

Schriftelijke vragen 2025 Z/25/787995 /D-968256

Formulier voor het beantwoorden van schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 51 van het Reglement van Orde voor de vergadering van de raad van de gemeente **Gorinchem**.

**Schriftelijke vragen van De heer Schefferlie en mevrouw De Groot van de fracties
Democraten Gorinchem en PvdA, inzake 'Kansen voor starters: Stimuleringsregeling voor
flexwonen en optoppen', d.d. 19 maart 2025**

1. Hoe beoordeelt het college de mogelijkheden van de nieuwe Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen? Ziet het college hierin kansen om extra inzet te plegen voor starters en jonge mensen op de woningmarkt?
2. Nu de stimuleringsbijdrage is verhoogd, ziet het college op dit moment wél mogelijkheden om 10 starterswoningen te realiseren via flexwonen? Is het college bereid hiervoor voorstellen uit te werken en deze mee te nemen in de Perspectiefnota?
3. Ziet het college mogelijkheden om optopprojecten te benutten als middel om het woningaanbod voor starters en jonge mensen te vergroten?
4. Zo niet, kan het college dan toelichten waarom deze mogelijkheden niet worden benut en welke andere kansen het college ziet om het betaalbare woningaanbod voor starters te vergroten?

Antwoorden van burgemeester en wethouders d.d. 15 april 2025

1. *Hoe beoordeelt het college de mogelijkheden van de nieuwe Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen? Ziet het college hierin kansen om extra inzet te plegen voor starters en jonge mensen op de woningmarkt?*

Ook het college heeft kennisgenomen van de herziene Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT). Het college kijkt al enige tijd waar kansen kunnen worden verzilverd. Voor tijdelijke flexwoningen (containerwoningen/modulair bouwen) op 'nieuwe locaties' is gebleken dat de onrendabele top aanzienlijk is. U bent hierover eerder tijdens een I&O op 8 februari 2024 en via raadsinformatiebrief Z/23/758157 D-912176 van 28 maart 2024 over geïnformeerd. De verruiming van de SFT-regeling is zeker behulpzaam, maar nog allerm minst toereikend om de toen berekende tekorten af te dichten voor tijdelijke flexwoningen.

Eerder heeft uw raad aangegeven de voorkeur te geven aan permanente woningen, onder andere om financiële redenen. De verruimde SFT-regeling komt hieraan tegemoet. Via deze regeling zijn er meer kansen om starters op de woningmarkt en jonge mensen en andere woningzoekenden, (permanente) huisvestingsmogelijkheden te bieden. Onlangs heeft u in raadsinformatiebrief Z/25/787444 D-964486 van 26 maart 2025 kunnen lezen dat we momenteel een onderzoek uitvoeren naar starters op de woningmarkt. De resultaten van dit onderzoek betrekken we bij het inzetten van de SFT-regeling.

2. *Nu de stimuleringsbijdrage is verhoogd, ziet het college op dit moment wél mogelijkheden om 10 starterswoningen te realiseren via flexwonen? Is het college bereid hiervoor voorstellen uit te werken en deze mee te nemen in de Perspectiefnota?*

Destijds is bij de verkenning naar flexwoningen besloten hier geen vervolg aan te geven. Er zijn op dit moment dan ook geen plannen voor. We zijn en blijven alert op mogelijkheden. Mede aan de hand van de resultaten van het onderzoek naar starters op de woningmarkt en de aangepaste SFT-regeling, wordt opnieuw beoordeeld of we hier op willen inzetten. Dit wordt dus niet meegenomen in de PPN.

3. *Ziet het college mogelijkheden om optopprojecten te benutten als middel om het woningaanbod voor starters en jonge mensen te vergroten?*

Optoppen is zeker een mogelijkheid om woningen toe te voegen aan het bestaande woningaanbod. Optoppen is echter een ingewikkeld en tijdrovend proces. Het biedt vooral kansen bij complexen met één eigenaar. Bij versnipperd eigendom is het optoppen aanzienlijk complexer. Zo is in VVE-verband instemming nodig. Dit betreft behalve publiekrechtelijke instemming (bestemmings- of omgevingsplan) ook privaatrechtelijke instemming (splittingsakte wijzigen, waarmee vooralsnog (vrijwel) alle eigenaren moeten instemmen). Bovendien moet het optoppen passend en wenselijk zijn in de omgeving. Hierbij speelt ook de parkeerdruk een rol. We staan open voor initiatieven, maar we verwachten niet dat dit op korte termijn tot veel toevoegingen aan het woningaanbod leidt.

4. *Zo niet, kan het college dan toelichten waarom deze mogelijkheden niet worden benut en welke andere kansen het college ziet om het betaalbare woningaanbod voor starters te vergroten?*

Naast flexwonen op nieuwe locaties en optoppen ziet het college ook kansen voor transformatie van vastgoed dat nu een niet-wonen functie heeft. Hierbij geldt dat wonen niet overal kan. Bovendien is wonen een belangrijke, maar tegelijkertijd niet de enige, ruimtevrager.

Niettemin is het college alert op transformatie en andere mogelijkheden om het woningaanbod te vergroten. De gemeente bouwt zelf geen woningen. Er is dus steeds medewerking nodig van een ontwikkelaar/vastgoedpartij of woningcorporatie. We hebben Poort6 gewezen op de nieuwe SFT-regeling. Gemeente en Poort6 voeren goede gesprekken over het aanwenden van deze regeling. Daarnaast worden in het centrum (o.a. boven winkels) steeds meer woningen voor starters toegevoegd. Elders in de stad zijn of komen binnenkort woningen en appartementen op de markt vanuit de nieuwbouwprojecten De Heraut (Gildenwijk), ABN-AMRO (Stalkaarsen), Liever Lingewijk en Lingehorst (Lingewijk). Deze woningen en appartementen kunnen, gelet op hun koop- en huurprijzen, zeker ook voor starters interessant zijn.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

