



## **Motie kaderstelling atelier starters-/doorstroomwoningen**

De gemeenteraad van Woerden, in vergadering bijeen op 1 maart 2012,

### **constaterende dat:**

1. De bouw van nieuwe woningen door de economische situatie bijna stil gevallen is;
2. Er een lange wachtlijst is voor huurders van starterswoningen en dat kopers vaak niet de financiële mogelijkheden hebben een woning te kopen omdat de woningprijzen niet meer overeenkomen met de te krijgen hypotheek;
3. Er sprake is van geringe doorstroming door huurders van goedkope huurwoningen naar betaalbare koopwoningen, waardoor er weinig goedkope huurwoningen beschikbaar komen;

### **overwegende dat:**

1. De raad 3 november 2011 een motie heeft aangenomen voor een extra impuls voor de bouw van starterswoningen;
2. Het college van Burgemeester en Wethouders bij de behandeling van dit onderwerp in de commissie Ruimte heeft toegezegd een atelier te organiseren om de mogelijkheden voor de bouw van starterswoningen uit te werken;
3. De raad kaders kan stellen voor het beleid ten aanzien van de volkshuisvesting en hiermee aangesloten wordt bij aanbeveling 7 uit het onderzoek "Een eigen huis" van de Rekenkamercommissie uit juni 2007 ("Maak n.a.v. vastgestelde kaders vooraf afspraken over informatievoorziening en evaluatie en houdt elkaar daar aan");

### **verzoekt het college:**

1. Zo spoedig mogelijk te komen met locaties voor het realiseren van starters- / doorstroomwoningen;
2. In overleg te treden met voor starters- / doorstroomwoningen relevante partijen om met hen afspraken te maken voor het realiseren van betaalbare woningen, zodat de doorstroming wordt bevorderd en starters weer toegang krijgen tot de woningmarkt. Hierbij behoort het afsluiten van een juridisch houdbaar convenant nadrukkelijk tot de mogelijkheden;
3. In te zetten op een substantieel aantal starters- / doorstroomwoningen die aansluiten op te vraag. Ten minste 25% van de geplande woningbouw in 2012-2014, verdeeld over sociale huurwoningen, huurappartementen en betaalbare koopwoningen (ca € 150.000 incl. BTW);

4. Het gemeentelijke instrumentarium in te zetten om andere partijen mee te krijgen voor de bouw van betaalbare woningen;
5. Financiële constructies waardoor starters en doorstromers de woningen kunnen financieren moeten onderdeel zijn van het overleg en de afspraken;
6. Onderzoek te doen naar succesvolle manieren van aanpak in andere gemeenten (met name Edam-Volendam en voorbeelden uit de informatieavond van 19 januari jl, zoals Meacasa en IQ woningen van Ballast Nedam);

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens CDA, Ko Droogers  
Namens Progressief Woerden, Wim van Geelen,  
Namens Inwonersbelangen, Janet Buerman

### **Toelichting:**

Ter voorbereiding van de behandeling van het onderwerp Starterswoningen heeft er een informatieavond voor de raad plaatsgevonden op 19 januari 2012. Conclusies hieruit waren dat de woningbouw in Woerden (en elders) vast zit, met name omdat kopers moeilijker een hypotheek kunnen krijgen. Vooral starters op de woningmarkt worden hierdoor getroffen. Maar ook stagneert hierdoor de doorstroming van huurders van goedkope huurwoningen naar koopwoningen waardoor er ook geen huurwoningen voor starters vrij komen.

Corporatie GroenWest en enkele bouwers presenteerden 19 januari plannen voor betaalbare koopwoningen voor starters en doorstromers in de prijsklasse van €130.000 - €180.000 incl. BTW.

Bouwers, woningbouwcorporatie GroenWest en de Rabobank hebben 19 januari aangegeven zich in te willen zetten voor betaalbare starterswoningen. Uit een analyse van de bouwlocaties bleek dat er verschillende bouwlocaties, in bezit van de gemeente, kansrijk zijn voor een extra impuls voor de bouw van starterswoningen. De hoge grondprijs lijkt hierbij nog een barrière.

Tijdens de informatieavond zijn ook suggesties gedaan over hoe om te gaan met de hoge kavelprijs, zonder dat de gemeente hoeft af te waarderen op de grondwaarde.

Suggesties waren:

- De grond in eigendom houden en verpachten.
- De kavelprijs differentiëren, nu goedkope starterskavels uitgeven en dit later compenseren met duurdere kavels in de vrije sector als de markt weer aantrekt.
- Uitgestelde betaling, nu een deel (€ 25.000 excl. BTW) betalen bij de bouw en de rest (geïndexeerd) bij verkoop van de woning.
- Het verlenen van een starterslening aan kopers, als aanvulling op de hypotheek.

Een punt van overweging is dat zonder een extra impuls voor de bouw van betaalbare woningen de gemeentelijke gronden wellicht de komende jaren nog ongebruikt en renteloos blijven liggen, de huisvestigingsproblemen in Woerden niet opgelost wordt en de gemeente ook inkomsten uit de OZB uit de nieuwe woningen misloopt.

In het VNG Magazine van 3 februari 2012 stond een artikel over de aanpak van de gemeente Edam-Volendam voor de bouw van (starters-) woningen. Deze gemeente heeft tegen relatief lage kosten in eigen beheer een woningbouwproject ontwikkeld. Onze raad wordt door de Edam-Volendam van harte uitgenodigd kennis te komen nemen van dit project.