

Gemeenteraad van Dronten

Datum 10 juni 2021
Kenmerk 11736
Contactpersoon Jeannet Tijsma

Onderwerp beantwoording vraag raadscommissie cijfers starters op de woningmarkt

Leden van de raad,

Bij de raadsconsultatie van de Flevomanege heeft u gevraagd: “de cijfers m.b.t. starters op de woningmarkt in Dronten, hoeveel zijn er en vinden zij op dit moment woningen?”

Onderstaand treft u nadere informatie aan; daarbij baseren wij ons mede op informatie van woningcorporatie OFW en lokale makelaars.

Algemeen

De gestelde vraag is niet eenduidig te beantwoorden. De categorie starters is divers en richt zich op zowel de koop- als huursector. De voorkeur voor kopen of huren zal vaak samenhangen met de inkomenssituatie c.q. financieringsmogelijkheden. Ook dan laat de praktijk de nodige diversiteit zien. Zo maakt het bijvoorbeeld een groot verschil of het gaat om een alleenstaande starter of een tweeverdiener, en in welk prijssegment men dan zoekt. Het gemeentelijke grondprijsbeleid (zie RIB van 8 december 2020) gaat per 1-1-2021 voor een sociale koopwoning (nieuwbouw) uit van € 210.000,- v.o.n. Voor deze woningen wordt overigens al een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht opgenomen.

Huursector

- Per 1-1-2021 staan bij OFW 1503 starters ingeschreven, dat wil zeggen woningzoekenden die nu nog onzelfstandig (thuis) wonend zijn; dit is 30% van het totaal. Tweederde van de starters komt uit de gemeente Dronten en 80% is jonger dan 30 jaar. Dit wil overigens zeker niet zeggen dat het tekort 1503 woningen is: niet alle woningzoekenden reageren actief, er schrijven zich ook weer woningzoekenden uit en er zijn starters die zich in meerdere gemeenten inschrijven.
- Afgezien van deze kanttekeningen is wel het beeld dat het afgelopen jaar de inschrijfduur (en zoekduur) is toegenomen. Het totaal aan ingeschreven starters had begin 2021 samen gemiddeld 1,7 jaar (20,5 maanden) inschrijfduur opgebouwd. Dit is nadrukkelijk een gemiddelde: daar zitten zowel recent ingeschreven starters tussen als starters die veel langer ingeschreven staan.
- Voor de in het eerste kwartaal 2021 aan starters toegewezen woningen was de inschrijfduur gemiddeld 3 jaar en 11 maanden. De actieve zoekduur binnen deze totale inschrijfduur was 2 jaar en 3 maanden. OFW tekent hierbij aan dat de opleveringen van de nieuwbouw in Het Palet wel van invloed zijn geweest: op nieuwbouw reageren namelijk meer woningzoekenden met een lange(re) inschrijfduur. Als het gaat om de slaagkansen van starters in vergelijking met doorstromers geeft OFW aan dat 26% van het in het eerste kwartaal 2021 totaal aantal verhuurde woningen is toegewezen aan starters. Dit sluit vrij goed aan bij de onderverdeling van het totale bestand (30% starters).

Bijlage(n):



Koopsector

- Er zijn geen concrete cijfers beschikbaar van *het aantal* koopstarters. Dat heeft ermee te maken dat niet op voorhand zichtbaar is of geregistreerd wordt wanneer bijvoorbeeld een thuiswonende jongere wil starten op de koopmarkt. Dat moment zal niet alleen afhangen van de (on)mogelijkheden die men ziet in de specifieke woningmarkt waar men wil wonen, maar ook van persoonlijke factoren die buiten de woningmarkt liggen. Pas op het moment dat iemand via de makelaars en/of ontwikkelaars zijn belangstelling kenbaar maakt, ontstaat een eerste beeld.
- Dat momenteel de vraag van starters veel groter is dan het aanbod staat ook zonder concrete aantallen te noemen, niet ter discussie. De makelaars bevestigen dat ook in de gemeente Dronten de slaagkansen van de koopstarters het afgelopen jaar zijn afgenomen door de gestegen woningprijzen. Dat koopstarters door strengere leen-normen meer 'eigen geld' moeten meenemen maar nog geen vermogen hebben kunnen opbouwen, bevordert hun slaagkansen niet. Weliswaar kunnen starters profiteren van de per 1-1-2021 verlaagde overdrachtsbelasting, maar dit voordeel wordt ook deels weer teniet gedaan door de gestegen prijzen.
- Binnen de gemeente is het aanbod aan woningen tot € 210.000 zeer beperkt. De makelaars signaleren ten opzichte van een aantal jaren geleden niet alleen een toename van de vraag van de eigen inwoners maar ook een duidelijke toename van de vraag van buiten de gemeente. Niet zelden zijn de financiële mogelijkheden van mensen uit de Randstad (en Almere) ruimer en kunnen zij hoger bieden dan inwoners uit de eigen gemeente. De makelaars geven aan dat om de huidige schaarste terug te kunnen brengen tot normale proporties de enige fundamentele oplossing ligt in meer bouwen. En dan niet alleen voor de onderkant van de markt maar ook voor de bovenkant zodat doorstroming op gang komt.
- Onderstaand geven wij u nog een beeld van het woningaanbod tot € 250.000,-, dit op basis van de "vraagscans" van Funda:

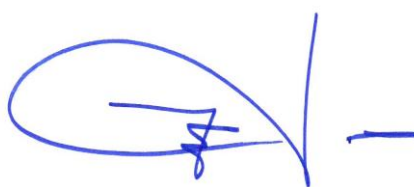
Prijsklasse tot € 250.000	Aantal te koop staande woningen ¹	Aantal verkochte woningen afgelopen vier maanden	Aantal serieuze zoekers ²
Dronten	18	42	674
Biddinghuizen	10	12	328
Swifterbant	5	7	206

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

het college van Dronten



drs. T. van Lenthe
Secretaris



drs. J.P. Gebben
Burgemeester

¹ Per 25 mei 2021

² Dit is een definitie die Funda hanteert op basis van zoekgedrag; daarmee filtert men de zgn. "funzoekers" er zo veel mogelijk uit.

