

Datum: 28 november 2023  
Onderwerp: Starterspakket De Wolden  
Ons kenmerk:

Geachte heer, mevrouw,

Op 30 maart 2023 heeft uw gemeenteraad de woon(zorg)visie 2023-2027 van De Wolden '*Veelzijdig wonen in De Wolden!*' vastgesteld. Het starterspakket is een van de ambities.

Een starter is iemand die voor het eerst een woning huurt of koopt. Van de starters in De Wolden heeft 40% behoefte aan een huurwoning en 60% aan een koopwoning. De woon(zorg)visie wil hierin voorzien door nieuwe woningen toe te voegen, te sturen op doorstroming en een starterspakket te realiseren. Het starterspakket richt zich enerzijds op de betaalbaarheid en anderzijds op de beschikbaarheid van woningen voor starters om het zo voor starters makkelijker te maken een woning te kopen.

### **Reeds gerealiseerd beleid**

De Wolden heeft op verschillende manieren al aandacht voor beschikbaarheid en betaalbaarheid. Voorbeelden zijn een lagere grondprijs, de zelfbewoningsplicht, het antispeculatiebeding en de mogelijkheid tot woningsplitsing of het realiseren van tijdelijke flexwoningen.

Het beleid van de gemeente is in zijn algemeenheid gericht op het op peil houden van het aanbod sociale huurwoningen en, passend bij de behoefte, het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen. Dit is ook een centraal thema in de meerjarige prestatieafspraken tussen gemeente De Wolden, woningcorporatie Actium en huurdersvereniging MEVM. In december 2023 zal het college deze vaststellen.

### **Stimuleringsmaatregelen**

In de woon(zorg)visie staan verschillende maatregelen die onderdeel kunnen zijn van het starterspakket. Regelingen als KoopGarant, KoopStart, duokoop en KoopLater zijn stimuleringsregelingen gericht op het kopen van een woning van een corporatie of ontwikkelaar. De gemeente heeft vrijwel geen directe invloed op deze maatregelen, maar kan ze wel onder de aandacht brengen van ontwikkelaars en corporaties.

Een belangrijke stimuleringsregeling waar de gemeente wél invloed op heeft, is het beschikbaar stellen van een starterslening. In 2024 maken we afspraken met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) om startersleningen in De Wolden mogelijk te maken. Dit vraagt om een investering door de gemeente.

### **Beleidskaders en juridische verordeningen**

In de lokale regelgeving zijn verschillende zaken te regelen die bijdragen aan de beschikbaarheid van woningen voor starters, zoals:

- Het antispeculatiebeding en de zelfbewoningsplicht in anterieure overeenkomsten aanscherpen.

- Opkoopbescherming en voorrang voor eigen inwoners in de huisvestingsverordening opnemen.
- De bestemmingscategorie sociale koop of middenhuur in de bestemmingsplannen opnemen.
- Duowonen mogelijk maken via woningsplitsing.

De huisvestingsverordening verdient hier meer aandacht. Afhankelijk van de vaststelling en inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting moet iedere gemeente vanaf 2025 een huisvestingsverordening hebben met daarin in ieder geval een urgentieverordening. Wij gaan deze huisvestingsverordening in de komende periode opstellen. De opkoopbescherming is een onderdeel van de huisvestingsverordening, het is echter de vraag of dit een noodzakelijke maatregel in De Wolden is. Hiertoe moet eerst een onderzoek plaatsvinden. Dit geldt ook voor het opnemen van voorrang voor eigen inwoners in de huisvestingsverordening, omdat op dit moment al meer dan 50% van de kopers afkomstig is uit De Wolden.

Alle genoemde maatregelen krijgen in 2024 een nadere uitwerking, de bijlage bevat meer informatie. Nadat de maatregelen zijn uitgewerkt, zullen het college en de gemeenteraad een en ander moeten vaststellen. Het onderwerp starterspakket komt daarmee in 2024 terug op de agenda van de gemeenteraad.

### **Financiële gevolgen**

Het beschikbaar stellen van de starterslening vraagt een investering van de gemeente. Gezien de druk op de woningmarkt willen we de mogelijkheden voor starters zo spoedig mogelijk vergroten en niet wachten tot 2025. In de eerste helft van 2024 volgt daarom een raadsvoorstel met het verzoek dit extra geld beschikbaar te stellen.

### **Informatie en communicatie**

Informatie en communicatie zijn van belang om het starterspakket bekendheid te geven. Daarnaast is het wenselijk een informatiefolder te ontwikkelen voor ontwikkelaars over de verschillende stimuleringsregelingen. De informatie en communicatie krijgen in 2024 vorm en inhoud.

### **Leeswijzer bijlage**

In de bijlage treft u de samenstelling van het starterspakket voor De Wolden aan. Het document start met de achtergrond waarom dit starterspakket is samengesteld. De hoofdstukken 2, 3 en 4 vormen de kern van het document. Hoofdstuk 2 bevat een analyse van de huidige situatie in De Wolden, hoofdstuk 3 gaat in op de verschillende bovengenoemde maatregelen en hoofdstuk 4 laat de samenstelling van starterspakket voor De Wolden zien. Tot slot geeft hoofdstuk 5 het implementatieplan weer. Het document sluit af met een bijlage met daarin het wettelijk kader waarbinnen het starterspakket tot stand gekomen is.

Wij gaan ervan uit dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,

Roelof Pieter Koning  
Gemeentesecretaris

Inge C.J. Nieuwenhuizen  
burgemeester