Vragen Woonvisie

1. Is het juist dat de Raad met het vaststellen van de Woonvisie ook het aangepaste Afwegingskader (bijlage 3 van de Woonvisie) vaststelt?
2. Is het wel juist om duurzaamheid in het Afwegingskader onder het thema innovatie te scharen? Immers ook zonder innovatie is nu al eenvoudig duurzame bouw te realiseren. Duurzame producten en praktijkvoorbeelden zijn er volop.
3. Duurzaamheid wordt terecht in de woonvisie een belangrijk thema genoemd. Toch wordt het in de Afwegingskader nog niet beoordeeld, behalve dan het energetische aspect daarvan. Wanneer de raad besluit om overige aspecten van duurzaamheid mee te willen laten wegen (materiaalgebruik, bouwwijze, materieelinzet), wat is dan de meest aangewezen plek: een extra criterium bij thema 5, Innovatie, of het toevoegen van een nieuw thema 6 Duurzaamheid? Waarom?
4. Bent u genegen om dit bredere begrip duurzaamheid te vertalen in een aanpassing van het Afwegingkader (toevoegen van criteria)? Indien nee, waarom?
5. Om krimp tegen te gaan wordt oa de hoop gevestigd op import uit het westen. Er zijn tegengestelde geluiden over het te verwachten effect hiervan. Belanghebbenden zoals makelaars zeggen dat de trek vanuit het westen al is begonnen. Demografen zoals Jan Latten beweren echter dat de stad nog onverminderd populair is als woonplaats. Kunt u a.d.h.v. objectieve data een duiding geven van de huidige en te verwachten import-effecten voor onze gemeente, zowel kwantitatief als kwalitatief?
6. U stelt voor om de grens voor ‘goedkoop’ in het Afwegingskader te verruimen van 170.000,- naar 200.000,-.
    a. Welke inkomens zijn nodig om een woning van 170.000 resp 200.000 te kunnen betalen?
    b. Uit de tabel ‘Aantal transacties naar prijsklasse gemeente Aalten’ (dia 13 van presentatie over Woonvisie) blijkt dat de afname van het aantal transacties zich vooral voordoet in de goedkope prijsklasse. Kunt u inzicht geven in de actuele en verwachte beschikbaarheid van goedkope woningen?
    c. Door kleiner en/of innovatief te bouwen zijn woningen van 170.000,- nog best te realiseren. Zorgt u er met de verhoging van de goedkoop-grens niet voor dat starters en lage inkomensgroepen nog minder kansen krijgen op de woningmarkt?
    d. Zijn er mogelijkheden om prijsstijgingen bij doorverkoop van goedkope woningen tegen te gaan? (zie artikel in Gelderlander van 23-1).
7. Bouwen van goedkope huurwoningen betekent i.h.a. een stabieler prijsniveau dan bouwen van goedkope koop.
    a. Is het mogelijk en overweegt u de bouw van goedkope huurwoningen hoger te waarderen dan goedkope koopwoningen?
    b. Achterhoekse starters lijken vooral te willen kopen terwijl huren voor hen dikwijls objectief gezien een betere optie is. Overweegt u een informatiecampagne zoals ”Huren kan ook?” specifiek voor deze groep?
8. Landelijk is geconstateerd dat huizenprijzen stijgen omdat vastgoedbeleggers koopwoningen bemachtigen en deze vervolgens tegen hoge huurprijzen aanbieden. Particulieren trekken bij de onderhandelingen aan het kortste eind omdat hun droomhuis door een belegger is weggekaapt. Particuliere kopers kunnen de stijgende woningprijzen niet opbrengen. Minister Olongren overweegt daartegen oa een zelfbewoningsplicht in te stellen.

a. Wij krijgen signalen dat dit ‘wegkapen’ ook in onze gemeente speelt. Herkent u deze ‘wegkaap’-tendens ook in onze gemeente? Zo ja in welke mate?
b. Onderzoekt u al of er maatregelen zoals een zelfbewoningsplicht in onze gemeente wenselijk en mogelijk is?