

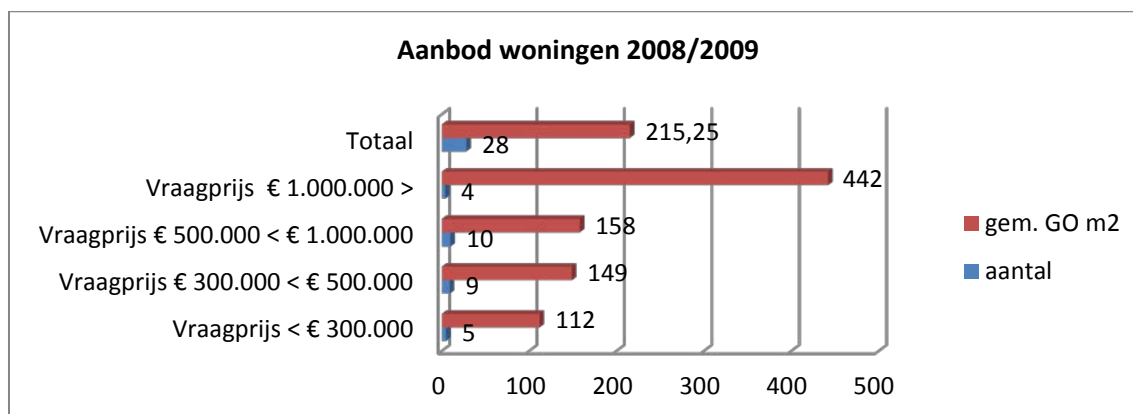
Haalbaarheid

Aanvullend op het stedenbouwkundig plan gaat dit document in op de haalbaarheid van het plan en dan met name de keuze van de twee doelgroepen en het daarbij te realiseren aanbod. Door het analyseren van het gat tussen vraag en aanbod wordt de keuze voor deze doelgroepen gerechtvaardigd. Afsluitend wordt er gekeken hoe het plan ingaat op de woonwensen van de doelgroepen

Situatie 2008/2009

De vastgestelde woonvisie “Woonvisie Abcoude 2009-2014” van de toenmalig gemeente Abcoude geeft een kwantitatieve woningopgave voor de periode tot en met 2020 van 280 koopwoningen en wordt er aangegeven dat er nauwelijks behoefte is aan een huurwoning. Van de 280 koopwoningen zijn er inmiddels 43 woningen gerealiseerd in het plan IJsvogel en 95 woningen bij het nieuwe NS station in Abcoude. De plannen Winkelbuurt (190 woningen) en Meerbad (21 woningen) terrein zijn voor lange tijd uitgesteld of gewijzigd. In geen van deze plannen was het voornemen goedkope eengezinswoningen met een in de woonvisie genoemde prijs tussen de € 250.000 en € 450.000 V.O.N. te realiseren.

Kijkend naar het totale aanbod van woningen in Baambrugge zagen wij 28 woningen te koop staan waarvan 7 woningen uit het plan IJsvogel. Deze 7 woningen variëren met hun vraagprijs tussen de € 469.945,00 en € 574.500,00. De goedkoopste woning toen aangeboden had een vraagprijs van € 225.000 k.k. De vraagprijzen en woonoppervlaktes van woningaanbod in 2008/2009 zijn samengevat in de onderstaande tabel.

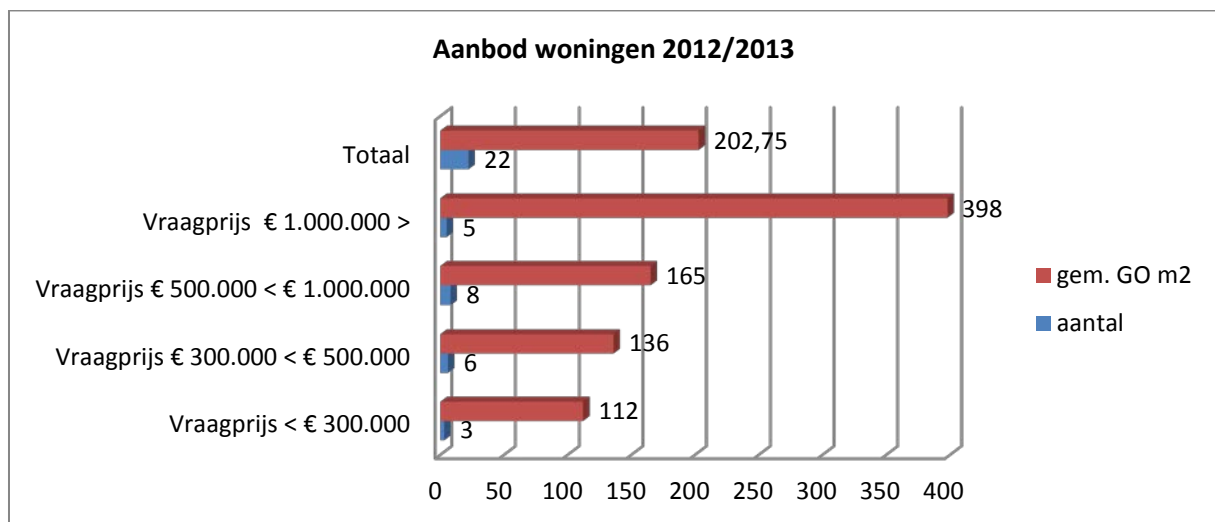


De initiatiefnemers voor Kromwijck kwamen toen al tot de conclusie dat woningen met een vraagprijs tot de € 300.000 aansluiten bij de vraag van de starters doelgroep. Bovendien lijken de woonoppervlaktes te groot te zijn voor senioren die een stap kleiner willen gaan wonen nadat hun kinderen het huis zijn uitgegaan. Verder waren een steeds groter wordende groep alleenstaanden en de moeizame verkopen van vooral duurdere woningen voldoende om tijdens de initiatieffase van Kromwijck 1- en 2 persoonshuishoudens als doelgroep te kiezen zoals senioren en starters¹.

¹ Geraadpleegde bronnen: funda.nl, NVM marktinformatie, CBS Statline, Woonvisie Abcoude 2009-2014, startersrenteregeling.nl en verkoopbrochure IJsvogel

Situatie 2012/2013

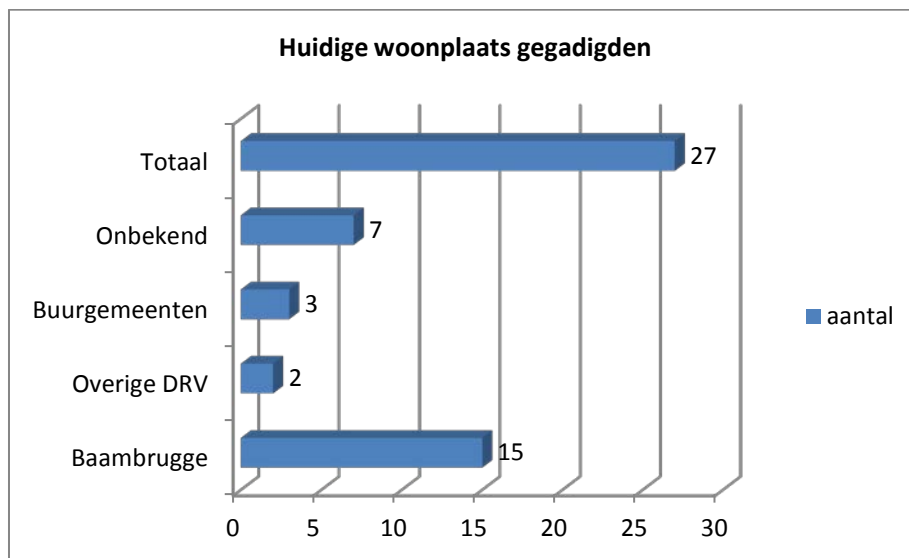
Uit het woonwensenonderzoek uitgeschreven door de gemeente De Ronde Venen en woningcorporatie Westhoek Wonen (nu GroenWest) zou moeten blijken dat de vraag naar woningen met een woonoppervlakte van meer dan 100 m² het grootst is. Op dit moment word er slechts een woning kleiner dan 100 m² te koop aangeboden in Baambrugge en bestaat de rest van het aanbod enkel uit grote eengezinswoningen. Dit terwijl juist woningen kleiner dan 100 m² zeer geschikt zijn voor 1 en 2 persoons huishoudens. De bestaande woningvoorraad in Baambrugge en het huidige aanbod van koopwoningen lijken dan ook vooral de gezinnen met hogere inkomens te bedienen. Terwijl voor een vitale woongemeenschap het behoud van jongeren en het bedienen van de groeiende groep senioren noodzakelijk is. Ondanks dat de gemeente in de voormalige De Ronde Venen kernen wel is gelukt deze evenwichtige opbouw te faciliteren lijkt dit minder te zijn gelukt in de kernen Abcoude en Baambrugge. Voor de initiatiefnemers zijn dit voldoende redenen om bij hun keuze te blijven voor de doelgroepen starters en senioren.²



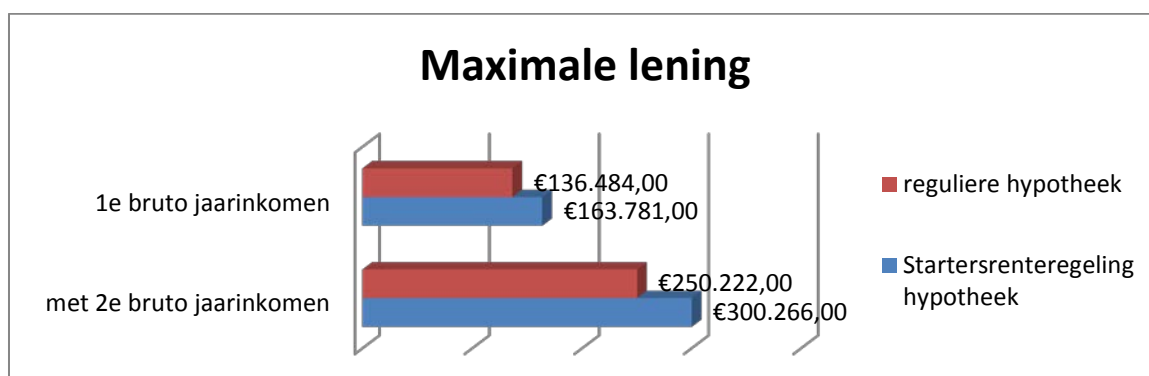
Gegadigden

Het tweede onderdeel van deze memo is een beschrijving van de doelgroepen maar vooral een beschrijving van de gegadigden die zich al reeds bij de initiatiefnemers hebben aangemeld via de e-mail of de website. Deze sectie zal uitgebreid ingaan op de woonwensen en mogelijkheden van de doelgroepen. Bij de initiatiefnemers hebben zich inmiddels 27 personen aangemeld als gegadigde voor een woning in het plan Kromwijck. De aangemelde gegadigden zijn vrijwel allemaal jonger dan 35 jaar en veelal nog thuiswonend. De aangemelde gegadigden worden bij de uitwerking van het plan betrokken door hen in te lichten bij nieuw ontwikkelingen en net als andere belangstellenden hebben zij de mogelijkheid tot een dialoog met de initiatiefnemers via de projectwebsite en de facebook pagina van Kromwijck.

² Geraadpleegde bronnen: funda.nl, NVM Marktinformatie, Uitkomsten woonwensenonderzoek 2012 DRV, Concept woonvisie Doorstroming door kwaliteit 2012 DRV, Uitkomsten enquête uitgegeven tijdens informatiebijeenkomst d.d. 23-05-2012 en de zeven woondoelstellingen van Vereniging dorpsbelangen Baambrugge.



Tijdens de informatiebijeenkomst van Kromwijck op 23-05-2012 zijn er 15 gegadigden geweest die een vragenlijst hebben ingevuld. Dit waren op een na allemaal starters die nu woonachtig zijn in Baambrugge. Uit deze vragenlijst kwam naar voren dat de eerste aanvrager een bruto jaarinkomen heeft van circa € 30.000,00. Indien er sprake is van partner met een tweede jaarinkomen is dat bruto jaarinkomen van circa € 25.000,00. Twee derde van de gegadigden gaf aan op zoek te zijn naar een koopwoning met een prijs tussen de € 155.000,00 en de € 265.000,00 v.o.n. Het resterende deel van de gegadigden is op zoek naar een woning met een vraagprijs lager dan € 155.000,00 v.o.n. Voor deze groep starters is de startersrenteregeling een zeer interessant regeling. Niet alleen hebben zij zelf aangegeven dit een interessante regeling te vinden, de regeling maakt het mogelijk een aanmerkelijk hogere lening af te sluiten. In de onderstaande tabel is de maximale lening weergegeven bij de aangegeven bruto jaarinkomens.



Vanuit de senioren doelgroep zijn er helaas geen ingevulde vragenlijsten ontvangen. Wellicht is dit te verwijten aan het feit dat communicatie voornamelijk via internet en social media heeft plaats gevonden. Wel is er een overleg geweest met de Ouderen Belangen Vereniging Abcoude-Baambrugge waarbij de woonwensen van de senioren zijn besproken. De voornaamste woonwens van de senioren is de mogelijkheid om bezoek te blijven ontvangen, hiervoor zijn een tuin en woonkamer van voldoende grootte van belang. Het succes van het plan Tussen de Kerken leert dat het realiseren van alle woonfuncties op de begane grond een pre is. Dit betekent dat er op de begane grond een woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en badkamer aanwezig moet zijn.

Ons aanbod

De keuze van de doelgroep en de daarbij horende mogelijkheden en woonwensen hebben ertoe geleid te kiezen voor een programma met een flexibele basis van 15 twee kamer appartementen met een woonoppervlakte van circa 65 m² en 23 vier kamer eengezinswoningen van circa 85 m². Dit is de basis aangezien het beoogde type appartement een goede woning is voor eenpersoons huishoudens. Terwijl de eengezinswoningen financieel haalbaar zijn voor samenwonende starters en toch groot genoeg zijn om ook aan de wensen van de senioren te voldoen.

Het plan moet echter flexibel zijn om op wijzigende woonwensen en een wijzigende markt te kunnen inspelen. Het zal dan ook mogelijk zijn om de oppervlaktes van de appartementen te wijzigen bijvoorbeeld door appartementen samen te voegen of door een appartement van 80 m² en een appartement van 50 m² te realiseren in plaats van twee appartementen van 65 m². De eengezinswoningen moeten voor de starters de mogelijkheid bieden om eventueel door te groeien en voor de senioren de mogelijkheid om hier te blijven wonen. Door de mogelijkheid te bieden de kleinere eengezinswoningen te vergroten door het toevoegen van een extra woonlaag of uitbouw om zo tot een grotere zes kamer eengezinswoning van circa 110 m² zijn deze woningen levensloopbestendig. Om deze wijzigen in het plan in goede banen is een vroegtijdige participatie van de toekomstige bewoners nodig. Zij zullen reeds in de ontwerpfase van het project betrokken worden in de uitwerking zodat hun toekomstige woning volledig aan hun wensen voldoet, terwijl de ruimtelijke kwaliteit van het plan blijft behouden.

Door de woningen casco aan te bieden zullen de woningen in Kromwijck voor een grotere groep gegadigden financieel haalbaar worden. Naast het volledig casco aanbieden zal het ook mogelijk zijn om de woning gedeeltelijk casco op te laten leveren zodat de toekomstige bewoners alleen nog hoeven af te werken. De initiatiefnemers zullen toekomstige bewoners faciliteren door een marktplaats te realiseren waar bewoners klusdiensten kunnen uitwisselen en tutorials kunnen volgen over kluswerkzaamheden als stukadoeren en tegelen. Dat het casco opleveren een groot verschil is wordt duidelijk wanneer de vrij op naam (v.o.n.) prijzen worden vergeleken met die van een afgebouwde woningen in Kromwijck.

Type woning	Vraagprijs v.o.n. casco	Vraagprijs v.o.n. afgebouwd
Twee kamer appartementen 65 m ² GO	€ 130.000 > € 175.000	€ 175.000 > € 195.000
Vier kamer eengezinswoningen 85 m ² GO	€ 175.000 > € 225.000	€ 205.000 > € 255.000
Zes kamer eengezinswoningen 110 m ² GO	€ 235.000 > € 290.000	€ 265.000 > € 320.000

Daarnaast zijn er nog twee mogelijkheden om de woningen aantrekkelijker te maken met name voor de starters doelgroep hiervoor zijn de initiatiefnemers echter afhankelijk van een eventuele samenwerking met een woningcorporatie. De starters renteregeling is een regeling die door de doelgroep zelf als zeer interessant wordt gezien, hierbij kunnen zij voor een periode van 10 jaar maximaal 20 procent extra bijlenen onder de voorwaarde dat zij starters op de woningmarkt zijn en het een hypotheek betreft met nationale hypotheek garantie. GroenWest is helaas nog geen deelnemende woningcorporaties aan deze regeling, echter zijn er zestal woningcorporaties uit de omgeving die wel deelnemen aan de starters renteregeling.

GroenWest is wel een licentiehouder voor het eveneens aantrekkelijk koopgarant waarbij de kopers een korting krijgen op marktwaarde van de woning en terugkoop van de woning wordt gegarandeerd indien de kopers de woning willen verkopen.

Tot slot

Ondanks de gewijzigde situatie in de woonmarkt en in het bijzonder de situatie in Baambrugge voldoende argumenten die de keuze voor de doelgroep van 1- en 2 persoonshuishoudens te bevestigen. De financiële haalbaarheid is met name voor starters een zeer belangrijk aspect waarbij het casco aanbieden van de woningen een goede maatregel is. Vanwege de financiële haalbaarheid zijn de starters renteregeling en de koopgarant regeling zeer interessante regelingen die alleen zijn aan te bieden in samenwerking met een woningcorporatie.