

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

13 februari 2024

Kenmerk

Z/24/066614 / D/24/134708

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Opsteller

Kapaan, Robbert

Onderwerp

Beantwoording art. 42-vragen VVD inzake 'Nieuwe start voor starters door huisvestingswet'

Beantwoording van de vragen**ARTIKEL 42 VRAGEN VVD – NIEUWE START VOOR STARTERS DOOR HUISVESTINGSWET**

De kop “Stijgende huizenprijzen drijven starters tot wanhoop” verscheen dinsdag op de website van het AD (16-1-2024). Het NRC schreef even daarvoor al over dit onderwerp: “Onderzoek: voor starters in veertig jaar niet zó moeilijk om een woning te kopen”. In Woerden is de situatie niet anders. Gelukkig is er met de vele woningbouwplannen wel de mogelijkheid om de situatie voor Woerdense starters te verbeteren.

De wethouder heeft echter het volgende aangegeven: “Als gemeente mogen we geen afspraken maken over het met voorrang toewijzen van nieuwbouw koopwoningen aan eigen inwoners”. Hoewel de Woerdense VVD bekend is met de (voormalige) regels over toewijzing van koopwoningen voortvloeiend uit de Huisvestingswet 2014, zien we dat in buurgemeenten zoals Lopik wel voorrang wordt geboden aan starters. Zo staat er het volgende opgenomen in de FAQ van de ontwikkeling bij Lopik-Oost: “Mensen in de leeftijdsgroep van 18 tot 35 jaar krijgen een voorrangpositie (...) Na het voldoen aan de leeftijdsgroep hebben inwoners uit de gemeente Lopik een voorrangpositie bij de toewijzing van een woning.” Over het verschil in het toekennen van deze voorrangpositie krijgt onze fractie begrijpelijke vragen van inwoners. De fractie van Inwonersbelangen heeft hierover eerder technische vragen gesteld, waaruit het bovenstaande citaat afkomstig is.

Voorwaarden zoals hierboven genoemd zouden goed samengaan met reeds geldende Woerdense regels die ontwikkelaars verplichten om in de koopovereenkomst met de nieuwe eigenaren een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht op te nemen.

De Woerdense VVD ziet echter een duidelijke discrepantie tussen bijvoorbeeld Woerden en Lopik en wil daarom graag opheldering van het college. Hoe kan het dat in Lopik aanvullende voorwaarden gesteld kunnen worden, maar in Woerden niet?

Vraag 1.

Kan het college bevestigen dat het in Lopik om een keuze van de ontwikkelaar gaat? Zo nee, wat is dan de grondslag voor het hanteren van de toewijzingsregels? Waarom is het in Woerden niet tot het hanteren van deze voorwaarden gekomen?

Antwoord 1.

Nee. Het college is niet betrokken geweest bij de afspraken tussen de gemeente Lopik en de betreffende ontwikkelaar en kan daar zodoende geen uitspraak over doen. Zie verder antwoord 2.

Vraag 2.

Is het college bekend met andere gemeenten waarin toewijzingsbeleid en -regels worden gehanteerd om koopwoningen aan starters (al dan niet uit de eigen gemeente) toe te kennen? Zo ja, valt deze grondslag ook in Woerden toe te passen?

Antwoord 2.

Ja, het is de gemeente bekend dat er in andere gemeenten koopwoningen aan starters worden toegekend. Er worden vanuit de gemeente Woerden geen toewijzingsregels opgelegd aan ontwikkelaars om de woningen aan starters te gunnen. De gemeente maakt wel afspraken over de verschillende prijscategorieën waarin er gebouwd wordt, namelijk goedkope koop, betaalbare koop, middeldure koop en dure koop. De categorieën goedkope- en betaalbare koop zijn over het algemeen het meest interessant voor starters, maar ook voor bijvoorbeeld alleenstaande ouderen of gescheiden inwoners. In de nieuwbouwprojecten die in 2023 in verhuur / verkoop zijn gegaan zien wij ook dat veel van dit type woningen uiteindelijk naar starters is gegaan.

Verder wordt getracht vanuit de gemeente om de woningen in de categorie goedkoop niet uitbreidbaar te maken, zodat de woningen klein en relatief goedkoop blijven. Daardoor blijven de woningen in de goedkoopste categorie zoveel als mogelijk geborgd in deze prijscategorie.

Vraag 3.

Welke voorwaarden kunnen door de gemeente wel opgelegd worden om woningen aan starters te kunnen gunnen?

Antwoord 3.

Zie antwoord 2.

Vraag 4.

Hoe kijkt het college in het bijzonder naar de mogelijkheden onder de per 1 januari 2024 gewijzigde Huisvestingswet 2014? Is het college voornemens om op basis van deze verruiming inspanningen te verrichten om bij lopende of komende projecten tot toewijzingsbeleid te komen, voor zowel starters als op grond van andere criteria?

Antwoord 4.

In de nieuwe Huisvestingswet worden er ook kansen geboden voor het lokaal toewijzen voor goedkope- en betaalbare koopwoningen. De gemeente zal bij vaststelling van de nieuwe Huisvestingswet onderzoeken wat de gevolgen en mogelijkheden zijn voor haar beleid in de Gemeente Woerden. De nieuwe gemeentelijke huisvestingsverordening wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. De vaststelling van de nieuwe huisvestingsverordening laten we zoveel mogelijk parallel lopen met het traject van de nieuwe woonvisie.

Vraag 5.

Welke (komende) woningbouwprojecten hebben (reeds) een specifieke doelstelling voor of zijn specifiek gericht op starters?

Antwoord 5.

De gemeente heeft de afgelopen tijd veel progressie gemaakt in nieuwe projecten die van de grond komen. Enkele projecten waar veel koopstarters op af zijn gekomen zijn o.a. Weidse Weelde in Kamerik en 't Raadhuis in Harmelen. Naar verwachting komen er diverse nieuwe projecten nog dit jaar in verkoop. Hier zitten ook goedkope- en betaalbare koopwoningen in die zeer geschikt zijn voor o.a. de doelgroep starters. Daarnaast zal in de grootste ontwikkellocaties van de gemeente, Snellerpoort en Nieuw-Middelland, de komende jaren een mix aan diverse woningtypes en -categorieën ontstaan voor allerlei verschillende doelgroepen. Ook hier kunnen starters straks een passende woning vinden. Voor het overzicht van woningbouwprojecten evenals de planning opleveringen wordt er verwezen naar het woningbouwoverzicht dat in oktober 2023 naar de gemeenteraad is gestuurd (D/23/116288 en D/23/119819).

Vraag 6.

Op welke projecten kan er vanuit de raad nog sturing gegeven worden?

Antwoord 6.

Met het vaststellen van de woonvisie in 2019 en het addendum op de woonvisie in 2021 heeft de raad ingestemd met de voorwaarden die aan ontwikkelaars worden meegegeven evenals met de voorwaarden voor tenders voor ontwikkelingen van gemeentegronden. In 2024 wordt de nieuwe woonvisie ontwikkeld waar de raad meerdere malen intensief bij wordt betrokken. Dat is het moment dat de raad sturing kan geven aan o.a. de voorwaarden die worden meegegeven bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen.

Het stellen van extra eisen en voorwaarden kunnen tijdelijke oplossingen zijn om meer starters aan een woning te helpen. Echter, dat betekent ook dat andere doelgroepen langer op een passende woning moeten wachten. De oplossing voor het creëren van meer betaalbare woningbouw (koop en huur) zit voor de Gemeente Woerden vooral in het bouwen van méér woningen in alle prijsklassen.

Kaders voor het bouwen van starterswoningen, marktconforme grondprijzen en het instellen van een maximale bouwhoogte kunnen instrumenten zijn om sturing te geven. Maar om kaders helder te kunnen stellen is een duidelijke definitie van starterswoningen nodig.

Vraag 7.

Wat wordt er volgens het college onder een starterswoning verstaan, met betrekking tot prijs, afmeting of andere kenmerken?

Antwoord 7.

De Gemeente Woerden kent geen definitie van een starterswoning. Dit onderwerp wordt verder besproken tijdens de gesprekken over de nieuwe woonvisie. Zie verder antwoord 2.

Bijlagen

- Vragen Reglement van Orde art. 42 VVD - 'Nieuwe start voor starters door huisvestingswet' (D/24/134682).
