



Motie

Raad	25-05-2022
8 Goed wonen, goede bereikbaarheid	
Portefeuillehouder	H. Huisman

Betaalbare koopwoningen

Naar een beproefd idee van Zaanstad

In juli vorig jaar heeft de raad van Texel een besluit genomen met als titel 'versnelling woningbouw' ([klik hier](#)). En hoe nodig dat besluit ook was, er kwamen alleen al bekende ontwikkelingen en -locaties voor.

Toelichting

Het is al jaren een zorg: de woningmarkt op Texel.

En we zetten ook stappen: de gemeenteraad heeft niet alleen besloten tot versnelling van woningbouw maar daar ook extra geld uitgetrokken (4 x € 70.000, in aanvulling op het bedrag van totaal € 150.000 dat al eerder t.b.v. versnelling woningbouw was verstrekt).

Tot nu toe is alleen nog te weinig gedaan met beproefde ideeën van *andere* gemeenten, vinden wij, zoals de koers die Zaanstad in 2019 heeft ingezet met het raadsvoorstel '**Meer woningen voor Zaanse starters en huishoudens met lage middeninkomens**' ([klik hier](#)).

Dat voorstel leidde tot het vaststellen van de **Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad** ([klik hier](#)). In het raadsvoorstel staat alles uitgebreid beschreven, maar het doel laat zich als volgt kort omschrijven:

De gemeente Zaanstad wil ook de doelgroep van Zaanse starters en huishoudens met lage middeninkomens ondersteunen om in hun woonwens te voorzien. Dit is mogelijk door het (laten) bouwen van woningen in de categorie sociale koopwoningen alsmede door ervoor te zorgen dat de woningen ook bij deze doelgroep terecht komen.

De gemeente heeft de mogelijkheid om, met gebruikmaking van bestaande wettelijke ruimtelijke instrumenten, het bouwen van sociale koopwoningen te verplichten.

[In de bijlage](#) is een (korte, praktische) toelichting opgenomen van de wijze waarop Zaanstad invulling heeft gegeven aan het ondersteunen van starters en middeninkomens bij het in bezit krijgen van een sociale koopwoning.

Wij vinden het belangrijk dat we alles wat potentieel kansrijk is als instrument op onze woningmarkt onderzoeken. In samenhang ook met de aankomende bouwplannen op diverse locaties die nu op de agenda staan.

Het idee van Zaanstad valt daar zeker onder.

Vandaar deze motie.

Roept het college op

Z.s.m. ¹contact te zoeken met de gemeente Zaanstad en te onderzoeken of het door hen ingezette systeem om starters en huishoudens met een lage middeninkomens van een sociale koopwoning te voorzien op Texel toepasbaar is, en de gemeenteraad daar uiterlijk in het derde kwartaal van 2022 over te informeren.

¹ Zaanstad is erg hulpvaardig naar andere gemeenten: er is ruimte voor een eerste gesprek, een TEAMS-overleg waarin informatie kan worden verstrekt en gemeenten kunnen worden opgenomen in het lijstje van gemeenten die vrijblijvend op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen van de BKZ Starterswoning. Alle geïnteresseerde gemeenten/organisatie ontvangen dan dezelfde informatie en updates.

Toelichting vanuit BKZ Holding

Waar de gemeente Zaanstad 100% van de aandelen heeft

In de gemeente Zaanstad is gekozen voor het opstellen van een [Doelgroepenverordening Sociale Koop](#).

Hiermee heeft de gemeente een instrument om in nieuwe bestemmingsplannen ook de realisatie van sociale koopwoningen te kunnen opleggen.

In de doelgroepenverordening worden ook een aantal criteria gesteld ten aanzien van de doelgroep voor deze woningen.

Een ontwikkelaar mag zelf bepalen hoe men hieraan wil en kan voldoen.

Indien een ontwikkelaar dat echter niet kan, biedt de gemeente Zaanstad het model BKZ Starterswoning aan (klik [hier](#) om meer te lezen).

Dit model voldoet aan hetgeen in de doelgroepenverordening wordt gesteld.

BKZ (Betaalbare Koopwoningen Zaanstad) is een BV waarvan de gemeente Zaanstad 100% van de aandelen heeft. Ter algemene informatie is onze jaarrapportage 2020 bijgevoegd ([klik hier](#)).

Wij hebben sinds 2005 vier modellen voor nieuwbouw ontwikkeld (waarvan er 3 sinds respectievelijk 2005, 2010 en 2013 worden ingezet) en het nieuwe model BKZ Starterswoning naar verwachting vanaf begin 2022. Al onze modellen zijn/worden getoetst door de fiscus en NHG. Voor al deze modellen is BKZ ook aangewezen als DAEB (Dienst Algemeen Economisch Belang).

Het nieuwe BKZ Starterswoningmodel zijn wij op dit moment aan het operationaliseren voor Zaanstad. Het model is in een aantal anterieure overeenkomsten opgenomen voor ca 250 woningen de komende drie jaar en wij verwachten ook nieuwe overeenkomsten vanuit nieuwe bestemmingsplannen omdat ons model voldoet aan hetgeen wordt gesteld in de doelgroepenverordening Sociale koop Zaanstad.

Op onze website www.betalbarekoopwoningen.nl staat een animatie van het model.

Er zijn op dit moment meerdere gemeenten die interesse hebben in het BKZ Starterswoningmodel en ook door ons over de ontwikkelingen worden geïnformeerd.

Omdat onze modellen vaak complexer zijn en meer administratief beheer vragen dan andere koopmodellen vanwege de specifieke doelgroep en aanvullende eisen, hebben wij vanuit ervaring en zorg voor de correcte inzetbaarheid van onze modellen wel besloten dat aan het inzetten van een model in een andere gemeente voorwaarden worden verbonden.

Deze voorwaarden zijn gericht op kosten, organisatie en blijvende betrokkenheid van BKZ.

Het werken voor andere gemeenten is voor ons niet vreemd omdat het eerste BKZ-model ook is ingezet bij StartKoopAmstelveen (2007-2011) en wij daar nog steeds de administratie voor doen. Ook IkBouwBetaalbaarAlmere is gebaseerd op ons eerste model, maar daar zijn wij niet meer bij betrokken.

Wij werken op dit moment aan een franchiseconcept (BetaalbareKoopwoningenNederland), waarvan wij verwachten dat besluitvorming hierover voor de zomer zal plaats vinden.

n.hazendonk@betalbarekoopwoningen.nl