



Motie

Verbeteren van de positie van starters op de woningmarkt Vaals

De gemeenteraad van Vaals, bijeen tijdens haar openbare vergadering van 19 februari 2018

Overwegende dat:

1. Volgens indieners de positie van de starters op de woningmarkt in Vaals verbeterd dient te worden;
2. In de vergadering van 11 december 2017 een lokale woonvisie is vastgesteld;
3. Thans uitvoering gegeven kan worden aan deze visie

De volgende uitgangspunten in overweging nemende:

Starterswoningen:

- bestaan voor het merendeel uit grondgebonden woningen
- hebben in de regel 2 slaapkamers
- hebben een prijs van € 160.000,-
- blijven duurzaam beschikbaar voor de doelgroep

Een starterswoning geeft eigenlijk aan dat iemand zowel aan het begin van zijn maatschappelijke alsook aan zijn wooncarrière begint. Wel moet een starterswoning in zijn fysieke vorm kwalitatief goed, maar daarnaast wel op enige wijze beperkend zijn, zodat doorstroming wordt gefaciliteerd en interesse vanuit een doelgroep met een hoger budget wordt tegengegaan. Voor het groeiend aantal eenpersoonshuishoudens zijn appartementen en studio's een mogelijke oplossing voor starters. Een belangrijk aspect is dat bij de realisatie van starterswoningen deze duurzaam voor de de doelgroep beschikbaar blijven. Een starterswoning moet een starterswoning blijven, totdat de behoefte ernaar verdwenen is. Dit kan gebeuren door het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden en ondoordacht afspraken te maken m.b.t. verkoop(prijzen) en winstdeling.

Starters:

Starters zijn meerderjarige personen die op zoek zijn naar een zelfstandige koop- huurwoning en na verhuizing geen huur/koopwoning achterlatende en ook niet binnen de huursector doorstromen.

Aanvullende voorwaarden:

- de starter staat ingeschreven in de gemeente Vaals
- maximaal huishoudeninkomen € 35.000.-

Uitzonderingen:

- jongeren welke voor hun studie de gemeente Vaals hebben moeten verlaten, worden gezien als starter in de gemeente Vaals tot een jaar na afronding van hun studie.
 - jongeren welke in de afgelopen vijf jaar de gemeente hebben moeten verlaten als gevolg van een tekort aan betaalbare huisvesting en nog geen eigen woonruimte in bezit hebben, worden beschouwd als starters in de gemeente Vaals.
- Met betrekking tot de uitzonderingsgevallen geldt dat zij wel aan alle overige voorwaarden van de definitie moeten voldoen.

Leeftijdsgrens:

Ondergrens van 18 jaar, maar geen bovengrens, om probleemgevallen rondom een leeftijdsgrens te voorkomen.

Inkomen en vermogen:

Voorgesteld wordt een toetsingsgrens met als bovengrens voor het huishoudeninkomen te hanteren van € 35.000.-. Een vermogenstoets wordt achterwege gelaten omdat de controle door de gemeente op dit punt zeer beperkt is.

Goedkope bouwconcepten:

- vergaande prefabricage;
- compacte verkaveling;
- slimme seriematige bouw;
- beperking vloeroppervlakte (evt. met uitbreidingsmogelijkheden);
- weglaten toeters en bellen.

N.b. uiteraard zijn ook combinaties van strategieën toepasbaar.

Omzetting van niet-woongebouwen in wooneenheden.

Hierbij kan gedacht worden aan kantoor- of bedrijfspanden maar ook aan kloosters.

Verkoop van woningen met een marktprijs tussen de € 120.000 en € 160.000 kunnen een optie zijn indien dit ingepast is in het strategisch voorraadbeheer.

Mogelijkheden voor verwerving:

- via woningstichtingen de Koop Goedkoop regeling (grond blijft bij verkoop bij WS)
 - MGE (maatschappelijk gebonden eigendom) altijd kettingbeding.
 - Koopgarant (geen kettingbeding maar gebruik van erfpacht i.v.m. executoriale verkoop.
- de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning heeft geen bezwaar tegen het basisconcept Koopgarant en daardoor is ook de Nationale Hypotheek Garantie geen probleem.

Erfpacht:

Om de koopgarantregeling uit te kunnen voeren is het zaak dat gebruik wordt gemaakt van een erfpachtconstructie i.p.v. reguliere verkoop van de ondergrond. bij erfpacht blijft de gemeente (of corporatie) eigenaar van de grond. Voor de grond wordt dan huur betaald (canon) hierdoor wordt de juridische. Controle over de starterswoning veilig gesteld. Canon is aftrekbaar van de belasting.

Grondpositie:

Indien de gemeente zelf eigenaar is van de gronden is het realiseren van starterswoningen eenvoudiger, zij kan dan zelf de randvoorwaarden en grondprijzen voor woningen bepalen. Wanneer de gemeente t.b.v. starters een (duurzame) grondprijzreductie wil toepassen, zal zij altijd flankerend beleid moeten voeren, bijvoorbeeld in de vorm van een anti-speculatiebeding of door toepassing van Koopgarant.

Startersbeleid:

Kan ook in de huurmarkt gerealiseerd worden, uiteraard is hier een belangrijke rol weggelegd voor de in de gemeente actieve woningstichtingen.

Doorstroming biedt uiteraard ook aan de onderkant van de woningmarkt ruimte.

Dus Starterswoningenbeleid: - nieuwbouw zoals boven omschreven(Koopgarant)
- verkoop bestaande geschikte woningen (WS'en)
- huur appartementen en studio's (alleenstaanden WS' n)
- doorstromingstrein.

Dit beleid begint uiteraard met ook kijken naar waar geschikte locatie's en gronden en kantoor-of bedrijfspanden geschikt te maken zijn en als zodanig dan geduid worden voor mogelijke ontwikkeling van starterswoningen.

Verzoekt het College

Overeenkomstig bovenstaande uitgangspunten een voorstel uit te werken ter versterking van de positie van de starter op de woningmarkt van Vaals en hiertoe onder anderen een erfpachtcanon uit te werken.

Aldus aangenomen in de openbare vergadering van 19 februari 2018

mr. B.G.P. Hoevenagel
Griffier

drs. R.L.T van Loo
Voorziter