

Fractie De Lokale Partij
t.a.v. mw. R. Horst
Kievitlaan 14
3871 HD Hoevelaken

Uw brief van 24 juni 2020

Ons kenmerk 190649

Uw kenmerk

Bijlage

Datum 14 juli 2020

21 JULI 2020

Behandeld door H.C. Visser

Onderwerp Schriftelijke vragen van mw. Horst (DLP) over starterswoningen in Woonpark Hoevelaken

Team Proces- en projectbegeleiding

Geachte mevrouw Horst,

Op grond van artikel 33 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad heeft u namens de fractie van De Lokale Partij op 24 juni 2020 vragen gesteld over starterswoningen in Woonpark Hoevelaken. In deze brief beantwoorden wij uw vragen.

1. *Bij de start van dit project is aangegeven dat er 12 starterswoningen zouden worden gerealiseerd. Uit de verkoopprospectus is gebleken dat het aantal starterswoningen is geschrapt. Is deze constatering door De Lokale Partij juist? De Lokale Partij vindt dit een onwenselijke ontwikkeling kan het college aangeven wanneer en waarom besloten is het gekozen beleid te wijzigen? Kan het college aangeven waarom dit niet aan de raad is voorgelegd?*

De gemeenteraad heeft op twee momenten een kaderstellend besluit genomen over de ontwikkeling van Woonpark Hoevelaken. Op 24 november 2016 vond inhoudelijke kaderstelling plaats over onder andere het woningbouwprogramma. De raad besloot dat in Woonpark Hoevelaken maximaal 180 woningen opgericht mogen worden, en dat van het totaal minimaal 35% als sociale woningbouw zou moeten zijn. Op 22 juni 2017 besloot de raad het ontwerpbestemmingsplan Woonpark Hoevelaken vast te stellen. Hierin is in de regels (artikel 7.2.2 onder a) in lijn met de eerdere kaderstelling over het programma vastgelegd dat het maximum aantal woningen niet meer dan 180 mag bedragen, met dien verstande dat minimaal 35% van het aantal gerealiseerde woningen uit sociale huur- en/of sociale koopwoningen bestaat.

In het sociale programma wordt in Woonpark Hoevelaken voorzien door het oprichten van 36 sociale huurwoningen en 20 wooneenheden in het Gastenhuis Hoevelaken (zorgvoorziening voor dementerenden). Hiermee wordt voorzien in de eis dat minimaal 35% van de woningen in Woonpark Hoevelaken als sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

Recent is in overleg tussen BPD, de gemeente en Woningstichting Nijkerk (WSN) besloten alle (zelfstandige) sociale woningen als sociale huurwoningen op te richten. Dit wijkt af van het eerdere voornemen van BPD om 12 van de 36 sociale woningen als koopwoning op de markt te brengen, maar is niet in strijd met kaderstellende raadsbesluiten over het woningbouwprogramma in Woonpark Hoevelaken.

Voornaamste reden om de betreffende 12 woningen alsnog als sociale huurwoning te realiseren is dat de woningen op deze manier duurzaam behouden blijven voor de sociale doelgroep. Wanneer de woningen door BPD in de huidige markt verkocht zouden worden als sociale koopwoning, staat de aankoopssom (van maximaal 200.000 Euro) niet in verhouding gestaan tot de marktwaarde van het product (geschatte marktwaarde van minimaal 240.000 Euro). Een select aantal van 12 kopers zou daarmee een onevenredig economisch voordeel verkrijgen ten opzichte van de grote groep geïnteresseerde kopers die niet tot de gelukkigen behoren. Daarnaast kan het speculatie in de hand werken.

In de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ is dit dilemma van sociale koopwoningen eveneens beschreven en is als uitgangspunt gesteld dat sociale koopwoningen in een reële verhouding tot de marktwaarde moeten staan. Het ligt in de lijn van dit uitgangspunt dat in de huidige markt rijwoningen met een tuin niet langer als sociale koopwoningen kunnen worden aangeboden. In deze specifieke situatie heeft het college ervoor gekozen om te handelen naar het uitgangspunt van de nieuwe woonvisie en de betreffende woningen duurzaam te behouden voor de sociale doelgroep door deze in te zetten als sociale huurwoningen.

2. *Er is gekozen om de eerder ingezette koers van het realiseren van starterswoningen te veranderen. Is hierbij ook gekeken naar het aantal geïnteresseerden in/potentiële kopers voor deze starterswoningen?*

Het is bij het college bekend dat er veel vraag is naar sociale koopwoningen in onze gemeente, evenals naar sociale huurwoningen. In beide gevallen betreft het vraag naar woonruimte van de sociale doelgroep (oftewel van huishoudens met een lager inkomen). Door de betreffende woningen in Woonpark Hoevelaken als sociale huurwoning aan te wijzen, blijven deze duurzaam behouden voor de sociale doelgroep. En wordt ingespeeld op het vergroten van de relatief kleine (kern)voorraad van sociale huurwoningen in Hoevelaken.

Het college zal zich blijven inspannen voor de realisatie van sociale koopwoningen, maar dat zal waarschijnlijk alleen vorm kunnen krijgen in gestapelde woningbouw. In de stedenbouwkundige opzet van Woonpark Hoevelaken bleek dit, in het huidige stadium van het planproces, niet meer inpasbaar.

3. *Op maandag 29 juni start de verkoop van het Erf, het deel waar de starterswoningen ingetekend waren. De eerste bouwplannen zijn al van begin 2016 en de ingetekende starterswoningen zijn bekend vanaf halverwege 2018. Waarom is deze beslissing pas nu genomen? Waarom is er zo laat in het proces nog gekozen voor een koerswijziging?*

Mede onder invloed van de marktontwikkelingen van de laatste jaren is al eerder tussen de gemeente en BPD gesproken over de houdbaarheid van de sociale koopgrens van 200.000 Euro. Dat het moeizaam is om voor deze prijs een kwalitatief hoogwaardige sociale koopwoning op te richten in onze gemeente is een bekend gegeven en wordt ook beschreven in de Woonvisie 2020+.

Recent, nu het zuidelijk plandeel van Woonpark Hoevelaken tot ontwikkeling wordt gebracht, bereiken BPD en WSN overeenstemming over afname van 24 sociale huurwoningen. Vanuit de insteek om de sociale woningbouw te behouden voor de doelgroep hebben WSN en BPD de vraag gesteld of het college akkoord kon gaan met het omzetten van de eerder voorziene 12 sociale koopwoningen naar 12 sociale huurwoningen. Op deze vraag is vorige maand positief geantwoord.

4. *In de woonvisie van de gemeente Nijkerk, die 25 juni op de agenda van de gemeenteraad staat, staat dat er wordt ingezet op doorstroming op de woningmarkt. Hoe rijmt dit met de starters die nu de woningmarkt niet of nauwelijks kunnen betreden?*

Zowel doorstroming van huishoudens als de start van de wooncarrière jongeren zijn speerpunten in de Woonvisie 2020+. Daarbij zijn we wel gehouden aan de realiteit van een zeer krappe woningmarkt. Het inzetten van de 12 woningen als sociale koopwoningen ziet het college om bovengenoemde redenen niet als de meest optimale keuze in deze specifieke situatie. Door de woningen in te zetten als sociale huurwoningen kunnen deze ook bijdragen aan startende huurders en doorstromers (bijvoorbeeld het doorstromen uit een klein appartement).

5. *In een artikel van de Stad Nijkerk van 19 juni 2019 staat dat Woonpark Hoevelaken een misser blijkt. Zowel het college als de raad hebben spijt als het gaat om de prijsstelling van het Woonpark. De conclusie van het artikel is dat er moet worden gebouwd voor de lokale behoefte, zodat woningaanbod zoveel mogelijk aansluit op de lokale behoefte. Is het college met De Lokale Partij eens dat de groep starters in dit plan nu geen kans meer krijgt? En in hoeverre sluit dit dan aan bij de lokale behoefte van starters om toe te treden tot de woningmarkt?*

Het college heeft met BPD conform het raadsbesluit van 24 november 2016 en de Woonvisie 2015+ afspraken gemaakt over het maximaal aantal woningen in Woonpark Hoevelaken en het percentage sociale woningbouw. Als onder de huidige omstandigheden afspraken gemaakt zouden worden, waren waarschijnlijk ook afspraken gemaakt over bijvoorbeeld het percentage middeldure woningen. Dat is waar het college, toen in de raadscommissie van 13 juni 2019 gesproken werd over de Woondeal Regio Amersfoort, op gedoeld heeft en waar het bewuste artikel uit de Stad Nijkerk op is gebaseerd. Met de Woonvisie 2020+ wordt hier inmiddels in voorzien, doordat deze een uitgebreid en duidelijk kader voor het programma bij woningbouwontwikkelingen bevat.

6. *Voor de doorstroming in de woningmarkt is het belangrijk dat er mensen toetreden en de woningmarkt verlaten. Voor starters is het lastig om toe te treden, waardoor de cirkel niet rond is. Wat gaat de gemeente Nijkerk doen om de starters alsnog een plek te geven op de woningmarkt?*

Voor de diverse maatregelen die kunnen bijdragen aan de mogelijkheden verwijst het college graag naar de Woonvisie 2020+. Kort weergegeven is een aantal van deze maatregelen de aangescherpte uitgangspunten voor sociale woningbouw, vaste percentages en een duidelijker kader voor ontwikkelen van het middensegment en het inzetten op alternatieve en flexibele woonvormen. Maar ook het realiseren van passende/waardevast producten voor de sociale koopsector behoort tot deze maatregelen, waarmee we zoveel als mogelijk willen inzetten op het bouwen en duurzaam behouden van woningen voor de sociale doelgroep.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,

mevrouw drs. R.C.B. de Jong

De burgemeester,

de heer mr. drs. G.D. Renkema