

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 63548
Datum vergadering: 29 juni 2020
Datum voorstel: 5 mei 2020
Nummer: A
Onderwerp: Motie Starterswoningen

Voorgesteld raadsbesluit

In te stemmen met het voorstel om in de dit jaar vast te stellen nieuwe Woonvisie alsmede in de tweejaarlijkse actualisatie van de Uitvoeringsnota en het bijbehorende Kwaliteitshandvest, nadrukkelijk aandacht te besteden aan de doelgroep starters en derhalve ook aan de starters met beperkt(er) budget.

Samenvatting van het voorstel

Aangezien alleen via het ruimtelijke spoor gestuurd kan worden op kooprijzen van woningen tot 200.000 euro (cf. thans geldend Bro), wordt uitvoering gegeven aan de motie door in de dit jaar vast te stellen nieuwe Woonvisie, alsmede in de dit jaar tweejaarlijks te actualiseren Uitvoeringsnota en Kwaliteitshandvest nadrukkelijk aandacht te besteden aan de doelgroep starters en derhalve ook aan de starters met beperkt(er) budget.

Aanleiding voor het voorstel

Uw raad heeft ons college opgedragen een raadsvoorstel voor te bereiden dat het begrip starterswoning in het grond- en woningbeleid financieel afbakt en de starterswoning als zodanig bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen en/of uitgifte van woningbouwkvavels te betrekken.

Beoogd resultaat van het voorstel

De (nieuwbouw)woningmarkt beter bereikbaar maken voor starters met een beperkt(er) budget en zo nog beter voorzien in het in het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen opgenomen thema Wonen.

Argumentatie

Voordat een antwoord wordt gegeven over de wijze waarop wordt voorgesteld om deze motie uit te voeren, wordt eerst inzicht gegeven in het gemeentelijk beleid en de bevoegdheden van de gemeente.

De overheid heeft de gemeenten in de Woningwet de opdracht gegeven om een woonvisie vast te stellen.

Ten aanzien van de marktwerking op de woningmarkt is het maar de vraag of gemeenten kunnen sturen. Om een paar voorbeelden te noemen: de commerciële projectontwikkeling heeft een grote vlucht genomen, veel bouwgrond is in particuliere handen (ook vanwege het feit dat inbreiding vóór uitbreiding gaat) en de huizenprijzen zijn de afgelopen jaren gestegen. De gemeente heeft daardoor een hele andere positie dan wanneer men zelf bouwgrond in handen heeft. De Wet voorkeursrecht gemeenten heeft overigens deze positie wel weer versterkt en biedt de gemeenten de mogelijkheid om een actieve grondpolitiek te voeren. Daarnaast speelt ook het belang van het betrekken van de inwoners bij dit beleid. Voor de gemeente is het van belang om gebruik te maken van de inzichten van bewoners en daarmee het beleid te onderbouwen.

Uw raad heeft op 13 juli 2016 de Woonvisie 2016+ vastgesteld. De daarin opgenomen programmering wordt middels de uitvoeringsnota Woningbouw tweejaarlijks verantwoord en geactualiseerd. Het Kwaliteitskader wordt tweejaarlijks bijgesteld op basis van verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt en informatie van marktpartijen. De Uitvoeringsnota en het bijbehorende Kwaliteitskader is op 2 november 2018 door uw raad vastgesteld. Het Kwaliteitskader is tot stand gekomen na consultaties van dorpsraden respectievelijk werkgroepen Wonen in relatie tot 'Mijn Dorp'. Het rapport is opgebouwd uit een woningmarktanalyse gevolgd door aanbevelingen en de werkwijze voor de kwalitatieve programmering. Het Stec-rapport zelf kent als bijlage zogeheten foto's per kern. Op deze zogeheten kernfoto's staat informatie over de bestaande woningvoorraad, waaronder bouwjaar en woningtype en de huishoudensprognose per doelgroep. Ook is de bestaande plancapaciteit en de belangrijkste input vanuit de participatiegesprekken beschreven. De gegevens dienen als basis voor de gesprekken over de afweging van toekomstige woningbouwplannen.

In het gemeentelijk grond- en woningbeleid is het begrip starterswoning niet opgenomen. Wel het begrip starter. Dit laatste begrip is niet gekoppeld aan een "woning" maar aan "de persoon". De starter is binnen het

gemeentelijk Woonbeleid de doelgroep met bijzondere aandacht, naast de doelgroep ouderen. Het is de bedoeling met name deze groep in staat te stellen over passende huisvesting te kunnen beschikken. De doelgroep starters is een diffuse groep, zowel qua wensen als qua inkomen. Een groot deel van deze groep kan zichzelf redden op de woningmarkt en vindt zijn weg door aankoop van een bestaande woning dan wel een bouwkaavel waarop men de eigen woning laat bouwen. Starters met een beperkt(er) budget hebben hier meer moeite mee. De reden hiervoor kan zijn gelegen in de financiële armslag maar ook in de prijsontwikkeling op de woningmarkt.

De markt voor o.a. starters is afhankelijk van meerdere aspecten, zoals prijsontwikkeling van materialen en lonen, inkomen(sontwikkelingen), wettelijke verplichtingen ten aanzien van bouwen en de rentestand. Al deze aspecten zijn niet alleen van invloed op de doelgroep starters, maar ook op andere doelgroepen.

Op de bestaande woningmarkt worden de woningprijzen onder andere bepaald door het mechanisme van vraag en aanbod. De gemeente is niet bevoegd om hier invloed op uit te oefenen. Wel heeft de gemeente een instrument dat de starters meer financiële armslag biedt: de Starterslening.

Op de nieuwbouwmakkt heeft de gemeente meer invloed. Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden in gemeentelijke woningbouwplannen en woningbouwplannen van private ontwikkelaars.

In geval het om gemeentelijke woningbouwplannen gaat kan door middel van een gerichte verkaveling gestreefd worden naar grondkosten die passend zijn bij de financiële situatie van de desbetreffende starter. Bij bouwkaavels tot en met 250 m² wordt nog een reductie van 20% op de grondprijs gegeven. Het is aan de starter zelf om de hoogte van de bouwkosten van de te bouwen woning te bepalen.

In het geval dat het gaat om woningbouwplannen van projectontwikkelaars zal winstoogmerk (deels) bepalend zijn voor wat men aan woningbouw wil ontwikkelen. Het is aan de gemeente om hierover afspraken te maken. In het verleden was de gemeente bijna altijd de ontwikkelende partij en was er feitelijk geen sprake van een kwalitatief kader; bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan voor woningbouw werd gekeken naar de inschrijvingslijsten waarop ook de wensen van de ingeschrevenen bekend waren gemaakt.

Nu er een kwaliteitskader voor woningbouw is en op grond van de huidige prognoses sprake is van een op termijn steeds kleinere stijging van het aantal huishoudens, is het een gemeentelijk belang om de juiste woningen voor de juiste doelgroepen te realiseren, ook voor de langere termijn.

De motie is, gelet op de bevoegdheden van de gemeente, opgevat als een opdracht om juist die starters met een beperkt(er) budget te steunen bij het kunnen verkrijgen van een eigen woning. Hierbij wordt opgemerkt dat er vanzelfsprekend een ondergrens is als het gaat om het verkrijgen van een eigen woning.

Zoals hierboven al is geconstateerd, is de markt voor starters voor een koopwoning net als andere doelgroepen, afhankelijk van de marktwerking. De gemeente heeft geen bevoegdheid om die marktwerking te reguleren. Wel is de gemeente op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om afspraken te maken over sociale huur- en koopwoningen. Aan deze begrippen mag geen eigen invulling worden gegeven, omdat deze zijn gedefinieerd en financieel zijn afgebakend in het Besluit ruimtelijke ordening : voor koopwoningen geldt een koopprijs vrij op naam van ten hoogste €200.000,- (sociale koop). Ten aanzien van sociale huur geldt de aanvangshuur van € 737,14 per maand (cf. thans geldend Bro).

Wordt een anterieure overeenkomst (zie hierna) gesloten, dan mogen prijsafspraken gemaakt worden, voor zover het gaat om de eerder genoemde prijzen. In een aantal voorkomende gevallen kan dit toereikend zijn. Hierbij wordt opgemerkt dat op basis van onze ervaringen het dan gaat om zeer kleine tussenwoningen. In de gesprekken met de woonwerkgroepen van onze kernen hebben wij veelal gemerkt dat een aanzienlijke groep starters instroomt op een hoger prijssegment. Het gaat dan bijvoorbeeld om ruimere hoekwoningen en gemiddelde tweekappers. Het prijssegment voor deze woningen ligt in elk geval hoger dan de in het Bro genoemde grens.

NB: Bij een anterieure exploitatieovereenkomst kunnen de gemeente en de particuliere grondeigenaar afspraken maken die exact zijn afgestemd op de omstandigheden van het geval. Beide partijen weten op deze manier al vroeg in het proces waar zij aan toe zijn. Doel van de anterieure exploitatieovereenkomst is het vastleggen van afspraken tussen partijen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het project en de planning en fasering te regelen. In dat kader hebben partijen afspraken gemaakt over de ontwikkeling van, alsmede het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied. De bouwrijpe grond zal vervolgens door de exploitant worden bebouwd in overeenstemming met het dan vigerende bestemmingsplan.

Een en ander betekent dat in anterieure overeenkomsten geen afspraken kunnen worden gemaakt over de prijzen boven de in het Bro genoemde grens van te bouwen woningen in een bestemmingsplan. Dus ook niet over prijscategorieën van woningen die door uw raad zelf zijn gedefinieerd.

Om buiten de kaders van het Bro goedkopere woningen voor starters gerealiseerd te krijgen, zal dan ook op een andere wijze tot afspraken gekomen moeten worden. Hierbij is maatwerk vereist en wordt gedacht aan afspraken over kavelgroottes en vanuit ruimtelijke ordening de stedenbouwkundige invulling van het gebied. Dit jaar eindigt de gemeentelijke Woonvisie 2016+, die een looptijd had van 4 jaar. Ook dient dit jaar de 2-jaarlijkse actualisatieplicht voor de Uitvoeringsnota en het bijbehorende Kwaliteitshandvest plaats te vinden. Het is daarbij van belang om de markt en de wensen van bewoners te betrekken, voordat een nieuw Kwaliteitshandvest kan worden vastgesteld. Het is passend om in dat traject wederom aandacht te hebben voor o.a. de doelgroep starters op de markt en gelet op de motie, de starters met een beperkt(er) budget.

Indien aan de orde, kan het college ertoe overgaan om via een anterieure overeenkomst op basis van het huidige Bro starterswoningen af te dwingen tot het prijssegment van €200.000,-. Over starterswoningen in het prijssegment daarboven zal in anterieure overeenkomsten door middel van afspraken over verkaveling en de stedenbouwkundige invulling van het gebied worden gestuurd. Aan de hand van voorbeelden van kavelgroottes en woningtypes zal in het Kwaliteitskader worden aangegeven hoe voor de verschillende doelgroepen de juiste woningen gebouwd gaan worden.

Externe communicatie

Er is geen specifieke communicatie nodig.

Financiële paragraaf

Het opnemen van meer kleinere kavels in zowel gemeentelijke plannen als in particuliere plannen zal tot minder opbrengsten leiden voor de gemeente. Bij gemeentelijke kaveluitgifte wordt immers aan starters 20% korting op de grondprijs gegeven op het moment dat zij een kavel ≤ 250 m² afnemen. Bij particuliere plannen zijn dezelfde kavels van ≤ 250 m² vrijgesteld van afdracht om zo te stimuleren dat ze wel in de verkaveling worden opgenomen.

Uitvoering

Nadat het raadsbesluit is genomen, zal in het kader van de dit jaar op te stellen gemeentelijke woonvisie én een Kwaliteitshandvest (via de tweejaarlijkse Uitvoeringsnota Woningbouw) nadrukkelijk aandacht besteed worden aan de starters en derhalve ook aan de starters met beperkt(er) budget. Een afvaardiging van de gemeenteraad zal bij de voorbereidingen worden betrokken.

Evaluatie

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Raadsbesluit

Datum: 29 juni 2020
Nummer: B
Onderwerp: Motie Starterswoningen

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 mei 2020, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 18 juni 2020;

gelet op artikel 108 en 147 Gemeentewet;

besluit

In te stemmen met het voorstel om in de dit jaar vast te stellen nieuwe Woonvisie alsmede in de tweejaarlijkse actualisatie van de Uitvoeringsnota en het bijbehorende Kwaliteitshandvest, nadrukkelijk aandacht te besteden aan de doelgroep starters en derhalve ook aan de starters met beperkt(er) budget.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 juni 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,