

Starterswoningenbeleid gemeente Boekel 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel;

overwegende dat:

gelet op artikel 160 van de Gemeentewet;

Besluit:

vast te stellen het **Starterswoningenbeleid gemeente Boekel 2025**

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In dit beleid wordt verstaan onder:

- a. Akte van levering: een document waarin de eigendomsoverdracht van een woning wordt vastgelegd. De akte van levering wordt opgesteld door een notaris.
- b. Betaalbaarheidsgrens: de maximale vrij op naam prijs die door de Rijksoverheid wordt vastgelegd voor de categorie betaalbare nieuwbouwwoningen.
- c. Gebruiksklaar: de staat waarin de woning aan de starter wordt opgeleverd. Hieronder wordt verstaan dat de starterswoning is voorzien van:
 - a. Alle benodigde installaties geïnstalleerd en werkend en;
 - b. Keuken, sanitair, elektra, warmtevoorziening, water en riool en;
 - c. De inrichting die onmiddellijke bewoning mogelijk maken
- d. Kortingsproducten: hieronder wordt verstaan verkoopkortingsproducten bij nieuwwoningen zoals bijvoorbeeld Koopgarant/Koopstart. Dit betreffen regelingen die ervoor zorgen dat starters makkelijker hun eerste huis kunnen kopen. De verkoper, meestal een woningcorporatie of projectontwikkelaar, geeft jou als koper korting op je huis. Maar de verkoper heeft er zelf ook voordeel van.
- e. Koopsom: de vrij op naam prijs die wordt gehanteerd bij de verkoop van de gebruiksklare starterswoning bij eerste aankoop;
- f. Kosten koper: de kosten die een eigenaar moet betalen om eigenaar te worden van de woning. De kosten koper is van toepassing bij doorverkoop van de starterswoning.
- g. Starter: personen in de leeftijd tot en met 35 jaar op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst, én personen die nog geen eigen woning op naam hebben gehad. Bij twee (of meer) personen die één starterswoning kopen, dienen alle personen te voldoen aan het voorgaande.
- h. Starterswoning: een woning die voor een maximale koopsom onder voorwaarden wordt verkocht aan een starter.
- i. Voorrangsprincipe: verkopers van een starterswoning kunnen gebruik maken bij de verkoop van de woningen van het voorrangsprincipe voor starters die een binding hebben met de gemeente Boekel. Onder binding wordt verstaan:
 - a. Starters die reeds in de gemeente wonen, of;
 - b. Starters die een aaneengesloten periode van minimaal tien jaar in de gemeente Boekel hebben gewoond, of;
 - c. Starters die eerste of tweedegraads familie in de gemeente Boekel hebben wonen, of;
 - d. Starters die reeds vijf jaar of meer deel uitmaken van een stichting/vereniging in de gemeente Boekel;
 - e. Starters die een economische binding hebben in de gemeente Boekel, waarbij zij minimaal twee werkdagen werkzaam zijn bij een ondernemer in de gemeente Boekel.
- j. Vrij op naam prijs: koopsom van de woning, waarbij de overdrachtsbelasting en notariskosten zijn inbegrepen.

Artikel 2 Doel van het beleid

Het vastleggen van beleidsregels voor de verkoop van grond (mogelijk indirect) aan starters die bedoeld is voor de bouw van starterswoningen. Tevens zijn deze regels bedoeld voor het maken van afspraken met (bouw)partijen die starterswoningen zullen realiseren.

Artikel 4 Prijsgrenzen

1. Bij de verkoop van starterswoningen geldt dat bij deze woningen een maximale koopsom wordt gehanteerd van 75% van de betaalbaarheidsgrens. In deze maximale koopsom zijn ook eventuele (verplichte) extra's opgenomen zoals bijvoorbeeld een garage of parkeerplaats.

2. De verkoper van de starterswoning is vrij om een kortingsproduct toe te passen bij de verkoop van de starterswoning, waarbij de maximale koopsom zoals bedoeld in dit artikel onder sub 1 niet wordt overgeschreden.
3. De koopsom wordt vastgelegd ten tijde van de publicatie van de woning. Indien de koopsom hoger is ten tijde van de levering van de starterswoning, dan dient de koopsom te worden aangehouden ten tijde van de publicatie van de woning.
4. Indien de starter de woning doorverkoopt, dan dient de starter de dan geldende koopsom die is opgenomen in het startersbeleid aan te houden, welke nooit lager kan zijn dan de koopsom ten tijde van de aankoop van de starterswoning. In dit geval is de koopsom niet een vrij op naam prijs maar een prijs kosten koper.

Artikel 5 Kwaliteitsbepalingen en doelgroep

1. De starterswoning dient gebruiksklaar te worden opgeleverd aan de starter.
2. De verkoper van de starterswoningen dient het voorrangsprincipe te hanteren bij de verkoop van starterswoningen aan een starter.

Artikel 6 Instandhouding

1. Om starterswoningen langdurig beschikbaar te houden voor starters, wordt in de akte van levering van de verkoop van de starterswoning een kettingbeding met boetebepaling opgenomen dat wanneer de starter de starterswoning verkoopt, deze onder voorwaarden van het dan geldende startersbeleid dient te verkopen.

Artikel 7: Citeertitel

Deze beleidsregels/nadere regels worden aangehaald als: Starterswoningenbeleid gemeente Boekel 2025

Artikel 8

1. Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel op 22 april 2025.

*De secretaris
J.G. Marcic*

*De burgemeester
C.J.M. van den Elsen*