

Pamflet

Versneld bouwen van starterswoningen

en

Doorstroming realiseren voor modale inkomens

10 november 2021

Voorstel

De ChristenUnie stelt bij de begroting van 2022 een eenmalige projectsubsidie voor van €50.000,-. Met als doel om de starterswoningen en doorstroom van woningen voor starters en doorstromers met een modaal inkomen te bevorderen. De kosten worden gedekt uit de reserve van de grondexploitatie. Met dat geld moeten de volgende maatregelen onderzocht worden op haalbaarheid op korte termijn en dan versneld worden uitgevoerd:

Maatregel 1: maximering bedragen voor goedkope woningen op €250.000,-

De bedragen van de verschillende categorieën uit de woonvisie 2017 voldoen al ruim 3 jaar niet aan de actuele prijzen (gelet op de huidige bouwkosten en grondprijzen). Jaarlijks wordt de grondprijs op Parijsch geïndexeerd. De drie categorieën zijn hetzelfde gebleven. Hoewel de 3 categorieën jaarlijks geïndexeerd moeten worden, willen we dat de eerste categorie gemaximeerd wordt op maximaal € 250.000,- .

Maatregel 2: Bij elke ontwikkeling op Parijsch een aantal goedkope woningen van €200.000,- aanbieden

Voor nieuwe Tiny houses in Parijsch geeft de gemeente de grond uit tegen de kostprijs en de bouwer Heijmans gaat vanuit maatschappelijk ondernemerschap de woningen met minder winst uitgeven. In combinatie met een antispeculatie beding, wordt het daarmee mogelijk om nieuwbouwwoningen van rond de €200.000,- aan te bieden.

Maatregel 3: Versnelling van starterswoningen

- a. Semi permanent bouwen – bijvoorbeeld via “ Rabo SmartBuilds”
 - Bouw een tijdelijk complex op een inbreidinglocatie bouwen voor jongeren woningen. Door tijdelijke woningbouwlocaties aan te wijzen kunnen bijvoorbeeld “Rabo SmartBuilds”. Hiermee kunnen op korte termijn tientallen starterswoningen gerealiseerd worden.
 - Sta in Pavijen tijdelijke huisvesting toe. Als het plangebied daadwerkelijk uitgevoerd gaat worden, dan is het belangrijk om in de transitieperiode ook tijdelijke huisvesting voor jongeren en starters aan te bieden.
- b. Op korte termijn een woonvisie op de compacte binnenstad maken. Met goedkope appartementen voor starters en een strakke regie om huisjesmelkers te voorkomen. Voorbeeld de bewoningsplicht.

Maatregel 4: Doorstromen in de keten

- a. Doorstroming bevorderen van wijken die op slot zitten. Als je naar funda kijkt, loopt de doorstroming van de Bomenbuurt en Voorkoop achter bij de woningmarkt aan de westelijke zijde van Culemborg. We zouden in de Bomenbuurt en Voorkoop kunnen inventariseren wie er wil verhuizen en naar wat voor soort woning. Die nieuwe woningen passend voor die wensen gaan bouwen zodat de inwoners doorstromen. Daarna de achtergelaten huizen verkopen en verduurzamen.
- b. Levensloop bouwen door 12-20 appartementen te bouwen voor de CPO GW Culemborg.
- c. Vergunning voor woningsplitsing van grote woningen promoten en verder toepassen. Andere gemeente maken goed van dit instrument gebruik. Nagaan of dit instrument ook in Culemborg gebruikt wordt of dat het geïntroduceerd kan worden.
- d. Onderzoek of je een vorm van sociaaleconomisch gebondenheid opnieuw kunt toepassen. In de jaren '90 was dit een effectief middel om woningen aan de onderkant van de markt te bestemmen voor lokale inwoners. Als het mogelijk is, dit voorstel opnieuw introduceren.
- e. Onderzoek of er behoefte is aan een bejaardentehuis. Gelet op de vergrijzing en de toename van mantelzorg kan dat een oplossing zijn. En dan gemixt met alleenstaanden en echtparen zonder kinderen (starterswoningen). Die vanuit noaberschap omzien naar de ouderen en zo nodig lichte mantelzorg verrichten. In ruil hiervoor krijgen ze korting op de huurprijs.

Bijlage 1: Voorbeeld van een combinatie van Maatregel 3 Versnelling bouw van starterswoningen en Maatregel 4 Doorstromen in de keten in Voorkoop

Op locatie K (Kamille) wordt binnen een jaar tijdelijke noodwoningen geplaatst. Denk aan maximaal 10 jaar. Na deze periode bezien waar behoefte naar is en deze locatie omvormen naar een definitieve situatie.

Op locatie S (Schapebloem) wordt binnen 2 jaar een appartementencomplex opgeleverd van 2 lagen gelijkend aan het bestaande gebouw aan de Schapebloem. Bewoners uit de noodwoningen (K) kunnen deels doorstromen naar de nieuwe appartementen. Mogelijk zou CPO GW Culemborg hierin kunnen participeren.

Op locatie G (Ganzebloem) wordt binnen 3 jaar eengezinswoningen voor starters opgeleverd met antispeculatiebeding. Doorstroming deels uit de noodwoningen.

