Beeldvormende Raad gemeente Aalten
Onderwerp: Aanpassing woningbouwstrategie

Aalten, dinsdag 9 november

Geachte voorzitter, geachte leden van de Raad

In de eerste plaats willen we namens Platform Aalten, waar de plaatselijke belangenverenigingen en gemeenschapshuizen bij zijn aangesloten, aangeven dat we blij zijn dat het College haar woningbouwstrategie heeft bijgesteld en dat het college inziet dat er meer en vooral ook betaalbare woningen moeten komen. Het Platform maakt zich al geruime tijd zorgen over de krapte op de woningmarkt (zowel huur als koop) en heeft hierover in de afgelopen 2 jaren al regelmatig contact gehad met o.a. wethouder Kok. Ook hebben we namens het Platform input geleverd voor de uiteindelijk vastgestelde woonvisie.

Op 29 september jl. heeft het Platform Aalten met haar leden en andere belanghebbenden rondom het thema 'betaalbare woningen' een brainstormavond georganiseerd. Ook de gemeente was hier in de persoon van wethouder Kok bij aanwezig. Aanleiding was onze zorg dat woningen voor bepaalde groepen inwoners praktisch onbetaalbaar en daarmee onbereikbaar zijn geworden. De krapte zorgt voor extreem hoge vraagprijzen die veelal ook nog eens overboden worden. Ontwikkelingen m.b.t. energiekosten en verduurzamingswensen drijven de woonkosten nog verder op en daardoor raakt bij de minst draagkrachtige bewoners, waaronder onze jeugd, een woning binnen afzienbare tijd uit beeld

Graag willen wij de raadsleden de belangrijkste punten van deze avond meegeven, om zo tot een goed besluit te komen voor onze gemeenschap. Op papier krijgt u naast deze tekst ook een beknopt overzicht van de punten die op de 29ste zijn ingebracht.

1. Voor ons is het belangrijk dat de focus komt te liggen op "jongeren, starters en mensen met een smalle beurs". Vooral deze groepen hebben het moeilijk; echter ook voor deze groepen is het belangrijk dat er een perspectief is op een passende woning. Voor de vitaliteit en leefbaarheid van onze gemeenschap zijn het behoud van met name jongeren en starters in onze regio van essentieel belang. In de plannen is sprake van: "naast de kwantitatieve opgave is ook segmentering in prijs en typologie van belang". Vragen van onze kant hierbij zijn:
   - Wat betekent dit concreet?
   - Hoe duur worden de huizen in het laagste segment?
   - Welk percentage (van de 800 woningen) zitten in dit segment?
   - Zijn deze 800 woningen voldoende? Een groot deel daarvan is in het afgelopen decennium geschrapt, dus de vraag is hoeveel er daadwerkelijk als extra te beschouwen zijn.

2. Tijdens de bijeenkomst, maar ook tijdens vele andere gesprekken, viel het ons op dat vaak veel meer mogelijk is (m.b.t. woningsplitsing, hergebruik leegstaand vastgoed, ook in buitengebied) dan de inwoners weten. Juist omdat het nu belangrijk is dat de bevolking meedenkt over hoe we de krapte te lijf kunnen gaan, is goede informatievoorziening en communicatie dus van essentieel belang. Tijdens de brainstormsessie is gepleit voor het inzetten van een "woonconsulent". Een functionaris die onze inwoners kan wijzen op mogelijkheden, meedenkt en eventueel meehelpt tijdens de vaak ingewikkelde en bureaucratische procedures. Wij zouden graag weten of het op korte termijn aanstellen van een woonconsulent tot de mogelijkheden behoort. We hebben hierbij twee vragen:
   - Gaat de gemeente deze woonconsulent 'organiseren'?
   - Stelt de gemeente budget beschikbaar voor deze woonconsulent?

3. Om het voor jongeren en starters mogelijk te maken ook een betaalbaar koophuis te bezitten zouden wij het toejuichen wanneer naar alternatieve manieren van financiering gekeken (en daarna gestimuleerd) kan worden. Wij denken daarbij onder andere aan huurkoop en collectief opdrachtgeverschap.

4. Naast deze krapte in de markt voor koophuizen, zijn er ook onvoldoende huurwoningen beschikbaar. Hierdoor is het huren van een woning voor de minder draagkrachtige bewoners in onze gemeente nauwelijks mogelijk; de wachtlijsten zijn lang. Hetgeen voor deze woningzoekenden vaak ook negatief doorwerkt op hun welzijn en hun ontwikkeling op andere vlakken.

5. Wij pleiten voor het oprichten van een gemeentelijke woningbouwcorporatie. Daarbij zou het geld van externe investeerders niet tegengehouden moeten worden, maar zou dit gecontroleerd meegenomen kunnen worden in de gemeentelijke corporatie. Hierdoor houd je grip op investeerders: ze moet weliswaar een rendement kunnen halen, maar dit moet binnen redelijke perken blijven, zodat dit niet zorgt voor extreem hoge huur- of koopprijs voor onze inwoners.

6. Gezien de nood is het onzes inziens erg belangrijk dat er op korte termijn diverse acties worden ondernomen om de knelpunten op de woningmarkt op te lossen. Daarvoor is het nodig dat gemeente, bij woningbouw betrokken partijen en de bevolking zelf zich bewust zijn van de urgentie en daarnaast bereid zijn om mee te denken en zich flexibel op te stellen bij het zoeken en benutten van mogelijkheden. In de contacten met de gemeente hebben we deze bereidheid zeker geproefd; echter wat ons betreft mag er nog een schepje bovenop. Hoe staat de raad hierin?

7. Als belangenverenigingen c.q. als Platform willen we graag ons steentje bijdragen door mee te denken en waar mogelijk het urgentiebewustzijn in de samenleving te vergroten. Het is noodzakelijk om op korte termijn concrete resultaten te realiseren en daarbij hebben we iedereen nodig. Voor de langere termijn achten we het raadzaam dat de gemeente, meer dan nu nog het geval is, rekening houdt met mogelijk blijvende toename van de bevolking door migratie; dit houdt wat ons betreft in dat er meer bouwlocaties moeten worden aangewezen dan nu het geval is. We zijn benieuwd naar het standpunt van de raad in deze.

In de hoop op een ‘samen-de-schouders-eronder’-houding en D’RAN-mentaliteit!

Namens Platform Aalten,
De kerngroep:

Platform Aalten

Beknopte weergave van genoemde tips en kansen tijdens Brainstormavond Betaalbaar woningaanbod
datum: 29 september 2020 Locatie: Kulturhus Dinxperlo

Algemene opmerkingen en mogelijkheden:

- Van een modaal inkomen kan je tot 160.000 lenen. Ongeveer 5% eigen vermogen nodig. En er is nog een starterssubsidie. Mogelijkheid garantstelling en gift van ouders/grootouders.
- Tijdelijke vergunningen gaan sneller, maar zijn lastiger bij financiering
- Mogelijkheid voor een gemeentelijke Woningbouwcorporatie waarbij ook externe financiers mee kunnen doen.
- Er komt mogelijk een vorm van huur/koop (eerst vijf jaar huren, waarna je kan kopen)
- Initiatieven voor de knarrenhofjes (of beter: Aaltense Hofjes) gaan door.
  In Aalten concreet; in Dinxperlo wordt gestart
- Er komen de komende 10 jaar tot 800 woningen bij. Dat is 300 meer dan oorspronkelijk gepland.
- Voorbeelden van woningsplitsing (casus woning Ina) en wonen op gezamenlijk erf (casus Langeveen, waar op een boerderij 12 wooneenheden zijn gerealiseerd)

Tips van de bouwers/makelaars:

- Vergunningen zouden terug moeten van 8 naar 4 weken
- De leges moeten in overeenstemming met de omvang van het plan, of anders kleine initiatieven bundelen
- Bestemmingsplannen door ontwikkelaars zelf laten doen
- Collectief opdrachtgeverschap promoten
- De mogelijkheden van appartementen boven winkels
- Bij opsplitsen zijn de energie eisen vaak erg
- kostbaar
- 80% van de initiatieven gaan niet door. Meeste kans die onder begeleiding van een architect worden geïnitieerd

Communicatie en promotie:

- Gezamenlijke informatiecampagne nodig om alle mogelijkheden te vertellen aan de inwoners.
- Gemeentelijk loket/aanspreekpunt/betere site vanuit de gemeente noodzakelijk
- Mogelijk nog beter: een onafhankelijke, daadkrachtige woonconsulent of woonmanager waar iedereen terecht kan voor vragen, die meedenkt en de mogelijkheden kent.
- De belangenverenigingen zouden een rol kunnen spelen om initiatiefnemers en belangstellenden bij elkaar te brengen.
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) moet bekend en gepromoot worden bij de inwoners (en ook ondersteund worden door de woonconsulent of manager)