



MEMO

Aan: Raads- en burgerleden
Van: College van burgemeester en wethouders

Documentnummer
664107

22 april 2025

Zaaknummer
664106

Onderwerp: Wijziging regels starterswoningenbeleid 2025

In 2023 is het starterswoningenbeleid vastgesteld vooruitlopend op het vaststellen van de Woonzorgvisie voor de gemeente Boekel.

In de afgelopen jaren zijn meerdere projecten door de gemeente Boekel opgestart voor de verkoop van grond onder voorwaarden uit het "startersbeleid".

In de zomer van 2025 wordt de woonzorgvisie aan de gemeenteraad voorgelegd, waarin onder andere het beleid voor de verkoop van grond voor de bouw van starterswoningen is opgelegd.

Aangezien er op dit moment enkele wijzigingen wenselijk zijn in het beleid treft u hierbij het aangepaste startersbeleid aan. Vanwege de looptijd van de projecten is het niet wenselijk om te wachten tot de zomer van 2025 voor de vaststelling van het woonzorgbeleid, waarvan het startersbeleid een uitvoeringdocument is.

In het beleid uit 2023 is opgenomen dat een starterswoning dient te worden gebouwd onder de maximale vrij op naam prijs van € 275.000,00. Hierbij dient een gebruiksklare woning beschikbaar te 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. Daarbij 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.

Wijziging beleid

Wijziging in vrij op naam prijs

In de praktijk zien we dat de maximale vrij op naam prijs van € 275.000,00 aan de krappe kant is om een gebruiksklare woning op te leveren. Daarom is de wens uitgesproken (vanuit ontwikkelaars en kopers) om de vrij op naam prijs te koppelen aan een percentage van de "betaalbaarheidsgrens". Deze betaalbaarheidsgrens wordt vastgesteld door de Rijksoverheid en wijzigt met de ontwikkelingen in de markt.

De prijs voor betaalbare woningen in 2025 is € 405.000,00. De prijs voor starterswoningen wordt daarmee genomen op 75% van € 405.000,00. Dit komt neer op een maximale vrij op naam prijs voor starterswoningen van € 303.750,00.

Door de starterswoningprijs te koppelen aan de betaalbaarheidsgrens, wordt deze prijs automatisch aangepast bij een wijziging van de betaalbaarheidsgrens. Daarbij nemen we op dat de maximale prijs bij verkoop niet lager mag zijn dan het bedrag waarvoor de woning is aangekocht.

Vorrangsprincipe

Ontwikkelaars dienen de starterswoningen aan te bieden aan personen die als “starter” gekwalificeerd worden. Als starter zijn aan te merken: 1. Personen in de leeftijd tot en met 35 jaar, én; 2. Personen die nog geen eigen woning op naam hebben gehad. Het uitsluiten van personen buiten de gemeente is niet toegestaan.

Er kan echter wel gewerkt worden met een vorrangsprincipe, waarbij is besloten om starters met binding met de gemeente Boekel vorrang 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. Daaraan wordt toegevoegd dat onder “binding” ook wordt verstaan als de persoon reeds 5 jaar of meer deel uitmaakt van een stichting/vereniging in de gemeente Boekel.

Ook worden personen die een economische binding hebben in de gemeente Boekel toegevoegd aan het vorrangsprincipe. Onder economische binding wordt verstaan dat de persoon in economisch opzicht redelijk belang heeft om zich in de gemeente te vestigen. In de praktijk is dit bijvoorbeeld het geval als iemand een dienstverband heeft bij een werkgever in Boekel van meerdere dagen (minimaal twee) per week.

Woningen beschikbaar houden voor de doelgroep

Om starterswoningen langdurig beschikbaar te houden, wordt bij de levering van de woningen een kettingbeding (met boetebepaling) 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 enkel onder bepaalde voorwaarden door mag leveren. Hierin kan worden opgenomen dat de woning enkel onder de voorwaarden van een starterswoning weer doorverkocht mag worden.

Relatie met de Woonvisie

Conform het verzoek van de raad zal in 2025 een complete herijking van de woon(zorg)visie 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 en betreft een uitvoeringsdocument. Dit beleid zal onderdeel uitmaken van de nog door uw raad vast te stellen Woonvisie.