

Een aanzet tot uitvoering Starterswoningen voor Annen 2007.

Starters:

Zijn meerderjarige personen die niet over zelfstandige woonruimte beschikken of beschikten. Starters die in de periode van 5 jaar voorafgaand aan de ingangsdatum van het bestemmingsplan genoodzaakt zijn geweest elders onderdak te zoeken door gebrek aan huisvestingsmogelijkheden in de eigen kern, worden nog beschouwd als starters als zij geen zelfstandige woonruimte in eigendom hebben.

Studenten die voor hun studie buiten het dorp wonen worden aangemerkt als gebonden tot één jaar na hun studie.

Daarnaast nog enige punten:

Na toewijzing van een bouwkaavel projectwoning komt men gedurende 10 jaar niet opnieuw in aanmerking.

Voordat de woning gereed is mag deze niet worden doorverkocht. Verder kunnen door de gemeente nadere voorwaarden aan worden gesteld (o.a. bij door verkoop, of een antispeculatie beding) Hierdoor blijven starterswoningen beschikbaar voor deze doelgroep.

In Bladel is alleen gebouwd voor de lokale behoefte. Of er voldoende belangstelling is voor een project, moet vooraf blijken uit een behoefteonderzoek (70% reële belangstelling wordt voldoende geacht). Hiermee wordt ook bereikt dat projectontwikkelaars hun plannen in kwalitatieve zin afstemmen op de lokale markt.

Om starters woningen betaalbaar en voor de doelgroep duurzaam beschikbaar te houden, verbindt de gemeente AA en Hunze voorwaarden aan de gronduitgifte en de verkoop van projectwoningen. De regels zijn vastgelegd. (In Bladel in het Koopgarantplan) Een starter kan de woning kopen tegen een lagere prijs dan de marktwaarde. Dit kan bijvoorbeeld door een verlaagde grondprijs en/of de constructie van het collectieve opdrachtgeverschap (locatievereniging). De koper wordt volledig eigenaar van de woning, maar kan zijn huis niet verkopen op de vrije markt. Hij moet het aanbieden aan de woningstichting of de gemeente, die verplicht is het huis terug te kopen tegen de afgesproken prijs. Globaal is dit de aankoopprijs + 50% van de waardeinstijging + 100% van de waardeinstijging door zelf aangebrachte voorzieningen. De eigenaar krijgt dus de waardeinstijging van zijn huis niet helemaal vergoed. Een deel van de winst vloeit terug naar de woningstichting of de gemeente. Dat bedrag wordt dan weer gebruikt om de woning aan een nieuwe starter betaalbaar aan te bieden.

De gemeente wil woningen die betaalbaar zijn voor starters en senioren.

Om dat te kunnen beoordelen moeten initiatiefnemers een (open) begroting overleggen. De begroting met bijbehorende schetsplannen wordt in opdracht van de gemeente (op kosten van de initiatiefnemer) globaal beoordeeld op kosten/kwaliteit, bouwkosten, bijkomende kosten, grondkosten c.q. verwervingskosten. Op basis van een positief advies kan de gemeente voorlopige medewerking verlenen. Als de gemeente een bijdrage levert aan de kopers of de grond goedkoper verkoopt (starters) moet op het moment dat de plannen meer definitief zijn, ook de definitieve open begroting aan de gemeente worden overlegd en beoordeeld.

Parkeren

De gemeente hanteert parkeernormen voor onder andere woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de ligging, de doelgroep en de prijs, omdat al deze factoren invloed hebben op het autobezit. Om overlast te voorkomen moet de initiatiefnemer aantonen dat voor de woningen voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd op eigen terrein.

Planschade

Soms kan een plan schade met zich mee brengen voor anderen. Vaak gaat het hierbij om de aangrenzende gebouwen of percelen.

Een van de eisen is dat het plan waaraan een project moet voldoen is dat het plan in relatie met de voornoemde planschade, economisch haalbaar is.