

# Notitie Starterswoningen Harmelen



Auteur: A.E.M. van Soest- Vernooij

## Inleiding

Harmelen is de laatste jaren achtergebleven als het gaat om het aanbod aan nieuwbouwwoningen. Behalve de woningen in De Driesprong zijn er de afgelopen jaren geen woningen op de markt gekomen. De gemeente is eindverantwoordelijk voor de huisvesting van haar inwoners en heeft uitgesproken te willen bouwen voor de lokale behoefte, waarbij doelgroepen speciale aandacht krijgen.

Als alles volgens planning verloopt komt in december 2015 het terrein van basisschool de Notenbalk in Harmelen vrij. Het gebouw zal worden gesloopt en de grond herbestemd. Gezien de ligging van de grond in haar omgeving zou deze geschikt kunnen zijn voor de bouw van starterswoningen.

Koopstarters worden in woningmarkt gezien als belangrijke factor om de woningmarkt te stimuleren. Echter, door financiële onzekerheden is hun positie op de woningmarkt verslechterd. Het is aan de raad te besluiten of de starterswoningmarkt in Harmelen een impuls kan krijgen.

Deze notitie is bedoeld als achtergrondinformatie die indien gewenst bij de besluitvorming in de raad gebruikt kan worden

## Woningmarkt Woerden/Harmelen

De koopmarkt voor huizen is de laatste jaren in gemeente Woerden gestagneerd. Het koopaanbod nam snel toe, terwijl het aantal verkochte huizen sterk afnam. De oplevering van nieuwbouwwoningen bleef achter bij wat de gemeente van plan was aan te bieden. Zo zijn in Harmelen de afgelopen jaren alleen de woningen in De Driesprong nieuw te koop/huur aangeboden. In Harmelen bedraagt gemiddelde aankoop prijs van een huis €264.000. Ook de huurmarkt in Woerden en de U10 regio wordt getroffen door de slechte marktsituatie. Het aantal in de regio verhuurde sociale huurwoningen is de afgelopen vijf jaar met een kwart gedaald. De wachttijd om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen bedraagt ongeveer 7 jaar.

Naast aangescherpte hypotheekvoorwaarden, dalende koopkracht en groeiende inkomensonzekerheid zijn er nog andere ontwikkelingen die bijdragen aan stagnatie in de koopmarkt:

- Er is nog steeds onzekerheid over de houdbaarheid van de huidige regelgeving voor de fiscale aftrekbaarheid van hypotheekrentes.
- Een toenemend aandeel jonge starters heeft tijdelijke arbeidscontracten of is gestart als ZZPer. Tenzij sprake is van substantieel eigen vermogen en/of borgstelling wordt door banken op die voorwaarden geen hypotheek verstrekt.
- Een groeiend aantal huisbezitters heeft bij verkoop van de woning een restschuld. Het gaat om ruim een vijfde van de huisbezitters, met bij verkoop een gemiddelde restschuld van ongeveer €40.000.<sup>2</sup>
- Daarmee samenhangend is er bij doorstromers een gedaalde verhuismobiliteit en verhuisgeneigdheid.

Bij het door de gemeente Woerden opstellen van de woningbouwprogramma's voor locaties van enige omvang wordt altijd uitgegaan van een gedifferentieerd programma. Naast de lopende bouwontwikkelingen wordt er ingezet op woningbouw voor de lokale behoefte in Zegveld en Harmelen. De afgelopen jaren is met name de woningbouw in Harmelen gestagneerd.

Het 'nieuwe' gemeentebestuur van Woerden heeft de wens uitgesproken om binnen de gemeente "van de wieg tot het graf" te kunnen wonen. Dat betekent dat de gemeente Woerden in zal zetten op levensloopbestendig en toekomstgericht bouwen. Alle doelgroepen dienen hierbij volgens de coalitiepartners tot hun recht te komen.

Naar aanleiding van een raadsmotie heeft de gemeente de locatie Jan Steenstraat 2 (voormalige Keerkringschool) beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van 16 starterswoningen. Bolton Ontwikkeling gaat deze woningen realiseren. In november 2013 startte de verkoop. De belangstelling is enorm: er kwamen circa 130 huishoudens op af. Bij het opstellen van woningbouwprogramma's voor de woningbouwlocaties wil de gemeente Woerden inzetten op onder andere starterswoningen.

Koopstarters vormen een groep op de woningmarkt die op veel aandacht mag rekenen. Zij worden als een belangrijke groep gezien om de koopwoningmarkt te stimuleren. De Nederlandse koopwoningmarkt is geënt op het principe van doorstroming, en starters spelen daarin een cruciale rol, zeker in deze tijd van economische crisis en stagnatie op de woningmarkt. Starters vormen ook een groep die relatief makkelijk zou moeten kunnen verhuizen, omdat zij niet hoeven te wachten op de verkoop van een huidige woning. En door de dalende prijzen zouden ook meer woningen bereikbaar moeten worden voor starters. Daar staat tegenover dat kredietverstrekkers strengere normen hanteren, waardoor de mogelijkheden van starters om een hypotheek af te sluiten zijn afgenomen. En koopstarters beschikken niet over overwaarde op hun vorige woning waarmee zij een deel van de nieuwe woning kunnen financieren, wat betekent dat zij bij de aanschaf van een woning te maken krijgen met relatief hoge woonlasten.

## Omgeving terrein Basisschool de Notenbalk

Basisschool de Notenbalk is gelegen op de hoek Mauritsshof/Willem Alexanderlaan in Harmelen (zie bijlage 1). In de directe omgeving van de locatie bevinden zich koop en huurwoningen en appartementen, welke in het begin van de jaren 70 zijn gebouwd. Het terrein van Basisschool de Notenbalk grenst direct aan sociaal cultureel centrum Dezibel, ook de nieuwe Harmelense Basisschool, speeltuin Samsam, een JOP en sporthal de Kroon zijn zeer dicht bij het terrein van Basisschool de Notenbalk.

## Tijdsplanning

Het is niet wenselijk als een gemeentelijk terrein in een woonwijk jaren braak ligt. Dit geeft de omwonenden een gevoel van onveiligheid. Door het traject wat leidt tot de daadwerkelijke bouw van starterswoningen nu alvast in te zetten wordt braak liggen van het Notenbalkterrein voorkomen. Hierbij wordt de volgende tijdsplanning voorgesteld:

Juni 2014- Behandeling motie in de gemeenteraad  
September 2014- Bespreken Plan van aanpak Starterswoningen Harmelen in de Commissievergadering Ruimte en starten traject prijsvraag uitschrijven, bestemmingsplan wijzigen enz.  
December 2015- Oplevering nieuwe school Harmelen  
Januari 2016- Sloop Notenbalkgebouw en start bouwrijp maken Notenbalkterrein  
Juli 2017- Oplevering Starterswoningen.

Uitgangspunt in het traject zijn de kaders die de raad heeft meegegeven bij de bouw van de starterswoningen in de Jan Steenstraat in Woerden (zie bijlage 2)

## Financiën

Er zit geen financiële taakstelling op het Notenbalkterrein. Derhalve zal het voor de gemeente niet nodig zijn een verlies te nemen op de grondpositie om de realisatie van starterswoningen mogelijk te kunnen maken.

## Gebruikte bronnen:

**Koopstarters op de woningmarkt,** Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 29 augustus 2012

<http://gemeenteraad.woerden.nl/Vergaderingen/Informatiebijeenkomst/2010/26-februari/20:00/volkshuisvesting/12r.00258-rib-starterswoningen-jan-steenstraat.3.pdf>

<http://gemeenteraad.woerden.nl/Vergaderingen/Informatiebijeenkomst/2010/26-februari/20:00/volkshuisvesting/13r.00440-rib-jaarbrieven-wonen-en-de-locatiemonitor-2013-2014-merged.3.pdf>

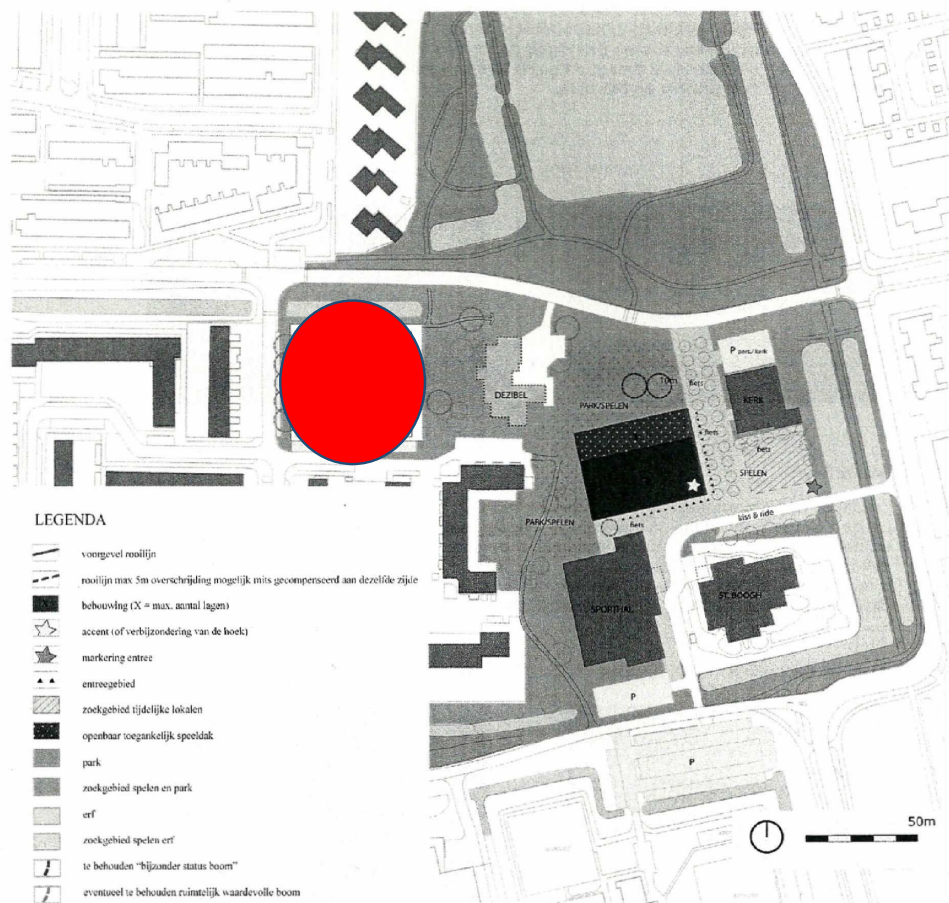
<http://gemeenteraad.woerden.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2014/27-mei/20:00/Bespreking-coalitieakkoord/14.008465-definitief-coalitieakkoord..pdf>

<http://www.huizenzoeker.nl/woningmarkt/utrecht/woerden/harmelen/>



## Bijlage 1. Plattegrond beoogde locatie Starterswoningen

stedebouwkundige randvoorwaarden



B e e l d k w a l i t e i t s p l a n

11



Beoogde locatie starterswoningen

## Bijlage 1. Kaders nieuwbouw Starterswoningen Jan Steenstraat.

1. Als geschikte en beschikbare locatie is gekozen voor de locatie van de voormalige Keerkringschool aan de Jan Steenstraat 2.
2. Uitgangspunt is het realiseren van volwaardige starterswoningen. De gemiddelde vrij op naam prijs in het project bedraagt maximaal € 160.000. De maximum vrij op naam prijs van een afzonderlijke woning in het project bedraagt € 181.512,-.
3. Voor de selectie is uitgangspunt de economisch meest voordelige aanbidding. De plannen worden beoordeeld op kwaliteit (50%) en grondbod (50%). Bij kwaliteit spelen de volgende criteria een rol:
  - a. De kwaliteit van de woningen (o.a. plattegronden, oppervlakte, afwerkingsniveau, extra duurzaamheidsmaatregelen, architectuur);
  - b. De kwaliteit van het totale plan (groene invulling, parkeeroplossing, stedenbouwkundige opzet);
  - c. De door de ontwikkelaar aangeboden financieringsconstructie voor de kopers;
  - d. Bonuspunten voor eventuele verrassingselementen;Bij het grondbod legt de gemeente een minimaal grondbod vast. Een hoger grondbod leidt tot een hogere score.
4. De minimale grondprijs is berekend aan de hand van een residuele grondwaardeberekening, zoals vastgelegd in de nota 'vaste grond voor beleid' en de grondprijsbrief 2012. Deze grondwaarde is lager dan de grondwaarde op basis van het plan uit 2005. In dit plan was een invulling met duurdere woningen voorgesteld.
5. De jury bestaat uit 3 extern deskundigen (Stichting Starter, WAC (woonadviescommissie) en een planoloog), de portefeuillehouder, de afdelingsmanager ruimte, de projectleider). De jury krijgt advies van diverse beleidsmedewerkers.
6. Woerdense ontwikkelaars aangevuld met twee partijen van buiten Woerden ontvangen een uitnodiging voor de selectie.
7. Er zijn globale ruimtelijke uitgangspunten opgesteld. Dit biedt ontwikkelaars vrijheid om tot een creatieve invulling te komen.
  - a. Maximale bouwhoogte 9 meter;
  - b. Pakeernorm 1,4 parkeerplaatsen per woning;
  - c. Er zijn 10 parkeerplaatsen te benutten in de directe omgeving;
  - d. De waterpartij ten noorden van de locatie krijgt deels een openbaar karakter;
  - e. De groene inrichting van het plan weegt mee in de beoordeling;Deze uitgangspunten aangevuld met planologische aspecten bieden de basis voor de bestemmingsplanwijziging.
8. Een anti-speculatiebeding, met plicht tot zelfbewoning en een verbod op doorverkoop gedurende 5 jaren, maakt onderdeel uit van de verkoop.