



| | |
|----------------------|---|
| Onderwerp | Notitie kansen voor starters |
| Zaaknummer | 86697-2021 |
| B&W vergadering | 14 december 2021 |
| Integrale advisering | Rineke Bugter, Jos Strijtveen, Marlon Hallink |
| Portefeuillehouder | Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans |
| Voor informatie | Lenie Oldemaat |

Bestuurssamenvatting

Het college heeft aan de gemeenteraad toegezegd met een notitie te komen waarin aanvullende instrumenten voor de doelgroep starters nader worden onderzocht. Het is op basis van de Huisvestingswet op dit moment niet mogelijk om inwoners van gemeente Raalte een voorrangspostie te geven bij de uitgifte van woningbouw kavels en nieuwbouwwoningen. In de koopsector mogen geen bindingseisen worden gesteld. Om die reden is bekeken of er andere mogelijkheden bestaan om starters uit gemeente Raalte zo goed mogelijk te kunnen faciliteren. In bijgevoegde notitie zijn een aantal mogelijkheden geschetst om voor een betere positie voor starters te zorgen. Eén van de aanbevelingen is om met een doelgroepenverordening te gaan werken. Voorgesteld wordt om, nadat deze notitie is vastgesteld, deze in een rond de tafel vergadering met de gemeenteraad te bespreken. Aan de hand van de uitkomsten daarvan komen we eventueel met een nader voorstel.

Beslispunten

1. Bijgevoegde notitie kansen voor starters vaststellen;
2. De agendacommissie verzoeken om de notitie ter opiniërende bespreking te agenderen voor een rond de tafel vergadering.

Besluit

Inleiding

We hebben bekeken op welke manier het mogelijk is starters een betere kans te geven, rekening houdend met de huidige regelgeving. In de notitie komen instrumenten aan bod die al worden ingezet, waaronder de starterslening, vergroting van het aanbod in het betaalbare segment en kaveluitgifte in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Bij de vier meest recente kaveluitgiftes in gemeente Raalte (totaal 51 kavels) is circa 80% van de kavels naar eigen inwoners gegaan. Wanneer we kijken naar het goedkopere segment (16 kavels voor rijwoningen), is het aandeel kavels dat naar eigen inwoners is gegaan hoger, circa 88%. Het aandeel kavels voor rijwoningen dat naar jongeren is gegaan, is 83%. Alle rijwoningen zijn in CPO uitgegeven, wat wellicht voornamelijk eigen inwoners aantrekt.



Naast de instrumenten die al worden in gezet, worden in de notitie aanvullende instrumenten toegelicht, waaronder de doelgroepenverordening en het Zaans model. Vooralsnog zien wij van de aanvullende mogelijkheden de doelgroepenverordening als het meest voor de hand liggende instrument om in te voeren.

Beoogd effect

We willen de eigen starters behouden. Dit is van belang voor de vitaliteit en de sociaal/economische ontwikkeling van gemeente Raalte. We willen alle kernen in gemeente Raalte graag vitaal houden en we willen jongeren/starters de mogelijkheid geven om binnen het eigen dorp te blijven wonen.

Argumenten

1.1 Er mogen geen bindingseisen worden gesteld op de koopmarkt.

Er zijn gemeenten die bindingseisen stellen bij kaveluitgifte, terwijl dit tot op heden niet is toegestaan. Dit schept discussie en verwarring. Om hier duidelijkheid over te kunnen scheppen is juridisch advies ingewonnen (bijlage 2). Hieruit blijkt dat het stellen van bindingseisen niet mag. Ook is navraag gedaan bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (bijlage 3). Het Ministerie bevestigt ook dat er geen bindingseisen mogen worden gesteld. Een artikel over gemeente Bergen (bijlage 4), bevestigt dit nogmaals.

Het stellen van maatschappelijke en economische bindingseisen is alleen toegestaan als dat wordt geregeld in een Huisvestingsverordening, welke slechts van toepassing is op de huurmarkt. Op de koopmarkt mogen dergelijke bindingseisen niet worden gesteld. Uitgangspunt in Nederland is vrijheid van vestiging, zoals dat is vastgelegd in internationale verdragen. Dat grondrecht kan slechts beperkt worden indien dat noodzakelijk is voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Ingrijpen door de overheid in de woonruimteverdeling (huur en koop) is daarom slechts bij wet mogelijk. De huidige Huisvestingswet 2014 maakt dat (met uitzondering van de Waddeneilanden) niet mogelijk voor koop.

1.2 Met bijgaande notitie worden de verschillende mogelijkheden om kansen voor starters te vergroten in beeld gebracht.

Van de aanvullende instrumenten is het vaststellen van een doelgroepenverordening het meest voor de hand liggend. Een doelgroepenverordening kan bijdragen aan een groter aanbod betaalbare woningen voor starters en inwoners met een laag of midden inkomen.

Via een doelgroepenverordening kunnen geen voorrangregels voor starters worden gerealiseerd en kunnen geen bindingseisen worden gesteld. Wel is het mogelijk om afspraken over realisatie van een bepaald aandeel sociale koopwoningen publiekrechtelijk via het bestemmingsplan te verankeren, waarbij inkomensgrenzen worden gesteld met een instandhoudingstermijn.

Duurzaamheid

n.v.t.

Kanttekeningen

Voorgenomen wetwijziging.

Tot op heden mogen er in de koopsector geen bindingseisen worden gesteld. Onlangs is bekend geworden dat de minister van Binnenlandse Zaken voornemens is om middels een wetwijziging het mogelijk te maken om als gemeente eigen inwoners voorrang te geven bij het toewijzen van nieuwbouwoopwoningen. Op het moment dat deze wijziging in werking treedt, zullen we de mogelijkheden die dit schept, in relatie tot bestaande instrumenten, nader bekijken.

Financiën

n.v.t.



Vervolg

Na vaststelling door het college wordt de agendacommissie verzocht om de notitie voor een rond de tafel vergadering te agenderen. Aan de hand van de uitkomsten daarvan volgt eventueel een nader voorstel.

Communicatie

n.v.t.

Bijlagen

| | |
|-----------|--|
| Bijlage 1 | Notitie kansen voor starters |
| Bijlage 2 | Juridisch advies Construct Advocaten d.d. 19 juli 2021 |
| Bijlage 3 | Mailwisseling Ministerie BZK |
| Bijlage 4 | Artikel gemeente Bergen d.d. 21 oktober 2021 |