

Zaaknummer:  
2013/43655  
Referentie:  
2013/43668

Raadsvergadering d.d. 7 januari 2014 agendapunt 8

Aan:

De Gemeenteraad

Vries,

Portefeuillehouder:	dhr. J.E. de Graaf
Behandelend ambtenaar:	mevr. N. Nijboer-de Groot
Doorkiesnummer:	0592 - 266 836
E-mail adres:	n.nijboer-de.groot@tynaarlo.nl
Bijlagen:	
	- Raadsbesluit (bijgevoegd) - notitie starterswoningen

### **Onderwerp**

Starterswoningen Donderen

### **Gevraagd besluit**

Ten behoeve van realisatie van vier goedkope woningen in Donderen, welke met name geschikt zijn voor starters, de in de grex Donderen geraamde grondopbrengsten neerwaarts bij te stellen met €84.325 excl. btw en het hierdoor ontstane verlies te nemen bij vaststelling van de exploitatieopzet 2014.

### **Wat willen wij hiermee bereiken?**

We willen het mogelijk maken dat starters op de woningmarkt bediend kunnen worden waarbij zowel de woningmarkt als het uitbreidingsplan in Donderen een impuls kan krijgen. Daarnaast biedt het jongeren de mogelijkheid in Donderen te blijven of te komen wonen, waarmee de bevolkingsopbouw van Donderen positief wordt beïnvloed.

Onder "het bedienen van starters op de woningmarkt" wordt hier bedoeld het specifiek in Donderen aanbieden van woningen die bereikbaar zijn voor mensen die starten op de woningmarkt. Dit komt met name tot uitdrukking in het type woning en in de prijs. We noemen deze woningen ook wel starterswoningen. In de notitie Starterswoningen (zie bijlage) gaan wij in op de mogelijkheden die wij hebben om starters voorrang te geven.

### **Waarom komen we nu met dit voorstel?**

In de afgelopen maanden heeft het college in samenwerking met de belangenvereniging Donderen mogelijkheden onderzocht voor realisering van zowel starterswoningen in het uitbreidingsplan Donderen dan wel bekeken of andere initiatieven ontplooid konden worden. Dit mede naar aanleiding van verzoeken vanuit diverse fracties. In combinatie met een grondprijsherziening zien wij mogelijkheden om voor dit specifieke project in Donderen woningen te realiseren die voldoen aan de gestelde (financiële) kaders zoals die bij de meeste zogenaamde starterswoningen van toepassing zijn.

### **Wat ging er aan vooraf**

Binnen het ontwikkelplan aan de Meulenkampsweg in Donderen is voorzien in negen bouwkavels voor vrijstaande woningen en twee-onder-eenkapwoningen. Voor deze kavels zijn door het college in 2011 de (residueel bepaalde) kavelprijzen vastgesteld. Voor de kavels in de huidige vorm bestaat (nagenoeg) geen belangstelling. Een en ander is mede het gevolg van de huidige woningmarktcrisis.

Op grond van het bovenstaande en in relatie tot de wens van diverse partijen, is onderzocht of het beschikbaar stellen van enkele kavels voor zogenaamde starterswoningen haalbaar is. Starters (oud-inwoners) en Dorpsbelangen Donderen zijn nauw bij het traject betrokken. Dorpsbelangen Donderen is van mening dat uitvoering van het voorstel een positieve impuls betekent voor Donderen.

Op dit moment is er één concreet "startend" stel dat graag in aanmerking wil komen voor een starterswoning in Donderen. Diverse ontwikkelpartijen zijn gevraagd hiervoor een concept aan te dragen dat aan de woonwensen voldoet maar ook aan de maximum v.o.n. prijs van €170.000. VDM uit Drogeham is de partij gebleken die voldoet aan de door ons en door de starters gestelde eisen. VDM levert de woningen op vanaf ca €140.000 tot €152.000,- v.o.n. inclusief grond, inclusief kosten, compleet opgeleverd (incl vloer- en wandafwerking, schilderwerk, etc). Een uniek concept: wordt de woning vrijdagmorgen opgeleverd, dan kan er vrijdagavond al gewoond worden! Bij positieve besluitvorming zal dit concept voor het eerst daadwerkelijk gerealiseerd worden!

Een tweede koppel is inmiddels ook serieus geïnteresseerd. Starters uit Roden, maar met ouders en familie in Donderen.

Het realiseren van deze woningen (ruime woningen die passend zijn binnen het landschappelijk karakter) past binnen het volkshuisvestelijk beleid. Met name kleine kernen hebben te maken met ontwikkelingen als ontgroening en vergrijzing. Enerzijds doordat de jongeren wegtrekken vanwege hun studie, werk of ander persoonlijke motieven, anderzijds doordat in deze dorpen niet of zeer beperkt voor deze groep mensen betaalbare woningen beschikbaar zijn. De bevolkingsopbouw van Donderen kan hiermee positief worden beïnvloed. Dit is echter niet haalbaar zonder een grondprijsaanpassing door de gemeente in deze uitzonderlijke situatie.

Tijdens het doorlopen proces is ook gekeken hoe we starters op de woningmarkt op een andere wijze tegemoet konden komen. Onderzocht is of bijvoorbeeld erfpacht een positief verkoop-effect kan hebben. Niet gebleken is dat erfpacht in deze regio verkoopbevorderend is en bovendien dienen dermate afwegingen gemaakt te worden dat hierin geen oplossing is gebleken. Twee-onder-eenkapwoningen worden ook sterk geprevalleerd boven rijwoningen, dit mede gezien het ruimtelijk, stedenbouwkundig beleid en hetgeen door Donderen is aangegeven.

#### **Hoe informeren we de inwoners?**

VDM zal de verkoopcampagne direct opstarten. De gemeente zal vanuit haar rol medewerking verlenen op haar gebruikelijke wijze, gebruikmakend van de gemeentepagina en social media.

#### **Wanneer gaan we het uitvoeren?**

Na gevraagde besluitvorming zal het contract met VDM worden opgemaakt en getekend worden en zodra de vergunning is verleend, kan de start van het eerste blok plaatsvinden in het voorjaar. Op dit moment is 1 kavel zo goed als verkocht aan een starter en is er een tweede serieus geïnteresseerde starter. Bij verkoop van 1 helft bouwt VDM de andere helft voor eigen rekening en risico. Afnemer van de tweede helft is daarbij verplicht. Voor het tweede blok geldt hetzelfde. De uitvoering van het tweede blok is afhankelijk van het verkooptempo. Blijkt het tweede blok onverkoopbaar, dan zal na 1,5 jaar de koopovereenkomst met VDM worden ontbonden. Op dat moment betreffen de twee kavels geen projectkavels meer. De kavelprijzen worden op dat moment dan ook weer opnieuw bepaald en vastgesteld en vervolgens worden de kavels aan een ieder opnieuw aangeboden.

**Hoe zijn de financiën opgebouwd?**

Bij de grondexploitatie 2013 is reeds rekening gehouden met een lager eindresultaat en is verlies genomen ter hoogte van €182.044. Dat was additioneel op het destijds genomen verlies van €198.510. Bij de projectenrapportage welke door u in uw raad op 12 november is behandeld, is nog uitgegaan van een te nemen verlies van €25.000. Als gevolg van gewijzigde omstandigheden en wensen (de realisatie van vier goedkope woningen) zal echter een additioneel verlies genomen moeten worden van €84.325. Waardoor het totaal te nemen verlies bij de jaarrekening 2013 ca €109.325,- zal bedragen.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

P. Adema, burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen, secretaris