

---

### Inleiding

De woningmarkt is, na de crisisjaren 2010-2015 in een razendsnel tempo gekanteld. Na jaren van dalende prijzen en een woningmarkt die totaal op slot zat, zijn we nu in een situatie beland waarin de woningvoorraad fors gekrompen is en door schaarste de prijzen zodanig zijn opgedreven, dat groepen inwoners niet meer aan een betaalbare woning komen. Voor onze jonge starters zijn woningen in onze gemeente onbereikbaar, maar ook senioren hebben moeite om een betaalbare nieuwe huisvesting te vinden die beter past bij hun woningbehoefte (kleiner, gelijkvloers, maar wel ruim voldoende om levensloopbestendig te zijn). Daarnaast zijn er nog doelgroepen, zoals echtscheidingssituaties (categorie 'alleenstaanden') en statushouders, die ook nog druk op de betaalbare woningmarkt geven.

In de achterliggende jaren heeft de gemeente wel nagedacht over extra woningbouw, onder andere voor de Stationslocatie in Mijdrecht. Maar ondanks de titel 'spoedwoningen' die het toenmalige college er in 2016 aan gaf, moet de eerste paal nog in de grond. De ChristenUnie-SGP heeft toen al voorgesteld hier tijdelijke appartementsgebouwen neer te zetten, maar daar was toen geen meerderheid voor (helaas).



De nood is nu zo hoog, wat ook uit het recente woningbehoefte onderzoek blijkt, dat wat ons betreft opnieuw gezocht moet worden naar dergelijke oplossingen, maar dan in een onorthodoxe aanpak, om de acute problematiek op te lossen. Dat is ook in het belang van onze eigen demografie op de middellange en lange termijn (mantelzorg).

De ChristenUnie-SGP presenteert hierbij dus een woonplan, die dergelijke oplossingen biedt. Een nadere uitwerking is nog wel nodig, maar wij geloven in de basis die we hierin schetsen. Het plan sluit ook prima aan op de Woonstrategie, die we deze maand behandelen. Een visie die wel kaders geeft, maar geen concrete uitwerking of plan van aanpak. Daarin voorziet dit woonplan wel.

Fractie ChristenUnie-SGP De Ronde Venen

Wim Stam, Ton van Sligtenhorst, Martien Simons.

## Inhoud

Inleiding.....	1
Doel: .....	3
Knelpunten: .....	3
Bouwstenen van het plan:.....	3
Uitwerking van het plan: .....	4
Wonen met een Spaarimpuls (starters) .....	5
Woonplan sluit aan bij de Woonstrategie.....	6
De toekomst na 20 jaar .....	7
Businesscase / rekenvoorbeelden:.....	8

**Doel:**

Bereikbaar maken, ook financieel, van zelfstandige woonruimte voor (jonge) starters, eventueel in combinatie met woningen voor senioren, op een zodanige manier dat ze op middellange termijn ook makkelijker door kunnen stromen naar een eigen zelfstandige woning.

**Knelpunten:**

De woningvoorraad is beperkt en de prijzen zijn over het algemeen te hoog voor starters om



zelfstandig een woning te kopen terwijl de voorraad geschikte starters-huurwoningen onvoldoende is. Daarnaast hebben jongeren veelal onvoldoende eigen middelen om een woning te kopen, deels ook doordat ze in de studietijd (door de wijziging van de studiefinanciering) weinig of geen vermogen hebben kunnen opbouwen of zelfs een studieschuld hebben opgebouwd die de hypotheekmogelijkheden verder beperken.

Ook senioren zijn steeds meer op zoek naar een levensloopbestendige woning waarbij ze vaak graag wat kleiner gaan wonen, maar wel dicht bij voorzieningen. Als we dat nog kunnen koppelen aan een gemeenschapsruimte, kan dat extra bevorderlijk zijn voor het tegengaan van eenzaamheid onder ouderen.

**Bouwstenen van het plan:**

- Een samenwerking tussen gemeente en woningbouwvereniging, waarbij de gemeente ook daadwerkelijk (financieel) partner in het project is.
- Woonvoorzieningen op eigen (gemeente) grond waar tijdelijke wooneenheden (max ca 40 m<sup>2</sup>; starters) worden geplaatst in de vorm van tiny houses of demontabele appartementsgebouwen.
- Contract met starter waarbij hij/zij tegen een zo laag mogelijke huur voor de duur van vijf jaar een wooneenheid kan betrekken en in ruil daarvoor deelneemt aan een woningspaarplan waardoor vermogen wordt opgebouwd voor een eigen woning.
- Financiering door de gemeente vanuit een op te richten woningbouwfonds, gevoed door winsten uit grondexploitaties.
- De planperiode per bouwdeel (perceel) is 20 jaar; dit dient al basis voor de businesscase (afschrijving bebouwing, bouwrijp maken en projectrealisatie).
- Gedurende de exploitatietijd kan dan rustig gewerkt worden naar de realisatie van permanente woningen op eventuele nieuwe locaties, zonder dat daar directe tijdsdruk op zit. De toekomstige ontwikkelingen (bv in het tweede deel Marickenzijde) zouden zelfs nog wat getemporeerd kunnen worden als de acute woonvraag via dit woonplan wordt opgelost.



### Uitwerking van het plan:

Het plan begint met het verkrijgen van grondposities, door de gemeente, binnen of aan de rand van de bebouwde kom waar tijdelijke woonvoorzieningen geplaatst kunnen worden. Als gekozen wordt voor een project van gecombineerde bestemming (senioren en starters) dan moet de locatie uiteraard zo dicht mogelijk bij (winkel)voorzieningen gelegen zijn.

Door het jaar heen worden regelmatig bouwpercelen te koop aangeboden, die ook door de gemeente aangekocht kunnen worden. Omdat een grondpositie over het algemeen haar waarde behoudt en dus na afloop van de planperiode weer verkocht kan worden, ontstaan er geen kapitaalslasten anders dan een (thans minimale) rentelast. Er zou zelfs winst kunnen ontstaan.

Vervolgens worden op die bouwgronden woonvoorzieningen gebouwd waarbij er twee mogelijkheden zijn:

- 1) De gemeente financiert dat zelf en vraagt de woningbouwvereniging het beheer en inning van huurgelden voor de gemeente uit te voeren.
- 2) De woningbouwvereniging zorgt voor de woningen met een risico-garantie van de gemeente. Uiteraard wordt het beheer dan ook door de woningbouwvereniging uitgevoerd.



In beide gevallen moeten we voor de businesscase uitgaan van volledige afschrijving van de bebouwing in 20 jaar. Een eventuele restwaarde is in de businesscase niet opgenomen, maar kan dan eventueel nog een voordeel opleveren. Datzelfde geldt ook indien in de praktijk de duur wordt verlengd naar bijvoorbeeld 25 of 30 jaar, waarbij de bebouwing al volledig is afgeschreven.

De ervaring elders (maar ook in de eigen gemeente bv de Kamille) leren dat in de praktijk tijdelijke woningen veel langer staan. Noodwoningen in bv Rotterdam hebben vele tientallen jaren gestaan. Daarmee wordt het rendement alleen maar beter, wat weer opnieuw in het woningbouwfonds gestoken zou kunnen worden.

Qua uitvoering zijn er meerdere scenario's denkbaar:

- Tiny houses voor starters, alleenstaanden en statushouders (Nijkerk-mix)
- Alleen appartementen voor starters (en eventueel alleenstaanden / statushouders); uitgangspunt 40m<sup>2</sup> vloeroppervlakte
- Appartementen voor senioren, eventueel in combinatie met een gemeenschappelijke ruimte; uitgangspunt 60 tot 80 m<sup>2</sup>



- Mixvariant, waarbij de onderste laag grotere appartementen voor senioren (eventueel in combinatie met gemeenschapsruimte) bevat en de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> laag daarboven appartementen voor starters (en eventueel alleenstaanden / statushouders)

### Wonen met een Spaarimpuls (starters)

Een probleem voor veel starters is het ontbreken van voldoende eigen vermogen om een woning te kopen omdat de leencapaciteit voor een hypotheek onvoldoende is. Wat we aan dit plan willen koppelen is een spaarplan eigen woning. Bij aanvang van de bewoning spreken we met de starter af welk bedrag hij/zij bovenop de huurprijs apart kan zetten, wat gespaard wordt op een geblokkeerde rekening, die alleen tot uitkering komt bij aankoop van een eigen woning (bijzondere omstandigheden daargelaten).

Het zou mooi zijn, als dat geld bij de gemeente ondergebracht zou kunnen worden, waarbij de gemeente een rentevergoeding geeft gelijk aan de rente die zij zelf betaald bij de BNG voor aangetrokken leningen. Dat levert een hoger rendement op dan bij een willekeurig andere spaarrekening. Helaas mag de gemeente geen bank spelen, dus hier moet gekeken worden hoe een spaarplan gerealiseerd kan worden, zo dicht mogelijk bij deze doelstelling (maximale rente-opbrengst).



Het voordeel van deze oplossing is, dat de starter tijdens de huurperiode een eigen kapitaal opbouwt om tzt (na de huurperiode) zelf een woning te kunnen kopen.

<b>Rekenvoorbeeld:</b>	<b>Bedrag p.m.</b>	
Bruto maandinkomen	€	2.250,00
Netto maandinkomen	€	1.900,00
Huurprijs	€	400,00
Levensonderhoud	€	600,00
EWG	€	50,00
Vervoer	€	300,00
Diversen	€	150,00
Spaarruimte	€	400,00
Spaarduur (mnd)	60	5 jaar, 12 maanden per jaar
Totale inleg	€	24.000,00
Spaarrente	2%	Uitgaande van rente BNG die gemeente betaald
Rentebedrag	€	1.218,94
Gespaard bedrag	€	25.218,94

### Woonplan sluit aan bij de Woonstrategie

Wie dit woonplan naast de Woonstrategie legt, die deze maand behandeld wordt, zal zien dat het plan vrijwel naadloos aansluit bij die Woonstrategie.

#### criterium 1: kwantitatieve woningbehoefte

Op zeer korte termijn wordt met dit plan hier invulling aan gegeven. Naar onze inschatting kan binnen 2 jaar tijd ca 100 wooneenheden aan ons bestand toegevoegd worden.

#### criterium 2: kwalitatieve woningbehoefte naar woningtype

Ook aan dit criterium wordt voldaan, we spreken hier van goedkope woningen en in principe ook levensloopbestendig als we daar bij de uitvoering rekening mee houden. De foto's in dit woonplan laten ook zien dat dit soort flexibele bouw er qua aanzicht en uitstaling aantrekkelijk uit kan zien.

#### criterium 3: geïntegreerde mobiliteitsoplossingen en mobiliteit

Dit plan voorziet niet in een specifieke mobiliteitsoplossing. Wel kan bij de keuze van de locatie met OV-bereikbaarheid (bv dicht bij een bushalte) rekening gehouden worden.

#### criterium 4: bestaand stedelijk gebied (BSG)

Uitgangspunt van dit plan is realisatie op kleinere bestaande beschikbare locaties, binnen de bebouwde kom of direct aan de rand. Daarmee voldoet dit plan aan dit criterium

#### criterium 5: in de nabijheid van voorzieningen, in het bijzonder voor ouderen

Afhankelijk van de keuze van aan te kopen percelen en de keuze van de doelgroep daarvoor kan aan dit criterium invulling gegeven worden.

#### criterium 6: een vernieuwend woonconcept

De toepassing van tiny houses (voorbeeld: Heijmans One) of demontabele appartementsgebouwen

op basis van standaard-eenheden is een voorbeeld van een vernieuwend concept. We zijn daar overigens niet uniek in. In Nijkerk is op deze wijze een project van 28 tiny houses gerealiseerd. In Amsterdam



(project Lohuizen) en in Eindhoven (Slachthuissterrein) zijn gecompartmenteerde appartementen gerealiseerd. De foto's in dit woonplan zijn daar de illustratie van. En zo zijn er nog vele andere voorbeelden in ons land, gerealiseerd door een keur aan leveranciers.

#### criterium 7: meer snelheid door up-or-out

Doordat de gemeente zelf het initiatief neemt (aankoop grond) is de gemeente zelf in de lead voor de realisatie. Daarmee kan snelheid gerealiseerd worden.

Voorts past het woonplan volledig bij het instrumentarium in de woonstrategie: conceptbouw als versneller en massamaker, flexibele woonvormen als tijdelijke, flexibele schil, maatwerk en integrale benadering voor mobiliteit en continueren productievoorraad.

#### De toekomst na 20 jaar

De demografie, en daarmee de woningbehoefte, is een variabel gegeven. Op middenlange termijn redelijk voorspelbaar, maar op de lange termijn veel minder zeker. Waar nu grote behoefte is aan kleinschalige woningen / appartementen, kan dat over 20 of 30 anders zijn. Door nu in te zetten op tijdelijke woningen wordt invulling gegeven aan een actuele behoefte voor starters en senioren, maar ontstaat er ook ruimte om op termijn de betrokken percelen om te zetten in andersoortige woningbouw wat de flexibiliteit ten gunste komt zonder dat er kapitaalvernietiging optreedt.

**Businesscase / rekenvoorbeelden:**

De grondlocaties in deze businesscase zijn fictief, maar wel gebaseerd op reële mogelijkheden in de markt.

In Plan A en B ben zijn we uitgegaan van tiny houses (bv Heijmans One). In Plan C van een appartementsgebouw bijvoorbeeld opgebouwd uit geschakelde units; diverse leveranciers, inkl. een gemeenschapsruimte.

Voor de eenvoud, hebben we geen rekening gehouden met de rentekosten omdat die a) erg laag zijn en b) in de tijd afnemen door de huuropbrengsten.

Ook hebben we voor de eenvoud de opbrengst van de grond (op termijn) gelijk gehouden aan de aankoopprijs. Een prijsstijging op basis van inflatie hebben wij weggestreept worden tegen een mogelijke risico-correctie.

<b>PLAN A</b>	P st	Aantal	Totaal	<b>Locatie A</b>
Grond	€ 200.000,00	1	€ 200.000,00	ca 300 m2
Heijmans One	€ 75.000,00	6	€ 450.000,00	40 m2 p st.
Bouwrijp	€ 10.000,00	6	€ 60.000,00	
Projectkosten	€ 25.000,00	1	€ 25.000,00	
Onderhoud	€ 5.000,00	20	€ 100.000,00	20 jaar
<b>KOSTEN TOTAAL</b>			<b>€ 835.000,00</b>	
Huur pw pm	€ 500,00	12	€ 6.000,00	
Huur pm	€ 6.000,00	6	€ 36.000,00	vier woningen
Huur tot per.	€ 36.000,00	20	€ 720.000,00	20 jaar
Verkoop grond	€ 200.000,00	1	€ 200.000,00	
<b>OPBRENGST TOTAAL</b>			<b>€ 920.000,00</b>	
<b>PLAN B</b>	P st	Aantal	Totaal	<b>Locatie B</b>
Grond	€ 750.000,00	1	€ 750.000,00	1200 m2
Heijmans One	€ 75.000,00	30	€ 2.250.000,00	40 m2 p st.
Bouwrijp	€ 10.000,00	30	€ 300.000,00	
Projectkosten	€ 50.000,00	1	€ 50.000,00	
Onderhoud	€ 15.000,00	20	€ 300.000,00	20 jaar
<b>KOSTEN TOTAAL</b>			<b>€ 3.650.000,00</b>	
Huur pw pm	€ 500,00	12	€ 6.000,00	
Huur pm	€ 6.000,00	30	€ 180.000,00	30 woningen
Huur tot per.	€ 180.000,00	20	€ 3.600.000,00	20 jaar
Verkoop grond	€ 750.000,00	1	€ 750.000,00	
<b>OPBRENGST TOTAAL</b>			<b>€ 4.350.000,00</b>	



<b>PLAN C1</b>	P st	Aantal	Totaal	<b>Locatie B</b>
Grond	€ 750.000,00	1	€ 750.000,00	1200 m2
Appartementgeb.	€ 70.000,00	30	€ 2.100.000,00	40 m2 p.a.
Bouwrijp	€ 200.000,00	1	€ 200.000,00	600 m2 bebouwing
Projectkosten	€ 100.000,00	1	€ 100.000,00	
Onderhoud	€ 15.000,00	20	€ 300.000,00	20 jaar
<b>KOSTEN TOTAAL</b>			<b>€ 3.450.000,00</b>	
Huur pw pm	€ 400,00	12	€ 4.800,00	
Huur pm	€ 4.800,00	30	€ 144.000,00	30 woningen (2-laags)
Huur tot per.	€ 144.000,00	20	€ 2.880.000,00	20 jaar
Verkoop grond	€ 750.000,00	1	€ 750.000,00	
<b>OPBRENGST TOTAAL</b>			<b>€ 3.630.000,00</b>	
<b>PLAN C2</b>	P st	Aantal	Totaal	<b>Locatie B</b>
Grond	€ 750.000,00	1	€ 750.000,00	1200 m2
App. Seniorendeel	€ 90.000,00	5	€ 450.000,00	60 m2 p.a.
App. Seniorendeel	€ 120.000,00	5	€ 600.000,00	80 m2 p.a.
App. Startersdeel	€ 70.000,00	18	€ 1.260.000,00	40 m2 p.a.
Gemeenschapsruimte	€ 70.000,00	1	€ 70.000,00	40 m2
Bouwrijp	€ 300.000,00	1	€ 300.000,00	740 m2 bebouwing
Projectkosten	€ 100.000,00	1	€ 100.000,00	
Onderhoud	€ 15.000,00	20	€ 300.000,00	20 jaar
<b>KOSTEN TOTAAL</b>			<b>€ 3.830.000,00</b>	
Huur pw pm sen. A	€ 600,00	12	€ 7.200,00	opbr. p.a. per jaar
Huur pw pm sen. B	€ 800,00	12	€ 9.600,00	opbr. p.a. per jaar
Huur pw.pm start.	€ 400,00	12	€ 4.800,00	opbr. p.a. per jaar
Huur pm sen. A	€ 7.200,00	5	€ 36.000,00	5 won. Laag 1
Huur pw sen. B	€ 9.600,00	5	€ 48.000,00	5 won. Laag 1
Huur pm starter	€ 4.800,00	18	€ 86.400,00	18 won. Laag 2
Huur tot per.	€ 170.400,00	20	€ 3.408.000,00	20 jaar
Verkoop grond	€ 750.000,00	1	€ 750.000,00	
<b>OPBRENGST TOTAAL</b>			<b>€ 4.158.000,00</b>	