

Memo Gemeente Waadhoeke

Datum:	30 november 2021
Aan:	Gemeenteraad
CC:	
Van:	College van B&W
Portefeuillehouder:	N. Haarsma
Onderwerp:	Motie: extra impuls Woningmarkt

Tijdens de raadsvergadering van 8 juli 2021 heeft u de motie Extra impuls woningmarkt aangenomen. U geeft in uw motie aan zorgen te hebben over de starters op de woningmarkt in Waadhoeke en vraagt het college middels vier vragen antwoord te geven op het startersvraagstuk in Waadhoeke. Hieronder de vier vragen die u aan ons college heeft gesteld.

1. te onderzoeken hoe een versnelling gerealiseerd kan worden om plannen voor extra starterswoningen te realiseren;
2. wat de kosten en opbrengsten van een dergelijk plan zijn;
3. extra financiële ondersteuning voor tijdelijke externe projectleiding die de dorpen en de gemeente kunnen ondersteunen met het realiseren van woonplannen;
4. Hierover aan de gemeenteraad te rapporteren voor de begrotingsbehandeling 2022.

Het startersvraagstuk is in zijn algemeenheid al een complex vraagstuk. Zeker in de huidige tijd, waarin de rente laag is en de vraag naar koopwoningen hoog. Hierdoor zijn op dit moment de verhoudingen op de woningmarkt snel gewijzigd en worden woningen tegen hoge koopsommen aangeboden. De huidige woningzoekenden zijn echter bereid en in staat om deze hoge bedragen te betalen wat prijsopdrijvend werkt. Daarnaast zien we een sterke stijging van de kosten van bouwmaterialen waardoor ook nieuwe woningen (die voldoen aan alle hedendaagse eisen) nauwelijks nog voor starters bereikbaar zijn.

Los van de huidige situatie op de woningmarkt is het altijd al zo geweest dat het niet iedereen is gegund om zelf een woning te kunnen kopen. In onze gemeente zijn niet voor niets 3 van de 10 woningen een huurwoning.

Onderzoek KAW (vragen 1 en 2)

In de raadsvergadering van 8 juli 2021 is door het college aangegeven om voor de beantwoording van uw eerste twee vragen KAW in te schakelen. Dit onderzoeksbureau heeft eerder de woningmarktanalyse Noordwest Friesland uitgevoerd en de gemeentelijke Woonvisie opgesteld. Nu is er specifiek voor het thema starters onderzoek gedaan en zijn er gesprekken gevoerd met lokale makelaars en woningcorporaties om de situatie van de starters in Waadhoeke in beeld te brengen.

Om uw eerste vraag goed te kunnen beantwoorden is het noodzakelijk om de definitie van een starter op de woningmarkt te bepalen. Vandaar uit wordt gekeken naar wat er gebeurt op de Waadhoeke woningmarkt en hoe de actuele voorspellingen eruit zien. Daarna gaat KAW breed in op het beschikbare instrumentarium en specifieke oplossingen voor Waadhoeke. Het volledige rapport is voor u als bijlage bij deze memo gevoegd.

Bevindingen KAW

Een starter wordt gezien als iemand die voor het eerst een eigen woning gaat kopen of huren, van maximaal 35 jaar oud en met een inkomen tot modaal (€ 37.000 per jaar in 2021).

KAW merkt op dat de huurmarkt in Waadhoeke klein en relatief ontspannen is. Starters hebben daarmee nog een redelijk grote kans om een woning te vinden op de huurmarkt. De druk op de koopmarkt neemt daarentegen toe. Nieuwbouw is momenteel te duur voor starters. Hierdoor zijn de starters aangewezen op de huidige bestaande woningvoorraad dan wel de doorstroming daarvan. De huidige financiële situatie op de woningmarkt maakt dat het kopen van een bestaande woning door een starter moeilijk is. Zonder extra hulp zal een deel van de starters op de huurmarkt aangewezen zijn waar nog een redelijk grote kans is om een woning te vinden.

De huidige situatie vraagt om lokaal ingrijpen daar waar het kan. Starters hebben vooral moeite op de koopmarkt. Het is daarom dat KAW heeft gekeken naar potentieel geschikte instrumenten voor koopstarters. Hierin worden twee hoofdroutes onderscheiden:

1. Het aanbod vergroten door nieuwbouw toe te voegen voor kwetsbare groepen.
2. Sturen in de vraag door de verdeling van het bestaande aanbod te beïnvloeden.

Met betrekking tot de eerste hoofdroute wordt voor Waadhoeke vooral gekeken naar tijdelijke woningen in combinatie met een bestemmingsplan-doelgroepenverordening. Voor de tweede hoofdroute in de bestaande bouw wordt gekeken naar uitgestelde betaling en de starterslening. Deze en andere instrumenten zijn in het rapport nader uitgewerkt.

Extra financiële ondersteuning voor tijdelijke externe projectleiding (vraag 3)

De kentering op de woningmarkt (waarbij zowel dorpen als ontwikkelende partijen aankloppen bij de gemeente) is niet in de huidige formatie voorzien. Als het gaat om ontwikkeling van nieuwbouw dan zijn daar echter veel disciplines bij betrokken. Denk daarbij onder andere aan volkshuisvesting, stedenbouw, ruimtelijke ordening, milieu, grondzaken, civiele techniek en vergunningverlening. Extra projectleiding is dan maar een deel van de oplossing. In alle gevallen wordt een fors beroep gedaan op de ambtelijke capaciteit.

Meer personeel betekent dat wij meerdere projecten tegelijkertijd op kunnen pakken. Echter, dit leidt niet tot een versnelling van bijv. de ruimtelijke procedures of de snelheid waarmee onderzoeks- en stedenbouwkundige bureaus opereren. Ook daar ligt de werkdruk hoog.

Zoals door het college mondeling al eens is meegedeeld is door het anders inzetten van vacatureruimte (rest FTE's) dekking gevonden voor extra stedenbouwkundige capaciteit waardoor iets meer ruimte ontstaat rond woningbouwontwikkeling en vraagstukken rond het thema ruimtelijke kwaliteit.

Verder willen we een beroep doen op de provinciale regeling Flexpool waarmee een (bescheiden) inzet van extra professionals mogelijk is. Dit kan dan worden ingezet om ons in bepaalde dossiers maximaal te laten ontzorgen.

Kanttekening daarbij is dat deze professionals ook nu al regelmatig worden ingehuurd en steeds lastiger zijn te vinden (volledig bezet) omdat ook bij adviesbureaus en onderzoeksbureaus de werkdruk op dit moment fors is.

Rapporteren voor de begrotingsbehandeling (vraag 4)

Zoals op 4 november is meegedeeld vraagt het thema in de ogen van het college om een goede voorbereiding in de vorm van een voorlichting aan uw raad. De opbrengst van de discussie tijdens de voorlichting kan worden gebruikt voor de afronding van de rapportage van KAW en kan door het college worden betrokken bij de nadere advisering over dit onderwerp.

Bijlage 1: Motie “Extra impuls woningmarkt”

Bijlage 2: Notitie “Kansen voor starters in Waadhoeke; Instrumenten voor de woningmarkt” (KAW 2 november 2021)