



## Fractie gemeenteraad Oudewater

### Motie

Raadsvergadering 4 februari 2021

*Onderwerp:* starterswoningen Westerwal

De raad van de gemeente Oudewater, in (digitale) vergadering bijeen op 4 februari 2021;

*Overwegende*<sup>1</sup>:

– dat de raad op 7 mei 2020 de “Stedenbouwkundige visie Westerwal” heeft vastgesteld. Daarbij is een amendement verworpen om de prijs van 10 woningen van € 200.000 te verlagen naar € 150.000, zodat deze voor starters bereikbaar worden. Argumenten hiervoor waren de exploitatie, die een dergelijke prijsverlaging niet kan dragen en het feit dat deze woningen een hogere waarde hebben dan de prijs dan zou zijn;

– dat de CDA-fractie opdracht heeft gegeven een nadere invulling te maken van het appartementengebouw “de olieslager”, met 10 startersappartementen van 45 m<sup>2</sup>. Indien 10 woningen van 45 m<sup>2</sup> met een prijs van € 150.000 worden gerealiseerd, is er ruimte voor een aantal grotere appartementen. Deze nadere invulling is als bijlage bij deze motie gevoegd;

– dat de in de Stedenbouwkundige visie in “de olieslager” opgenomen startersappartementen van € 200.000 een grootte hebben, die niet als “startersmaat” te bestempelen is. Hierdoor zijn deze appartementen niet exclusief voor starters geschikt, maar ook voor andere doelgroepen. Ook zijn er weliswaar nog een paar andere appartementen mogelijk in het gebouw, alleen niet het aantal dat in de exploitatie-opzet is opgenomen. Het aantal woningen in de exploitatie-opzet (en daarmee de opbrengsten) moet daarom met een aantal eenheden verlaagd worden;

– dat de alternatieve invulling van “de olieslager” met 10 startersappartementen van € 150.000 en de aanvullende appartementen tot een gunstigere exploitatie leidt dan de gecorrigeerde exploitatie-opzet van de Stedenbouwkundige visie;

– dat via de alternatieve invulling iets gedaan kan worden aan de woningnood onder starters in onze gemeente. Om te waarborgen dat de woningen ook voor starters beschikbaar blijven zullen bij de verkoop van de woningen voorwaarden gesteld moeten worden (voor b.v. een periode van 10 jaar) om dit doel na te streven, zoals het opleggen van een zelfbewoningsplicht, een anti-speculatiebeding of andere nadere voorwaarden;

1. Voor een deel is deze motie lastig leesbaar. Dat komt doordat bepaalde essentiële gegevens geheim zijn verklaard door het college, nadien bekrachtigd door de raad. Die gegevens mogen vanwege de geheimhouding niet in deze motie worden opgenomen.

*draagt het college van burgemeester en wethouders op*

1. in het woningbouwprogramma en het beeldkwaliteitsplan van het project Westerwal 10 starterswoningen van maximaal € 150.000 op te nemen;
2. voor deze woningen in de koopovereenkomsten voorwaarden op te (doen) nemen, waardoor deze ook in de toekomst als starterswoning behouden blijven.

en gaat over tot de orde van de dag.

*Ondertekening en naam:*

Namens de fractie van het CDA,  
Dick Stapel.

Deze motie is: aangenomen / verworpen in de vergadering van 4 februari 2021.

Stemverhouding:

Fracties voor:

Fracties tegen:

.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

De griffier,

De voorzitter,

A. van der Lugt

D. De Vries



# Fractie gemeenteraad Oudewater

T  
februari 2021  
Onderwerp: starterswoningen Westerwal.

In de stedenbouwkundige visie Westerwal is o.a. het gebouw “de olieslager” opgenomen. Dit gebouw meet, gerelateerd aan het bestaande gebouw “het botenhuis”, 20x20 meter.

Een dergelijk gebouw kan onderstaande invulling krijgen, rekening houdend met bergingen en gemeenschappelijke (verkeers)ruimten. In onderstaand overzicht zijn 10 startersappartementen van 45 m<sup>2</sup>, 6 middelgrote appartementen tussen 60 en 79 m<sup>2</sup> en 2 grote appartementen van ca 90 m<sup>2</sup> opgenomen.



In de exploitatieopbrengsten van het gebouw betekent dit het volgende:

10 startersappartementen á € 150.000	€ 1.500.000
6 middelgrote appartementen á € 200.000	€ 1.200.000
2 grote appartementen á 275.000	€ 550.000
Totaal	€ 3.250.000

Het gebouw uit de stedenbouwkundige opzet (3 volledige bouwlagen en een kaplaag) meet een bruto vloeroppervlak van 1.500 m<sup>2</sup>. Wanneer hier ruimte voor entree, trappenhuis/lift, bergingen, technische ruimten etc worden afgetrokken, alsmede een factor voor omrekening naar bruikbaar vloeroppervlak, resteert er 1.054 m<sup>2</sup> voor woningen.

Van hieruit kan het vergelijk gemaakt worden met de stedenbouwkundige opzet, die is vastgesteld. Daarin zijn opgenomen 10 woningen van 80m<sup>2</sup> en 6 woningen van 133 m<sup>2</sup>, tesamen met een totaal vloeroppervlak van 1.598 m<sup>2</sup>. Binnen de weergaven in het stedenbouwkundig plan is dit programma derhalve niet haalbaar. Bij handhaving van de 10 woningen van 80 m<sup>2</sup>

resteert er nog ruimte voor 2 appartementen van 133 m<sup>2</sup>, hetgeen resulteert in een lagere opbrengst van € 1.260.000, derhalve een totale opbrengst genereert van € 2.630.000.

Uitgaande van gelijke uitgangspunten qua grondgebruik, omrekening naar nuttig bruikbaar woonoppervlak en invulling met het door de raad eerder vastgestelde uitgangspunt van 10 starterswoningen van € 150.000 kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- bij de alternatieve invulling conform de motie kunnen 10 starterswoningen van € 150.000 worden gerealiseerd;
- bij de alternatieve invulling conform de motie kunnen 18 wooneenheden worden gerealiseerd in plaats van de 12 uit het stedenbouwkundig plan;