

Onderwerp	Starterswoningen
Datum	24 januari 2022
Steller van de vragen	Alice Olde Reuver of Briel (D66) Herman Kalter (SP)
Registratienummer	229732
Behandeld door	Dorine Wensink, Frank Dorenbusch, Bart oude Veldhuis

Aan de voorzitter van de raad,

Het college wordt conform artikel 39 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de gemeenteraad verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden.

Wij zien dat er de afgelopen periode meerdere woningbouwprojecten zijn aangekondigd in Hof van Twente, zoals de Roerdompstraat in Goor, TSB-terrein in Goor, 't Löppink in het buurtschap Stokkum, het voormalig Countus gebouw in Markelo en recentelijk het plan voor maximaal 17 nieuw te bouwen huizen op het terrein van de voormalige zuivelfabriek 'De Vooruitgang' in het buurtschap Deldenerbroek. In de verschillende media wordt vooral de bouw van de starterswoningen sterk belicht en daar moet ook wat betreft D66 en SP zeer zeker aandacht voor zijn, immers starters/ jongeren vinden in Hof van Twente nauwelijks betaalbare woningen.

Over juist dat laatste maken wij ons grote zorgen, de betaalbaarheid. De starterswoningen in het buurtschap Stokkum hebben een vanaf prijs van 300.000 euro en die voor het buurtschap Deldenerbroek zijn nog niet bekend. Zoals de plaatselijke makelaar voor het plan 't Löppink in Stokkum recentelijk via de media heeft laten weten is ook in Hof van Twente de woningmarkt 'verziekt'.

Daarom hebben wij de volgende vragen:

1. Wat verstaat het college onder de term starterswoningen? En hoe verhoudt zich dat met de huidige hypotheekisen en inbreng van eigen geld?

Een starterswoning is een woning geschikt voor iemand die zich voor het eerst een woning gaat huren of kopen. Starters zijn veelal jong en hebben nog weinig tot geen vermogen opgebouwd. Dat maakt dat ze een woning zoeken binnen de sociale huur of sociale koop. Tot sociale koop rekenen we bij nieuwbouwwoningen een koopprijs tot €250.000; dat is ruim onder de norm vanuit Nationale Hypotheek Garantie. Ook deze woningen zijn nog wel moeilijk bereikbaar voor veel jongeren.

Bij specifieke projecten richten we ons op jonge koopstarters. We gebruiken dan dezelfde uitgangspunten als bij de starterslening. Mensen die jonger zijn dan 35 jaar en nog niet eerder een woning hebben gekocht, komen dan in aanmerking.

2. Deelt het college onze zorg dat de te bouwen starterswoningen financieel niet haalbaar zijn voor starters en deze daarmee nog steeds geen betaalbare woningen kunnen vinden in Hof van Twente?

Het college deelt de zorg dat woningprijzen sterk stijgen. Ook met koopprijzen tot € 250.000 is het moeilijk om een woning te kopen, door de beperkingen van de hypotheekisen.

In plannen voeren we zoveel mogelijk regie op aantal en type woning dat wordt gebouwd. Een aantal voorbeelden zijn:

- appartementen voor koopstarters in Markelo,
- variatie in aanbod bij De Marke III, fase 2,
- afspraken die we maken bij de plannen voor Markelo-noord,
- CPO-project Hemmelweg,
- CPO-project Bentelo Buiten.

3. Welke mogelijkheden gebruikt het college om met name met ontwikkelaars afspraken te maken dat de bouw van starterswoningen tot een maximumprijs beperkt blijft welke wel financieel haalbaar is voor starters?

We maken bindende afspraken met de initiatiefnemer over aantallen woningen, type en ook prijs. Pas daarna starten we een bestemmingsplanprocedure.

Voor bestaande bouw hebben we prestatieafspraken met de corporaties. Woningen die in de verkoop gaan worden eerst aangeboden aan koopstarters.

4. Brengt het college de regelingen zoals de starterslening en erfpachtconstructie goed onder de aandacht bij diegene die hierop aanspraak kunnen maken? En hoe wordt dit in de praktijk ingevuld?

Wanneer een kavel door de gemeente wordt uitgegeven, informeren we de koper altijd over de erfpachtconstructie. Voor een project van een ontwikkelaar is erfpacht niet mogelijk.

Ook wanneer een woning in aanmerking komt voor de starterslening, brengen we dat onder de aandacht. Ook op de website van de gemeente is hierover eenvoudig informatie te vinden.

Doordat woningen momenteel een schaars goed zijn, zijn tijdelijke ingrepen wellicht niet uit te sluiten, meerder gemeenten in Nederland kijken specifiek naar de zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming.

5. Bekijkt het college de mogelijkheid om ook over te gaan tot opkoopbescherming of zelfbewoningsplicht van bestaande en nieuwe woningen om starters en huishoudens met een lager of middeninkomen te beschermen?

Contracten voor nieuwbouwwoningen bevatten een zelfbewoningsclausule. Ook het werken met kavelinschrijflijsten werkt preventief.

Verder worden inderdaad de mogelijkheden tot opkoopbescherming onderzocht. Daarbij wordt eerst onderzocht in welke mate dit een probleem is voor de markt van Hof van Twente.

Verder zien wij dat juist een CPO-traject een bijdrage kan leveren aan starters/ jongeren om hun eigen betaalbare woning te realiseren. Helaas komen dergelijke projecten moeizaam van de grond, zie het traject aan de Hemmelweg in Markelo. Na jaren van vertraging is er nu pas zicht op een voorstel richting de Raad.

6. In hoeverre acht het college een CPO-traject wenselijk in het licht van het bovenstaande en in welke mate kan er een bijdrage worden geleverd vanuit de gemeente om initiatiefnemers hierin meer te ondersteunen met kennis/kunde of middelen?

Voor zowel het project Hemmelweg als Bentelo Buiten is het CPO-traject voorspoedig verlopen. De initiatiefnemers zijn hierin vanuit gemeente ondersteund.

De vertraging werd veroorzaakt door bezwaren vanuit de omgeving, waardoor plannen zijn aangepast. Ook de cyberaanval heeft een rol gespeeld.

7. Overweegt het college om ook met ontwikkelaars in gesprek te gaan om dergelijke CPO-trajecten meer in te bedden in de nieuw te ontwikkelen woningbouwprojecten?

CPO projecten zijn eigenlijk alleen maar haalbaar vanuit gemeentelijk eigendom. Een ontwikkelaar heeft er een te groot direct belang bij om woningen zelf te realiseren. We zetten daarom in op afspraken over de te realiseren woningen.

8 maart 2022

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris, de burgemeester,



drs. D. Lacroix



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM