

Kenmerk:
Raad d.d. 28 september 2017

Onderwerp: **Bereikbaarheid woningmarkt jongeren**

INITIATIEFVOORSTEL
(als bedoeld in artikel 41 van het Reglement van orde voor de Raad van de gemeente
Gulpen-Wittern)

De fracties Franssen en CDA stellen voor:

De positie van jongeren op de lokale woningmarkt te versterken, door het stimuleren van de realisatie van starterswoningen.

Toelichting

Veel jongeren uit Gulpen-Wittern willen graag in de eigen gemeente blijven wonen, maar slagen er vaak niet in om een geschikte woonruimte te vinden tegen een betaalbare prijs. Binnen het gemeentelijke woningaanbod zijn weinig starterswoningen beschikbaar en de beweging op de woningmarkt blijkt onvoldoende om de doorstroom op natuurlijke wijze te laten plaats vinden. Uit recent onderzoek is verder gebleken dat in de nabije toekomst door een krimpende beroepsbevolking een tekort op de arbeidsmarkt dreigt te ontstaan. Indien we jongeren onvoldoende kunnen accommoderen in ons Heuvelland wordt dit probleem alleen maar groter. Daarnaast is het behoud van jongeren in de gemeente van wezenlijk belang voor de leefbaarheid in de dorpskernen. Vandaar dat aandacht voor de specifieke problemen van deze doelgroep op de woningmarkt, tevens een bijdrage kan leveren aan het voorkomen van toekomstige -waaronder hierboven geschetste- knelpunten, en garandeert dat Gulpen-Wittern ook in de toekomst een aantrekkelijk leefklimaat biedt aan alle generaties.

Op grond van bestaande regelgeving, meer specifiek de Verordening Wonen Zuid-Limburg en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, zijn er kaders gesteld aan het aantal nieuw te bouwen / toe te voegen woningen. Als gevolg van deze kaders, mogen nieuwe woningen enkel nog na compensatie gerealiseerd worden. Binnen de bestaande regelgeving zijn bepaalde categorieën woningen (studentenwoningen, zorgwoningen) wel uitgezonderd van dit compensatiebeginsel. Het systeem van compensatie heeft als gevolg dat een prijsopdrijvend effect t.a.v. de nieuw te ontwikkelen woningen ontstaat. Dit effect raakt starters op de woningmarkt relatief gezien het zwaarst, daar waar het gaat om noodzakelijke uitbreiding van de woningvoorraad t.b.v. deze doelgroep.

Op dit moment worden door een aanzienlijke groep jongeren uit onze gemeente stappen ondernomen om zich te verenigen, teneinde hun zorgen en wensen op het gebied van voldoende en betaalbare woningen kracht bij te kunnen zetten. Deze groep jongeren, ontstaan

vanuit de behoefte naar eigen woonruimte in onder andere de dorpskern Mechelen, wil zich inzetten om het aanbod van voor hun geschikte en betaalbare woningen te vergroten.

De verenigde jongeren hebben zich gemeld bij de fracties Franssen en CDA met het verzoek om ondersteuning vanuit de gemeente(raad) van Gulpen-Wittem. De Fractie Franssen en het CDA ondersteunen dit initiatief van harte, en willen met voorliggend voorstel een krachtige bijdrage leveren aan versterking van de positie van onze jeugd op de lokale woningmarkt. Jongeren moeten de mogelijkheid hebben om daar te wonen, waar ze willen wonen, in een woning die bij hun past.

Recent onderzoek ‘kijken, kijken, niet kunnen kopen’

Uit recente onderzoeken (NOS Lab¹.) komen de door de jongeren aangehaalde signalen nadrukkelijk naar voren: *‘Starters die zich op de woningmarkt begeven, voelen zich als meelopers in een race om te winnen, moeten een lange adem en diepe zakken hebben, plus een enorm deelnemersveld achter zich laten.’*

Diezelfde reacties ontvangen wij ook van veel jongeren in Gulpen-Wittem die zich begeven op de woningmarkt. Daarnaast hebben jongeren veel last van de strenge regels voor het afsluiten van een hypotheek. Ondanks dat wij in onze gemeente de startersregeling van toepassing hebben verklaard, blijft het voor jongeren lastig om een woning te financieren. Simpelweg omdat in onze aantrekkelijke gemeente de huizenprijzen fors hoger liggen dan de marges die mogelijk zijn voor een startersregeling. Daardoor moeten jongeren vooraf al duizenden euro’s hebben gespaard om überhaupt een huis te kunnen kopen. Daar komt ook bij dat huren eveneens voor starters niet gemakkelijk en aantrekkelijk is. Jongeren met een modaal inkomen, verdienen vaak te veel voor een sociale huurwoning en er zijn te weinig huurwoningen in de vrije sector aanwezig om een verschuiving op de woningmarkt te creëren. Ook in de ‘Agenda Limburgse Woningmarkt 2016-2019’ staat nadrukkelijk aangegeven dat er acties nodig zijn voor bijzondere doelgroepen waaronder jongeren en starters.

Waarom een coöperatie?

De verenigde jongeren willen ook in onze gemeente ruimte krijgen voor ‘out-of-the-boxideeën’². Zij willen graag aan de slag gaan met een eigen coöperatie en daarvoor medewerking krijgen van de gemeente Gulpen-Wittem, zodat zij kunnen opkomen voor hun eigen ‘woonwens’ in onze gemeente.

Bij het vaststellen van het afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland hebben wij als Raad al een nadrukkelijk voorbehoud gemaakt om zoveel mogelijk te voorkomen dat ons gehele gebied op slot wordt gezet bij de woningmarkt.

Reactie college

¹ Lab.nos.nl

² Friends-woningen, tiny houses, zelf een coöperatie oprichten,

Voorstel:

- Het college opdracht te geven om, in samenspraak met de verenigde jongeren van Gulpen-Wittem, in overleg te treden met de provincie. Inzet van dit overleg zal zijn om binnen de kaders van de Verordening- en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, te zoeken naar mogelijkheden om initiatieven, specifiek gericht op starters op de woningmarkt, geheel of gedeeltelijk vrij te stellen van compensatie, of in dit kader anderszins maatregelen te treffen waardoor voor starters de toegang tot de woningmarkt wordt vergemakkelijkt.
- Het college opdracht te geven om in overleg met marktpartijen en corporaties, binnen de bestaande gemeentelijke woningbouwprogrammering, ruimte te zoeken voor de realisatie van starterswoningen en hierbij specifieke aandacht te vragen voor toekomstbestendige woningen (duurzaam en levensloopbestendig).
- Het college opdracht te verstrekken om binnen de bestaande gemeentelijke woningbouwprogrammering een focus te leggen op de door de verenigde jongeren aangedragen dorpskernen, zodat de beschikbare programmering ook daadwerkelijk ten behoeve van de jongeren ingezet kan worden.
- Het college opdracht te verstrekken om de verenigde jongeren van Gulpen-Wittem de gewenste ondersteuning te geven als het gaat om het opzetten van een duurzame, door hun zelf in te vullen realisatie van voor jongeren geschikte woningen binnen Gulpen-Wittem.
- Het college opdracht te geven om de raad in het vierde kwartaal van 2017 te informeren over de voortgang en deze uitgangspunten te verwerken in de lokale woonvisie.

Dit initiatiefvoorstel wordt ingediend door:

Fractie Franssen

Fractie CDA

Robbert Dautzenberg

Marieke Nass

GEMEENTEBESTUUR VAN GULPEN-WITTEM

Kenmerk:

Onderwerp: **Bereikbaarheid woningmarkt jongeren**

De raad van de gemeente Gulpen-Wittem

B e s l u i t

- Het college opdracht te geven om, in samenspraak met de verenigde jongeren van Gulpen-Wittem, in overleg te treden met de provincie. Inzet van dit overleg zal zijn om binnen de kaders van de Verordening- en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, te zoeken naar mogelijkheden om initiatieven, specifiek gericht op starters op de woningmarkt, geheel of gedeeltelijk vrij te stellen van compensatie, of in dit kader anderszins maatregelen te treffen waardoor voor starters de toegang tot de woningmarkt wordt vergemakkelijkt.
- Het college opdracht te geven om in overleg met marktpartijen en corporaties, binnen de bestaande gemeentelijke woningbouwprogrammering, ruimte te zoeken voor de realisatie van starterswoningen en hierbij specifieke aandacht te vragen voor toekomstbestendige woningen (duurzaam en levensloopbestendig).
- Het college opdracht te verstrekken om binnen de bestaande gemeentelijke woningbouwprogrammering een focus te leggen op de door de verenigde jongeren aangedragen dorpskernen, zodat de beschikbare programmering ook daadwerkelijk ten behoeve van de jongeren ingezet kan worden.
- Het college opdracht te verstrekken om de verenigde jongeren van Gulpen-Wittem de gewenste ondersteuning te geven als het gaat om het opzetten van een duurzame, door hun zelf in te vullen realisatie van voor jongeren geschikte woningen binnen Gulpen-Wittem.
- Het college opdracht te geven om de raad in het vierde kwartaal van 2017 te informeren over de voortgang en deze uitgangspunten te verwerken in de lokale woonvisie.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem in zijn vergadering van 28 september 2017.

De griffier,

De voorzitter,