mogen er zo'n 800 woningen bij komen. Daarmee is één doelstelling - meer huizen - bereikt.

Belangrijker nog dan kwantiteit is kwaliteit. In de vroegere dure woningbouwprogramma's zijn senioren en starters met een bescheiden beurs amper aan de bak gekomen. Tijd voor een inhaalslag: bij de inbreidingsplannen gaat het nadrukkelijk om passende woningen voor starters en senioren.

Waarbij voor de goedkope starterswoningen de eis geldt dat ze ook later betaalbaar moeten blijven. De huizen, die niet meer dan 160.000 euro mogen kosten, worden verkocht als 'maatschappelijk gebonden eigendom'. Zo komt doelstelling twee in zicht: betaalbare huizen.

**Meer zeggenschap**

Maar wonen is meer dan een dak boven je hoofd, vindt Lokaal Belang Montferland. Wie een huis bouwt, wil daar zijn ziel in leggen. En

liefst ook in de directe woonomgeving.

Traditionele bouwprojecten laten dit niet toe: uit de verbindingslijn gemeente - projectontwikkelaars - stedenbouwkundigen - architecten komen 'confectiewoningen' voort die slechts een minimale inbreng van de consument toestaan.

Al in een vroeg stadium moeten toekomstige bewoners bij bouwprojecten betrokken worden, vindt LBM. Zij moeten zeggenschap krijgen over het eindresultaat en over de weg waarlangs dit resultaat tot stand komt.

Dit lukt alleen onder zekere voorwaarden. Zo moet de gemeente zaken uit handen durven geven. Zij moet niet de instantie willen zijn die de woonwensen van haar inwoners invult - die kunnen dat zelf wel. Zo iets vraagt om een andere manier van werken bij de ambtelijke organisatie. Wat de gemeente verder moet doen, is heldere spelregels aanreiken: wie komen voor welke woningen in aanmerking, wat mogen ze kosten, wat draagt de gemeente bij en wat gebeurt er bij verkoop?

Ook voor de kopers is een belangrijke rol weggelegd op het traject naar meer zeggenschap.

Als zij tijdig de handen ineenslaan, kunnen ze veel bereiken. Door een vereniging op te richten kunnen zij als collectief particulier opdrachtgever fungeren en zo hun eigen woonomgeving vormgeven. Dit is geen makkelijke weg; deskundige ondersteuning van een adviesbureau voor bouwbegeleiding is noodzakelijk. Maar het is wel een weg met grote voordelen: de bouwkosten worden stevig gedrukt en, zeker zo belangrijk, men bouwt niet alleen een huis, maar ook een buurt. Er worden niet alleen stenen gelegd, maar ook sociale verbanden.

#### **STARTERS EN SENIOREN**

Als eerste dienen, binnen de kernen, voor starters en senioren lokaties te worden aangewezen. Wanneer bouw kavels of projectwoningen worden uitgegeven, dienen deze te worden toegewezen aan starters en senioren.

Het systeem gaat uit van twee doelgroepen:

Starters: dat zijn meerderjarige personen die niet over zelfstandige woonruimte in eigendom beschikken of beschikten.

Senioren: dat zijn personen die 55 jaar of ouder zijn. (Hier is mogelijk nog de toevoeging bij te maken "en niet over zelfstandige woonruimte in eigendom beschikken").

Voor beide groepen geldt dat een kandidaat minstens vijf jaar aaneengesloten (legaal) in de gemeente moet wonen en dat hij daar staat ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie. De regels die de gemeente hanteert bij de uitgifte van kavels zijn pas nog nauwkeurig opgemaakt en vastgesteld door de raad van Montferland.

Starters die in de periode van vijf jaar voorafgaand aan de ingangsdatum van de uitgifte van kavels in deze regeling, genoodzaakt zijn geweest elders onderdak te zoeken omdat er in de eigen kern geen huisvestingsmogelijkheden waren, worden toch beschouwd als starters als zij geen zelfstandige woonruimte in eigendom hebben. ( zij dienen echter wel te voldoen aan de 12 jaar criteria zoals verwoord in de uitgifte criteria voor woningbouw kavels.)

## **Procedure**

Op het moment dat bouwgrond of een projectwoning (van een reeds eerder in deze regeling verstrekte woning) beschikbaar komt, wordt een bericht geplaatst in het huis-aan-huisblad waarin het gemeentelijke katern is opgenomen. Daarin wordt het project beschreven en wordt aangegeven voor welke doelgroep het project bestemd is. Het bericht wordt tweemaal gepubliceerd. Selectie uit de aangemelde kandidaten gebeurt door een openbare loting. Waarbij de criteria zoals die door de raad zijn vastgesteld voor het uitgiftebeleid kavels aangehouden kunnen worden.

Als binnen een kern een door de gemeente erkende (locatie)vereniging ontstaat, kan de loting van kandidaten binnen de vereniging plaatsvinden. Deze vereniging treedt op als collectieve opdrachtgever en is een middel om de kopers zo vroeg mogelijk bij de planontwikkeling te betrekken. De overige voorwaarden van het uitgiftesysteem blijven van toepassing. Als datum van toetsing wordt de datum van de loting aangehouden. Als een loting binnen de vereniging heeft plaatsgevonden, geldt een grondreservering aan de vereniging maximaal voor de periode van twee jaar na deze loting. Daarna moet de aanmelding bij de vereniging (weer) worden opengesteld. De gemeente selecteert aan de hand van het uitgiftesysteem.

### **Aanmelden**

Kandidaten kunnen zich individueel aanmelden. Samenwonenden en gehuwden kunnen zich dus elk op hun eigen naam aanmelden. Zij kunnen samen slechts éénmaal in aanmerking komen.

### **Bijzonderheden**

Als een bouwkaavel of projectwoning wordt toegewezen, komt men gedurende een periode van tien jaar niet meer in aanmerking voor bouwgrond of een nieuwe projectwoning. Voordat de woning gereed is, mag deze niet worden doorverkocht.

Op grond van de Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg) kan het college het vastgestelde systeem doorbreken en bij voorrang een kavel of woning toewijzen vanwege een medische indicatie. Dit is alleen mogelijk als blijkt dat verbouwing van de bestaande woning (uit bouwtechnisch of financieel oogpunt) of verhuizing naar een andere bestaande woning niet haalbaar blijkt. In uitzonderlijke situaties kan het college hiervan afwijken onder voorwaarde dat hiervan mededeling wordt gedaan aan de commissie Grondgebied.

De gemeente heeft zich ten doel gesteld om betaalbare, duurzame starterswoningen te realiseren. Bij de gronduitgifte kunnen daarvoor nadere voorwaarden worden gesteld, onder meer bij doorverkoop. Het uitgiftesysteem geldt vanaf ingangsdatum van deze regeling.

## **VERLAGING VAN GRONDPRIJZEN**

- Verlaging van grondprijzen met een beperkte grondprijscorrectie achteraf indien de woning binnen 10 jaar wordt verkocht.

Een grondprijs die (bijvoorbeeld) 25% lager ligt dan de reguliere

grondprijs, waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat het restant van de grondprijs alsnog aan de gemeente moet worden voldaan als de woning binnen 10 jaar na overdracht wordt verkocht.

- Verlaging van grondprijzen in plannen waarin het collectief van eigenaren kiest voor een goedkopere planinvulling.

Een grondprijs die (bijvoorbeeld) 35% lager ligt dan de reguliere grondprijs, waarbij voorwaarden worden gesteld aan de invulling van het plan, zoals aankleden met goedkopere materialen (stenen wegen) of het door de bewoners zelf laten onderhouden van de aangrenzende gemeente tuinen.

- Verlagen van bouwleges voor woningen van starters en senioren. Hierbij denken we aan een staffeltarief waarbij de woningen die gebouwd gaan worden op grotere kavels en/of op een "mooiere (A) locatie meer bouwleges betalen dan starters en senioren.

- Differentiatie in kavelprijzen tussen starters en senioren (sociale koop) en vrije sector.

Hierbij valt te denken dat de locatie waar gebouwd gaat worden of de bestemmingscriteria bepalend zijn voor de hoogte van de grondprijs. Een kavel in het buitengebied of in een groene zone kan duurder zijn dan een kavel op een inbreidingslocatie.

- Gestaffelde prijsbepaling voor kavels.

De prijs van de kavel kan stijgen naar mate de kavel meer m<sup>2</sup> omvat.

- Kleinere bouwkavels.

Door het uitgeven van kleinere bouwkavels wordt de prijs van de kavel lager en dus aantrekkelijker voor starters.

#### **COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP**

Een groep particulieren die zich verenigt en die vervolgens opereert als collectief opdrachtgever voor een bouwproject. In Nederland is het een relatief nieuw verschijnsel, zeker op het platteland. Toch heeft een drietal projecten in de gemeente Bladel aangetoond dat deze constructie werkt.

Doorgaans worden huizen in Nederland gebouwd door een projectontwikkelaar, die deze vervolgens te koop aanbiedt tegen een door hem vastgestelde verkoopprijs. Lang reikte de invloed van de koper niet verder dan wat keuzes in de afwerking van de woning, variërend van de tegels in de badkamer tot de plaats van de stopcontacten.

De laatste tijd is er iets vaker sprake van consumentgericht bouwen: de koper kan meebeslissen over de grootte, de indeling en/of het uiterlijk van de woning. Een vorm van maatwerk, maar wel eentje waar een stevig prijskaartje aan hangt. Bovendien is de koper niet vrij om te bepalen met welke partijen hij samenwerkt om zijn woonwensen te realiseren.

Bij particulier opdrachtgeverschap is dit wel het geval: de opdrachtgever bepaalt hoe en met wie er gebouwd wordt. Vaak gebeurt dit individueel: iemand verwerft een kavel en neemt een architect en/of aannemer in de arm.

Maar ook de collectieve vorm is mogelijk: een groep (in beginsel)

gelijkgestemde particulieren verenigt zich in een kopersvereniging\* en verwerft als vereniging een bouwlocatie. Die wordt naar eigen inzicht bebouwd met woningen voor eigen gebruik. De groep treedt zo op als projectontwikkelaar.

Tot nu toe vindt bouwen in collectief particulier opdrachtgeverschap slechts mondjesmaat plaats, en dan nog voornamelijk in stedelijke gebieden. Toch heeft ook een plattelandsgemeente als Bladel op drie locaties voor deze constructie gekozen. Hier is duidelijk het voordeel voor de bewoners, zijnde: relatief lage kosten, weinig financiële risico's en optimale mogelijkheden om eigen bouwensen in te brengen, aangetoond.

De gemeente kan ons inziens daarbij zelfs nog een stap verder gaan: behalve over de ontwikkeling van hun eigen woningbouwproject, kunnen de kopersverenigingen ook zeggenschap krijgen over de stedenbouwkundige ontwikkeling: waar komen de huizen, waar de parkeerplaatsen en waar het groen? Dit echter binnen de mogelijkheden van bestemmingsplan en Welstandsnota. (Misschien is hier ook een vorm van welstandsvrij bouwen /inrichten mogelijk?) Bij zo'n collectieve aanpak moet voortdurend met uiteenlopende wensen rekening gehouden worden.

Een deskundig adviesbureau voor de begeleiding van de kopers(vereniging) is onmisbaar. In een democratisch proces (stemrecht voor alle leden) leidt zo'n adviesbureau de groep stapsgewijs langs het traject van de projectontwikkeling. Bij elke afzonderlijke stap krijgt de vereniging keuzevarianten voorgelegd die door de leden kunnen worden bekritiseerd, afgewezen of bekrachtigd.

(\*als in een project ook huurwoningen gerealiseerd worden, spreken we van een locatievereniging, hierin zou dan ook een woningbouwvereniging moeten participeren)

#### **MAATSCHAPPELIJK GEBONDEN EIGENDOM (UITWERKINGSVOORBEELD).**

Om starterswoningen betaalbaar en voor de doelgroep duurzaam beschikbaar te houden, verbindt de gemeente Montferland voorwaarden aan de gronduitgifte en de verkoop van projectwoningen. Het eigendom wordt 'maatschappelijk gebonden'. De regels zijn vastgelegd in het Koopgarantplan.

#### **Koopgarantplan voor starterswoningen**

Voor starters is het moeilijk om aan betaalbare woonruimte te komen. De gemeente Montferland stelt zich daarom ten doel om niet alleen betaalbare duurzame starterswoningen te bouwen, maar deze ook te behouden voor de starters. Niet alleen de eerste koper moet de woning tegen een lagere aankoopprijs kunnen kopen, maar ook de opvolgende koper(s). Om dit te bereiken voert de gemeente het beleid van het maatschappelijk gebonden eigendom, De uitwerking van dit beleid is vastgelegd in het Koopgarantplan. Dat heeft in elk geval betrekking op woningen waarvoor door de gemeente grond wordt ingebracht.

Wat houdt Koopgarant in?

Om te beginnen kan de starter de woning kopen tegen een lagere prijs dan de marktwaarde. Een verlaagde grondprijs en de constructie van het collectief opdrachtgeverschap maken dat mogelijk.

De koper wordt volledig eigenaar van de woning, maar als hij zijn huis wil verkopen, kan dit niet op de vrije markt. Hij moet het aanbieden aan de gemeente. Die is verplicht het huis terug te kopen tegen de afgesproken prijs. Globaal is dit de aankoopprijs + 50% van de waardevermindering + 100% van de waardevermindering door zelf aangebrachte voorzieningen. De eigenaar krijgt de waardevermindering van zijn huis dus niet helemaal vergoed. Een deel van de overwinst vloeit terug naar de gemeente. Die zetten het bedrag in om de woning voor een nieuwe starter betaalbaar aan te bieden.

Overigens hoeft de koper, als de waarde van zijn huis daalt, het verlies evenmin helemaal voor zijn rekening te nemen.

Lange tijd was voor starters een eigen woning onbereikbaar. Dankzij Koopgarant is dit veranderd. Dit kan maatschappelijk gezien een groot winstpunt worden. Daar staat tegenover dat de starter zijn koopwoning niet kan beschouwen als een spaarpotje voor de toekomst. Want dit motief is bij huizen onder het Koopgarantplan minder van toepassing. De bedoeling van dit plan is het verkrijgbaar maken van betaalbare woningen en niet om het beleggen.

Voor- en nadelen

Bij de toepassing van het Koopgarantplan moeten voor zowel de verkoper als de koper de voor- en nadelen redelijk zijn en in onderlinge samenhang worden vastgesteld (Fair Value). Voor de starter zijn de belangrijkste elementen op basis waarvan een Fair Value kan worden bepaald:

- het voordeel van een lagere aankoopprijs;
- het voordeel van lagere bijkomende koopkosten (als gevolg van de lagere aankoopprijs);
- het voordeel van lagere woonlasten;
- het nadeel van de lagere verkoopprijs bij doorverkoop van de woning;
- het voordeel van lagere bijkomende verkoopkosten bij terugkoop door de gemeente (zoals makelaarskosten);
- het voordeel van een waardegarantie bij een dalende woningmarkt;
- de Wet Inkomstenbelasting 2001 staat geen overeenkomsten toe waarbij de eigenaar/koper voor minder dan 50% van de waardeontwikkeling meedeelt.

Hoe werkt het?

Prijs

De woning wordt voor een bepaalde prijs aangeboden aan de starter. Deze prijs wordt zo laag mogelijk gehouden en ligt lager dan de marktwaarde van de woning. De lagere prijs komt tot stand door (prijs)afspraken met ontwikkelaar, architect, aannemer en gemeente. Een onafhankelijke makelaar stelt vervolgens de marktwaarde van de woning vast. Op dat moment kan het percentage dat de uiteindelijke koopprijs lager ligt dan de marktwaarde (a) worden vastgesteld. Dit is belangrijk voor de bepaling van het percentage van het aandeel in de waardeontwikkeling van de woning bij doorverkoop (b). Het ministerie heeft bepaald dat de verhouding tussen de beide percentages (a:b) 1:1,5 bij nieuwbouw en 1:2 bij bestaande bouw moet zijn.

#### Doorverkoop

De starter/eigenaar mag de woning niet op de vrije markt doorverkopen. De woning wordt in ieder geval binnen drie maanden teruggekocht door de gemeente (terugkoopgarantie). Dit is vooral een voordeel bij een stagnerende woningmarkt. De terugkoopprijs wordt gebaseerd op de oude aankoopprijs. De woning wordt vervolgens doorverkocht aan een starter volgens het dan geldende gemeentelijk uitgiftesysteem. Een onafhankelijke taxateur/makelaar stelt bij doorverkoop opnieuw de marktwaarde vast. De taxatiewaarde van de door de koper aangebrachte voorzieningen wordt voor 100% aan de verkoper vergoed. De terugkoopprijs bedraagt dan de oude koopprijs + 100% van de taxatiewaarde van de eigen investeringen in de woning + het aandeel in de marktontwikkeling.

#### ADVIESBUREAU VOOR BOUWBEGELEIDING

Bouwen als collectief particulier opdrachtgever om (betaalbare) kwaliteitswoningen te realiseren, is een complex proces. Daarom is het wenselijk dat de gemeente Montferland in zee gaat met een bouwtechnisch adviesbureau, een bureau dat zich op dit terrein gespecialiseerd heeft. Een dergelijk bureau kan ondersteuning bieden aan alle leden van een kopers/locatievereniging gedurende het hele traject van planontwikkeling tot oplevering.

Bij bouwen in collectief opdrachtgeverschap kan een adviesbureau voor bouwbegeleiding op tal van manieren ondersteuning bieden. Die ondersteuning heeft onder meer betrekking op excursies naar al gerealiseerde projecten, oprichting van een rechtspersoon, opzetten van een besluitvormingsstructuur, scholing in de beginselen van bouwen en projectontwikkelen, keuze van de architect, uitwerking van stedenbouwkundige wensen, materiaalkeuze, kostenbewaking en het voeren van overleg met architect, gemeente en aannemer.

Waarom het belang van een adviesbureau bij collectieve bouwprojecten?

Particulier opdrachtgeverschap kom je vooral tegen in de vrije sectorbouw, waar de individuele opdrachtgever zijn eigen bouwplan realiseert. In deze vorm is het een dure manier van bouwen. Zo wordt voor iedere kavel een andere architect aangetrokken en worden bouwmaterialen steeds afzonderlijk naar de bouwplek gebracht. Als je dit soort zaken collectief aanpakt, bespaar je meteen stevig op de

kosten. De bestaansgrond van een adviesbureau voor bouwbegeleiding ligt voor een deel in deze kostenbesparing.

Maar aan zo'n bureau ligt ook een maatschappelijke drijfveer ten grondslag. LBM stelt vast dat de moderne mens amper nog mogelijkheden heeft om zichzelf te huisvesten. Het aanbieden van woningen door commerciële projectontwikkelaars kun je vergelijken met gedwongen winkelnering. Dat systeem willen we doorbreken. Kopers moeten weer zeggenschap krijgen over hun woning en hun woonomgeving. Als ze gezamenlijk bij het bouwproces worden betrokken, zijn ze niet alleen bezig met de bouw van hun huis, maar ook van hun buurt. Daar voelen ze zich dan ook verantwoordelijk voor, bijvoorbeeld als het gaat om het onderhoud van de buurtspeeltuin.

Feitelijk houdt zo'n bureau zich bezig met het emanciperen van woonconsumenten. Dit bouwadviesbureau mag echter zelf niet als participant of uitvoerder in deze plannen worden opgenomen.

### **AMBTELIJKE ORGANISATIE**

Meer woningen. Meer doelgroep gericht bouwen. Meer zeggenschap voor bewoners bij de totstandkoming van hun huis. Het zijn ontwikkelingen die ook van invloed zijn op de manier van werken van de ambtelijke organisatie.

#### Ambtelijke organisatie

De nieuwe weg die de gemeente Montferland op het gebied van de volkshuisvesting inslaat met deze regeling, is ook van invloed op de manier van werken binnen de ambtelijke organisatie van de gemeente.

Het oude en huidige systeem van gronduitgifte gaf een hoop frustratie. Bij de inwoners, maar naar alle waarschijnlijkheid ook bij onze ambtenaren. Vele mensen stonden jarenlang op een wachtlijst (geldt nu nog voor het Didamse deel) om in aanmerking te komen voor de paar kavels die er te vergeven zijn. Gevolg: bij elke uitgifte een lawine aan telefoontjes van teleurgestelde inwoners die zich misdeeld voelen. Dat zal dan grotendeels achter de rug zijn, omdat we de wachtlijst hebben afgeschaft. Maar ook omdat alleen nog helder omschreven doelgroepen in aanmerking komen voor daarvoor speciaal aangemerkte projecten of delen van projecten.

Ambtenaren zijn graag overal tot in detail bij betrokken. Op de afdeling bouwen is men naar alle waarschijnlijkheid gewend het hele traject van grondaankoop tot en met projectontwikkeling tot in de kleinste onderdelen aan te sturen. Als je bewoners echt wilt laten participeren werkt dat niet. Je moet dingen uit handen durven geven en alleen de randvoorwaarden goed bewaken. Dat is een intensief proces. Denk alleen al aan de vele besprekingen met elke afzonderlijke locatievereniging. Lokaal Belang Montferland wil graag met de afdeling Bouwen en natuurlijk het college, de door haar voorgestane visie bespreken en samen kijken en informeren hoe een soortgelijk plan in de gemeente Bladel tot een succes is geworden. Ook willen wij graag samen

onderzoeken welke veranderingen deze regelingen voor het ambtelijke apparaat met zich meebrengt.

### **DRIE COLLECTIEVE (VOORBEELD) BOUWPROJECTEN**

In de gemeente Bladel worden drie woningbouwprojecten tot stand gebracht waarbij de toekomstige bewoners opereren als collectief particulier opdrachtgever. Het gaat om het project Zandstraat in Casteren (1000 inwoners), De Blikken in Netersel (800 inwoners) en Coppens in Hoogeloon (2500 inwoners).

#### Zandstraat Casteren

Met steun van het Bureau Bouwen in Eigen Beheer (BIEB) (een woningbouwadviesbureau) ontwikkelt kopersvereniging Zandstraat een complex van 34 starterswoningen, allemaal koophuizen. Ze komen op een terrein in de kom van het dorp waar de gemeente een boerderij heeft opgekocht. Ook de stedenbouwkundige invulling van het terrein wordt door de kopersvereniging ontwikkeld. De kavels zijn onder de Koopgarantregeling uitgegeven, zodat de woningen duurzaam beschikbaar blijven voor starters. De gemeentelijke korting op de grondprijs (€ 200 in plaats van € 300 incl. BTW) draagt daaraan bij. De kavels worden toebedeeld op basis van een loting onder de 38 leden. Voor het ontwerp van de huizen kiest de vereniging voor architectenbureau Van den Pauwert uit Eindhoven. Die komt met 4 basistypen in bouwblokken van 4 en één rijtje van 3. Zo is 52% van de huizen eindwoning. Elke woning is door de koper vrij in te delen. Gemiddelde inhoud: 360 m<sup>3</sup> (tussen 308 en 423). Gemiddelde kavel: 178 m<sup>2</sup> (tussen 122 en 255 m<sup>2</sup>). Gemiddelde Vrij Op Naamprijs: € 122.800 (tussen 107.570 en 135.970; dat is gemiddeld 38,1% onder de taxatiewaarde). De bovengrens voor starterswoningen (VON) in Bladel bedraagt € 158.500; de 'Zandstraat' zit daar 22,5% onder. De woningen worden in drie fasen gebouwd. Woningstichting De Zaligheden treedt op als achtervang in het onverhoopte geval dat woningen niet afgenomen worden.

#### De Blikken Netersel

Als zich in de dorpskern van Netersel een mogelijkheid tot inbreiding voordoet op het terrein van een voormalige maalterij, wordt locatievereniging Bouwen in Netersel opgericht. Er is ruimte voor 25 woningen. Daar is ook het door de locatievereniging ontwikkelde stedenbouwkundig plan op gebaseerd. Toch blijft het project - naast nog één particuliere woning - voorlopig beperkt tot 19 woningen. Reden: het aantal inwoners van Netersel dat tot de doelgroep behoort (starters/senioren) en belangstelling heeft voor het kopen of huren van een nieuwbouwwoning, blijft vooralsnog beperkt tot 19. En uitgangspunt is steeds: alleen bouwen naar behoefte. Wel betekent het 'overschot' van 6 woningen dat zich 'lopende de rit' nog nieuwe leden kunnen aanmelden bij de locatievereniging. Het project van 19 woningen bestaat uit 10 seniorenwoningen en 9 starterswoningen. Zeven leden van de locatievereniging spreken hun voorkeur uit voor huur in plaats van koop; drie onder de senioren en vier onder de starters. Tegen deze achtergrond verklaart woningstichting De Zaligheden zich bereid niet alleen (zoals in Casteren) de rol van achtervang op zich te nemen, maar ook van medeontwikkelaar. Voor de starterswoningen gelden de regels van het Koopgarantplan. Deze zijn niet van toepassing op de seniorenwoningen, waardoor deze duurder uitvallen. Daar staat tegenover

dat ze later, anders dan de starterswoningen, op de vrije markt kunnen worden doorverkocht. Locatievereniging Bouwen in Netersel gaat in zee met Hulshof Architecten uit Delft. Die komt met een basismodel waarop door uitbouw en opbouw tal van varianten kunnen worden aangebracht. Gemiddelde kavel: 200 m<sup>2</sup>. Eerste oplevering: november 2005.

#### Coppens Hoogeloon

Met het saneren van meelfabriek Coppens in de dorpskern van Hoogeloon, komt daar een terrein vrij van 13.000 m<sup>2</sup>. Daarop kunnen voor de doelgroep ruim 30 woningen worden gerealiseerd. De belangstelling is groot; er melden zich 78 inwoners aan om (tegen een inleggeld van € 500) lid te worden van de locatievereniging Plan Coppens. Het gaat om 53 starters en 25 senioren. Mede op grond van deze verhouding komt de vereniging tot de verdeelsleutel 2/3 starterswoningen en 1/3 seniorenwoningen. Door middel van loting wordt een rangordelijst vastgesteld van 24 starters (met 6 reserve) en 12 senioren (met 3 reserve). De verhouding tussen kopers en huurders is nog niet helder. Van de uitgelote leden wordt het lidmaatschap beëindigd; zij ontvangen hun inschrijfgeld terug. Voor het ontwerp van de woningen wordt architectenbureau Franken uit Bergeijk aangetrokken. De voortgang van het project wordt opgehouden doordat vanuit de Hoogeloonse bevolking stemmen opgaan om het terrein van Coppens niet uitsluitend te bestemmen voor woningbouw. Er zou onder meer behoefte zijn aan een multifunctioneel centrum. De gemeente laat een onderzoek verrichten naar de haalbaarheid hiervan. Lopende dit onderzoek, krijgt de locatievereniging al vast wat lucht doordat ze elders in het dorpscentrum (plan Bieshof) 9 woningen mag bouwen: 5 koopstarterswoningen en 4 (wat ruimere) koop seniorenwoningen.

#### **SLOTOPMERKING**

Bouwen in collectief opdrachtgeverschap is geen gering avontuur. Het zal zeker nogal wat vragen en onzekerheden oproepen, zeker bij bewoners van het mooie Montferlandse platteland die veelal zijn opgegroeid in de traditie van het 'vrije bouwen': een - liefst royaal bemeten - eigen huis geldt als ideaal omdat het veel privacy biedt en bovendien een (financiële) zekerheid vormt voor de toekomst. Toch is gebleken uit reacties van leden van locatieverenigingen in Bladel dat aanvankelijke bedenkingen meestal omslaan in enthousiasme.

**Lokaal Belang Montferland is er zeker van dat bij een goede begeleiding en invoering dit plan onze starters en senioren veel meer mogelijkheden biedt om een woning naar eigen inzicht in eigendom te verkrijgen**