

Beantwoording technische vragen van het burgerlid A. van de Werk (PvdD) m.b.t. agendapunt 4.8. Verordening Starterslening gemeente Buren 2025 in voorbereiding op de inhoudelijke behandeling van dit voorstel in de oordeelvormende raad d.d. 27 mei 2025.

Onderwerp: Verordening Starterslening gemeente Buren 2025

Datum: 26 mei 2025

Datum beantwoording: 26 maart 2025

Vraag 1:

Hoeveel woningen zijn er momenteel beschikbaar in de gemeente Buren onder de waarde van de gemiddelde hypotheekaanvraag voor starters in de gemeente Buren¹ (€ 397.689)?

Antwoord:

Op dit moment staan er 7 woningen te koop tot € 397.689. Daarvan zijn er 4 verkocht onder voorbehoud.

Vraag 2:

Hoeveel nieuwbouwwoningen komen er de komende jaren bij in de gemeente Buren waarbij starters (al dan niet door middel van de starterslening) voor in aanmerking komen rekening houdend met de gemiddelde hypotheekaanvraag voor starters in gemeente Buren¹?

Antwoord:

We willen dat er in de periode van 2025 tot en met 2034 540 woningen opgeleverd worden tot onze maximale prijsgrens betaalbare koop.

Aanvullende vraag bij antwoord technische vraag 2:

wat is de ondergrens prijs binnen deze groep woningen? Circa € 275.000? Opbouw verschillende prijscategorieën?

Antwoord:

Bij grote nieuwbouwprojecten vragen we ontwikkelaars woningen toe te voegen in vier prijscategorieën. Die categorieën

% t.o.v. totale nieuwbouw	prijsgrens	Indexering
3%	€ 218.383,46	CPI
6%	€ 236.090,23	CPI
12%	€ 265.601,50	CPI
19%	€ 376.655,00	Gemiddelde loonstijging (maar max. de landelijke rijsgrens betaalbaar)

Of er in een plan ook daadwerkelijk deze verdeling gerealiseerd wordt, hangt o.a. af van de ruimtelijke en financiële mogelijkheden binnen zo'n plan. Dat houdt in dat we er niet van uit kunnen gaan dat uiteindelijk 3% van de totale nieuwbouw zal bestaan uit woningen tot €218.383,46. Het is interessant daarvoor ook de informatieavond voor de gemeenteraad bij te wonen op 11 juni.

Vraag 3:

Is de hoeveelheid potentiële woningen waar starters voor in aanmerking komen (al dan niet door middel van de starterslening) voldoende voor de vraag vanuit starters?

Antwoord:

We gaan er van uit dat de woningen die we bouwen voorzien in de vraag. Of dat uiteindelijk ook volledig aansluit is moeilijk te zeggen. Dat is mede afhankelijk van de ontwikkelingen op de bestaande woningmarkt (zowel lokaal als regionaal) en inkomensontwikkelingen.

¹ <https://www.gelderlander.nl/arnhem/starter-op-huizenmarkt-arnhem-heeft-minder-hypotheek-nodig-dan-gemiddeld-in-gelderland~a1d5799c/>