

Aan de leden van de gemeenteraad

Onderwerp Art. 40-vragen	Datum 25 mei 2021
Ons kenmerk Nieuwe betaalbare woningen starters	Uw kenmerk
	Doorkiesnummer
E-mail emy.faro@tilburg.nl	Fax
Postadres Postbus 90155 5000 LH Tilburg	Bezoekadres

Geachte raadsleden,

Hierbij beantwoorden wij de raadsvragen die door het raadslid B. Mieris (PvdA) zijn gesteld op grond van artikel 40 van het Reglement van Orde gemeenteraad Tilburg 2021. De vragen gaan over nieuwe betaalbare koopwoningen voor starters en zijn ontvangen op 15 april 2021. De beantwoording ervan is met een bericht aan de raad verdaagd tot uiterlijk 28 mei 2021.

Vraag 1

Hoe kijkt het college aan tegen een tekort aan betaalbare koopwoningen voor starters in de gemeente Tilburg?

Antwoord 1

Net als in de rest van Nederland is in Tilburg sprake van druk op de woningmarkt. Voor starters is het in de huidige woningmarktsituatie extra lastig om een betaalbare koopwoning te vinden. Binnen de bestaande woningvoorraad in de stad kennen we relatief veel woningen met een WOZ-waarde in het prijssegment tot ca. € 250.000, vaak grondgebonden. Daarin wijken wij af ten opzichte van veel andere steden, waar doorgaans minder (grondgebonden) woningen in dit prijssegment aanwezig zijn. Wat betreft koop hebben we daarom in de Woonagenda, welke door uw Raad is vastgesteld, ingezet op doorstroming van huishoudens, waardoor bestaande goedkope koopwoningen beschikbaar komen voor starters en middeninkomens. In de dorpen hebben we afgesproken wel specifieke aandacht te hebben voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen voor starters. Dit omdat de prijsstelling in onze dorpen anders is dan in de stad Tilburg. We zien ook de prijzen van de bestaande voorraad sterk blijven stijgen en dat mensen zich genoodzaakt voelen te overbieden. Ook is er concurrentie met beleggers.

Vraag 2

Wat zet de gemeente Tilburg in om betaalbare koopwoningen voor starters bereikbaar te maken?

Antwoord 2

Ten eerste bieden we in Tilburg de Starterslening aan. Hiermee kunnen Tilburgse starters op de koopwoningmarkt het verschil overbruggen tussen de prijs van de woning en de maximaal mogelijke hypotheek voor de koper. Verder hebben we voor Stappagoor recent een aanvraag ingediend voor de Woningbouwimpuls. Hiermee kunnen, naast sociale huur, ook meer betaalbare koopwoningen gebouwd worden. Daarbij ligt de grens voor betaalbaarheid op de NHG grens (2021: € 325.000). We onderzoeken nu of we ook een project kunnen voordragen voor de 3^e tranche van de Woningbouwimpuls. Tot slot zijn we in afwachting van de wettelijke mogelijkheid tot Opkoopbescherming, om betaalbare koopwoningen te beschermen tegen opkoop door beleggers voor verhuur.

Vraag 3

Is het college op de hoogte van de maatregelen die de gemeente Zaanstad inzet om nieuwe betaalbare koopwoningen voor starters bereikbaar te maken?

Antwoord 3

Ja, via een doelgroepenverordening eist de gemeente Zaanstad een percentage betaalbare koopwoningen in de bestemmingsplannen, wat een goede manier kan zijn om als gemeente sturing te geven aan de realisatie van meer betaalbare koopwoningen. Daarnaast is Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ) ontwikkeld, een BV waarmee starterswoningen via een erfpachtconstructie worden verkocht. De koper koopt dan enkel een deel van het opstal (de woning zelf). Het resterende deel van de woning wordt in tranches afgelost en voor de grond geldt een erfpachtconstructie met een maandelijkse canon, welke gedeeltelijk wordt kwijtgescholden afhankelijk van het inkomen.

Vraag 4

Zouden deze maatregelen een welkome aanvulling voor het woonbeleid van de gemeente Tilburg kunnen zijn? Graag met uitleg.

Antwoord 4

In basis staan we positief tegenover mogelijkheden om meer betaalbare koop te realiseren. Onlangs hebben we bij het Rijk een WBI-aanvraag gedaan om op Stappegoor meer betaalbare woningen toe te voegen. Het is mogelijk om in bestemmingsplannen, naast het in de Woonagenda opgenomen aandeel sociale huur en aandeel middenhuur, ook een aandeel betaalbare koopwoningen te eisen. Bouwkosten zijn op dit moment echter hoog en het risico bestaat dat verdere stapeling van eisen een negatief effect heeft op de haalbaarheid van woningbouwplannen. Dit kan de gewenste woningbouwversnelling juist belemmeren.

De koopconstructie BKZ betreft een erfpachtconstructie waarbij de grond in eigendom blijft van BKZ, in dit geval dus van de gemeente. Dit is enkel mogelijk in situaties waarbij de gemeente grondeigenaar is. Zoals bekend heeft de gemeente Tilburg nauwelijks snel voor woningbouw beschikbare grondposities meer. We kunnen deze maatregel daarom niet in dezelfde vorm toepassen.

In de meeste gevallen wordt in Tilburg gebouwd op grond van derden. Ook zij kunnen erfpacht aanbieden. Een voorbeeld daarvan is het product Duokoop dat in Tilburg reeds wordt aangeboden. Wat de voor- en nadelen van dit product op de langere termijn zijn is nog onvoldoende duidelijk. Dit zullen we blijven volgen.

Wij nemen aan u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Het college,

mr. A. van Berckel, MBA
gemeentesecretaris

drs. Th.L.N. Weterings
burgemeester