

Reactie volkshuisvesting Rabobank/Deltaplein

Het programma is voorlopig:

2.750 m2 commercieel en 550 m2 paviljoen

32 appartementen ca. 60 m2 gbo sociale koop

21 appartementen tussen 80 en 126 m2 gbo vrije sector koop

9 maisonnettes ca. 110 m2 gbo vrije sector koop

3.660 m2 parkeergarage, ca. 130 parkeerplaatsen

Reactie:

Vanuit de woonvisie wordt bepaald dat bij nieuwbouwprojecten 30% van de woningen in de sociale sector moet worden gerealiseerd, 20% sociale huur en 10% tussenvormen tussen huur en koop zoals MGE. In de regionale woonvisie is vastgelegd dat onder sociale woningen zowel sociale huurwoningen als goedkope koopwoningen vallen. Door het bouwen van 32 goedkope appartementen wordt dus aan de eis van 30% sociaal voldaan.

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat 40% van de woningzoekenden op zoek is naar een appartement met lift, terwijl een berekend tekort van 563 woningen van dit type is. Er is dus een zeer grote vraag naar appartementen met lift, terwijl deze er vrijwel niet zijn. Het bouwen van appartementen met lift is een van de uitgangspunten die voortvloeit uit de woonvisie en het woningbehoefteonderzoek.

Starters willen graag in het centrum wonen, dicht bij voorzieningen. Dit is eveneens goed voor de levendigheid van het centrum. Ook senioren wonen graag in het centrum vanwege de voorzieningen. Het zou wenselijk zijn hier aandacht aan te besteden, bijvoorbeeld door er voor te zorgen dat de vrije sector appartementen levensloopbestendig worden gebouwd zodat ze geschikt zijn voor senioren. In praktijk blijkt dat het geen enkel probleem is om zowel starters als senioren in een zelfde complex te huisvesten.

Kanttekening:

Er moet gekeken worden naar afspraken om er voor te zorgen dat de goedkope starterswoningen niet binnen enkele jaren commercieel verkocht worden zoals gedaan is met de stewardessenwoningen in Hoofddorp, maar dat ze behouden blijven voor starters. Dit kan bijvoorbeeld door de woningen via een woningcorporatie te laten verkopen via een vorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom.

Oppervlakte, prijs en verkoopbaarheid

De prijs en oppervlakte van de vrije sector appartementen en vrije sector maisonnettes is goed. De oppervlaktes en prijzen zijn in verhouding. Daarnaast is vraag naar dit type woningen, ruime appartementen en maisonnettes, in deze prijsklasse en op deze locatie.

De oppervlakte van de kapappartementen en sociale appartementen verschilt erg (80 m2 en 60 m2) terwijl de verkoopprijs erg dicht bij elkaar ligt (€200.000,- en €180.000,-). Voor de kapappartementen zijn de oppervlakte en de prijs op zich in verhouding. Voor de sociale appartementen zijn de oppervlakte en de prijs niet in verhouding, zeker niet als zij worden vergeleken met de kapappartementen. Daarnaast is er vrijwel geen vraag naar dit type woning. Er is wel degelijk vraag naar kleine tweekamerwoningen zoals de sociale appartementen die in dit plan staan, echter, er is vrijwel alleen vraag naar dit type woningen als de prijs onder €150.000,- blijft. Ofwel, alleen als een alleenstaand iemand de woning kan bekostigen. Twee persoonshuishoudens hebben geen behoefte aan een tweekamerappartement. Voor de prijs die nu berekend is (€180.000,-) kan een alleenstaande geen hypotheek krijgen. Het zal dan ook heel moeilijk worden de appartementen af te zetten.

Het soort woningen dat op dit moment het snelst en best verkoopt in Voorschoten zijn drie- en vierkamerappartementen tot aan de sociale kooprijsgrens. De doelgroep voor deze woningen zijn starters. Vooral starters met een (nog) niet zo hoog inkomen hebben interesse in deze woningen. Echt goedkope tweekamerwoningen (maximaal €145.000,-) blijven ook redelijk populair, mits er buitenruimte bij zit, maar niet zo populair als de hiervoor genoemde drie en vierkamerwoningen. Woningen zonder buitenruimte zijn zeer moeilijk afzetbaar in de huidige markt.

Een overweging is om de starters appartementen (en eventueel de kapappartementen) te vergroten/verkleinen naar ongeveer 75 m² en er driekamerappartementen van te maken met een prijs onder de sociale kooprijsgrens van €191.570,-. Type C2, een driekamerappartement van 77,6 m² voor een verkoopprijs onder de sociale kooprijsgrens zou ideaal zijn en goed afzetbaar in de Voorschotense markt, vooral voor jongeren en starters.