Advies ondersteuning starters op de woningmarkt

Datum: 23-06-2023
Aan: College van Burgemeester en Wethouders (kopie t.a.v. de gemeenteraad)
Van: Jongerenraad Barneveld
Betreft: Advies omtrent ondersteuning starters op de woningmarkt

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

De afgelopen decennia is huisvesting een groeiend onderwerp geworden in Nederland. Met complexe factoren als bevolkingsgroei, vergrijzing, inflatie, migratie en nog veel meer is de druk op de woningmarkt groter dan ooit.

Over een ding zijn we het allemaal eens: huisvesting is een recht. Iedereen moet een dak boven het hoofd hebben. Dit houdt in dat iedereen die op zoek is naar een woning, ook de mogelijkheid moet hebben om die te vinden. Jammer genoeg is dit al jarenlang niet meer het geval en is het voor talloze mensen een enorme strijd geworden om een plek te vinden.

Zo ook in Barneveld, waar met name jonge starters hard worden getroffen door de ontwikkelingen op de woningmarkt met alle gevolgen van dien. Zo hebben bedrijven in Barneveld problemen met het aantrekken van theoretisch opgeleiden. Barneveld Tomorrow spreekt zelfs van een zogeheten "*braindrain*". Veel jongeren, die na hun studie weer terug willen komen naar Barneveld, kunnen hier niks vinden/krijgen waardoor ze naar andere plekken moeten verhuizen.

De Jongerenraad Barneveld begrijpt dat dit probleem enorm complex is en heeft daarom gesprekken gevoerd met de gemeente, Huiswaarts, een projectontwikkelaar, jongeren, KAP makelaars en politieke partijen om goed inzicht te krijgen in de problematiek. Vanuit deze gesprekken hebben wij een drietal maatregelen ontwikkeld om de woningmarkt toegankelijker te maken voor starters.

Extra prijsgrens

De eerste maatregel die wij graag willen voorleggen is het toevoegen van een extra grens in de sociale koopsector. Op dit moment is het zo dat er een grens gehanteerd wordt van €260.000. Dit betekent dat het college een projectontwikkelaar kan vereisen om een bepaald percentage woningen van maximaal €260.000 te bouwen.

Alhoewel duidelijk inzichtelijk is hoeveel woningen in de goedkope sector vallen, is er geen goed overzicht van de prijsverdeling binnen deze groep woningen. Hierdoor is het mogelijk dat er te veel woningen worden gebouwd die aan de dure kant van het spectrum liggen (€230.000 tot €260.000). Met name voor de individuele starter zijn deze prijzen te hoog, waardoor deelname aan de woningmarkt onmogelijk wordt.

De Jongerenraad pleit ervoor om een extra prijsgrens van €210.000 toe te voegen, onder de huidige prijsgrens van €260.000. Toevoeging van deze prijsgrens zorgt ervoor dat inzichtelijk wordt wat de verdeling is van de goedkope woningen in Barneveld, en creëert duidelijkheid over de daadwerkelijke hoeveelheid woningen die door individuele starters kunnen worden gekocht.

Sociale huur en koop

Een ander aspect waar rekening mee moet worden gehouden, is de toegankelijkheid van starterswoningen in verhouding tot sociale huur. We begrijpen dat hier landelijke quota voor worden gesteld door minister De Jonge. Toch vinden wij het belangrijk dat de beschikbaarheid van koopwoningen hier niet onder lijdt. Zeker gezien onze doelgroep aangeeft veel belang te hechten aan het kopen van een woning.

Tijdens ons gesprek met wethouder Wijnne en beleidsmedewerker Stevens werd ons verteld dat in de bouw van de wijk Bloemendal er gericht wordt op 35% hoogbouw. Met oog op de lagere prijs van een aantal van deze appartementen (€200.000) willen wij u graag adviseren om, waar mogelijk, deze woningen beschikbaar te houden voor koop.

Het idee van doorstroming

Tijdens de gesprekken die de Jongerenraad Barneveld heeft gevoerd werd regelmatig het idee van doorstroming boven tafel gebracht. Doorstroming werkt als volgt: iemand in een rijtjeswoning verhuist naar een duurdere woning. Hierdoor komt een goedkopere rijtjeswoning vrij. Die kan worden opgevuld door iemand uit een starterswoning. Vervolgens kan een starter in de markt stappen.

Deze kettingreactie zou ervoor moeten zorgen dat bij het bouwen van een woning er altijd een starterswoning voor vrij komt. Helaas is de praktijk weerbarstiger. Veel mensen hebben geen financiële mogelijkheden tot het kopen van een grote, duurdere woning. Het komt echter ook voor dat mensen tevreden zijn met de plek waar ze wonen, en geen behoefte hebben aan verhuizen. Zo komt het regelmatig voor dat ouderen, die geen kinderen meer thuis hebben wonen, helemaal geen behoefte hebben aan een grotere woning. Hierdoor loopt de doorstroming vast. Het nadeel aan deze kettingreactie is dat elke stap moet lukken om uiteindelijk starterswoningen vrij te krijgen. Wanneer dit niet lukt, komt er dus geen starterswoning vrij.

Om dit probleem aan te pakken is het belangrijk om veel starterswoningen aan te bieden zodat mensen in ieder geval een betere kans hebben op het kopen van een woning. Zojuist is benoemd dat hoogbouw voornamelijk onder huur valt, terwijl juist deze (kleinere) woningen goed verkocht kunnen worden aan (individuele) starters.

Alternatief voor doorstroming

De afgelopen jaren zijn de prijzen van bouwmaterialen enorm gestegen. Hierdoor is het lastig om goedkope woningen te bouwen die ook kwalitatief aan alle eisen voldoen. Een projectontwikkelaar heeft ons verteld dat het bouwen van een complex met alleen goedkope woningen niet rendabel is. Een manier waarop dat wel mogelijk is, is de gemêleerde woning. Dit is een appartementencomplex waarin verschillende type appartementen aanwezig zijn. Zo kunnen er op de begane grond een aantal seniorenwoningen staan, terwijl er zich op de eerste verdieping een aantal studio's en eengezinsappartementen bevinden. Door gebruik te maken van een goed doordachte indeling, blijven de kosten voor de goedkopere appartementen ook daadwerkelijk laag.

Daarnaast zorgt het er ook voor dat deze appartementencomplexen niet volledig gevuld worden door dezelfde groep mensen (e.g. ouderen en studenten). Een project in de gemeente Ede is hier een mooi voorbeeld van. Daar hebben onlangs 4 rijtjeswoningen plaatsgemaakt voor 20 appartementen. Veel mensen hebben hierdoor een kans gekregen op een goedkopere woning.

Conclusie

Samenvattend richten wij uw aandacht op de volgende punten:

1. Het creëren van een extra prijsgrens van €210.000;
2. Inzichtelijk maken waar goedkope woningen verkocht kunnen worden in plaats van verhuurd;
3. Het bouwen van gemêleerde appartementencomplexen.

Wij als Jongerenraad verwachten dat deze maatregelen positieve invloed hebben op de positie van starters op de Barneveldse woningmarkt.

Wij zien uw reactie met vertrouwen tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Sven Likkel	voorzitter
Berdian Evink	secretaris
Tim van Eede	algemeen lid