

Onderwerp	
Financieringsregeling betaalbare zelfbouw	
Nummer	2018/207406
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Knip, S.
Telefoonnummer	023-5115523
Email	sknip@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college heeft bij het vaststellen van de Ontwikkelstrategie Zelfbouw toegezegd om zelfbouw voor gezinnen (huishoudens) met een bruto jaarinkomen van € 31.000 tot € 45.000 (middeninkomens) meer bereikbaar te maken met behulp van een financieringsfaciliteit voor deze doelgroep. Het college ziet geen aanleiding om een zelfbouwlening in te stellen. De zelfbouwmogelijkheden zijn in Haarlem beperkt en er zijn al diverse regelingen beschikbaar voor aspirant zelfbouwers. In plaats van een lening is een regeling bedacht, waarbij kopers de grond, het pand of de kluswoning betalen na afgifte van de omgevingsvergunning. Er wordt geen waarborgsom gevraagd, maar wel een reserveringsvergoeding, bij ondertekening van de intentieovereenkomst. Dat maakt voorfinanciering van de grond overbodig en maakt zelfbouw voor een bredere groep mensen bereikbaar.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	- Ontwikkelingsstrategie Zelfbouw (2015/498027) in commissie ontwikkeling 25 februari 2016 - Ontwikkelingsstrategie Zelfbouw (2015/498027) in raadsvergadering 10 maart 2016
Besluit College d.d. 3 juni 2019	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. dat vanaf heden bij nieuwe verkopen door de gemeente de verkoopvoorwaarden bij zelfbouw zo ingericht worden dat de aanbetsaling van 10% op de koopsom vervalst als er sprake is van een zelfbouwproject, en 2. dat de te betalen reserveringsvergoeding van 3% van de koopsom wordt verrekend met de koopsom bij notariële overdracht als er sprake is van een zelfbouwproject. de griffier, de voorzitter,
---	---

1. Inleiding

Bij het vaststellen van de ontwikkelstrategie Zelfbouw (2015/498027) is toegezegd om een onderzoek te doen naar een financieringsfaciliteit voor betaalbare zelfbouw, aan de hand van het gemeentelijk aanbod aan zelfbouwplanden en -kavels (2016/584933), en om een eventueel financieringsinstrument pas toe te passen nadat het instrument is voorgelegd aan de raad (2017/135667). Aan beide toezeggingen wordt met dit raadsvoorstel invulling gegeven.

Zelfbouw – ook wel (Collectief) particulier opdrachtgeverschap ((C)PO) genoemd – biedt kansen op veel terreinen. Mensen ontwerpen niet alleen hun woning naar wens, maar worden sterk betrokken bij hun eigen omgeving. Het draagt ook bij aan de lokale bouwconomie doordat veelal lokale bouwers worden aangetrokken. In de Woonvisie 2017 – 2020 is dan ook gekozen om de uitvoering van de Ontwikkelstrategie Zelfbouw (raad, februari 2016) voort te zetten.

Zelfbouw is populair, maar komt vanwege de schaarste aan grond in Haarlem weinig voor. Bij de vaststelling van de Ontwikkelstrategie is afgesproken om te onderzoeken of zelfbouw ook bereikbaar gemaakt kan worden voor gezinnen (huishoudens) met een bruto jaarinkomen van € 31.000 tot € 45.000 door aanvullende financieringsfaciliteiten te ontwikkelen. Via dit raadsvoorstel wordt invulling gegeven aan deze onderzoekwens.

Onder zelfbouw worden in dit voorstel naast bouwplanden voor zelfbouw ook kluswoningen en ander gemeentelijk vastgoed geschaard.



Zelfbouw betekent dat een particulier of groep particulieren een bouwka­vel koopt en van begin tot eind zelf bepaalt wat er ge­bouwd wordt en met welke partijen (architect, adviseurs, aannemer) er wordt samengewerkt.

Een kluswoning is een woning die door een gemeente of corporatie wordt aangeboden, waarbij de koper de verplichting aangaat om deze binnen een bepaalde tijd op te knappen. De koper moet minimaal twee jaar in de woning blijven wonen nadat de woning is opgeknapt. Verhuren of doorverkopen is uitgesloten. De woningen bevinden zich vaak (maar niet uitsluitend) in achterstandswijken.

Gemeentelijk vastgoed zonder woonbestemming kan ook door zelfbouwers worden getransformeerd tot woningen.

Een belangrijk aspect van al deze vormen van zelfbouw is, dat de zelfbouwer maximale zeggenschap heeft over het ontwerp van de gehele woning, maar ook over de keuze voor de adviseurs, architect en aannemer. Ontwikkelen en bouwen in eigen beheer, maar ook de eis tot eigen bewoning, zijn voorwaarden die onlosmakelijk aan zelfbouw verbonden zijn.

De voorgestelde regeling is alleen van toepassing op gemeentelijk bezit.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor

1. vanaf heden bij nieuwe verkopen door de gemeente de verkoopvoorwaarden zo in te richten dat de aanbetsaling van 10% op de koopsom vervalt als er sprake is van een zelfbouwproject, en
2. de te betalen reserveringsvergoeding van 3% van de koopsom te verrekenen met de koopsom bij notariële overdracht als er sprake is van een zelfbouwproject.

3. Beoogd resultaat

Door de vereiste aanbetsaling van 10% (conform algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem) van de koopsom achterwege te laten en de reserveringsvergoeding van 3% af te trekken van de aankoop­prijs, worden drempels weggehaald voor aspirant zelfbouwers bij aankoop van een zelfbouwka­vel, kluswoning of transformatie­pand bij verkoop door de gemeente Haarlem. Zelfbouw wordt op deze manier beter bereikbaar voor alle inkomens zonder eigen vermogen.

4. Argumenten

1. Het wegnemen van een financieringsdrempel bevordert zelfbouw.

Bij een overeenkomst tot aankoop van de grond of vastgoedobject wordt pas tot levering van de grond en/of het object overgegaan als de omgevingsvergunning onherroepelijk is verleend. De notariële levering na afgifte van de omgevingsvergunning biedt de aspirant zelfbouwer(s) de

mogelijkheid om de financiering van de grond/het object mee te nemen in de hypotheek, zodat voorfinanciering voor de aankoop van de grond/het object niet meer nodig is.

2. De gemeente Haarlem wil zelfbouw stimuleren voor alle inkomensgroepen.

In de Woonvisie wordt ingezet op meer zelfbouw, omdat dit aansluit bij het beleid dat is gericht op een woning die aansluit op de behoefte van de consument. Maar zelfbouw wordt ook ingezet om in Haarlem-Oost en Schalkwijk bij te dragen aan de vitaliteit van die wijken. Door de voorgestelde regeling wordt een drempel om zelf te bouwen, voor alle inkomensgroepen, weggenomen.

3. Er zijn al verschillende financiële regelingen voor aspirant kopers/zelfbouwers.

Om een koopwoning bereikbaar te maken voor starters biedt Haarlem een starterslening aan, die uitgevoerd wordt door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Zelfbouw kan ook via deze lening gefinancierd worden. Daarnaast is er een subsidieregeling van de Provincie Noord-Holland speciaal voor CPO groepen. Deze regeling stopt in 2020, maar er is kans op een doorstart. Bouwgroepen die niet meer in aanmerkingen komen voor de regeling van de Provincie, kunnen een beroep doen op de stimuleringslening Duurzame stedelijke vernieuwing. Deze lening kan na het afsluiten van de hypotheek direct worden afgelost. Deze lening staat tot het plafond is bereikt open voor verschillende initiatieven en is verlengd tot en met 2021.

4. Gezien het beperkte aantal beschikbare zelfbouwkavels en kluswoningen in Haarlem, biedt de voorgestelde regeling (gecombineerd met de bestaande financieringsregelingen) een passende oplossing om zelfbouw toegankelijk te maken voor alle inkomensgroepen.

Haarlem heeft als doelstelling om per jaar kavels voor 20 tot 30 zelfbouwwoningen op te leveren. Dit geldt voor de hele gemeente en omvat zowel kavels en kluswoningen die de gemeente zelf op de markt brengt, als voor kavels en kluswoningen van corporaties. Deze kavels zijn er voor verschillende inkomensgroepen. Naar verwachting zal een relatief kleine groep een extra financieringsregeling nodig hebben. Volgens het laatste woonwensenonderzoek 'Wonen in de metropoolregio Amsterdam 2017' (WiMRA 2017) wil 12% van de ondervraagden in Zuid-Kennemerland/IJmond graag een zelfbouwkavel. Van alle verhuigeneigden in de metropoolregio Amsterdam met een inkomen vanaf de EU-grens (€36.165,- tot 1,5x modaal (€54.248,-) is 9% zeker geïnteresseerd in zelfbouw. Specifieke cijfers voor Haarlem zijn op dit moment nog niet voor handen.

Het invoeren van een nieuwe lening is een relatief zwaar instrument, waar naar verwachting weinig gebruik van gemaakt gaat worden. Tot slot is de hypotheekrente al een aantal jaar erg laag, waardoor er bij de banken een hoger bedrag geleend kan worden.

5. Risico's en kanttekeningen

1. De faciliteit kan alleen ingezet worden bij verkoop van grond in eigendom van de gemeente Haarlem.



De intentieovereenkomst tot koop met voorgestelde faciliteit kan alleen worden ingezet bij verkoop van grond (zelfbouwkavels) en vastgoed (panden voor transformatie en kluswoningen) in eigendom van de gemeente Haarlem. Voor grond in particulier bezit zal de aspirant koper zelf in overleg moeten gaan over de betaling en levering van de grond met de verkopende partij. De gemeente streeft ernaar om bij verkoop van eigen grond of vastgoed aan een ontwikkelaar, deze regeling op te nemen in een anterieure overeenkomst, als er een wens is voor zelfbouw op die locatie. De bestaande financieringsregelingen zijn wel van toepassing op zelfbouwkavels en kluspanden van andere verkopende partijen.

2. Het verrekenen van de reserveringsvergoeding met de aankoop prijs van de grond levert iets minder opbrengsten op.

Als grond wordt verkocht aan ontwikkelaars, dan wordt de grond gereserveerd tot de omgevingsvergunning is verleend. De rente tijdens deze periode wordt gecompenseerd door de reserveringsvergoeding. Als deze vergoeding achteraf wordt verrekend met de koopsom bij notariële levering, dan wordt de opbrengst voor de gemeente dus iets minder hoog.

Omdat de gemeente niet veel kavels heeft en omdat het rentepercentage heel laag ligt, gaat het niet om grote bedragen. Er bestaat een risico, dat als de omgevingsvergunning of financiering niet rond komt, de koop niet doorgaat. In dat geval wordt de reserveringsvergoeding niet terugbetaald.

6. Uitvoering

De verkoopvoorwaarden bij een project voor zelfbouw, transformatie van gemeentelijk vastgoed ten behoeve van zelfbouw of kluswoning van de gemeente Haarlem worden vormgegeven conform het besluit, en de bijbehorende verkoopprocedures van grond en vastgoed worden aangepast aan de nieuwe regeling.

7. Bijlagen

Bijlage I: Overzicht financieringsfaciliteiten voor zelfbouw.