

Memo

Onderwerp: Toewijzingen nieuwbouw
Datum: 4 oktober 2022
Van: College van B&W
Aan: Gemeenteraad
Naam opsteller : Kimberly Jordans

Inleiding

De *Woonvisie Eemnes 2019-2023* zet sterk in op bevordering van doorstroming vanuit sociale huurwoningen, de doorstroming van senioren naar een woning met meer comfort en weinig dagelijks onderhoud, de realisatie van huisvesting voor starters, éénpersoons-huishoudens en gezinnen met een modaal inkomen. Daarnaast wordt er belang aan gehecht dat huishoudens die een maatschappelijke of economische binding hebben met Eemnes er ook kunnen wonen.

In het *coalitieakkoord 2022-2026* is een aantal uitgangspunten voor het woningbouwprogramma opgenomen:

- De inspanning om voor alle koopwoningen binnen de nieuwbouw deze met voorrang toe te delen aan Eemnessers.
- Bouwen voor de juiste doelgroepen: starters en senioren.
- De inspanning om voor nieuwe woningen die gebouwd worden voor speciale doelgroepen deze ook daadwerkelijk te behouden voor de betreffende doelgroepen.

Momenteel worden er diverse nieuwbouwwoningen gerealiseerd in de projecten Plukveld (Zuidpolder), Hink Stap Sprong (HSS) en de Hilt. Voor de komende jaren staat nieuwbouw gepland in Zuidpolder, mogelijke inbreidingslocaties zoals het Ocrietterrein, Molenweg, Streefoordlaan en Garage Beuk.

In dit memo gaan we in op de vraag voor welke doelgroepen er wordt gebouwd in het Plukveld, HSS en de Hilt, hoe de toewijzing van de woningen is verlopen, en –evaluerend- is het toewijzen aan de juiste doelgroepen gelukt. Daarnaast benoemen we enkele reacties en aandachtspunten ten aanzien van de toewijzingscriteria en gestelde voorwaarden.

Evaluatie toewijzing nieuwbouwwoningen

Samen met projectbureau Zuidpolder, de Alliantie (HSS) en Van Wijnen (de Hilt) hebben wij de toewijzing van de nieuwbouwwoningen en bijbehorende toewijzingscriteria op een rijtje gezet.

Voor alle drie de projecten golden -afhankelijk van het type woning en de beoogde doelgroep- een of meer van de navolgende toewijzingscriteria:

- Inkomenseis
- Economische binding Eemnes
- Maatschappelijke binding Eemnes
- Starter Eemnes
- Sociale huurwoning in Eemnes achterlaten

Samenvattend is de toewijzing per project als volgt verlopen:

1. Plukveld deelplan 3.4 (Zuidpolder)

Het Plukveld bestaat uit 51 woningen, waarvan 39 koopwoningen en 12 sociale huurwoningen. De toewijzing van de huurwoningen dient nog plaats te vinden, dit zal medio Q1 2023 met de Alliantie worden afgestemd.

Voor 31 van de 39 koopwoningen gelden toewijzingscriteria zoals hierboven vermeld met voorrang voor starters en gezinnen uit Eemnes of met een binding met de gemeente. Voor de 8 duurdere woningen gelden geen criteria. De woningen zijn als volgt toegewezen:

Type	Aantal	Verkoopprijs	Afkomstig uit	Achterlaten Koop of huur
Benedenwoning tussen	5	€ 212.000	1x Laren, 4x Eemnes	2x starter 3x soc. huur
Benedenwoning hoek	2	€ 222.000	2x Eemnes	2x starter
Bovenwoning tussen	6	€ 257.000	6x Eemnes	4x starter 2x soc. huur
Bovenwoning hoek	2	€ 263.000	1x Eemnes, 1x Huizen	2x starter

Type	Aantal	Verkoopprijs	Afkomstig uit	Achterlaten Koop of huur
Tussen/hoek woning	12	€ 354.000	10x Eemnes 1x Laren 1x Hilversum	3x soc. huur 2x huurwoning 6x starter 1x koop
Tussenwoning	4	€ 372.000	4x Eemnes	2x soc. huur 2x koop
Hoekwoning	2	€ 407.000	1x Hilversum 1x Eemnes	1x starter
Hoekwoning	1	€ 445.000	1x Hilversum	
2 [^] 1 kapwoning	2	€ 615.000	1x Blaricum 1x Eemnes	2x koop
2 [^] 1 kapwoning	2	€ 630.000	1x Almere 1x Eemnes	2x koop
Hoekwoning	1	€ 392.000	1x Ankeveen	

Het overgrote deel van de 39 woningen (30 woningen) is toegewezen aan inwoners van Eemnes. Voor 11 woningen gold o.a. het criterium tot het achterlaten van een huurwoning om de doorstroming te bevorderen. Voor 9 woningen is aan dit criterium voldaan.

2. Hink Stap Sprong



Op de locatie van de voormalige basisschool HinkStapSprong worden door de Alliantie 29 sociale huurappartementen en 9 eengezins-koopwoningen voor starters gebouwd. De appartementen zijn nog niet in de verhuur. De toewijzingscriteria voor deze sociale huurwoningen zullen de gemeente en de Alliantie medio Q1-2023 met elkaar afstemmen.

Alle 9 koopwoningen zijn conform de toewijzingscriteria toegewezen aan *starters uit Eemnes*. Voor de 2 hoekwoningen gold het criterium tot het achterlaten van een huurwoning van de Alliantie in Eemnes. Bij 1 woning is dit het geval.

Hiermee wordt voldaan aan het bouwen voor de beoogde doelgroep.

3. De Hilt

Op de locatie De Hilt worden 53 woningen gebouwd, bestaande uit appartementen, rijwoningen, 2¹kap-woningen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen.

Er zijn 8 grondgebonden rijwoningen waarvan 6 met een v.o.n.-prijs van € 290.000 die met voorrang zijn aangeboden aan *starters uit Eemnes*. Voor de 2 duurdere hoekwoningen geldt een voorrang voor kopers met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente. De woningen zijn als volgt toegewezen:

Type	Verkoopprijs	Afkomstig uit	Achterlaten Koop of huur
Hoekwoning	€ 380.000	Eemnes	huur
Tussenwoning	€ 290.000	Eemnes	huur
Tussenwoning	€ 290.000	Eemnes	huur
Tussenwoning	€ 290.000	Eemnes	inwonend
Tussenwoning	€ 290.000	Eemnes	huur
Tussenwoning	€ 290.000	Blaricum (maatschappelijke binding)	huur
Tussenwoning	€ 290.000	Eemnes	inwonend
Hoekwoning	€ 380.000	Blaricum (maatschappelijke binding)	koop

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er 6 woningen zijn toegewezen aan Eemnessers en 2 woningen zijn toegewezen aan kopers met een maatschappelijke binding aan Eemnes. 4 kopers laten een huurwoning achter in Eemnes waarmee tevens *doorstroming* tot stand komt.

Naast woningen voor starters worden in het project de Hilt 12 levensloop bestendige woningen gebouwd voor *senioren* uit Eemnes. Conform de toewijzingscriteria worden deze woningen dan ook met voorrang toegewezen aan de doelgroep. Gestart is met de verkoop van 4 goedkopere woningen welke allemaal zijn toegewezen aan senioren uit Eemnes. De kopers laten allen een koopwoning achter. De 8 resterende woningen gaan later in de verkoop (i.v.m. bereikbaarheid Hasselbak worden deze later gebouwd).

De 22 appartementen, 8 2¹kap-woningen en 3 vrijstaande woningen worden met voorrang aangeboden aan kopers die voldoen aan de toewijzingscriteria economische of maatschappelijke binding. Tot op heden is als volgt toegewezen:

Type	Aantal	Status	Afkomstig uit	Achterlaten Koop of huur
Tweekapper	3	Verkocht	Eemnes	1x huur, 2x koop
Tweekapper	4	Optie/ Gereserveerd	1x Eemnes, 3x buiten de regio	
Tweekapper	1	Vrij		
Vrijstaand	3	Vrij		
Appartement	6	Verkocht	Eemnes	1x huur, 5x koop
Appartement	2	Optie	Eemnes	2x koop
Appartement	3	Gereserveerd	1x regio, 2x buiten regio	2x huur, 1x koop
Appartement	11	Vrij		

Starterslening

Veel starters uit Eemnes hebben met behulp van de –door de gemeente beschikbaar gestelde- starterslening een woning in een van deze projecten kunnen kopen. Er zijn in totaal maar liefst 24 aanvragen behandeld, waarvan 23 toegekend.

Reacties en aandachtspunten bij de toewijzing

Met name bij het project de Hilt zijn er kritische vragen gesteld over criteria en voorwaarden. Geïnteresseerden vinden het onduidelijk hoe wordt omgegaan met voorrang voor mensen met een WMO-indicatie. Dit zal bij toekomstige projecten beter moeten worden omschreven. Het antispeculatie beding van 7 jaar vindt men erg lang, met name bij de kleinere woningen in het project Plukveld.

Daarnaast klinkt ook het geluid dat, door de gehanteerde toewijzingscriteria, geïnteresseerden van buiten Eemnes vrijwel niet aan bod komen.

Concluderend

Gelet op de in de Woonvisie opgenomen doelstellingen om in te zetten op het bevorderen van doorstroming en huisvesting van specifieke doelgroepen, kunnen we concluderen dat de toewijzingscriteria bij bovengenoemde projecten hiertoe zeker hebben bijgedragen.

Zo zijn de woningen bij de HSS allemaal bij Eemnesser starters terecht gekomen, de seniorenwoningen bij de Hilt bij de beoogde doelgroep en ook bij het Plukveld is het overgrote deel bij de Eemnesser terechtgekomen. Starters hebben bovendien veelvuldig gebruik gemaakt van de starterslening waarbij zij de stap op de koopwoningmarkt kunnen zetten.