

Starterscafé

verslag van de bijeenkomst voor starters die in de Gemeente Woerden willen wonen

- 10 **Datum:** 2 februari 2012
Plaats: Concordia, Kerkplein te Woerden
Aanwezig: Wim van Geelen (raadslid Progressief Woerden), avondvoorzitter
Ko Droogers (raadslid CDA)
raadslid Ane van Ekeren (Inwonersbelangen)
raadslid Jeanet Buerman (Inwonersbelangen)
raadslid Jos van Riet (CDA)
Gerard Neijenhuis, (GroenWest)
Orno Pouw (Pouw Financieel Advies)
Wethouder Schreurs, ruimtelijke ordening
- 20 **Belangstellenden:** Karin Scholten (Ballast Nedam)
ongeveer 15
- Notulist:** Femke Idsinga (Tekstbureau Talent, info@tekstbureautalent.nl)
-

Inleiding

- Om 20.00 uur heet de avondvoorzitter, de heer Van Geelen, de aanwezigen welkom namens de gemeente Woerden en met name namens de fracties van het CDA, Inwonersbelangen en Progressief Woerden.
- 30 De gemeente Woerden houdt zich nadrukkelijk bezig met starters in de woningmarkt. De drie genoemde fracties hebben een motie ingediend om een impuls te geven aan de woningmarkt om die toegankelijker te maken voor starters.
Deze avond is bedoeld om informatie te verkrijgen van starters om zo tot een goede afweging te kunnen komen binnen de gemeenteraad.
Wethouder Schreurs is ook aanwezig, hetgeen wordt gewaardeerd.
- Op 19 januari was er een informatieavond om de startersproblematiek in kaart te brengen. Daar waren vertegenwoordigers aanwezig van de woningcorporatie, de gemeente, projectontwikkelaars en makelaars. Het ging daarbij vooral over de problematiek die starters ondervinden. Nu wil de gemeente graag praten met starters en hen laten spreken, om zo te weten te komen wat er onder starters leeft.
- 40 Vanavond zijn er ongeveer 10 starters aanwezig. De organisatoren hadden gehoopt op een opkomst van 40. Dan zou er is groepjes zijn gediscussieerd, waarna aan het eind van de avond een terugkoppeling had plaatsgevonden. De voorzitter stelt voor om nu de discussie na de pauze plenair te voeren.
- De conclusies die vanavond kunnen worden getrokken, zijn belangrijk voor de commissievergadering van de Commissie Ruimte van 10 februari, waarin het onderwerp startersproblematiek op de agenda staat.
- 50 Van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt, dat zal worden verspreid onder de aanwezigen, tezamen met de hand-outs van de presentaties.
- Op Facebook is via pagina '**starters woerden**' informatie voor starters te vinden.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Droogers.

Ko Droogers, CDA raadslid

- 60 De heer Droogers stelt de zaal een aantal vragen. Hieronder de vragen met de reacties.
- Hoeveel aanwezigen zijn geïnteresseerd in een koopwoning? 3.
 - Hoeveel aanwezigen zijn geïnteresseerd in een huurwoning? 5.
 - Hoeveel aanwezigen zijn geïnteresseerd in een appartement? 4.
 - Hoeveel aanwezigen zijn geïnteresseerd in een grondgebonden woning? 3.
- Een aantal aanwezigen maakt het niet zo veel uit wat voor soort woning zij krijgen.

Waar moet de woning staan?

- Centrum: 2
 - Buitenwijk: 6
 - Dorp: 1
- 70 Ook hier geldt: voor sommigen maakt het niet uit.

Het uitgangspunt van de gemeente is dat 25% van de nieuwbouw als sociale woningbouw wordt gebouwd. Momenteel wordt er zeer weinig gebouwd, dus ook nagenoeg geen sociale woningbouw.

Het vliegwielt moet weer op gang worden gebracht, om doorstroming te bevorderen. Het gaat daarom niet alleen om mensen die voor het eerst een huis gaan huren of kopen, maar ook om mensen die al een goedkoop huurhuis hebben en 'moeten' doorstromen naar een goedkoop koophuis, zodat het goedkope huurhuis weer beschikbaar komt.

- 80 Bij een goedkope koopwoning denkt de gemeente aan een woning van € 150.000,- tot € 180.000,-.
- Tijdens de informatiebijeenkomst bleek dat er wel mogelijkheden zijn voor het bouwen van dit soort woningen: er is ruimte hiervoor (zie kaartje in presentatie), de financiers zijn bereid te financieren en de aannemers willen bouwen. Het grote probleem in Woerden is de hoge grondprijs. Mogelijk kan de gemeenteraad daar nog suggesties voor doen indien blijkt dat er echt veel behoefte is aan woningen in deze prijsklasse.

De heer Droogers laat een paar mogelijkheden zien van de mogelijkheden voor nieuw te bouwen, betaalbare woningen.

- 90 Ballast Nedam bouwt prefabwoningen die binnen 4 weken klaar zijn. Richtprijs € 160.000,-.
- Een ander project, waar ook de woningbouwcorporatie bij is betrokken, is een aantal woningen aan de Jan Steenstraat (€ 150.000,- tot € 180.000,- indien de grond niet te duur is).
- Een derde voorbeeld is van Mea Casa, die voor € 110.000,- VON een kleine eengezinswoning kan bouwen. Hierbij vraagt de heer Droogers zich overigens af of er rekening is gehouden met de hoge grondprijs.
- Tot slot wordt een concept getoond van Radix & Veerman, die een klein vrijstaand huis kunnen bouwen voor € 180.000,-.

De gemeente heeft invloed op een aantal zaken:

- 100
- de Ruimtelijke Ordeningbestemming
 - beleid (stimuleren? financiële kaders daarvoor maken?)
 - grond (deel gemeente, deel projectontwikkelaars)
 - regelingen, waarvan de gemeente gebruik zou kunnen maken.

Er zijn geen vragen vanuit de zaal. De voorzitter geeft het woord aan de heer Neijenhuis van GroenWest.

Gerard Neijenhuis (GroenWest)

- 110 De heer Neijenhuis stelt zichzelf voor. Ook hij toont een aantal sheets.

GroenWest is een woningcorporatie die is ontstaan uit SWW, Groenrand Wonen uit Vleuten en Westelijk Wonen uit Mijdrecht. GroenWest heeft ruim 1100 woningen in zijn beheer.

De huurwoningmarkt voor starters is niet goed. Dit geldt eigenlijk niet alleen voor starters, maar voor alle mensen die in Nederland een huurwoning zoeken, in alle prijsklassen. Sinds 2011 is er nieuwe Europese regelgeving, die bepaalt dat minimaal 90% van de woningen moet worden toegewezen aan mensen met een inkomen van maximaal € 33.000,-. Per 1 januari 2012 is dat € 34.000,- geworden. Alle woningen met een huurprijs lager dan € 664,- worden beschouwd als sociale-sector-woningen.

Deze regelgeving heeft een remmend effect op de doorstroming van de woningmarkt: iedereen blijft zitten waar hij zit. Mensen die nu huren en inmiddels een hoger inkomen hebben, komen niet in aanmerking voor een 'goedkope' huurwoning en blijven dus in hun eerste, zeer goedkope woning wonen. Gevolg: geen doorstroming.

De gevolgen voor starters zijn dat de inschrijfduur ('wachttijd') oploopt.

Ook zijn er steeds meer weigeringen voor kleine woningen (soms moet een woning 10x worden aangeboden voordat iemand accepteert).

De woonwensen van starters wijken niet veel af van andere woningzoekenden.

Het begrip 'starter' is eigenlijk vaag. Sommige starters zoeken een koopwoning, anderen een huurwoning. In de informatiebijeenkomst van 19 januari was de focus op koopwoningen. Onderzoek wijst echter uit dat 2/3^e van de starters op zoek is naar een huurwoning.

Wachttijd is niet gelijk aan zoektijd. De gemiddelde wachttijd is 7-8 jaar. De gemiddelde (actieve) zoektijd is maar 2 jaar.

De zoektijd van starters is korter dan van doorstromers.

De heer Neijenhuis benadrukt dat een zoeker ACTIEF moet zoeken. Dit loont echt de moeite!

Om in aanmerking te komen voor een huurwoning, dient men zich in te schrijven bij Woningnet (met formulier of via www.woningnet.nl). De beschikbare woningen worden gepubliceerd op internet of via de (papier) Woningkrant. Deze laatste verdwijnt per april 2012.

Toewijzing:

- Inkomen tot € 34.000,-.

- Bindingsvoorwaarden

- Kernbinding voor Kamerik, Zegveld, Linschoten (voorrang voor eigen inwoners t.o.v. mensen van buiten deze kernen)

- Na toewijzing vervalt de inschrijfduur. Dat betekent dat als iemand een kleine woning accepteert, hij weer helemaal onderaan begint op de wachtlijst en dus 7-8 jaar 'terugvalt'. Dit zou een gemeente via een verordening kunnen wijzigen, dus dan blijft men wél op de wachtlijst. De heer Neijenhuis waarschuwt hierbij dat als alle gemeenten dit gaan doen, men geen kansen meer krijgt om zich in een andere gemeente te vestigen.

Interessant voor starters: de € 34.000,- is het huishoudensinkomen. De eventuele inkomens van kinderen tellen niet mee. Advies: *alleen* inschrijven en er dan *samen* gaan wonen.

De huur-inkomenstabel wordt getoond. Die laat zien binnen welke inkomensklassen mag worden gereageerd op welke huurprijsklasse.

De kansen in de koopsector zijn klein. Er zijn op zichzelf voldoende betaalbare woningen voor starters in bestaand bezit. Het probleem is echter dat die bezet blijven. Als voorbeeld noemt de heer Neijenhuis het Staatsliedenkwartier. Daar is slechts 1% mutatie! Men zou wel willen verhuizen, maar dat is te duur. Men wil niet terug naar een heel klein huisje en men wil niet veel méér gaan betalen.

De reden dat 'zittende huurders' niet gaan kopen, is dat zij daar niet voldoende geld/inkomen voor hebben. De mensen die ooit wilden kopen, hebben dat al gedaan.

- 170 GroenWest wil mensen verleiden om door te stromen en richt zich op de wat oudere huurder (eventuele kinderen het huis uit). Daarom wil GroenWest aantrekkelijke nieuwbouw:
- gelijkvloers, sociale huur met WoonKeur
 - betaalbare koopwoningen (max. € 180.000,-)
 - minimaal 90m² eigen berging en buitenruimte
 - inzet verkoop onder voorwaarden (maatschappelijk gebonden eigendom).

"Maatschappelijk gebonden eigendom" betekent dat de woning beschikbaar blijft voor de doelgroep.

Vormen van maatschappelijk gebonden eigendom zijn:

- 180
- KoopGarant
 - kopen naar wens
 - erfpacht grond (grond pachten van gemeente of corporaties)¹
 - startersrenteregeling (nieuw product; corporatie schiet deel van de rente voor en bij verkoop wordt er afgerekend; komt neer op ong. 10% korting op de VON-prijs)
 - starterslening (wordt verstrekt door gemeente, maar Woerden heeft deze regeling niet).

Vragen en antwoorden

Vraag: Hoe lang kun je in sociale huurwoning blijven wonen?

- 190 Antwoord: Hier zit geen beperking aan, dus men kan er altijd blijven wonen, ook al stijgt het inkomen. De huurbeschermingswet voorkomt dat mensen uit hun huis kunnen worden gedwongen. In de particuliere sector is soms wel sprake van tijdelijke huurcontracten.

Vraag: Is de woningvoorraad voldoende?

Antwoord: Ja, het aantal woningen voor starters in de huursector zou toereikend zijn, ware het niet dat er onvoldoende doorstroming is.

- 200 Vraag: Is het bekend bij de corporaties wat er echt leeft onder de starters? Waar is precies behoefte aan? Is er een meer diepgaande vragenronde gehouden onder starters?

Antwoord: Nee. Het begrip starters is lastig te definiëren. Het is een vluchtige groep met heel verschillende woonwensen. Mensen vinden op een bepaalde manier hun weg wel. Ze zijn heel flexibel (het maakt niet uit waar ze gaan wonen).

De omstandigheden zijn momenteel dramatisch aan het veranderen. De starterskoopwoningen van nog maar een paar jaar oud, zijn nu te duur voor echte starters. Onder starters is dus meer behoefte ontstaan aan een huurwoning.

- 210 De heer Van Geelen bedankt de heer Neijenhuis en geeft het woord aan de heer Pouw, die iets zal vertellen over het financieren van een eventueel te kopen woning.

Orno Pouw, Financieel Advies

De heer Pouw, van Pouw Financieel Advies uit Woerden, is reeds 10 jaar werkzaam in de verzekerings- en financieringssector. Hij vertelt dat het krijgen van een hypotheek de laatste paar jaar een stuk lastiger is geworden. Men kan ongeveer 4,5 keer het bruto jaarsalaris lenen. Daarbij mag worden betrokken een vaste bonus of een vaste eindejaarsuitkering. Dit houdt in dat men met een (gezamenlijk) jaarinkomen van bijvoorbeeld € 40.000,- ongeveer

¹ Banken zijn wat huiverig om erfpachtwoningen te financieren omdat hun onderpand niet vrij beschikbaar is.

220 € 170.000,- kan lenen. Er wordt doorgaans gerekend met 5,6% rente. Bij een rentevastperiode van 10 jaar is dat iets lager. In dat geval kan er soms een iets hoger bedrag worden geleend (€ 10.000,- à € 15.000,-).

Steeds vaker hebben mensen veel spaargeld. Met dat spaargeld wordt meestal (een deel van) de "kosten koper" gefinancierd. Dit doet men soms omdat men anders de financiering niet rond krijgt, maar ook omdat men de hypothecaire lening laag wil houden omdat men bang is anders in de problemen te komen bij de mogelijke verkoop van de woning over een paar jaar.

230 Het is mogelijk dat ouders geld lenen aan hun kinderen. Hiervoor moet een rente worden berekend die redelijk overeenkomt met de geldende wettelijke rente. De rente is dan ook gewoon aftrekbaar.

Een woning kopen met erfpacht lijkt interessant. Hierbij hoeft namelijk niet de grond te worden aangekocht en dus alleen de woning te worden gefinancierd. Wel moet men er rekening mee houden dat de geldverstrekker het bedrag dat jaarlijks voor de erfpacht moet worden betaald, meeneemt in de berekening. Daardoor is de leensom lager.

240 De heer Pouw vraagt aan een van de aanwezigen waarom zij denkt aan huur in plaats van aan koop. Zij antwoordt dat zij bezig is met het laatste jaar van haar opleiding en dat zij dus geen hypothecaire lening kan krijgen.

De heer Pouw nodigt de aanwezigen uit voor een persoonlijk gesprek, zodat men precies te weten kan komen welke mogelijkheden er voor hem of haar zijn.

Vragen en antwoorden

Vraag: Noem eens bedragen die mensen hebben gespaard?

Antwoord: Het gaat soms om wel € 30.000,-. Dat zijn dan jonge mensen (20-26 jaar). Soms is er slechts € 5.000,- gespaard. Het wisselt dus nogal.

250 Vraag: Is de hoogte van het spaargeld van invloed op het te lenen bedrag of op de hypotheekrente?

Antwoord: Soms is dat het geval. De tarieven worden berekend op basis van de executiewaarde van een woning. Als men onder de 100% executiewaarde wil financieren (daar is een groot bedrag aan eigen middelen voor nodig), dan kan een renteverlaging worden toegepast. Echter, als wordt gefinancierd op basis van Nationale Hypotheekgarantie (NHG), dan is er één vast rentetarief.

Vraag: Wat is NHG?

260 Antwoord: Indien er bij gedwongen verkoop (bijvoorbeeld door arbeidsongeschiktheid of werkloosheid) een tekort is zodat men met een restschuld achterblijft, zal deze restschuld worden betaald aan de bank. NHG wordt verleend bij aankoop van een woning van maximaal € 324.000,-.

Vraag: Kun je zonder vaste aanstelling een hypotheek krijgen?

Antwoord: Ja; indien men een tijdelijk contract heeft kan de werkgever op de werkgeversverklaring aangeven dat hij de intentie heeft dat contract voor bepaalde tijd om te zetten naar een contract voor onbepaalde tijd.

Vraag: Bestaat er een generatiehypotheek?

270 Antwoord: Het is bij sommige geldverstrekkers mogelijk dat ouders meetekenen voor de hypotheek van hun kinderen. Daarmee stellen zij zich garant. Mochten de kinderen niet aan de financiële verplichting kunnen voldoen, dan zullen de ouders worden aangesproken.

PAUZE

Na een pauze van 10 minuten wordt de bijeenkomst hervat. De heer Droogers stelt de aanwezige starters een aantal vragen. Vragen, antwoorden en opmerkingen worden hieronder weergegeven.

Wie heeft er interesse in zo'n getoonde kleine vrijstaande woning?

280 "Nee, dan heb ik liever een appartement. Ik vind ze niet mooi. Ik hoef geen tuin (onderhoud) en zelfs een balkon hoeft niet. Ik ga wel een rondje fietsen als ik naar buiten wil."

Is er interesse bij mensen die een koopwoning hebben om hun woning te verkopen om zo 'ruimte te maken' voor starters?

"Nee, want dan ga je voor hetzelfde geld naar een kleinere ruimte."

"Als je dit zou willen, dan moet je er veel op toeleggen."

Ouderen willen graag gelijkvloers wonen, maar willen vaak niet in een appartement. Zou er een markt zijn voor patiowoningen? Die zijn er niet in Woerden.

"Ja, ik heb interesse."

290 "Dat is duur bouwen, want er is veel grondoppervlakte voor nodig en grond is duur in Woerden."

De heer Van Riet (CDA-raadslid) vraagt aan de heer Neijenhuis waarom de huur van een woning zo enorm wordt verhoogd als iemand de woning verlaat. Als iemand nu bijvoorbeeld € 325,- betaalt, dan verhuurt GroenWest de woning aan de volgende huurder voor € 575,-. Dat zijn geen bedragen die starters zich kunnen veroorloven.

300 De heer Neijenhuis antwoordt dat dat bedragen zijn die al 30 jaar niet of nauwelijks zijn verhoogd. Pas als iemand de woning verlaat kan GroenWest de huur verhogen en dat is dan een marktconforme huurprijs. Al die tijd is eigenlijk een te lage huur betaald, die niet kostendekkend was.

Welke huur denken de starters te kunnen betalen?

"Ik weet niet wat ik kan betalen. Eigenlijk wil ik kopen, maar heb geen idee wat ik kan lenen en wat de kosten van het levensonderhoud zijn."

Hierop wordt gezegd dat het NIBUD een heel mooie tool heeft, die aangeeft welke bedragen je kwijt bent aan kleding, verzekeringen, eten, enz.

De gemeente is benieuwd naar wat voor soort woningen zij moet aanbieden of laten bouwen. Is er interesse in een woning van € 150.000?

310 "Ja zeker."

Iemand merkt op dat kleine pandjes in de binnenstad erg in trek zijn. Daar zou meer particulier initiatief voor moeten zijn want via woningcorporatie zijn dat soort woningen (20-30 m²) niet te vinden of kom je daar pas na heel lang wachten voor in aanmerking.

Volgens hem laten jongeren zich niet zo beïnvloeden door de crisis. Zij verdienen genoeg en hebben wel € 500,- à € 600,- over voor zo'n klein appartementje.

De gemeente zou oude kantoorpanden moeten laten verbouwen of containerwoningen aanbieden (vlakbij station).

320 Is er interesse in woningen in kantoorpanden?

"Ja, goed idee. Het argument dat het niet gezellig wonen is, is niet steekhoudend want je zit er niet alleen. Dicht bij het station zou ideaal zijn."

In de Molenstraat staat een aantal leegstaande, nieuwe winkelpanden. Bestaat er interesse voor wooneenheden van bijvoorbeeld 20-30 m² in deze panden?

"Ik denk dat je ze achterelkaar verhuurt."

Hoe groot moet een woonunit zijn?

"Ik denk dat tussen de 16 en 25 vierkante meter voldoende is. Een studio."

330

De heer Neijenhuis zegt dat er in Woerden geen interesse was voor containerwoningen. Daar is enkele jaren geleden onderzoek naar gedaan. In Utrecht daarentegen is er een enorme vraag naar die dingen. Daar is een andere markt.

Wat zou een redelijke huur zijn voor een echte starter?

€ 400,- à € 500,- lijkt wel een schappelijke prijs die mensen kunnen betalen.

Hoe moet de indeling zijn van een wooneenheid voor een starter?

340

"Woonkamer en slaapkamer ineen. Het slaapgedeelte kan worden afgescheiden door een scheidingswandje. Keukentje en een badkamer."

Hoe lang wil je daar dan wonen?

"Een jaar of 4 à 5. Dit is sterk afhankelijk van de situatie. Als er een tweede persoon bij komt, zullen de wensen veranderen."

Kan GroenWest voor studio's zorgen?

350

GroenWest is al op zoek naar panden waarin dit soort kleine woonunits in kunnen worden gemaakt. Dat is echter niet eenvoudig. Als de gemeente het bestemmingsplan zou willen wijzigen, moet de eigenaar van de panden het ook nog willen, maar niemand wil dit. Vaak is het financieel veel interessanter om het pand een kantoorbestemming te laten houden. De verhuuropbrengst per vierkante meter voor kantoordoeleinden is wel 3 maal zo hoog als de huuropbrengst voor woongelegenheden. Daarbij krijgt men met een andere problematiek te maken als de bestemming van een bedrijvenpand wijzigt in een woonbestemming. Men kan dan bijvoorbeeld te maken krijgen met de Hindernet. Verder is het verbouwen van het pand vaak erg duur, soms duurder dan nieuwbouw.

Pas als de eigenaren van een kantoorpand helemaal geen kans meer zien het pand te verhuren als kantoorruimte, zullen zij zich serieus willen buigen over de vraag of het interessant is om de bestemming van het pand te wijzigen. Zover is de markt nog niet.

360

Er is nog wel grond in Woerden waar een (hoog) gebouw met kleine studio's zou kunnen worden gebouwd. GroenWest heeft die grond echter niet in zijn bezit. De Campinggrond zou erg interessant zijn.

GroenWest is aan het onderzoeken of kleine 55+'woningen (tweekamer-woningen), kunnen worden bestemd voor starters. De 55+'ers weigeren deze woningen namelijk omdat zij ze te klein vinden.

Er wordt opgemerkt dat de woonwens, als men 6-7 jaar bij Woningnet staat ingeschreven, inmiddels is gewijzigd.

370

Zou er interesse zijn voor een containerwoning (24m², slaap-/woonkamer, keukentje, wasruimte, gezamenlijke ruimte voor wasmachine, € 300 - € 400,- p.mnd)?

"Ja" (3x)

De heer Neijenhuis zegt dat er is onderzocht onder starters of er interesse is voor deze containerwoningen. Dat bleek echt niet het geval te zijn. De prijs die daarvoor toen werd genoemd, wat echter € 450 - € 500. Volgens de aanwezigen zit daarin de crux. Die prijs is te hoog. De heer Neijenhuis zegt dat dit de kostprijs is van een containerwoning. Hij vertelt dat GroenWest momenteel bezig is met het bouwen van appartementen van 50-60 m². De realisatiekosten daarvan: € 147,500,- (incl. grond).

380

Kunnen er kleine, betaalbare appartementen worden gebouwd?

Karin Scholten van Ballast Nedam zegt dat dit mogelijk is. Zij gaat daarbij uit van wooneenheden van 40 m² omdat hiermee verschillende doelgroepen kunnen worden bediend, waardoor niet allerlei segmenten worden aangebracht. Dat is in de verhuur belangrijk.

Erfpacht houdt in dat je de grond niet hoeft aan te kopen. Je betaalt dan een soort huur voor de grond. Heeft iemand interesse in een woning met erfpacht?

390 "Nee, je bent nergens zeker van."

"Nee. Ik heb op internet gezien dat een huis met erfpacht niet te verkopen is."

Wie van de aanwezige potentiële kopers heeft al een gesprek gevoerd met geldverstrekkers?

Een van de aanwezigen heeft een afspraak gemaakt. Verder niemand.

Heeft iemand al een woning aangeboden gekregen van Woningnet?

400 "Nee, ik sta sinds 2009 ingeschreven. Ik wil nu wel graag een woning. Ik heb een aantal keren gereageerd, maar dat werd niets."

Tip: schrijf je in als je 18 jaar bent en reageer zelf actief! Zelf zoeken wordt echt beloond.

In De Kanis is vorig jaar een aantal kleine appartementen gebouwd van € 140.000,- à € 160.000,-. Voor koop was geen belangstelling. Ze worden nu verhuurd in de sociale sector. In Kamerik wordt nu een aantal woningen gebouwd, zogenaamde kangoeroewoningen (voor mantelzorgers). Verder is er geen nieuwbouw gepland door GroenWest.

410 Kopen met KoopGarant betekent dat men een soort subsidie krijgt (dus lagere koopprijs) en dat men zijn woning later (als men wil verhuizen) terug moet verkopen aan de woningcorporatie. Wat vinden de aanwezigen hiervan?

"Als het een nieuw huis is, lijkt dat wel wat, maar als het een ouder huis is en je gaat er zelf veel aan veranderen, dan ben je je investering (gedeeltelijk) kwijt."

Dit is echter niet waar, legt de heer Neijenhuis uit. Zelf aangebrachte voorzieningen worden buiten beschouwing gelaten bij de taxatie voor de bepaling van de overwaarde. Deze worden dus buiten de terugbetaalregeling gehouden.

"In dat geval lijkt het wel erg interessant."

"De wetenschap dat je je huis altijd kunt verkopen, geeft veel zekerheid."

420 De heer Neijenhuis merkt op dat een corporatie zich hier wel op bezint, maar niet te veel woningen met KoopGarant kan aanbieden. De korting moet immers worden gefinancierd en op het moment dat vele woningen tegelijk worden aangeboden om terug te kopen, moet er ineens een enorm bedrag beschikbaar zijn.

Er wordt gevraagd of de gemeente daarin iets voor de corporaties kan betekenen, door bijvoorbeeld garant te staan voor het financiële risico van terugkopen. Hierop wordt geantwoord dat de gemeente daar het geld niet voor heeft. De gemeente probeert wel creatief na te denken over hoe om te gaan met grond, bijvoorbeeld door een uitgestelde betalingsregeling voor de grond. Dit kan inhouden dat een deel van de grond pas na een aantal jaren hoeft te worden betaald, als de inkomens wat hoger zijn.

430 **Afrondend**

De heer Neijenhuis geeft desgevraagd aan bereid te zijn om nogmaals aanwezig te zijn indien een dergelijke avond wordt georganiseerd door de gemeente.

De gemeente wil graag weten op welke manier meer starters kunnen worden bereikt als een avond als deze opnieuw wordt georganiseerd. De oproep in de Woerdense Courant had

niet het gewenste effect. Er wordt gezegd dat billboards langs de weg wel effect zullen hebben, of het neerleggen van flyers in een uitgaansgebied.

Het is misschien een idee om er een soort beurs van te maken waar banken, starters, gemeente en bouwers samenkomen. Ko Droogers spreekt de hoop uit dat dit kan worden georganiseerd in de toekomst om op die manier vraag en aanbod bij elkaar te brengen.

440

Voorzitter Van Geelen stelt dat zelfs als er meer mensen aanwezig zouden zijn geweest, er wellicht niet meer of andere conclusies zouden zijn getrokken. Er zijn goede vragen gesteld en uitvoerige antwoorden gegeven. Volgens hem is er een goed beeld ontstaan van de starters.

Hij bedankt Gerard Neijenhuis en Orno Pouw voor hun inbreng en Jeanet Buerman en Ko Droogers voor de organisatie. Hij bedankt de aanwezigen voor hun inbreng.

Om 21.55 uur sluit de voorzitter de bijeenkomst.

450

.-.-.-.