

Notitie Starterswoningen

behorende bij raadsvoorstel Starterswoningen Donderen
d.d. 7 januari 2014

Doel voorstel starterswoningen

Het doel van het voorstel is meerledig. Enerzijds willen we de positie van starters op de woningmarkt verbeteren, anderzijds willen we ook het woningplan Donderen vlottrekken. We willen ook de jeugd in Donderen bedienen en in Donderen houden ter bevordering van de leefbaarheid en het tegenhouden van de vergrijzing in het dorp. Kortom, we willen dynamiek in het plan.

Aanleiding notitie

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel "starterswoningen Donderen" op 10 december 2013 is verzocht om het terugnemen van het voorstel en aan te tonen dat:

geborgd wordt dat de gelden voor de afwaardering rechtstreeks ten goede komen aan de starters in Donderen, dan wel in de gemeente Tynaarlo.

Definitie starters en starterswoningen

Starters

In de in mei 2013 vastgestelde verordening van de starterslening wordt een definitie gegeven van de aanvrager van de lening:

de starter, die voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins.

Het college heeft verder aangegeven in de verordening dat de aanvrager:

- woonachtig moet zijn in Nederland
- een woning koopt in Tynaarlo
- de woning zelf gaat bewonen
- de woning niet meer bedraagt dan € 200.000,-.

Starterswoning

Er bestaat geen eenduidige definitie van starterswoningen. Het woordenboek geeft aan: "een betrekkelijk goedkope woning voor mensen die voor het eerst een huis kopen". Maar elke gemeente geeft hier zijn eigen interpretatie en uitwerking aan. Kent een starterswoning een maximale oppervlakte, inhoud, prijs? Dit is voor elke instantie zelf te bepalen.

In het voorstel wordt verstaan onder starterswoning: "woningen qua type en prijs uitermate geschikt voor starters". De geplande woningen zijn ook starterswoningen te noemen omdat de starters (die voldoen aan de bovengenoemde definitie) hebben geparticipeerd in het traject. Wat wil de starter, wat heeft de starter te besteden, wat zijn zijn kaders..... Mede aan de hand van hun wensen- en eisenpakket zijn de we tot dit concrete voorstel gekomen.

Hoe borgen we dat alleen starters uit de gemeente Tynaarlo in aanmerking kunnen komen?

Ingrijpen in de vrijheid van vestiging is niet toegestaan. Het is dus niet mogelijk om sociaal-economische eisen op te leggen aan de kopers. Het opstellen van leeftijdscategorieën is ook niet mogelijk (leeftijdscategorieën). Het is derhalve niet mogelijk om bijvoorbeeld op te nemen dat de koper in Tynaarlo woonachtig moet zijn en niet ouder mag zijn dan bijvoorbeeld 30 jaar.

De ruimte die ons wordt geboden ligt wel in de mogelijkheid om de doelgroep "starter", de starter die voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt, voorrang te verlenen bij gelijktijdige belangstelling. Het ligt hierbij voor de hand om aan te haken bij de verordening starterslening

gemeente Tynaarlo. Wij nemen dit dan ook op in de koopovereenkomst met VDM. De bepaling heeft de volgende strekking:

1. *VDM heeft de inspanningsverplichting om de communicatie en marketing te richten op starters.*
2. *Daarnaast zal bij gelijktijdige belangstelling kopers die vallen onder de doelgroep starters (zij die voor het eerst een huis kopen en die vallen onder de categorie zoals vermeld in de verordening starterslening gemeente Tynaarlo) voorrang krijgen boven de doelgroep niet-starters. VDM heeft de verplichting dit op te nemen in de toewijzingscriteria. De voorrangsbepaling geldt voor de duur van 3 maanden vanaf start verkoop. VDM zal dit aantonen door afnemers een door de gemeente op te stellen verklaring in te laten vullen waaruit blijkt dat zij tot de doelgroep starters behoren.*

Daarnaast wordt de standaard bepaling uit onze Algemene Verkoopvoorwaarden opgenomen dat de woningen uitsluitend voor eigen gebruik mogen worden gekocht en is het niet toegestaan de woning binnen 2 jaar na ingebruikname te verkopen zonder toestemming van het college.

tijdfactor

Het is misschien mogelijk om specifiekere borgingen op te nemen, maar dit vergt een langere procestijd. Afstemming onder diverse disciplines, zowel intern als extern is hierbij nodig. Bovendien moet aangetoond (kunnen) worden dat er onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste zijn. Wij kunnen nu mensen bedienen die passen in de doelgroep. Er heeft zich onlangs nog een (tweede) serieus geïnteresseerde starter gemeld. Wel een starter, niet woonachtig in de gemeente Tynaarlo, maar met ouders en familie in Donderen. Wij hebben meegewogen dat wij verwachten dat de geïnteresseerden met name de starter zal zijn dan wel de personen met bijpassende inkomens, mede gezien het type en de prijsstelling hiervoor. Wie van buiten instroomt, heeft een legitieme reden. Daarnaast willen we ook niet zomaar voorbij gaan aan de andere twee doelen: woningplan Donderen (en de woningmarkt) vlottrekken en de leefbaarheid in Donderen bevorderen. Wat is er op tegen om de ex-inwoners (bijvoorbeeld de uitgevlogen student) op deze manier terug te kunnen halen naar Donderen. Wat we niet willen is niets doen en uiteindelijk een nog groter bedrag moeten afboeken.

Conclusie

Wil je de bestaande gegadigden (starters) op dit moment faciliteren en de kansen behouden voor het kunnen behalen van de tweede en derde doelstelling, dan kan niet tegemoet worden gekomen aan het volledig borgen van het enkel bieden van mogelijkheden voor starters uit de gemeente Tynaarlo. De kans bestaat bovendien dat ook vanwege wettelijke beperkingen ook na nadere uitwerking volledige borging niet tot de mogelijkheden behoort.