

## Art 42 vragen - 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?

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?
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?
3. Welke voorwaarden kunnen door de gemeente wel opgelegd worden om woningen aan starters te kunnen gunnen?
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?
5. Welke (komende) woningbouwprojecten hebben (reeds) een specifieke doelstelling voor of zijn specifiek gericht op starters?
6. Op welke projecten kan er vanuit de raad nog sturing gegeven worden?

- <https://www.ad.nl/rotterdam/stijgende-huizenprijzen-drijven-starters-tot-wanhoop-zonder-hulp-van-je-ouders-kom-je-er-niet~af5b15c8/>
- <https://www.nrc.nl/nieuws/2023/12/21/onderzoek-voor-starters-in-veertig-jaar-niet-zo-moeilijk-geweest-om-een-woning-te-kopen-a4185070>
- <https://www.lopikoost.nl/faq/>

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.

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

Namens de Woerdense VVD, Florian Bos

- <https://www.ad.nl/rotterdam/stijgende-huizenprijzen-drijven-starters-tot-wanhoop-zonder-hulp-van-je-ouders-kom-je-er-niet~af5b15c8/>
- <https://www.nrc.nl/nieuws/2023/12/21/onderzoek-voor-starters-in-veertig-jaar-niet-zo-moeilijk-geweest-om-een-woning-te-kopen-a4185070>
- <https://www.lopikoost.nl/faq/>