



Onderzoek naar betaalbare nieuwbouwwoningen voor starters in de gemeente Bunschoten



Rekenkamercommissie Vallei en Veluwerand

December 2017

COLOFON

De rekenkamercommissie

De rekenkamercommissie Vallei en Veluwerand is een gemeenschappelijke onafhankelijke rekenkamercommissie van de gemeenten Barneveld, Bunnik, Bunschoten, Leusden, Nijkerk, Renswoude, Scherpenzeel, Woudenberg en Zeewolde. De externe commissie bestaat uit een voorzitter en vijf leden: de heer J.P.P. van Dort (voorzitter tot 31 augustus 2017), de heer J. van Zomeren (voorzitter vanaf 1 september 2017), mevrouw F.T. van de Vlierd (lid), de heer R. Kamphues (lid tot 31 augustus 2017), de heer J.G.W. Scheltinga (lid), de heer M.G. Visser (lid), de heer M. Pen (lid vanaf 1 september 2017). De commissie heeft twee ambtelijke onderzoekers / secretarissen: mevrouw B. Meijboom en mevrouw I. Spoor. Voor advies tijdens de uitvoering van dit onderzoek werd een externe deskundige ingehuurd (de heer R. Reedeker).

Inhoudsopgave

Bestuurlijke samenvatting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Inperking onderzoek.....	6
1.3 Doel onderzoek en onderzoeksvraag.....	6
1.4 Onderzoeksaanpak.....	7
Hoofdstuk 2 Bevindingen.....	9
2.1. Gemeentelijk beleid betreffende nieuwbouw voor starters	9
2.1.1 <i>Woonvisie 2011-2016 en 2016-2021</i>	9
2.1.2 <i>Evalueren beleid en informeren raad</i>	14
2.2 Prijs van nieuwbouwwoningen	14
2.3 Is er voldoende nieuwbouw voor starters?.....	18
Hoofdstuk 3 Conclusies en aanbevelingen.....	21
3.1 Conclusies.....	21
3.2 Aanbevelingen.....	23
Bestuurlijke reactie	24
Nawoord.....	26
Bijlage 1 Onderwerp getoetst aan selectiecriteria.....	27
Bijlage 2 Geraadpleegde bronnen	28
Bijlage 3 Respondenten	31

Bestuurlijke samenvatting

Op verzoek van de Begeleidingscommissie van de gemeenteraad heeft de rekenkamercommissie onderzoek gedaan naar betaalbare nieuwbouwwoningen voor starters in Bunschoten. De begeleidingscommissie wees op het probleem “dat er in Bunschoten een gebrek zou zijn aan nieuwbouwwoningen van rond de €200.000,- die betaalbaar zijn voor starters”. In het onderzoek heeft de rekenkamercommissie onder andere gekeken welke mogelijkheden de gemeente heeft om invloed uit te oefenen op het aanbod van nieuwbouwwoningen die betaalbaar zijn voor starters. Ook heeft de rekenkamercommissie gekeken of starters uit de gemeente Bunschoten voor de koop van nieuwbouwwoningen uitwijken naar omliggende gemeenten.

Belangrijkste conclusies

De beleving van de Begeleidingscommissie dat er in Bunschoten te weinig woningen gebouwd worden die betaalbaar zijn voor starters wordt door het onderzoek niet bevestigd. Mede door het aanbod van voor starters betaalbare nieuwbouw in Rengerswetering lijkt het aanbod voldoende te zijn. Uit het onderzoek blijkt ook dat starters in de praktijk veelal meer willen uitgeven dan de in de Woonvisies gehanteerde grens van € 200.000,-. Dat komt, omdat men vaak liever een woning koopt met een hoger afwerkingsniveau dan standaard. Naast het voordeel van de lage rentestand, maakte men bovendien gebruik van de starterslening om de koop van een duurdere woning te realiseren. Uit ons onderzoek blijkt niet dat een substantieel aantal starters uit Bunschoten voor de koop van een nieuwbouwwoning moet uitwijken naar omliggende gemeenten vanwege een tekort in Bunschoten.

Het belangrijkste wat de gemeente kan doen om invloed uit te oefenen op de prijs van woningen is het maken van een Woonvisie, met daarin maatregelen die kunnen bijdragen aan het verlagen van de prijzen voor starters. De Woonvisie kan worden ingezet als een van de kaders om afspraken te maken met ontwikkelende partijen in de vorm van een private overeenkomst. In het kader van de planologische medewerking kunnen dan voorwaarden worden gesteld met betrekking tot het woningbouwprogramma en de Vrij-op-naam-prijs (VON-prijs). De woonvisie is namelijk een van de kaders waaraan de ontwikkelaars zich moeten houden bij de ontwikkeling van de woningen.

Uit het onderzoek blijkt dat de gemeente in de periode vanaf 2011 twee Woonvisies opgesteld heeft (Woonvisie 2011-2016 en Woonvisie 2016-2021), met bijbehorende Woningbouwprogramma's. In beide Woonvisies zijn diverse maatregelen en acties opgenomen die gericht zijn op starters, zoals de starterslening en het realiseren van nieuwbouw voor starters in diverse woning- en prijscategorieën. Volgens de rekenkamercommissie bieden de Woonvisies voldoende duidelijkheid over de ambities van de gemeente ten aanzien van het realiseren van betaalbare koopwoningen voor starters. Er heeft voor het opstellen van de Woonvisie 2016-2021 echter geen evaluatie plaatsgevonden van de resultaten van de verschillende maatregelen uit de voorgaande Woonvisie. Hierdoor is er geen zicht op de effectiviteit van de verschillende beleidsmaatregelen.

In de Woonvisie 2016-2021 wordt aangegeven dat de doelstellingen uit de Woonvisie 2011-2016 – en hiermee dus ook de doelstellingen op het gebied van woningen voor starters – gerealiseerd zijn. Een onderbouwing van deze conclusie wordt niet gegeven. Overigens heeft de gemeenteraad hier bij de behandeling van de Woonvisie 2016-2021 ook niet om gevraagd. De rekenkamercommissie heeft niet vast kunnen stellen of de doelstellingen uit de Woonvisie 2011-2016 op het gebied van starters gerealiseerd zijn, omdat de informatieopzet voor de gemeenteraad over de voortgang van het beleid niet strookt met de opzet in de Woonvisie. Cijfers betreffende doelstellingen en de realisering

daarvan kunnen hierdoor niet 1 op 1 naast elkaar gelegd worden, terwijl dat wel van belang is om vastgesteld beleid te kunnen monitoren.

De rekenkamercommissie is van mening dat de informatie aan de gemeenteraad over de voortgang van de uitvoering van het Woonbeleid verbetering behoeft. De huidige rapportages voor de raad gaan slechts beperkt in op de voortgang van de te realiseren doelstellingen uit de Woonvisie. De betreffende informatie is wel beschikbaar, maar wordt niet gedeeld met de raad. Overigens heeft de raad zelf de indicatoren voor de begroting bepaald op basis waarvan de verantwoording plaatsvindt. De gemeenteraad heeft zelf niet gevraagd om nadere of specifieke informatie betreffende de VON-prijzen van de woningen die bijvoorbeeld in een voorgaand jaar zijn gerealiseerd. Ook in de raadscommissie zijn geen vragen gesteld.

Aanbevelingen

Op basis van de conclusies doet de rekenkamercommissie de volgende aanbevelingen:

- Zorg ervoor dat het beleid en de te realiseren doelstellingen zo geformuleerd worden dat deze consistent en eenduidig in het uitvoeringsprogramma in de Woonvisie geformuleerd zijn.
- Rapporteer in de Planning en control-cyclus over de voortgang van de uitvoering van het Woningbouwbeleid, waarbij de vormgeving aan moet sluiten bij het vastgestelde beleid en de doelstellingen uit de Woonvisie.
- Zorg bij het totstandkoming van de volgende Woonvisie dat er eerst een goede evaluatie gehouden wordt van het effect van alle maatregelen die voorgesteld zijn in de vigerende Woonvisie en van de maatregelen die tussentijds zijn ingevoerd. Geef ook aan welke maatregelen niet zijn uitgevoerd en waarom niet.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in haar bestuurlijke reactie aangegeven de aanbevelingen van de rekenkamercommissie ter harte te nemen bij de opstelling van de nieuwe Woonvisie en de wijze van rapporteren over het woonbouwbeleid.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op verzoek van de Begeleidingscommissie van de gemeenteraad van Bunschoten heeft de rekenkamercommissie een onderzoek uitgevoerd naar betaalbare nieuwbouwwoningen voor starters. Dit onderwerp werd aangedragen op 19 april 2016 tijdens een overleg van de rekenkamercommissie met de Begeleidingscommissie. De commissie wees op het probleem *“dat er in Bunschoten-Spakenburg een gebrek zou zijn aan nieuwbouwwoningen van rond de €200.000, die betaalbaar zijn voor starters”*. De leden van de begeleidingscommissie vroegen zich af waarom dergelijke nieuwbouwwoningen in Bunschoten-Spakenburg niet aangeboden worden. In deze vraag zit de vooronderstelling dat er onvoldoende betaalbare nieuwbouwwoningen voor starters zouden zijn. Bij betaalbaar denkt de begeleidingscommissie aan een bedrag van rond de €200.000.

De rekenkamercommissie heeft vervolgens geconstateerd dat het onderwerp voldoet aan de selectiecriteria voor rekenkameronderzoek (zie bijlage) en heeft besloten een onderzoek te doen naar nieuwbouw voor starters. Eind augustus 2016 is de concept onderzoeksopzet per mail voorgelegd aan de leden van de begeleidingscommissie. De opmerkingen die daaruit voortkwamen zijn in de onderzoeksopzet verwerkt (zie paragraaf 1.3 Doel onderzoek en onderzoeksvraag). Het onderzoek zelf is uitgevoerd in de periode van januari tot en met augustus 2017.

1.2 Inperking onderzoek

Gelet op het probleem dat de begeleidingscommissie formuleerde (zie de vorige paragraaf) richt het onderzoek zich op de prijsstelling en het aanbod van nieuwbouwwoningen en niet op bestaande woningen.

De prijzen van nieuwbouwhuizen worden bepaald door diverse factoren. Enerzijds zijn er factoren waar de gemeente invloed op kan hebben, zoals de grondprijs en gemaakte afspraken met de woningcorporatie en/of projectontwikkelaars. Anderzijds zijn er diverse (markt)factoren waar de gemeente geen of weinig invloed op heeft, zoals het afwerkingsniveau, de uitstraling van het huis en de vraag welk type huis op een bepaald moment populair is. Het onderzoek van de rekenkamercommissie richt zich op de factoren waar de gemeente invloed op heeft of waar zij invloed op kan hebben.

1.3 Doel onderzoek en onderzoeksvraag

Doel

Het onderzoek heeft tot doel: het in beeld brengen van de mogelijkheden die de gemeente heeft om invloed uit te oefenen op het aanbod van nieuwbouwwoningen die betaalbaar zijn voor starters¹ en bepalen in hoeverre de gemeente hier gebruik van maakt.

¹ Starters zijn huishoudens die voor de eerste keer een woning kopen. Het gaat hierbij om een diverse groep huishoudens, waarvan het woonverleden en het inkomen verschillend kan zijn.

Daarnaast heeft het onderzoek tot doel om te achterhalen of er in Bunschoten daadwerkelijk een tekort is aan nieuwbouwwoningen voor starters.

Onderzoeksvraag:

De centrale onderzoeksvraag luidt:

“Welke mogelijkheden heeft de gemeente om invloed uit te oefenen op het aanbod van nieuwbouwwoningen die betaalbaar zijn voor starters? Van welke mogelijkheden maakt de gemeente gebruik?”

Om de centrale onderzoeksvraag te beantwoorden hebben we de volgende deelvragen geformuleerd:

- 1) Hoe is de huidige prijs van nieuwbouwwoningen in de te onderzoeken klasse tot stand gekomen? Welke invloed heeft de gemeente hierop gehad?
- 2) Heeft de gemeente beleid opgesteld betreffende woningbouw voor starters? Zo ja, welke doelen zijn gesteld en welke maatregelen zijn genomen?
- 3) Welk beleid heeft de gemeente eventueel nog meer vastgesteld dat van invloed is op de prijs van nieuwbouwwoningen?
- 4) Welke aanvullende mogelijkheden heeft de gemeente om invloed uit te oefenen op de prijs van nieuwbouw?

Toetsen veronderstellingen

Eind augustus 2016 is de concept onderzoeksopzet voorgelegd aan de begeleidingscommissie. De commissie ging akkoord met de onderzoeksopzet en de onderzoeksvragen. Aanvullend heeft de begeleidingscommissie de rekenkamercommissie gevraagd de volgende informatie te achterhalen:

- Wat is het aanbod van nieuwbouwwoningen (tot € 200.000) in de gemeente Bunschoten en omliggende gemeenten?
- Worden de woningen in de omliggende gemeenten gekocht door kopers uit de eigen gemeente of door kopers uit Bunschoten? (M.a.w. wijken starters uit de gemeente Bunschoten voor de koop van nieuwbouwwoningen uit naar omliggende gemeenten?)

Deze vragen toetsen de eerdere veronderstelling dat er in Bunschoten een tekort zou zijn aan nieuwbouwwoningen voor starters. De rekenkamercommissie is akkoord gegaan met toevoeging van de toetsende vragen.

1.4 Onderzoeksaanpak

Uitgebreide quickscan

Bij aanvang was het streven om het onderzoek klein te houden en het uit te voeren als een QuickScan². Uiteindelijk is het onderzoek uitgebreider geworden dan vooraf gepland:

- Op verzoek van de leden van de begeleidingscommissie zijn de toetsende vragen toegevoegd aan het onderzoek (zie de vorige paragraaf).
- Gedurende het onderzoek bleek het nodig een grote hoeveelheid documenten te onderzoeken (zie bijlage voor een overzicht).
- Aanvullend op het oorspronkelijke onderzoeksplan heeft de rekenkamercommissie een inventarisatie gehouden onder makelaars (zie hierna bij de methode van onderzoek).
- Aanvullend op het onderzoek heeft de rekenkamercommissie een woningmarktonderzoek laten opstellen. De inhoud is betrokken bij het onderzoek (zie hierna bij methode van onderzoek).

² Bij een quickscan hoeven geen normen geformuleerd te worden waaraan het gemeentelijke beleid getoetst wordt.

Methode van onderzoek

Het onderzoek is als volgt uitgevoerd:

Startgesprek

Het onderzoek is begonnen met een startgesprek met twee inhoudelijke beleidsambtenaren. Tijdens dit gesprek is de onderzoeksoepzet en de onderzoeks aanpak besproken.

Documentenstudie

Het feitelijke onderzoek is gestart met het bestuderen van algemene literatuur en een groot aantal gemeentelijke documenten over het onderzoeksonderwerp (zie bijlage 2).

Interviews:

Aanvullend op de documentenstudie zijn twee interviews gehouden: met drie inhoudelijke beleidsambtenaren en één voormalige beleidsambtenaar.

Inventarisatie makelaars

Vier makelaars uit Bunschoten zijn gebeld om te inventariseren of er volgens hen voldoende aanbod is van nieuwbouwwoningen voor starters. Ook is gevraagd in welke prijsklasse starters meestal kopen en of starters uitwijken naar omliggende gemeenten en zo ja, waarom. Ook is één makelaar uit Amersfoort Vathorst gebeld.

Woningmarktrapport

Tot slot heeft de rekenkamercommissie via de website www.woningmarktcijfers.nl informatie opgevraagd over de woningmarkt in Bunschoten. De gegevens uit het verkregen Woningmarktrapport³ zijn in het onderzoek meegenomen.

Technische en bestuurlijke reactie

De concept rapportage van bevindingen is voorgelegd aan de respondenten met de vraag aan te geven of er feitelijke onjuistheden in de rapportage zitten. Relevante opmerkingen naar aanleiding hiervan zijn verwerkt. Daarna zijn de conclusies en aanbevelingen opgesteld. De rapportage met conclusies en aanbevelingen is aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd voor een bestuurlijke reactie. De bestuurlijke reactie is integraal opgenomen aan het einde van het eindrapport, evenals het nawoord van de rekenkamercommissie. In het nawoord reageert de rekenkamercommissie op de bestuurlijke reactie van het college.

³ *Woningmarktrapport Gemeente Bunschoten, 2^e kwartaal 2017, woningmarktcijfers.nl*

Hoofdstuk 2 Bevindingen

Dit hoofdstuk gaat in op de bevindingen van het onderzoek. Voor de leesbaarheid gaan we in *Paragraaf 2.1* eerst in op het gemeentelijk beleid gericht op nieuwbouw voor starters (deelvraag 2 van het onderzoek). *Paragraaf 2.2* gaat vervolgens in op de bevindingen betreffende de prijs van nieuwbouwwoningen (de deelvragen 1, 3 en 4 van het onderzoek) *Paragraaf 2.3* gaat in op de veronderstelling dat er in Bunschoten onvoldoende nieuwbouwwoningen voor starters zouden zijn.

2.1. Gemeentelijk beleid betreffende nieuwbouw voor starters

Deze paragraaf gaat in op onderzoeksvraag 2) *“Heeft de gemeente beleid opgesteld betreffende woningbouw voor starters? Zo ja, welke doelen zijn gesteld en welke maatregelen zijn genomen?”* (paragraaf 2.2.1). Aanvullend gaat deze paragraaf nog in op de evaluatie van het beleid en de informatievoorziening hierover aan de gemeenteraad (paragraaf 2.2.2).

2.1.1 Woonvisie 2011-2016 en 2016-2021

De gemeente heeft concreet beleid opgesteld met doelen voor woningbouw voor starters en daar ook maatregelen bij gedefinieerd. Het beleid ligt vast in de Woonvisie 2011-2016⁴ en de Woonvisie 2016-2021⁵. Voorafgaand aan beide woonvisies (in 2010 en in 2015) heeft de gemeente woningbehoefteonderzoeken laten uitvoeren door Companen. De raad heeft beide woonvisies vastgesteld. Hieronder gaan we nader in op beide woonvisies.

Woonvisie 2011-2016 ‘Duurzaam Vitaal’

Op diverse plekken in de Woonvisie wordt ingegaan op woningen voor starters. We gaan in op de belangrijkste.

De hoofdoelstelling van de woonvisie is o.a.:

- *“het blijven streven naar het voorzien in de lokale woningbehoefte en*
- *het tegengaan van gedwongen vertrek om huisvestingsredenen en het weer aanbieden van een woning in onze gemeenten aan spijtoptanten”.*

Vanuit de hoofddoelstelling zijn vervolgens 5 speerpunten geformuleerd. Speerpunt 1 *“Gerichte inzet op doelgroepen”* heeft betrekking op starters. Aanvullend is ook speerpunt 2 *“Kansen nieuwbouw Rengerswetering”* van belang voor starters.

Speerpunt 1 Gerichte inzet op doelgroepen

Bij dit speerpunt wordt aangegeven *“dat de gemeente zich onder andere richt op starters en jonge gezinnen, die zich nog een adequate plaats op de woningmarkt moeten verwerven en daarbij nogal wat knelpunten tegenkomen”*. Aangegeven staat *“dat starters woningen zoeken in het goedkope koopsegment < €200.000. Omdat de nieuwbouwproductie in Bunschoten pas de laatste jaren weer stijgt en er in het naastgelegen Amersfoort Vathorst veel woningen in dit segment zijn opgeleverd, hebben veel starters uit Bunschoten daar een woning gekocht. De gemeente wil het toekomstig vertrek van deze jonge doelgroep zoveel mogelijk beperken en diegenen die naar Bunschoten willen*

⁴ Woonvisie 2011-2016 ‘Duurzaam Vitaal’ Gemeente Bunschoten, Companen, januari 2011.

⁵ Woonvisie 2016-2021 ‘Bouwen aan een aantrekkelijke en duurzame woongemeente’ Gemeente Bunschoten, Companen, 21 april 2016

terugkeren, optimaal faciliteren". Dit wil de gemeente doen op de volgende manieren (met de volgende acties/instrumenten):

- *Vergroten van het aanbod in de bestaande bouw.* Dit kan door het verkopen van huurwoningen aan starters en het toewijzing van huurwoningen aan starters;
- *Zorgen dat starters profijt gaan krijgen van het op gang komen van de doorstroming op de woningmarkt.* Op dit moment blijven veel gezinnen en senioren op hun plek zitten, omdat ze hun woning niet verkocht krijgen. Hierdoor hebben starters weinig mogelijkheden om toe te treden. Door nieuwbouw voor gezinnen en senioren komt er een verhuisketen op gang, waardoor er ook weer meer woningaanbod voor starters beschikbaar komt.
- *Nieuwbouw voor Starters:* Doel is om 20% van de nieuwbouw in de komende vijf jaar te bouwen voor starters. Dat zijn ca. 125 woningen in de periode 2011 – 2016, bij voorkeur via constructies als KoopGarant⁶. Het voordeel van Koopgarant⁷ is dat de woning daarmee bereikbaar kan blijven voor de doelgroep.

Aanvullend staan in de Woonvisie nog de volgende acties/instrumenten gericht op starters:

- de kansen van starters bij de woonruimteverdeling samen met woningcorporatie "Het Gooi en Omstreken" tegen het licht houden en eventuele aanpassingen ten behoeve van starters aanbrenge(n), bijv. via labeling⁸;
- het hanteren van sociale grondprijzen bij nieuwbouw teneinde de kosten van nieuwe starterswoningen zo beperkt mogelijk te houden;
- onderzoek doen naar de mogelijkheden om het verstrekken van startersleningen door de gemeente voort te zetten, ook zonder steun van de rijksoverheid;
- kansen creëren voor starters die in particulier opdrachtgeverschap zelf willen bouwen, individueel op vrije kavels of via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)⁹.

In de woonvisie (p.17) wordt ook aangegeven dat starters voor de koop van een woning vooral interesse hebben in Rengerswetering, de belangrijkste nieuwbouwlocatie van de gemeente Bunschoten. Van de totale nieuwbouw in de gemeente Bunschoten zal 80% op deze locatie ontwikkeld worden (1.600 woningen). Een andere uitbreidingslocatie is Eemdijk-Oost (40 woningen). Daarnaast is er nog een inbreidingslocatie van 290 woningen waarvan het Plan Zuiderzee de meest omvangrijke is. Volgens de Woonvisie zullen deze woningen gelet op de prijs vooral bereikbaar zijn voor doorstromers.

Speerpunt 2 Kansen nieuwbouw Rengerswetering

Bij dit speerpunt wordt aangegeven dat de focus op de korte termijn vooral gericht zal zijn op woningen voor starters en jonge huishoudens, cascobouw en kavels. Als toelichting wordt aangegeven "dat het bouwtempo als *gevolg van de economische crisis in de locatie Rengerswetering wat aangepast is. Een van de oorzaken van de lagere belangstelling van doorstromers is vooral dat huishoudens met een middeldure of dure koopwoning hun huis minder snel verkocht krijgen dan voor de crisis. Starters hebben deze last niet. Hun vraag naar nieuwbouwwoningen lijdt daarom minder*

⁶ Koopgarant wordt ook wel aangeduid als vorm van 'Verkoop onder Voorwaarden'. Koopwoningen worden hiermee duurzaam betaalbaar gehouden voor lagere en middeninkomens. Bij de verkoop van een Koopgarantwoning biedt de woningcorporatie of projectontwikkelaar de woning aan met een prijsverlaging op de marktwaarde van de woning. Ook garanderen de corporatie of de ontwikkelaar dat zij de woning binnen 3 maanden terug zullen kopen, indien nodig (terugkoopgarantie). Hierdoor komt de woning altijd bij de woningcorporatie of belegger terug. Zo kan deze met Koopgarant de woning ook voor de volgende koper betaalbaar houden.

⁷ De rekenkamercommissie wijst op de kanttekening van Koopgarant dat hiermee niet kan worden afgedwongen dat een woning aan een specifieke doelgroep wordt verkocht.

⁸ Bij labeling worden bepaalde type huizen gereserveerd voor starters.

⁹ Bij CPO gaat het om een groep burgers die samen woningen ontwikkelen. Dit kan op eigen initiatief zijn, maar kan ook op initiatief van een gemeente.

sterk onder de crisis dan de vraag van gezinnen en senioren. In de langetermijnvisie voor Rengerswetering wil de gemeente tot een fasering van de nieuwbouw komen waarbij in de eerste periode meer goedkope woningen voor de startende huishoudens worden gebouwd in Rengerswetering; vooral omdat deze doelgroep een locatie dicht tegen de bestaande bebouwing minder belangrijk vindt dan de andere doelgroepen. Op de korte termijn is echter een nog sterkere focus op de goedkopere woningtypen (rijwoningen en appartementen) noodzakelijk, omdat de terughoudendheid om te verhuizen onder gezinnen en senioren door de crisis verder vergroot wordt. Hiervoor willen wij samen met de betreffende projectontwikkelaar(s) regelmatig overleg voeren om de stand van zaken door te nemen en eventuele aanpassingen in het programma te bepalen. Voor zover mogelijk willen we tevens op de kortere termijn de aandacht richten op mensen die zelf willen (af)bouwen.”

Hoofdstuk 5 van de Woonvisie betreft het Woningbouwprogramma. Hier staat dat het woningbouwprogramma voor starters in totaal **20%** is van het totale programma:

Tabel: streefprogramma op te leveren woningen voor starters 2011 – 2016

	Aantal
Woningen voor starters 2011-2016	
Huursector	
Grondgebonden woningen met een huur tussen de € 550 en € 650	10
Gestapelde woningbouw met huren lager dan € 510	15
Koopsector	
Grondgebonden woningen met koopprijzen die lager zijn dan €200.000	60
Grondgebonden woningen met koopprijzen van € 200.000 tot €250.000	20
Gestapelde bouw met koopprijzen minder dan €180.000.	20
Totaal	125

Woonvisie 2016-2021

Korte terugblik

De woonvisie geeft eerst een terugblik op de periode eraan voorafgaand. Hierbij wordt gewezen op “een sterke toename van het aantal inwoners in de gemeente Bunschoten sinds 2010. Deze groei kent meerdere redenen. Ten eerste is de woningvoorraad toegenomen, onder andere door nieuwbouw in Rengerswetering. Veel jonge huishoudens en gezinnen hebben hier een woning kunnen kopen. Hoewel er nog steeds sprake van een - beperkt - vertrekoverschot (vooral Vathorst en Nijkerk zijn belangrijke woonlocaties waar men naartoe vertrekt), zien we wel dat er potentie is om deze groep voor Bunschoten te behouden, of ze opnieuw aan de gemeente te binden op het moment dat deze mensen een gezin willen stichten. Het vertrek van vooral gezinnen is door de nieuwbouw in de afgelopen jaren afgenomen”.

Betreffende de koopsector staat in de terugblik “dat de woningvoorraad in de gemeente sterk gedomineerd wordt door het aantal rij- en hoekwoningen. Een groot deel daarvan bevindt zich in het koopsegment in de categorie €175.000 tot €300.000. In de periode 2010-2013 is het aantal transacties in dit segment van de bestaande voorraad sterk gedaald, vooral door de economische crisis. Sinds 2014 zit de verkoop in de bestaande voorraad in vrijwel alle segmenten in de lift, uitgezonderd de vrijstaande woningen. In de nieuwbouw vormt Rengerswetering als grootste nieuwbouwlocatie een belangrijke graadmeter. Van de opgeleverde woningen daar is ongeveer de helft aan starters verkocht”. Ook wordt aangegeven “dat de gemiddelde prijs voor een woning in

Rengerswetering gedaald is. Mogelijk is dit een gevolg van de economische crisis, waardoor het woningproduct is aangepast op de financiële mogelijkheden van (vooral) starters”.

In de woonvisie wordt niet ingegaan op het resultaat van de maatregelen uit de woonvisie 2011-2016. In hoofdstuk 3 Visie wordt wel verwezen naar de hoofddoelstelling uit de woonvisie 2011-2016. Hierbij wordt alleen op hoofdlijnen aangegeven *“dat de gemeente de groei van de eigen bevolking anno 2015 met voldoende woningen heeft opgevangen, maar dat de gemeente er nog niet in geslaagd is om het vertrekoverschot om te keren in een vestigingsoverschot”*. Een onderbouwing ontbreekt.

Hoofddoelstelling

De hoofddoelstelling van de Woonvisie 2016-2021 luidt: *“Bouwen aan een aantrekkelijke en duurzame gemeente”*. Deze hoofddoelstelling is uitgewerkt in vier speerpunten. Net als in de vorige woonvisie heeft speerpunt 1 *“Gerichte inzet voor doelgroepen”* betrekking op starters. Aanvullend is speerpunt 2 *“Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft”* van belang voor starters.

Speerpunt 1: Gerichte inzet voor doelgroepen

Met betrekking tot starters staat bij speerpunt 1 het volgende in de woonvisie (p.12): *“We vinden het belangrijk om starters aan de gemeente te binden. De starters die in Bunschoten een woning zoeken, willen we mede bedienen via de bestaande woningvoorraad. Door woningen voor gezinnen en senioren te bouwen, creëren we doorstroming waar starters van kunnen profiteren”*. Verder staat er dat *“Het Gooi en Omstreken een deel van haar huurwoningen in het goedkope koopsegment verkoopt (< € 200.000); woningen die geschikt zijn voor starters om hun wooncarrière te beginnen.”*

Betreffende nieuwbouw staat er *“dat er onder andere in Rengerswetering veel woningen voor starters gebouwd zijn. Ook de komende jaren gaan we daarmee door. We reserveren 20% van onze nieuwbouwcapaciteit voor de starters en jonge huishoudens. Hieraan geven we invulling via de bouw van rij- en hoekwoningen (vooral in de klassen van €200.000 tot €300.000, maar ook in het segment tot €200.000). Dit is vooral gericht op de starter die op korte termijn een gezin wil stichten. In de afgelopen jaren heeft de starterslening hierin haar waarde bewezen. De inzet van dit instrument willen we daarom, samen met onze partners, continueren voor de locaties Rengerswetering en Zuyderzee. We blijven deze lening inzetten, zolang dit - gezien de woningmarkt - voor starters nog noodzakelijk is om een woning te kopen. We blijven de markt goed monitoren en we evalueren jaarlijks de toegevoegde waarde van de starterslening. Daarnaast is er ook een groep starters die voor langere tijd alleen een woning wil betrekken. Voor deze groep is er enig woningaanbod (vooral kleine koopappartementen rond de €175.000). Hier blijft nog steeds vraag naar. Onder andere bij bepaalde doelgroepen (alleenstaanden, urgente woonbehoefte) is een toenemende vraag naar kleine woonruimte te verwachten. Omdat het vaak om een relatief korte periode gaat, willen we deze kleine woonruimten in eerste instantie in het sociale huursegment realiseren, maar - in beperkte mate - ook in de goedkope koop”*.

In het uitvoeringsprogramma worden hier vervolgens de volgende acties/instrumenten aan gekoppeld:

1. *“het realiseren van ongeveer 95 nieuwe woningen voor starters in diverse woning- en prijstypen in de periode van periode 2016-2021 (20% van de nieuwbouwpogave);*
2. *het maken van afspraken met de corporaties over de verkoop van circa 50 huurwoningen in het segment tot € 200.000 in de komende vijf jaar. Dit aantal wordt gezien als een bovengrens;*
3. *het behouden van de starterlening op de locaties Rengerswetering en Zuyderzee, inclusief monitoring en het jaarlijks evalueren van de regeling;*

4. *het onderzoeken van de mogelijkheden voor invoering van aanvullende stimuleringsmaatregelen voor het kopen van een woning voor starters. Te denken valt aan: huurkoop¹⁰- en erfpachtconstructies¹¹.”*

Speerpunt 2 Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft

Bij dit speerpunt staat dat de gemeente de inkomensgroep net boven de € 34.911 (middeninkomens) voornamelijk wil bedienen door het aanbod aan goedkope koopwoningen (<€ 200.000) te vergroten. Dit gebeurt via nieuwbouw (particuliere ontwikkelaars) en anderzijds door beperkte verkoop van huurwoningen door de corporaties.

Woningbouwprogramma (hoofdstuk 4 van de Woonvisie)

In het woningbouwprogramma wordt per woningtype de beoogde productie aangegeven. Hierin staat dat 20% van de totale nieuwbouw voor starters is. De volgende aantallen zijn hiervoor opgenomen in het woningbouwprogramma:

Tabel Prijsstelling en aantallen woningen voor starters 2016 - 2021

Beoogd nieuwbouwaandeel	Prijsstelling 2015	Nieuwbouw voor starters (20%)	Totale nieuwbouw (100%)
Huur		(30%)	(28%)
Grondgebonden	< €576	10	25
	€576 - €710	5	25
	> €710	-	10
Gestapeld	<€576	10	25
	€576 - €710	5	35
	>€710	-	10
Koop		(70%)	(72%)
Rij-/hoek	<€200.000	15	30
	€200 - €250.000	20	70
	>€250 - €300.000	5	60
	>€300.000	5	35
2-1 kap / vrijstaand	<€375.000	5	50
	€375 - €425.000		25
	>€425.000		15
Gestapeld	<€175.000		15
	€175 - €225.000	10	30
	>€225.000	5	5
Totaal 2016 – 2021		C.a. 95 (100%)	465 (100%)

¹⁰ *Huurkoop is een vorm die gekozen kan worden als een huis net te duur is voor een koper. De 'koper' huurt hierbij het huis, terwijl hij/zijn tegelijkertijd het huis in termijnen afbetaalt. Vaak komt huurkoop voor in situaties, waarbij de huurder de mogelijkheid krijgt om het huurhuis waarin hij woont te kopen. De 'koper' betaalt huur, waarbij een deel van die huur wordt gebruikt als termijnbetaling om de verkoopprijs van de woning af te lossen. Wanneer de laatste termijnbetaling is voltooid, wordt de koper officieel eigenaar van het huis.*

¹¹ *Bij erfpacht is de koper van het huis niet de eigenaar van de grond waarop het huis staat. De eigenaar van het huis (de erfpachter) betaalt voor het gebruik van de grond een vergoeding aan de eigenaar van de grond (bijvoorbeeld de gemeente). Hij mag daarvoor de grond en de daarop staande woning gebruiken alsof hij eigenaar is. Er kan sprake zijn van gemeentelijke erfpacht of particuliere erfpacht.*

2.1.2 Evalueren beleid en informeren raad

Uit het onderzoek blijkt dat de gemeenteraad in de loop der tijd geïnformeerd is over diverse aspecten van het woonbeleid. Uit de documentenstudie blijkt bijvoorbeeld dat de gemeenteraad in de loop van de jaren goed geïnformeerd is over de (her)invoering van de startersleningen. Het onderwerp heeft diverse keren ter informatie of ter besluitvorming op de agenda gestaan van de gemeenteraad¹².

Uit de documentenstudie blijkt ook dat de gemeenteraad beide woonvisies¹³ vastgesteld heeft. Tijdens de interviews wijzen de respondenten er aanvullend op dat de gemeenteraad betrokken is bij alle stappen betreffende de ontwikkeling van de nieuwe Woonvisie 2016-2021, zowel bij de vraagstelling aan het externe bureau als bij de vraagstelling van het woningmarktonderzoek. Volgens de respondenten zijn de resultaten van het onderzoek en de nieuwe woonvisie tijdens een presentatie ook toegelicht aan de gemeenteraad.

Verder blijkt uit de documentenstudie dat in de jaarstukken in de periode van 2010 tot 2016 steeds gecommuniceerd is over productieaantallen van woningen. Dit is echter niet gekoppeld aan de eerdere doelstellingen uit de Woonvisie. Ook is niet aangegeven of de woningen gekocht zijn door starters en of men op koers loopt om de doelstellingen voor het gehele beleidsterrein op de langere termijn te halen. De respondenten geven aan dat de raad zelf de indicatoren voor de begroting heeft bepaald en op basis hiervan heeft de verantwoording plaatsgevonden. Ook heeft de raad niet gevraagd om nadere of specifieke informatie betreffende de Vrij-op-naam-prijs (VON-prijs) van de woningen die in bijvoorbeeld een voorgaand jaar zijn gerealiseerd. Ook in de raadscommissie zijn hierover geen vragen gesteld.

De geïnterviewde ambtenaren geven aan dat er voor Rengerswetering wel informatie beschikbaar was over de verdeling van verkochte woningen over starters en doorstromers. Deze informatie is echter niet gedeeld met de raad.

Zoals al blijkt uit de vorige paragraaf, is bij het opstellen van de nieuwe woonvisie 2016-2021 gekeken naar de ontwikkelingen op de woningmarkt in Bunschoten in de periode van de vorige woonvisie. Er heeft echter geen evaluatie plaats gevonden van het resultaat van de maatregelen uit de Woonvisie 2011-2016.

2.2 Prijs van nieuwbouwwoningen

Deze paragraaf gaat in op de deelvragen die betrekking hebben op de prijs van nieuwbouwwoningen voor starters:

- Deelvraag 1: *“Hoe is de huidige prijs van nieuwbouwwoningen in de te onderzoeken klasse tot stand gekomen? Welke invloed heeft de gemeente hierop gehad?”*
- Deelvraag 3: *“Welk beleid heeft de gemeente eventueel nog meer vastgesteld dat van invloed is op de prijs van nieuwbouwwoningen?”*
- Deelvraag 4: *“Welke aanvullende mogelijkheden heeft de gemeente om invloed uit te oefenen op de prijs van nieuwbouw?”*

¹² Enkele voorbeelden: Raadsvoorstel herinvoering starterslening d.d. 23-01-201; Informatiedocument voor de raadscommissie d.d. 19-01-2014 over startersleningen in de regio; Commissiestuk herinvoering starterslening 10-04-2013 en op 07-01-2015 heeft het college de raadscommissie geïnformeerd over het invoeren van de afkoopmethodiek.

¹³ Raadsvoorstel Woonvisie 2011-2016, ter bespreking in gemeenteraad van 27-01-2011 en Raadsvoorstel Woonvisie 2016-2021, ter bespreking in gemeenteraad van 21-04-2016.

Tot stand komen van de prijzen van woningen

Uit het onderzoek blijkt dat de gemeente zeker invloed heeft op de prijs van nieuwbouwwoningen. De VON-prijs van een woning bestaat in hoofdlijnen uit de kale bouw prijs voor een woning die voornamelijk door de ontwikkelaar wordt bepaald + de grondprijs (als gebouwd wordt op grond van de gemeente). In de grondprijs zijn alle kosten verwerkt. Het gaat dan om werwervingskosten, kosten voor bouw- en woonrijpmaken, planontwikkelingskosten en de rentekosten. In de grondprijs zit ook een bijdrage aan de voorzieningen (deelgebied overstijgende voorzieningen of bovenwijkse voorzieningen). De gemeente kan dus invloed uitoefenen via de grondprijs. Deze ruimte is echter beperkt, aangezien de gemeente nu eenmaal kosten moet maken voor alle voorzieningen, zoals infrastructuur en aankleding en de doelstelling is om de grondexploitatie dekkend te krijgen.

Het belangrijkste wat de gemeente kan doen om invloed uit te oefenen op de prijzen van woningen is het maken van een Woonvisie, met daarin maatregelen die kunnen bijdragen aan het verlagen van de prijzen voor starters. De woonvisie kan dan worden ingezet als een van de kaders om afspraken te maken met ontwikkelende partijen in de vorm van een private overeenkomst. In het kader van de planologische medewerking kunnen dan voorwaarden worden gesteld met betrekking tot het woningbouwprogramma en de VON-prijzen. De woonvisie is namelijk een van de kaders waaraan de ontwikkelaars zich moeten houden bij de ontwikkeling van de woningen. Zie de tabel hieronder.

Tabel: Totstandkoming VON-prijs

Totstandkoming Vrij-op-naam-prijs van een woning		
VON-prijs wordt bepaald door	Wie bepaalt de hoogte van de prijs/toeslag	Toelichting
Grondprijs	De gemeente	De gemeente bepaalt de grondprijs. Hierbij heeft zij bijvoorbeeld de mogelijkheid om sociale grondprijzen te berekenen, waardoor de VON-prijs lager zal worden. In de Woonvisie 2011-2016 wordt bij de voorstellen voor de gerichte inzet op de doelgroep starters in het Uitvoeringsprogramma bijvoorbeeld melding gemaakt van: " <i>Het hanteren van sociale grondprijzen bij nieuwbouw teneinde de kosten van nieuwe starterwoningen zo beperkt mogelijk te houden</i> ". Daar wordt echter in latere stukken niet meer op terug gekomen en in de Woonvisie 2016-2021 wordt deze maatregel niet meer vermeld. De mogelijkheid van de gemeente om invloed uit te oefenen op de hoogte van de grondprijzen is beperkt, omdat de gemeente nu eenmaal kosten maakt voor voorzieningen, zoals infrastructuur en inrichting van de openbare ruimte. Ambtelijk heeft men aangegeven dat de gemeente de grondexploitatie sluitend wil maken.
Kale bouw prijs van de woning	De ontwikkelaar bepaalt de kale bouw prijs, maar de gemeente moet uiteindelijk wel de VON-prijzen goedkeuren ¹⁴ , conform de overeenkomst voor de zuidelijke eilanden van Rengerswetering.	De ontwikkelaar bepaalt de kale bouw prijs, maar hij moet zich wel houden aan de Woonvisie. Zo moest de stuurgroep Rengerswetering de VON-prijzen van Rengerswetering goedkeuren.

¹⁴ De gemeente moet niet in alle gevallen de VON-prijs (of de kale bouw prijs) van nieuwbouwwoningen goedkeuren. Alleen indien de gemeente concrete afspraken heeft met de ontwikkelaar van de woningen, kan effectief invloed uitgeoefend worden op het woningbouwprogramma en de VON- prijzen.

Maatregelen gericht op prijsverlaging

Zoals hiervoor aangegeven heeft de gemeente diverse mogelijkheden om invloed uit te oefenen op de prijs van nieuwbouwwoningen. Uit het onderzoek blijkt dat men ambtelijk een goed beeld heeft van mogelijke maatregelen die de gemeente in kan zetten om bij te dragen aan een verlaging van de prijs van woningen voor starters. Zoals uit paragraaf 2.1 blijkt zijn diverse maatregelen opgenomen in de woonvisies. Aanvullend hierop is een ambtelijk memo (d.d. 20 maart 2012) opgesteld gericht aan de stuurgroep Rengerswetering, waarin de ontwikkelaar, de portefeuillehouder en verantwoordelijk ambtenaren zitting hebben. In dit memo worden diverse maatregelen genoemd die van invloed zijn op een onderdeel van de totale prijsstelling of die aankoop van woningen stimuleren. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen 1) maatregelen die al in gang zijn gezet; 2) maatregelen die niet mogelijk of niet gewenst zijn en 3) maatregelen die mogelijk wel kunnen worden ingezet. Deze maatregelen zijn gebaseerd op een inventarisatie van stukken van de VNG en andere gemeenten.

Ad 1) Maatregelen die destijds al werden toegepast (niet limitatief):

- goedkope woningen ontwikkelen (appartementen < €149.000, rijwoningen < € 225.000);
- uitgebreide bouwmogelijkheden creëren (via het bestemmingsplan);
- variabele kavelmaten;
- diverse advertentie en social media marketing acties (flyers, glossy communicatie via Facebook);
- herprogramming: het herontwikkelen van vrije sector naar goedkopere types, verdichting met slimme oplossingen;
- (incidenteel) inkopen van een bestaande woning door de projectontwikkelaar;
- informeren personeel grotere bedrijven met personeel van buiten Bunschoten;

Ad 2) Maatregelen die in 2012 als minder gewenst zijn beoordeeld:

- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: De samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar voorziet erin dat hij de ontwikkeling van het vastgoed voor zijn rekening en risico realiseert. CPO waarbij de gemeente voor een relatief goedkope prijs de grond ter beschikking stelt aan een aantal mensen die gezamenlijk een rijtje gaan ontwikkelen is daardoor niet mogelijk.
- Starterslening: In het verleden heeft de gemeente startersleningen verstrekt waardoor het voor starters mogelijk bleef om hun lening die ze bij de bank niet meer rondkregen, konden aanvullen. De gemeente heeft vanwege het grote beslag op het gemeentelijke vermogen eerder besloten om deze te beëindigen.

Ad 3) Maatregelen waarvan in 2012 werd geconstateerd dat ze verder uitgewerkt zouden kunnen worden:

- Erfpacht en uitgestelde aankoop van grond wordt bekeken. In de ontvangen informatie is geen vervolg te lezen;
- invoeren Koopgarant bij verkoop bestaande woningen om doorstroming te bevorderen. In de ontvangen informatie is geen vervolg te lezen;
- invoeren van een Garantiefonds voor aankoop van bestaande woningen van doorstromers. In de ontvangen informatie is geen vervolg te lezen.

De ambtelijke respondenten wijzen erop dat de maatregelen erfpacht en koopgarant vervolgens nader verkend zijn, maar ze bleken niet kansrijk of uitvoerbaar. Een garantiefonds is vanwege precedentwerking en de financiële risico's niet ingesteld, maar volgens de respondenten heeft de ontwikkelaar wel enkele woningen met een garantieafpraak verkocht. Die hield in dat de ontwikkelaar de woning zou kopen voor een afgesproken prijs, indien de koper de eigen woning niet

binnen een bepaalde tijd zou verkopen. Uit het verslag van de stuurgroep Rengerswetering d.d. 30 maart 2012 blijkt dat de stimuleringsmaatregelen voor woningbouw een voor een besproken zijn.

Ambtelijk had men deze maatregelen dus in beeld en ze zijn gedeeld met de stuurgroep Rengerswetering. De ambtelijke respondenten lichten toe dat er tijdens de ontwikkeling van Rengerswetering - in de periode dat de verkopen moeizaam gingen - gezocht is naar mogelijkheden om de verkoop op gang te brengen en om tot verlaging van prijzen te komen. Volgens de respondenten is er met de ontwikkelaar bijvoorbeeld gesproken over herontwikkeling van het woningbouwprogramma, het verkleinen van de woningen en verlagen van de prijzen door de woningen casco aan te bieden of de kavelprijzen te verlagen. Het memo met maatregelen diende als bespreekpunt voor de stuurgroep. Het memo is niet vastgesteld door het college en de lijst met maatregelen is niet gedeeld met de gemeenteraad. Verslagen van de stuurgroep werden wel gedeeld met het college.

Welke maatregelen zette de gemeente in gericht op starters?

De ambtelijke respondenten geven aan dat de gemeente in de praktijk vooral ingezet heeft op het aanbieden van startersleningen om woningen betaalbaar te maken. Ook stuurde de gemeente op verschillende categorieën woningen, zowel naar prijsklasse als naar type woningen (grondgebonden versus gestapelde bouw). Uit de documentenstudie blijkt dat het bouwprogramma tussentijds aangepast werd om beter in te spelen op de vraag naar woningen. In een ambtelijk overzicht met aantallen en prijzen van het bouwprogramma 2011-2015 (peildatum 1-1-2016) worden de volgende cijfers genoemd:

Tabel overzicht aantallen en prijzen 2011-2015

Soort	Programma 2011-2016			Gerealiseerd 1-1-2016	over/tekort
	starters	doorstromers	totaal		
Grondgebonden					
- Tot € 200k	60	30	90	21	-69
- Van € 200-€ 250k	20	70	90	107	17
- Van € 250-€ 300k	0	80	80	51	-29
- meer dan € 300k	0	70	70	90	20
Gestapeld tot € 180k	20	0	20	92	72

De verschillen tussen realisatie en programma zijn in de interviews toegelicht. Tijdens de uitvoering van het bouwprogramma bleek dat de vraag naar de verschillende categorieën anders was dan in het bouwprogramma stond aangegeven. Samen met de ontwikkelaar is het bouwprogramma toen aangepast en werd er meer gestapeld gebouwd (plus 72) en minder grondgebonden woningen (minus 69). Uit de verkopen is gebleken dat deze maatregel ook succesvol is geweest¹⁵.

¹⁵ Dat wordt bevestigd in een tussentijdse evaluatie van de verkopen en toewijzingsprocedure van het 1e eiland Rengerswetering (fase. 1 – start verkoop juni 2009 - tot en met fase 5 -start verkoop juni 2012). Deze evaluatie werd aan de hand van het memo van 24-10-2013 besproken in de stuurgroep Rengerswetering-De Zuidelijke Kampen van 31 oktober 2013. Daarbij werd geconstateerd dat de verschuiving van grondgebonden woningen naar appartementen gunstig heeft uitgewerkt voor starters. Van de in die periode gebouwde 83 appartementen gingen er 69 naar starters. Verder blijkt dat in er van de 130 woningen er in deze periode drie keer zoveel aan starters werden verkocht dan aan doorstromers. Hieruit bleek dat het beleid voor het ruimte geven aan starters functioneerde. NB: dit is niet te lezen in de tabel, omdat het hier verschillende perioden betreft. Het bouwprogramma is van 2011-2016 en de tussentijdse evaluatie gaat over de periode van juni 2009-juni 2012.

Een andere mogelijkheid om woningen goedkoper te maken, is het ontwikkelen van een ander type woning, zoals de rug-aan-rug-woning. Een voorbeeld hiervan is de Wegawoning¹⁶. In Bunschoten worden in beperkte mate rug-aan-rug-woningen gebouwd. In hoofdzaak bepalen ontwikkelaars welke soorten woningen gebouwd worden, zolang zij binnen de kaders van de woonvisie en de overige publiek en privaatrechtelijke kaders blijven. Ontwikkelaars hebben dus de ruimte om een eigen invulling te geven aan de keuze van het woningtype. Dit blijkt ook uit de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaars van Rengersweting. Hierin ligt vast dat de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico de woningbouw realiseert in het plangebied.

Welke maatregelen heeft de gemeente niet ingezet?

Uit het voorgaande blijkt dat de gemeente diverse maatregelen ingezet heeft om invloed uit te oefenen op de prijs van nieuwbouw. Er zijn ook maatregelen waar de gemeente geen gebruik van gemaakt heeft, zoals verkoop met erfpacht en het loskoppelen van de grondprijs van de woning. Hierbij wordt eerst de woning verkocht, waardoor de kosten de eerste jaren lager zijn. Later wordt dan ook de grond verkocht. Een en ander is beschreven in notities en verslagen van de stuurgroep Rengerswetering. Volgens de ambtelijke respondenten zijn dergelijke alternatieven bij de start van de startersleningen wel genoemd, maar de raad heeft hier destijds niet voor gekozen. De rekenkamercommissie heeft dit niet teruggevonden in de aangeleverde documenten.

Verder heeft de gemeente bij enkele projecten ook ingezet op het koppelen van de grondprijs aan de VON-prijs om op deze manier invloed uit te oefenen op de grondprijs. Deze projecten waren echter niet gericht op starters.

2.3 Is er voldoende nieuwbouw voor starters?

Deze paragraaf gaat in op de aanvullende onderzoeksvragen van de begeleidingscommissie, te weten: *“Wat is het aanbod van nieuwbouwwoningen (tot € 200.000) in de gemeente Bunschoten en omliggende gemeenten?”* en *“Worden de woningen in de omliggende gemeenten gekocht door kopers uit de eigen gemeente of door kopers uit Bunschoten? (M.a.w. wijken starters uit de gemeente Bunschoten voor de koop van nieuwbouwwoningen uit naar omliggende gemeenten?)”*

Aantal woningen

De gemeente Bunschoten houdt de mutaties in het woningbestand nauwkeurig bij. Het gaat hierbij om het totaal aan woningen, bestaande uit zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Sinds 2010 worden hierbij ook de koopprijzen/koopklassen aangegeven. Een actueel overzicht van alleen nieuwbouwwoningen (voor starters) is niet beschikbaar.

Uit het onderzoek blijkt dat omliggende gemeenten ook geen (actueel) overzicht beschikbaar hebben van nieuwbouwwoningen (per prijsklasse). De ambtelijke respondenten hebben deze vraag uitgezet bij omliggende gemeenten, maar men gaf aan niet over de gevraagde informatie te beschikken. De ambtelijke respondenten wijzen erop dat het aanbod aan (koop)woningen constant verandert.

Uit het onderzoek blijkt dat het woningbouwprogramma tussentijds bijgesteld werd (zie ook de vorige paragraaf), rekening houdend met de actuele vraag. De ambtelijke respondenten geven bijvoorbeeld aan dat de vraag naar appartementen in de praktijk groter was dan de vraag naar

¹⁶ De Wegawoning is een starterswoningen-concept, waarbij rug-aan-rug gebouwd wordt, waardoor de woningen met de achtergevels tegen elkaar aan staan. Een Wegawoning heeft dus geen achtertuin. De meeste verkeersruimten ('loopruimten' bedoeld om van de ene leefruimte naar de andere te gaan) bevinden zich achter in de woning, waardoor een veel groter leefoppervlak ontstaat dan bij traditionele woningen. Bij het ontwerpen van de woningen is uitgegaan van een zo laag mogelijk grondgebruik in combinatie met zoveel mogelijk woonoppervlak.

eengezinswoningen. Daar is op ingespeeld en daarom zijn er van 2011-2016 meer appartementen gebouwd, dan aanvankelijk gepland. Ook zijn er meer woningen gebouwd in de prijsklasse van €200.000-€250.000, dan gepland. Volgens de respondenten worden deze woningen bijna allemaal gekocht door starters.

“Starters willen meer uitgeven dan €200.000”

De respondenten en de geïnterviewde makelaars wijzen erop dat starters in de praktijk veelal meer willen uitgeven dan de in de Woonvisies gehanteerde grens van €200.000. Dat komt, omdat men vaak liever een huis koopt met een hoger afwerkingsniveau (betreffende keuken/badkamer, etc.) dan de standaard. Ook maakt men gebruik van de starterslening om de koop van een duurdere woning te realiseren. Makelaars wijzen er daarnaast op dat een eengezinswoning boven de €200.000 met de huidige rentestand betaalbaar is als beide partners werken. De ambtelijke respondenten wijzen er aanvullend op dat er in de praktijk veel minder vraag was naar eengezinswoningen tot €200.000. Deze woningen werden uiteindelijk wel verkocht, maar het duurde langer.

Het beeld dat starters duurdere woningen kopen dan €200.000 sluit aan bij de resultaten van het Woningmarktonderzoek Bunschoten (2^e kwartaal 2017). Zie tabel hieronder.

Tabel gemiddelde koopsom per leeftijd Bunschoten

Leeftijd	Jaar			
	2014	2015	2016	2017
0 – 24 jaar	€201.471	€218.845	€234.472	€248.625
25 – 29 jaar	€234.378	€244.593	€243.939	€252.758

Uit de tabel blijkt dat de meeste kopers uit Bunschoten in de leeftijd tot 29 jaar in de afgelopen jaren woningen kochten met een koopsom tussen de €200.000 en €253.000. Hierbij gaat het zowel om bestaande bouw als nieuwbouw. De tabel geeft hiermee een indicatie van de financiële ruimte die starters hebben bij de aankoop van woningen.

Wijken starters uit naar omliggende gemeenten?

Uit het onderhavige onderzoek blijkt niet dat starters uit Bunschoten voor de koop van nieuwbouwwoningen uitwijken naar omliggende gemeenten vanwege een tekort aan betaalbare woningen in Bunschoten. Ambtelijk heeft men bij omliggende gemeenten nagevraagd of bij hen bekend is of starterswoningen in de betreffende gemeenten gekocht worden door starters uit Bunschoten. Deze informatie kon men helaas niet aanleveren.

De geïnterviewde makelaars wijzen er echter op dat er op dit moment in Bunschoten voldoende aanbod is voor starters, met name door Rengerswetering. Soms moet men wel even wachten tot de volgende fase woningen in de verkoop komt. Ook geven de makelaars aan dat de prijzen in bijvoorbeeld Amersfoort Vathorst op dit moment niet lager zijn dan in Bunschoten. De makelaars zijn van mening dat starters uit Bunschoten op dit moment niet uitwijken naar omliggende gemeenten vanwege de prijs.

Dit beeld sluit aan bij het Woningmarktonderzoek Bunschoten (2^e kwartaal 2017) waaruit blijkt dat de gemiddelde prijs van woningen in Bunschoten lager ligt dan in de regio Eemland en ook lager dan in de provincie Utrecht als geheel. Zo is de gemiddelde prijs van woningen in Bunschoten in het tweede kwartaal van 2017 €269.244, terwijl de gemiddelde prijs van woningen in de regio Eemland €316.781 bedroeg en in de provincie Utrecht €318.117. Ook in de voorafgaande jaren lag de

gemiddelde prijs van woningen in Bunschoten lager dan in de regio en lager dan in de provincie Utrecht als geheel. De gemiddelde prijs van woningen is weliswaar niet hetzelfde als de gemiddelde prijs van alleen nieuwbouwwoningen, maar het geeft volgens de rekenkamercommissie wel een indicatie.

Ambtelijk wijst men nog op het woonmarktonderzoek 2015 waarin staat dat de uitstroom (mensen die Bunschoten verlaten) in de leeftijdscategorie tot 25 jaar ongeveer 200 is. Mogelijk zitten daar ook starters tussen. Het is echter lastig om te bepalen waarheen ze verhuist zijn. Het kan ook zijn dat ze bijvoorbeeld gaan studeren en later weer terugkeren naar Bunschoten. De afdeling Samenleving heeft een aantal jaren geleden een onderzoek gedaan naar de redenen van vertrek uit Bunschoten. Hier kwam geen eenduidig beeld uit. Motieven voor verhuizing worden niet geregistreerd.

Kopers in Bunschoten komen meestal uit Bunschoten

De respondenten geven aan dat de woningen onder de €200.000 vrijwel allemaal gekocht worden door starters. Dit kunnen in theorie ook starters zijn van buiten Bunschoten-Spakenburg. Van de Woningwet mag je hier namelijk geen onderscheid in maken. Volgens de respondenten komen in de praktijk echter vrijwel alle kopers uit de gemeente Bunschoten zelf. Als kopers wel van buiten komen, dan gaat het volgens hen over het algemeen om mensen die Bunschoten tijdelijk hebben verlaten, bijvoorbeeld voor studie.

Hoofdstuk 3 Conclusies en aanbevelingen

3.1 Conclusies

Uit de bevindingen van het onderzoek trekt de rekenkamercommissie de volgende conclusies:

Geen tekort aan betaalbare nieuwbouw voor starters

- De beleving van de Begeleidingscommissie dat er in Bunschoten te weinig woningen gebouwd worden die betaalbaar zijn voor starters wordt door het onderzoek niet bevestigd. Mede door het aanbod van voor starters betaalbare nieuwbouw in Rengerswetering lijkt het aanbod voldoende te zijn.
- In de praktijk blijkt dat starters veelal meer willen uitgeven dan de in de Woonvisies gehanteerde grens van € 200.000. Dat komt, omdat men vaak liever een woning koopt met een hoger afwerkingsniveau (betreffende de keuken/badkamer, etc.) dan standaard. Bovendien maakt men naast het voordeel van de lage rentestand, gebruik van de starterlening om de koop van een duurdere woning te realiseren.
- Uit ons onderzoek blijkt niet dat een substantieel aantal starters uit Bunschoten voor de koop van een nieuwbouwwoning moet uitwijken naar omliggende gemeenten vanwege een tekort in Bunschoten.

Gemeentelijke invloed op de prijs van nieuwbouwwoningen

- De Vrij-op-naam-prijs (VON-prijs) van een woning bestaat in hoofdlijnen uit de kale bouw prijs voor een woning + de grondprijs (als gebouwd wordt op grond van de gemeente). In de grondprijs zijn alle kosten verwerkt, zoals kosten voor bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten, rentekosten en een bijdrage aan de voorzieningen. De gemeente kan dus invloed uitoefenen via de grondprijs. Deze ruimte is echter beperkt, aangezien de gemeente nu eenmaal kosten moet maken voor voorzieningen, zoals infrastructuur en aankleding en de doelstelling is om de grondexploitatie dekkend te krijgen.
- De ontwikkelaar bepaalt de hoogte van de kale bouw prijs, maar de gemeente moet deze goedkeuren¹⁷. Het belangrijkste wat de gemeente kan doen om invloed uit te oefenen op de prijzen van woningen is het maken van een Woonvisie, met daarin maatregelen die kunnen bijdragen aan het verlagen van de prijzen voor starters. De woonvisie kan dan worden ingezet als een van de kaders om afspraken te maken met ontwikkelende partijen in de vorm van een private overeenkomst. In het kader van de planologische medewerking kunnen dan voorwaarden worden gesteld met betrekking tot het woningbouwprogramma en de VON-prijzen. De woonvisie is namelijk een van de kaders waaraan de ontwikkelaars zich moeten houden bij de ontwikkeling van de woningen.

Gemeentelijk beleid gericht op starters

- De gemeente heeft in de periode vanaf 2011 twee Woonvisies opgesteld. Beide Woonvisies zijn gebaseerd op geprognosticeerde woningbehoeften berekend door een gespecialiseerd extern onderzoeksbureau.
- In beide Woonvisies staan diverse maatregelen en acties opgenomen die gericht zijn op starters. Zo noemt de Woonvisie 2011-2016 onder andere het hanteren van sociale

¹⁷ De gemeente moet niet in alle gevallen de VON-prijs (of de kale bouw prijs) van nieuwbouwwoningen goedkeuren. Alleen indien de gemeente concrete afspraken heeft met de ontwikkelaar van de woningen, kan effectief invloed uitgeoefend worden op het woningbouwprogramma en de VON-prijzen.

grondprijzen bij nieuwbouw om hiermee de kosten van nieuwe starterwoningen zo beperkt mogelijk te houden; het voortzetten van de startersleningen en het creëren van kansen voor starters die in particulier opdrachtgeverschap zelf willen bouwen, individueel op vrije kavels of via collectief particulier opdrachtgeverschap. De Woonvisie 2016 – 2021 benoemt onder andere het realiseren van nieuwbouw voor starters in diverse woning- en prijscategorieën, o.a. in het goedkopere segment (< €200.000); het voortzetten van de startersleningen en het onderzoeken van mogelijkheden voor invoering van aanvullende stimuleringsmaatregelen voor het kopen van een woning voor starters, zoals huurkoop- en erfpachtconstructies. Volgens de rekenkamercommissie bieden de Woonvisies voldoende duidelijkheid over de ambities van de gemeente ten aanzien van het realiseren van betaalbare koopwoningen voor starters.

- In de Woonvisie 2016-2021 wordt aangegeven dat er gekeken is naar de ontwikkelingen op de woningmarkt in Bunschoten in periode van de Woonvisie 2011-2016. Er heeft echter geen evaluatie plaatsgevonden van de resultaten van de verschillende maatregelen afzonderlijk uit de vorige Woonvisie. Hierdoor is er geen zicht op de effectiviteit van het gevoerde beleid en de daarbij gehanteerde maatregelen.

Aanvullende maatregelen voor starters

- Uit het onderzoek blijkt dat men ambtelijk een goed overzicht heeft van mogelijke aanvullende maatregelen die ingezet kunnen worden om de koop van nieuwbouw door starters te stimuleren. Dit blijkt uit een ambtelijk overzicht met maatregelen gericht aan de Stuurgroep Rengerswetering (d.d. 20 maart 2012). Het overzicht is niet gedeeld met de gemeenteraad. Op basis van het memo heeft de stuurgroep gekozen welke maatregelen uitgevoerd zouden worden. Verslagen van de stuurgroep werden wel gedeeld met het college.

Door de raad vastgestelde doelstellingen worden gehaald

- Uit het onderzoek blijkt dat de raad het beleid gericht op te realiseren woningen voor starters vastgesteld heeft in de Woonvisie 2011-2016 en de Woonvisie 2016-2021 met de bijbehorende Woningbouwprogramma's. In de Woonvisie 2016-2021 wordt aangegeven dat de doelstellingen uit de Woonvisie 2011-2016 – en hiermee dus ook de doelstellingen op het gebied van woningen voor starters – gerealiseerd zijn. Een onderbouwing van deze conclusie wordt echter niet gegeven. Overigens heeft de gemeenteraad hier bij de behandeling van de Woonvisie 2016-2021 ook niet om gevraagd.
- De rekenkamercommissie heeft niet vast kunnen stellen of de doelstellingen uit de Woonvisie 2011-2016 op het gebied van starters gerealiseerd zijn, omdat de informatieopzet voor de gemeenteraad over de voortgang van het beleid niet strookt met de opzet in de Woonvisie. Cijfers betreffende doelstellingen en de realisering daarvan kunnen hierdoor niet 1 op 1 naast elkaar gelegd worden, terwijl dat wel van belang is om vastgesteld beleid te kunnen monitoren.

Informatievoorziening aan de raad kan beter

- De informatie aan de raad over de voortgang van de uitvoering van het Woonbeleid heeft verbetering nodig. De huidige rapportages voor de raad gaan slechts beperkt in op de voortgang van de te realiseren doelstellingen uit de Woonvisie. De betreffende informatie is wel beschikbaar, maar wordt niet gedeeld met de raad. Overigens heeft de raad zelf de indicatoren voor de begroting bepaald op basis waarvan de verantwoording plaatsvindt.
- De gemeenteraad heeft zelf niet gevraagd om nadere of specifieke informatie betreffende de VON-prijzen van de woningen die bijvoorbeeld in een voorgaand jaar zijn gerealiseerd. Ook in de raadscommissie zijn geen vragen gesteld.

3.2 Aanbevelingen

Op basis van de conclusies doet de rekenkamercommissie de volgende aanbevelingen:

- Zorg ervoor dat het beleid en de te realiseren doelstellingen zo geformuleerd worden dat deze consistent en eenduidig in het uitvoeringsprogramma in de Woonvisie geformuleerd zijn.
- Rapporteer in de Planning en control-cyclus over de voortgang van de uitvoering van het Woningbouwbeleid, waarbij de vormgeving aan moet sluiten bij het vastgestelde beleid en de doelstellingen uit de Woonvisie.
- Zorg bij het totstandkoming van de volgende Woonvisie dat er eerst een goede evaluatie gehouden wordt van het effect van alle maatregelen die voorgesteld zijn in de vigerende Woonvisie en van de maatregelen die tussentijds zijn ingevoerd. Geef ook aan welke maatregelen niet zijn uitgevoerd en waarom niet.

Bestuurlijke reactie

De onderzoeksrapportage met conclusies en aanbevelingen is voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende reactie gekregen van het college:

"Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de bevindingen van uw onderzoek naar betaalbare nieuwbouwwoningen voor starters in de gemeente Bunschoten. In uw mail van 28 november 2017 stelt u ons in de gelegenheid om te reageren op het rapport en de daarin opgenomen conclusies en aanbevelingen. Wij maken daar graag gebruik van.

Allereerst onderschrijven wij uw conclusie dat er voldoende aanbod van betaalbare woningen voor starters uit Bunschoten is geweest. En ook dat de doelstellingen van het door de raad vastgestelde beleid worden gehaald. Naast de bouw op inbreidingslocaties heeft de ontwikkeling en realisatie van de locatie Rengerswetering daarin een belangrijke bijdrage geleverd. Hoewel dit financiële risico's met zich mee brengt, heeft de gemeente vooral door het voeren van een actief grondbeleid, invloed kunnen uitoefenen op het woningbouwprogramma en de v.o.n. prijzen.

Ten aanzien van "de gemeentelijk invloed op prijs van nieuwbouwwoningen" sluiten wij ons volledig aan bij uw conclusie dat de ruimte beperkt is om invloed uit te oefenen via de grondprijs. Zoals u terecht schrijft, moet de gemeente nu eenmaal kosten maken en is een dekkende grondexploitatie een belangrijke doelstelling. Aanvullend daarop willen wij nog benoemen dat ook de verwervingskosten hierbij een belangrijke factor vormen.

Voor wat betreft de gemeentelijke invloed, stelt u verder onder het tweede punt dat de ontwikkelaar de kale bouwprijs bepaalt, maar dat de gemeente deze moet goedkeuren. Dit is niet helemaal juist. Zo is het zeker niet zo dat de gemeente in alle gevallen de v.o.n. prijs (of de kale bouwprijs) van nieuwbouwwoningen moet goedkeuren. Alleen indien de gemeente concrete afspraken heeft met de ontwikkelaar van de woningen, kan effectief invloed uitgeoefend worden op het woningbouwprogramma en de v.o.n. prijzen. Indien de gemeente risicodragend participeert, is de invloed doorgaans groter dan wanneer dit niet zo is. Zoals u verderop onder dit punt terecht schrijft, is de woonvisie een belangrijk document dat ingezet kan worden in de onderhandelingen om te komen tot afspraken met de ontwikkelaar.

De woningmarkt is overigens altijd in beweging waarbij soms in relatief korte tijd grote veranderingen zijn waar te nemen. Daar waar tot voor kort sprake was van stagnatie en moeilijk verkoopbare woningen is thans weer sprake van grote belangstelling voor alle type woningen en stijgen de bouw- en verkoopprijzen.

U stelt verder dat de informatievoorziening naar de raad wat beter zou kunnen. Hoewel de informatievoorziening naar de raad niet direct in de onderzoeksvragen terugkomt, kunnen wij ons voorstellen dat u, gezien uw bevindingen, een dergelijke conclusie trekt. Wij menen echter dat wij de raad voortdurend en zo goed mogelijk hebben geïnformeerd en betrokken ten aanzien van het gevoerde woonbeleid. Niet alleen bij de vijfjaarlijkse totstandkoming van de woonvisie en de planning- en control cyclus. Ook bij het (her)invoeren van de startersleningen is de raad veelvuldig betrokken of geïnformeerd. Diverse onderwerpen aangaande het woonbeleid staan zeer regelmatig op de raads- of commissieagenda.

Wij richten ons bij de periodieke rapportages in algemene zin wel op hoofdlijnen en geven, zoals u ook aangeeft, toepassing aan de door de raad zelf vastgestelde indicatoren. Juist omdat de beleidsdoelstellingen van de raad werden gehaald, was er geen directe aanleiding de raad op voorhand nog intensiever of uitgebreider te informeren dan al is gebeurd.

Vanzelfsprekend neemt dat niet weg dat wij bereid zijn om, als de raad behoefte zou hebben aan meer of gedetailleerde informatie, dat aan te leveren. Mits deze informatie ook bij ons beschikbaar is. Zo hebben wij geen volledig inzicht in alle bestaande of nieuwbouwwoningen die in Bunschoten worden verkocht en

of dit aan starter of doorstromer is. Extra handelingen met mogelijke meerkosten zijn nodig om dit inzicht te kunnen verwerven.

Verder nemen wij uw aanbevelingen ter harte bij de opstelling van de nieuwe woonvisie en de wijze van rapporteren over het woonbouwbeleid.

Wij danken u voor deze gelegenheid om te reageren en wensen u succes met de afronding van de rapportage.

Met vriendelijke groeten,
College van Burgemeester en Wethouders

Drs J.F.H. Jennekens
secretaris/directeur

M. van de Groep
burgemeester

Nawoord

De rekenkamercommissie bedankt het college van burgemeester en wethouders voor haar reactie op het onderzoek. Het is goed om te horen dat het college de aanbevelingen van de rekenkamercommissie ter harte neemt bij de opstelling van de nieuwe Woonvisie en de wijze van rapporteren over het woonbouwbeleid.

Voor wat betreft de gemeentelijke invloed op de prijs van nieuwbouwwoningen wijst het college erop dat de gemeente niet in alle gevallen de VON-prijs (of de kale bouw prijs) van nieuwbouwwoningen moet goedkeuren. Alleen indien de gemeente concrete afspraken heeft met de ontwikkelaar van de woningen, kan effectief invloed uitgeoefend worden op het woningbouwprogramma en de VON- prijzen. De rekenkamercommissie bedankt het college voor deze concretisering en zal dit in een voetnoot toevoegen aan de rapportage.

Betreffende de informatievoorziening wijst het college erop dat zij de raad voortdurend en zo goed mogelijk geïnformeerd en betrokken heeft ten aanzien van het gevoerde woonbeleid. Ook de rekenkamercommissie geeft in het onderzoeksrapport aan dat de gemeenteraad in de loop der tijd geïnformeerd is over diverse aspecten van het woonbeleid, onder andere over de (her)invoering van de starterslening, de (totstandkoming van) de woonvisie, maar ook in de documenten van de planning- en control-cyclus. In de jaarstukken is bijvoorbeeld gecommuniceerd over productieaantallen van woningen. Dit is echter niet gekoppeld aan de eerdere doelstellingen uit de Woonvisie. Ook is niet aangegeven of de woningen gekocht zijn door starters en of men op koers liep om de doelstellingen voor het gehele beleidsterrein op de langere termijn te halen.

Ondanks diverse informatie heeft de Begeleidingscommissie van de gemeenteraad toch gevraagd om dit rekenkameronderzoek. Hieruit blijkt dat het onderwerp sterk leeft bij de raad en mogelijk is er bij de gemeenteraad toch niet voldoende duidelijkheid over het behalen van de beleidsdoelstellingen betreffende het beleid voor starters. Met de aanbevelingen van het onderzoek wil de rekenkamercommissie er onder andere aan bijdragen dat de gemeenteraad de beleidsdoelstellingen in de toekomst beter kan volgen. Hierbij is het van belang dat de doelstellingen zo geformuleerd worden dat deze consistent en eenduidig zowel in de Woonvisie als in de documenten van de planning- en control-cyclus opgenomen zijn.

Tot slot willen wij de ambtelijke organisatie graag bedanken voor de goede medewerking aan het rekenkameronderzoek.

Bijlage 1 Onderwerp getoetst aan selectiecriteria

In onderstaande tabel is het onderwerp 'betaalbare nieuwbouwwoningen' getoetst aan de selectiecriteria voor onderzoeksonderwerpen van de rekenkamercommissie.

Selectiecriteria voor onderzoek	Onderzoek betaalbare nieuwbouwwoningen Bunschoten
Relevantie: Is er sprake van een groot maatschappelijk, organisatorisch, bestuurlijk en/of financieel belang?	Er is sprake van een groot maatschappelijk belang. Als de prijs van nieuwe woningen te hoog is, kunnen starters zich niet vestigen in nieuwe woningen in Bunschoten-Spakenburg. Deze veelal jonge mensen moeten dan noodgedwongen buiten Bunschoten-Spakenburg gaan wonen indien er ook geen betaalbare bestaande woningen zijn.
Risico's: Is er sprake van risico's voor de doelmatigheid, rechtmatigheid of doeltreffendheid?	Als het aanbod van nieuwbouwwoningen onvoldoende gevarieerd is, voldoet dat mogelijk niet aan gestelde gemeentelijke doelen. Hiermee is het gemeentelijke beleid mogelijk niet doeltreffend.
Toegevoegde waarde: Is het onderwerp niet onlangs onderzocht door anderen? En worden er structurele leereffecten verwacht?	Het onderwerp is onlangs niet onderzocht door anderen. Het onderzoek is gericht op het formuleren van structurele leereffecten betreffende de beleidsinformatie.
Capaciteit: Is de rekenkamercommissie in het bijzonder geschikt om onderzoek te doen naar het onderwerp op basis van haar bevoegdheden, kennis of vaardigheden?	De rekenkamercommissie beschikt over de capaciteit om dit onderzoek te doen: budget, benodigde kennis, bevoegdheden en vaardigheden zijn aanwezig.
Subsidiariteit: Kan de onderzoeksvraag op een andere, meer eenvoudige manier worden beantwoord?	De rekenkamercommissie zal in het onderzoek gebruik maken van relevante (onderzoeks)informatie die al beschikbaar is (landelijk en bij de gemeente).
Variatie: Is er voldoende variatie in de onderwerpen die de rekenkamercommissie in één jaar en over de jaren heen onderzoekt? Ook dient er onderscheid te worden gemaakt in onderzoek naar de bedrijfsvoering en beleidsonderzoek.	De rekenkamercommissie heeft nog niet eerder een onderzoek gedaan naar de invloed van de gemeente op de prijs van woningen.

Bijlage 2 Geraadpleegde bronnen

De volgende bronnen van de gemeente Bunschoten zijn geraadpleegd:

- Woonvisie 2011-2016 'Duurzaam Vitaal' Gemeente Bunschoten, Companen, januari 2011.
- Woonvisie 2016-2021 'Bouwen aan een aantrekkelijke en duurzame woongemeente' Gemeente Bunschoten, Companen, 21 april 2016.
- Woningmarktrapport Gemeente Bunschoten 2^e kwartaal 2017, Woningmarkt cijfers.nl.
- Raadevaluatie 11-01-2012 beëindiging starterlening 2012-741
- Collegevoorstel 16-05-2012 Starterslening Rengerswetering
- Commissiestuk 23-05-2012 Starterslening Rengerswetering
- Collegevoorstel 3-9-2012 herinvoering starterslening voor Zuyderzee
- Collegevoorstel 15-01-2013; starterslening voor Hof van Veerne
- Commissie 13-02-2013: regeling Rengerswetering en Zuyderzee ook geldig voor Hof van Veerne
- Collegevoorstel 19-02-2013 herinvoering starterlening
- Commissie 10-04-2013: bespreking van collegevoorstel 19-02-2013
- Collegevoorstel 21-11-2013 herinvoering starterlening
- Raadsvoorstel: herinvoering starterlening voor R en Z
- Starterslening regio 16-10-2014
- Commissiestuk 19-11-2014
- Commissie Ruimte 07-01-2015
- Bijlage 7: Ambtelijk overzicht aantallen en prijzen: bouwprogramma 2011-2015 peildatum 1-1-2016
- Bijlage 8: verkoopprijzen Rengerswetering: oude brochures met prijzen
- Bijlage 8: overzicht verkoopprijzen laatste fase Rengerswetering (geen brochure)
- Bijlage 10: samenwerkingsovereenkomst Rengerswetering met De Bunte Vastgoed d.d. 20-12-2007
- Bijlage 11: getekende bouwclaim overeenkomst eiland 3 (vervolg op bijlage 10 eiland 1 en 2) 17-11-2015
- Bijlage 12: overeenkomst d.d. 04-08-2008 met Woningcorporatie Het Gooi voor ontwikkeling deel Rengerswetering
- Bijlage 13: overeenkomst Van der Wardt voor ontwikkeling Eemdijk 9 mei 2014
- Bijlage 14: Overeenkomst Gemeente met Amicus Projectontwikkeling bv voor ontwikkelen Hof van Veene
- Besluitenlijst van de Commissie Ruimte van 13 april 2016: Bespreking Woonvisie 2016-2021.
- Notulen Raadscommissie Ruimte van 12 januari 2012: bespreking Woonvisie 2011-2016.
- Notulen van de Raadsvergadering van 27 januari 2011: bespreking Woonvisie 2011-2016
- Besluitenlijst van de Gemeenteraad van 21 april 2016: Besprekstuk Woonvisie 2016-2021
- 20160101 Grex per 1-1-2016 Begroting 2017 MPG Zuidelijke Kampen
- 20160101 Grex Zuidelijke Kampen per 1-1-2016 voor jaarrekening 2015
- Zuidelijke Kampen: Jaarrekening 2015
- Zuidelijke Kampen: Begroting 2017 met verwachte kosten en opbrengsten zk eiland 1 en 2
- 20160701 Grex Actueel per 1-1-2016 MPG Begroting 2017 Noordelijke Kampen
- 20160101 Grex Zuidelijke Kampen per 1-1-2016 geactualiseerd 2016 jaarrekening 2015
- Noordelijke Kampen: Jaarrekening 2015
- Noordelijke Kampen: Begroting 2017 met verwachte kosten en opbrengsten nk eiland 3
- Evaluatieschema HvV 2012-2013: leningen voor starters: 3 met 2 persoonhuishoudens
- Evaluatieschema Rw 2012-2013: leningen voor starters: 9 2 persoonhuishoudens en 14 1phh

- Evaluatieschema RW 2014: leningen voor starters:5 2phh en 3 1phh
- Evaluatieschema RW 2015: leningen voor starters: 2 2phh en 2 1phh
- Evaluatieschema RW 2016: leningen voor 3 2phh en 1 1phh
- Evaluatieschema Zuy 2013: leningen voor 4 2phh en 1 1phh
- Evaluatieschema Zuy 2015: lening voor 1 2phh
- Loting fase 1 eiland 2 op 11-06-2013: 13 starters voor rijtjeswoning
- Loting fase 2 eiland 2 op 22-04-2014: 16 starters voor rijtjeswoning
- Loting fase 3 eiland 2 op 17-04-2015: 20 starters voor rijtjeswoning
- Loting fase 4 eiland 2 op 20-04-2016: 25 starters voor rijtjeswoning
- Loting fase 4 eiland 1 op 05-10-2011: 27 starters en senioren voor appartementen en 10 starters voor rijtjeswoning
- Loting fase 5 eiland 1 op 04-07-2012: 25 starters en senioren voor appartementen
- Actiepunten vanuit de Woonvisie 2016-2021 (21 april 2016): betreft ambtelijke overdrachtsdocument
- Prestatieafspraken wonen in Gemeente Bunschoten 2016-2021 (ambtelijke versie). Met woningbouwcorporatie en huurdersorganisatie.
- Evaluatie Prestatie afspraken 2010-2012
- Bijlage behorende bij evaluatie prestatieafspraken 2010-2012
- Collegebesluit convenant prestatieafspraken 2010-2012
- Jaarrekening 2010 programma RO&V
- Jaarrekening 2011 programma RO&V
- Jaarrekening 2012 programma RO&V
- Jaarrekening 2013 programma RO&V
- Jaarrekening 2014 programma RO&V
- Jaarrekening 2015 programma RO&V
- Jaarrekening 2016 programma RO&V
- Prestatieafspraken 2010-2012
- Prestatieafspraken advies continueren: Voorstel aan college om afspraken te continueren in afwachting van Rijksbeleid.
- Prestatieafspraken 2010-2012 evaluatie reactie 't Gooi 23-12-2011
- Prestatieafspraken 2010-2012 evaluatie
- Raad evaluatie beëindiging starterslening 2012-741
- Collegevoorstel startersleningen Rengerswetering 2012-2248-01
- Collegevoorstel startersleningen Rengerswetering 2012-2248-04
- Collegevoorstel startersleningen Zuyderzee 2012-2369-01
- Collegevoorstel startersleningen Zuyderzee 2012-2369-02
- Collegevoorstel startersleningen Hof van Veene 2012-2508-01
- Collegevoorstel herinvoering starterslening 2013-2547
- Collegevoorstel herinvoering startersleningen 2013-2835
- Commissie herinvoering starterslening 2013-435
- Commissie starterslening Hof van Veene 2013-424
- Collegevoorstel starterslening regio 2014-3154
- Raad herinvoering starterslening 2014-947
- Raad starterslening regio 2014-1035
- Commissie herinvoering starterslening 2015-586
- Memo Stuurgroep Rengerswetering d.d. 20-3-2012 betreffende stimuleringsmaatregelen woningbouw
- Verslag Stuurgroep Rengerswetering d.d. 30 maart 2012

- Memo Stuurgroep Rengerswetering 24-10-2013 betreffende evaluatie verkopen en toewijzingsprocedure woningen.
- Verslag Stuurgroep Rengerswetering d.d. 31 oktober 2013
- Aantal reacties woningaanbod Rengerswetering Eiland 1 en 2 d.d. 30 mei 2017 Wim Brands
- Verantwoording nieuwbouw-meerjarenperspectief t/m 2015 bijgewerkt door Wim Brands op 29 mei 2017

Daarnaast is gebruik gemaakt van:

- De koopwoning bereikbaar voor starters, Ministerie van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Den Haag, 2009.

Bijlage 3 Respondenten

De volgende interviews hebben plaatsgevonden:

- Startgesprek met de voormalig afdelingsmanager Ruimtelijke Ordening & Veiligheid en de beleid- en regiemedewerker Volkshuisvesting
- Interview met de beleid- en regiemedewerker Volkshuisvesting
- Gecombineerd interview met de beleid- en regiemedewerker Volkshuisvesting, de Projectleider Rengerswetering en de voormalig beleid- en regiemedewerker Volkshuisvesting
- Telefonische interviews met vier makelaars (drie uit Bunschoten en één uit Amersfoort-Vathorst)