



ons kenmerk : UM1608776
zaaknummer :
uw kenmerk :
uw brief van :
afdeling : Beleid
contactpersoon : Kees Kerstens
telefoonnr. : 0167-543 391
bijlage(n) :

de PVDA fractie Steenbegen
t.a.v. dhr. W. van de Berge

onderwerp : artikel 40 vragen starterswoningen Engels Dorp
Kruisland

Steenbergen, 6 december 2016

Geachte heer Van den Berge,

In 2010 is begonnen met de bouw van starterswoningen in plan Herengoed/Engels Dorp te Kruisland. De woningen zijn toen door de woningcorporatie ZorgVoorWonen (nu Thuisvester) onder maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) verkocht aan de kopers. Bij MGE is het zo dat de eigenaar het huis niet op de vrije markt mag doorverkopen. De eigenaar is verplicht het huis bij verkoop aan te bieden aan de woningcorporatie. De woningcorporatie is er zo zeker van dat zij de woning weer in handen krijgt. Bij verkoop van de woning aan de corporatie, wordt de winst of het verlies verdeeld tussen de voormalige eigenaar en de corporatie. Dit kan gunstig zijn voor de eigenaar: bij een eventuele daling van de woningwaarde deelt de woningcorporatie mee in het verlies. Een nadeel is wel dat de eigenaar minder profiteert van een waardestijging. Ook hiervan moet hij een deel aan de woningcorporatie afstaan.

Echter, in geval van aanbod aan de corporatie kan de corporatie de woning vervolgens wél op de vrije markt verkopen. In ons geval heeft de rechtsopvolger van Zorgvoorwonen, Thuisvester de keuze gemaakt dat ze geen MGE meer toepassen en de betreffende woningen niet meer opnieuw onder MGE aan nieuwe koopstarters aanbiedt. Ze laat taxeren en zet de woningen vervolgens op de vrije markt in de verkoop. Dit vinden wij en de initiatiefnemers in Kruisland zeer spijtig. Wij kunnen Thuisvester helaas niet houden aan de "gentlemensagreement" die met Zorgvoorwonen is gesloten. Wel geven ze er de voorkeur aan dat de woningen -in geval van vraag - in eerste instantie aan inwoners van Kruisland verkopen voor de marktwaarde. Bij gebrek daaraan, komen inwoners van de gemeente Steenbergen aan bod, daarna... iedereen. We gaan nu in op de gestelde vragen:

1. Welke harde afspraken zijn er m.b.t. het project in Kruisland indertijd gemaakt tussen de gemeente en de betrokken woningbouwcorporatie?
Geen. Wel zijn er niet-bindende afspraken over opvolgende kopers gemaakt zoals u in de inleiding kunt lezen.
2. Worden deze eventuele afspraken nagekomen en waaruit blijkt dat?
Niet van toepassing.

3. Heeft de gemeente, indien bij de transactie gemeentelijke grond was betrokken, voor deze woningen een korting op de grondprijs gegeven?
Nee. De gronden waren in hoofdzaak in eigendom van de corporatie. Er is een klein gedeelte openbaar gebied tegen taxatiewaarde verkocht.
4. Vindt het college dat een situatie van “koop in gebonden eigendom, waarbij tegen een substantieel lagere prijs wordt gekocht, maar waarbij je gebonden bent aan beperkingen bij verkoop (terugverkoop aan de corporatie)” gelijkwaardig aan het “beschikbaar stellen van een starterslening?” Nee, het zijn twee wezenlijk verschillende middelen om de stap van jongeren naar een koopwoning te vergemakkelijken.
5. Op welke wijze tracht het college, nu de woningmarkt weer aantrekt, voor voldoende aanbod van voor jonge starters betaalbare woningen te zorgen?
Steenbergen is een van de weinige gemeenten waar nog startersleningen verstrekt worden. In plan Buiten de Veste en aan de Westdam zijn recent nog starterswoningen gebouwd. Het aanbod aan goedkope/bereikbare eengezinswoningen, voor onder andere koopstarters, is op dit moment redelijk op orde, zo blijkt uit onderstaand overzicht (november 2016). Naar onze mening plegen we een goede inzet om starters op de koopwoningenmarkt aan Steenbergen te binden.

| Rijlabels | NIEUW- | | | | | Eindtotaal |
|--------------------|----------|------------|-----------|-----------|-------------|------------|
| | DE HEEN | DINTELOORD | KRUISLAND | VOSSEMEER | STEENBERGEN | |
| 2^1 kap woning | | 3 | 3 | 4 | | 10 |
| Appartement | | 4 | | | 10 | 14 |
| Eindwoning | 1 | 3 | | 2 | 4 | 10 |
| Hoekwoning | 1 | | 1 | 2 | 7 | 11 |
| Loods/Woonhuis | | 1 | | | | 1 |
| Tussenwoning | 1 | 4 | 1 | 4 | 20 | 30 |
| Vrijstaande woning | 1 | 2 | | | 1 | 4 |
| Eindtotaal | 4 | 17 | 5 | 12 | 42 | 80 |

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Steenbergen,
de secretaris, de burgemeester,

M.J.P. de Jongh, RA

R.P. van den Belt, MBA