

Burgemeester en wethouders

Datum 22 november 2023

Onderwerp

Concept samenstelling starterspakket De Wolden

Wij willen

het voor starters op de woningmarkt in De Wolden makkelijker maken een woning te kopen.

Wij besluiten

1. Kennis te nemen van de maatregelen die mogelijk onderdeel kunnen zijn van het starterspakket De Wolden.
2. Om in 2024 de beschreven maatregelen verder uit te werken in lokale regelgeving, zoals de huisvestingsverordening, het bestemmingsplan, en overige beleidsregels.
3. In 2024 afspraken te maken met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) om het voor starters in De Wolden mogelijk te maken gebruik te maken van een starterslening.
4. En in 2024 de definitieve samenstelling van het starterpakket vast te stellen.
5. De raad te informeren over de stand van zaken per brief.

Want

1. Het is voor starters in De Wolden lastig een passende woning te vinden. Enerzijds heeft dit te maken met de beschikbaarheid van woningen, anderzijds met de betaalbaarheid van woningen. Het starterspakket bestaat uit een set maatregelen die kunnen bijdragen aan een verbetering van de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van woningen voor starters op de woningmarkt in De Wolden.
2. We kunnen en willen als gemeente via een aantal instrumenten en maatregelen invloed uitoefenen op de beschikbaarheid van woningen:
 - a. Opkoopbescherming en voorrang voor eigen inwoners, beide via de huisvestingsverordening:
 - Opkoopbescherming moet ervoor zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven voor kopers die er zelf gaan wonen. Aan de hand van een nog uit te voeren schaarste-onderzoek bepalen we of we dit gaan opnemen in de huisvestingsverordening.
 - Voorrang voor eigen inwoners houdt in dat de gemeente tot 50% van de woningen kan bestemmen voor mensen met een economische of lokale binding met de gemeente. Op dit moment komt echter al meer dan 50% van de kopers uit De Wolden en deze maatregel levert waarschijnlijk geen extra kansen op voor starters.
NB: vanaf 2025 moeten gemeenten een huisvestingsverordening hebben met daarin in ieder geval een urgentieverordening. Bij het opstellen van de huisvestingsverordening voor De Wolden houden we ook rekening met de twee bovengenoemde onderwerpen.
 - b. Het antispeculatiebeding en de zelfbewoningsplicht zijn bedoeld om handelen in woningen om hier winst op te maken te voorkomen. Vaak is hier een zelfbewoningsplicht aan gekoppeld. Een en ander is vastgelegd in anterieure

overeenkomsten. We willen in 2024 de regels zo aanpassen dat er een antispesulatiebeding is voor nieuwbouwwoningen tot de grens voor betaalbare woningen van € 275.000.

- c. De bestemmingscategorie sociale koop of middenhuur regelt dat een nieuwbouwwoning voor minimaal tien jaar behouden blijft in het koopsegment met een prijs tot de NHG-grens. Als deze categorie in het bestemmingsplan is vastgelegd, kan een ontwikkelaar alleen het type woning bouwen dat in het bestemmingplan staat.

Voor alle bovengenoemde maatregelen geldt dat deze in de eerste maanden van 2024 nader worden uitgewerkt in lokale regelgeving. De gemeenteraad stelt deze regelgeving vast.

3. De gemeente kan de betaalbaarheid voor starters bevorderen door startersleningen voor starters in De Wolden mogelijk te maken. Dit is een tweede hypotheek op de woning die het verschil overbruggt tussen wat een starter kan lenen op basis van zijn inkomen en het bedrag dat nodig is om de woning te kopen. Een starterslening bedraagt maximaal 20% van de koopsom, de gemeente investeert dit bedrag. We willen als gemeente startersleningen mogelijk maken en gaan daarom afspraken maken met SVn. Na vaststelling van deze afspraken volgt een raadsvoorstel om de benodigde investering in 2024 zo spoedig mogelijk te maken en de starterslening aan te bieden.
4. De verschillende onderdelen van het starterspakket krijgen in 2024 vorm en inhoud, waarover we ook dan pas een definitief besluit kunnen nemen.
5. Afgesproken is dat gemeenteraad informatie ontvangt over de voorgestelde samenstelling van het starterspakket. Dit vindt plaats in de vorm van de bijgevoegde brief aan de gemeenteraad.
De volgende stap is de concrete uitwerking van de maatregelen in het starterspakket. Voor ieder van de maatregelen geldt dat de gemeenteraad hier een besluit over dient te nemen. Dit vindt in 2024 plaats.

Maar

Het voorgestelde pakket kan niet garanderen dat op korte termijn meer woningen voor starters beschikbaar zijn, noch dat de kosten voor starters dalen. Het pakket heeft uitsluitend als doel starters te ondersteunen en het realiseren van lokale regelgeving om hiermee bij te dragen aan de beschikbaarheid van woningen voor starters. Woningbouw is een proces dat langere tijd duurt en daarmee geldt ook voor het starterspakket dat de effecten hiervan pas over enkele jaren echt zichtbaar zijn.

Achtergrond

In maart 2023 heeft de gemeenteraad de woon(zorg)visie van De Wolden vastgesteld. Hierin zijn zes verschillende thema's opgenomen die in de komende jaren een nadere uitwerking vragen en krijgen: nieuwbouw, een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad, wonen en zorg, betaalbaarheid, leefbare wijken en dorpen en huisvesting van aandachtsgroepen.

De uitwerking van dit starterspakket is een uitwerking van de woon(zorg)visie en heeft betrekking op de betaalbaarheid en op de beschikbaarheid van woningen voor starters.

De financiële gevolgen zijn

In de begroting 2024 zijn middelen gereserveerd voor de uitwerking van de woon(zorg)visie, waaronder ook voor het beheer van de startersleningen. Het beschikbaar stellen van startersleningen vraagt echter ook een investering van de gemeente. Hierover gaan we afspraken maken met SVn en daarna leggen we het college en de gemeenteraad een voorstel voor om deze investering zo spoedig mogelijk beschikbaar te stellen om starters al in 2024 een lening te kunnen aanbieden.

Alternatieven

Het alternatief is om een of meer van de maatregelen niet te gaan uitwerken. Dit heeft tot gevolg dat er minder mogelijkheden zijn om starters op de woningmarkt in De Wolden te kunnen ondersteunen.

Bijlagen

- Samenstelling starterspakket De Wolden, d.d. 22 november 2023
- Brief aan de gemeenteraad (concept)