



GEMEENTE BOEKEL

MEMO

Aan : de raads- en burgerleden
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Betreft: : Raadsmemo inzake starterswoningenbeleid
Datum : 27 februari 2023

Geachte raads- en burgerleden,

Op 7 maart 2023 is in het college vooruitlopend op het vaststellen van de Woonvisie nieuw beleid behandeld ten aanzien van starterswoningen binnen de gemeente Boekel. Middels deze memo wordt u hierover geïnformeerd.

Situatie op de huizenmarkt

Door de hoge huizenprijzen en het beperkte aanbod in vrijkomende woningen is het lastig om als starter op de kopersmarkt te komen. Daarnaast zijn de hypotheekrentes gestegen waardoor het voor sommige starters niet haalbaar is om de maandlasten van de hypotheek te dragen. Er zijn verschillende manieren waarmee starters hun kansen op de woningmarkt kunnen vergroten. Vorig jaar was dat nog door middel van de jubelton. Dit jaar kunnen starters nog gebruik maken van het afschaffen van de overdrachtsbelasting, diverse regelingen als KoopStart (momenteel aangeboden door Van Wanrooij in de Burgt fase 1), of het aangaan van een starterslening. De gemeente wil echter ook bijdragen aan een woningmarkt die voor starters toegankelijk is. Binnen de gemeente Boekel kennen we geen beleid voor het aanbieden en verkopen van (grond voor) starterswoningen. Bij het bepalen van de grondprijzen zijn wel grondprijzen vastgesteld voor starterswoningen. Daarom is hier beleid voor opgesteld ten aanzien van wanneer een woning het predicaat starterwoning heeft en wie als starters worden aangemerkt. Voor de inwoners is dit beleid van belang zodat er meer ruimte wordt gecreëerd voor starters op de woningmarkt.

Beleid starterswoningen en definitie starters

Om starterswoningen binnen de gemeente betaalbaar te houden is besloten om de v.o.n.-prijs te maximeren op € 275.000,-. Hiervoor moet een gebruiksklare woning beschikbaar worden gesteld. Onder "gebruiksklaar" dient in ieder geval te worden verstaan: een woning voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair, elektra, warmtevoorziening, water en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken. In de hiervoor gemelde bovengrens is tevens begrepen de eventuele kosten voor de (verplichte) afname van 'extra's' zoals een garage of parkeerplaats.

Het staat ontwikkelaars vrij om een kortingsproduct hierbij in te zetten. Dat wil zeggen dat zij hun verkoopopbrengst kunnen vergroten door een kortingsproduct zoals KoopGarant of KoopStart aan te bieden. Voor de starters is het echter van belang dat zij niet meer dan

€ 275.000,- betalen voor de gebruiksklare woning. Ontwikkelaars dienen de starterswoningen aan te bieden aan personen die als “starter” gekwalificeerd worden. Als starter zijn aan te merken:

- Personen in de leeftijd tot 36 jaar, én die zich voor de eerste keer als koper op de woningmarkt begeven.

Het uitsluiten van personen buiten de gemeente is niet toegestaan. Er kan echter wel gewerkt worden met een voorrangsprincipe, waarbij is besloten om starters met binding met de gemeente Boekel voorrang te geven op starters die dat niet hebben. Onder “binding” wordt verstaan personen die reeds in de gemeente Boekel wonen of die gedurende een lange aaneengesloten periode in gemeente Boekel gewoond hebben (minimaal tien jaar) of personen die eerste of tweede graadsfamilie in de gemeente hebben wonen.

Om starterswoningen langdurig beschikbaar te houden, wordt bij de levering van de woningen een kettingbeding opgenomen. Een kettingbeding is een bepaling in de leveringsakte waarin is opgenomen dat wanneer de starter het huis weer wil verkopen, hij of zij de woning met bepaalde voorwaarden weer door moet leveren. Hierin kan worden opgenomen dat de woning altijd met de voorwaarden van een starterswoning weer doorverkocht moet worden.

Relatie met de Woonvisie

Conform het verzoek van de raad zal in 2023 een complete herijking van de woonvisie plaatsvinden met een bredere insteek in de vorm van een volkshuisvestingsplan aansluitend bij de jongste ontwikkelingen op het gebied van wonen. Het beleid voor de starterswoningen loopt hierop vooruit. Dit beleid zal onderdeel uitmaken van de nog door uw raad vast te stellen Woonvisie.