

**Van: Bestuur Plaatselijk Belang Heino (inbreng Raad op bezoek)**

**Aan: Raadsleden van de gemeente Raalte**

**Onderwerp: Discussiepaper woningnood jongeren**

**Datum: 11 juni 2021**

### **Inleiding/achtergrond**

**Ruim een derde van de jongeren maakt zich zorgen over het vinden van een woning. Dat blijkt uit een onderzoek van 1828 Groep, de ontwikkelaar van een betaalbaar huurwoningconcept voor jongeren van 18 t/m 28 jaar. De enquête vond plaats onder ruim 1800 personen in deze leeftijdscategorie.**

Dit onderzoeksresultaat sluit aan bij de bevindingen in een update van het rapport Kansrijk Woningmarktbeleid, dat het Centraal Plan Bureau (CPB) afgelopen week presenteerde. In het onderzoek van 1828 Groep geeft 36% van de jongeren aan dat ze geen woningen kunnen vinden omdat ze te duur zijn. 30 procent van de ondervraagden laat weten dat de wachtlijst te lang is en volgens 21% is er te weinig woningaanbod. Het gros van de jongeren woont nog thuis (77%), maar 41% daarvan wil graag uit huis. Daarbij zoekt maar liefst 88% naar zelfstandige woonruimte en slechts 2% speurt naar een kamer.

### **Situatie Gemeente Raalte en dorp Heino**

Er heerst woningnood onder de ruim 12.000 jongeren tot 45 jaar in de gemeente Raalte en zeker ook in Heino. Naar aanleiding van genoemd onderzoek kan naar schatting 30% geen woning vinden. De gemeente Raalte wil tussen 2020-2030 tussen de 1500 en 2000 woningen bouwen. Dat is gemiddeld tussen de 150 en 200 woningen per jaar.

### **Behoefte aan woningen in de gemeente Raalte/Heino voor jongeren**

In de verschillende rapporten die ook door de gemeente worden gebruikt en/of informatie verschaffen over de ontwikkelingen en doorstroming op de woningmarkt, worden verschillende cijfers en argumenten gehanteerd. Een deel van het woningmarkt beleid voor de gemeente Raalte is gebaseerd op het rapport "woningmarkt onderzoek Raalte" uit 2019. In dat rapport wordt nog vrij traditioneel uitgegaan van meer behoefte aan woningen voor ouderen en gezinnen. Citaat uit het rapport

*"Voor de periode 2019 tot 2025 wordt een groei verwacht van 500 huishoudens. Vooral het aantal ouderen neemt toe, terwijl het aantal tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar en het aantal gezinnen geleidelijk afneemt. Na 2025 vlakt de huishoudensgroei af. Vanaf 2035 stabiliseert het aantal huishoudens en na 2040 zal het aantal huishoudens geleidelijk"*

Ingrepen in de woningmarkt door verschillende kabinetten Rutte heeft tot onbalans geleid. Zo zijn ook bepaalde sturingsinstrumenten verdwenen om bepaalde groepen zoals jongeren aan een woning te helpen. Politieke partijen zouden op landelijk niveau moeten zorgen dat die instrumenten weer beschikbaar komen.

Daar komt nu nog bij dat samenleving door de corona pandemie sterk aan het veranderen is.

- 1) Er is een migratie op gang gekomen uit het westen van het land. Het maakt niet meer uit waar je werkt en iedere dag naar een kantoor hoeft ook niet meer.
- 2) De vrijgekomen woningen worden opgekocht door kapitaalkrachtige twee verdieners of mensen die in de randstad hun woning goed weten te verkopen.
- 3) Het rapport stelt dat het aantal 2 persoon huishoudens afneemt. Dat is nog maar de vraag. Daar wordt verschillend over gedacht.
- 4) Feit is dat het aantal 1 persoons huishoudens sterk zal toenemen. Daarover wordt niet gesproken.
- 5) Daar senioren langer "thuis" blijven wonen is de doorstroming nagenoeg tot stilstand gekomen. Ook daar wordt in genoemd nauwelijks over gesproken.
- 6) Sinds de financiële crisis is de bouwproductie van sociale woningen sterk teruggelopen
- 7) Ook over de huisvesting van arbeidsmigranten wordt niet gesproken.
- 8) Het aantal jongeren wat na een aantal jaren terugkeert naar de geboortestreek neemt ook toe.
- 9) Ook zal onze regio niet kunnen wegstijgen op de enorme vraag naar nieuwbouw wooneenheden die bij de grote en middelgrote gemeente wordt belegd. Zo zal druk op de gemeente Raalte vanuit de Zwolle en Deventer toenemen om nieuwbouw eenheden over te nemen. Zeker als die gemeenten onvoldoende grond beschikbaar krijgen.

Door de krapte op de woning markt heeft de jongere generatie tot ca. 30 jaar in de gemeente Raalte geen schijn van kans om een woning te bemachtigen. Dat is een toenemend probleem. Er moet meer gebouwd worden en de markt is qua vraag zo groot een berekening niet interessant is. Voor PB Heino is de vraag wat Heino fysiek aan kan. Geen 1000 tot 1200 woningen zoals één van onze eigen rekenmodellen liet zien. Gezien het feit dat Heino een kerndorp is, en de ligging nabij Zwolle, kan worden gedacht aan 400 tot 600

wooneenheden in 10 jaar tijd. Dat zal al een hele uitdaging zijn, want waar bouw je die woningen.

### **Mogelijkheden voor jongeren om te wonen**

Gemiddelde inkomen starters is ca. € 24000 bruto.

Leencapaciteit: gemiddeld zonder partner en eigen geld € 179.000

De maandlasten liggen dan ongeveer op €650,-- \*)

Leencapaciteit met partner: Gemiddeld 250000

Nieuwbouw rijtje kost afhankelijk van de grootte en de grondprijs.

ca. € 180.000 € 250.000,--

\*) De starter in dit voorbeeld krijgt vaak geen hypotheek, daarvoor verdiend deze te weinig. Hij/zij komt ook niet aanmerking voor een woning in de sociale woningbouw. Deze zijn er niet en daarvoor verdienen zij weer teveel. Dus is hij/zij aangewezen op veel duurere woningen in de vrijesector.

### **Wat doet de gemeente Raalte goed**

De nieuwe woonvisie is duidelijk. Er is behoefte aan meer appartementen, betaalbare rijenwoningen en levensbestendig bouwen.

De gemeente investeert in het versterken van de positie van de starter door o.a. het verstrekken van een starterslening. Dan mag de woning niet duurder zijn dan € 280.000,-- inclusief verbetering.

De gemeente wil minder ruimte bieden aan projectontwikkelaars

### **Wat kan beter**

Er wordt gekeken naar de exploitatie en onvoldoende naar behoefte en de leen/huur capaciteit van jongeren (zie rekenvoorbeeld);

Gemeente geeft niet helder aan hoeveel startersleningen zij wil verstrekken;

Gemeente zet grondpolitiek niet in voor jongerenhuisvesting;

Eigen jongeren krijgen geen voorkeursbehandeling;

Gemeente koopt onvoldoende bouwgrond aan en bouwt te weinig;

Sociale woningbouw zit op slot;

In de rapporten worden niet de vraag naar type woningen per doelgroep genoemd en hoe de plannen hierop aansluiten;

Geen prijsindicaties wat de aanschafkosten zullen worden;

Geen Procesregeling/begeleiding

### **Samenvattend**

Duidelijk is dat de bouw van woningen in Raalte en achterloopt bij de vraag naar woningen. De huidige inzet van de gemeente is een duidelijke verbetering t.o.v. de vorige doelstellingen maar dan ook zal de totale vraag naar wooneenheden niet ingelopen worden. Ook zullen rijenwoningen voor de

doelgroep over het algemeen niet bereikbaar zijn. Om dat beter mogelijk te maken zullen stevig afspraken met de hele bouwketen gemaakt moeten worden inclusief de hoogte van grondprijzen. De plannen moeten veel meer focus krijgen op bouwen voor starters (appartementen, studio's e.d.) Verder zal de gemeente veel meer inzicht moeten geven op het gebied van verwervingskosten, leningen en ondersteuning e.d.

### **Conclusie**

Daar er een veel scherper woonbeleid voor starters in Heino (maar ook Raalte) noodzakelijk is, verzoekt PB Heino de gemeente om dit onderwerp nader te onderzoeken en hierop snel (lieft in september 2021) beleid te ontwikkelen.

### **Opmerking**

Bovengenoemde notitie is gebaseerd op data uit openbare bronnen waaronder die van "alle bronnen" en "onderzoek van de 1828 groep". Ook is gebruik gemaakt van het "woningmarktonderzoek Raalte" en "alle cijfers"