



Fractie Burgerbelangen
t.a.v. Peter van Savoyen

Uw kenmerk -
Zaaknummer 29548-2021
Voor informatie Rineke Bugter
0572-347 799

Onderwerp Vragen 'kansen voor starters en doorstromers'

Datum 11-05-2021
Bijlagen 0

Geachte heer Van Savoyen,

Wij ontvingen uw vragen over kansen voor starters op de woningmarkt. Uw stelt uw vragen naar aanleiding van het Rond-de-tafel gesprek over het Programma Wonen. U geeft aan dat de focus van het gesprek vooral op de middel(-lange) termijn lag, terwijl er op korte termijn een opgave is voor zowel starters als senioren/doorstromers. U geeft een aantal oplossingen die op meer korte termijn (1 a 2 jaar) resultaat geven in overweging en vraagt om onze reactie.

Wij zijn het met u eens dat er ook een grote urgentie op korte termijn is. Het programma Wonen is hier ten opzichte van het concept ook al op enkele punten op aangepast. U doet een aantal waardevolle suggesties waar we hierna verder op ingaan.

1a. Binnen de gemeente Raalte zijn, met name in het buitengebied, nieuwe woningen gebouwd met een sloopplicht t.a.v. de oude woning. Op hoeveel woningen binnen de gemeente rust momenteel een sloopplicht?

Er zijn op dit moment drie locaties waar een vervangende woning is vergund en de oude woning nog gesloopt moet worden.

1b: Welke mogelijkheden ziet het college om eigenaren toestemming te geven om deze woningen tijdelijk (max 10 jaar?) weer in gebruik laten nemen (mits ze gebruikt worden voor starters of doorstromers).

Op zich is dit mogelijk. Er zijn wel een aantal zaken die hierbij overwogen moeten worden:

- In sommige gevallen gaat het om vervangende bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven. Instandhouding en bewoning van de 'oude' bedrijfswoning door bewoners betekent dat de woning als plattelandswoning moet worden aangewezen om te voorkomen dat het agrarisch bedrijf door de bewoning door derden beperkt wordt. Het woon- en leefklimaat is in deze situaties, nabij een actief agrarisch bedrijf, ook minder. Het is de vraag of we dit, ondanks woningnood, willen faciliteren.
- Er gaat een dubbel signaal uit van een dergelijke toestemming. De sloop van de woning is in de vergunning geborgd omdat we het aantal woningen in het buitengebied niet willen laten toenemen (tenzij daar kwaliteitswinst in de vorm van RvR tegenover staat). Het is goed denkbaar dat er na 10 jaar nog steeds behoefte is aan de woning, al is het maar door de bewoner die er 10 jaar gewoond heeft. Het verleden heeft uitgewezen dat lange-termijn sloopaftspraken kwetsbaar zijn en vaak ter discussie worden gesteld zodra het moment van sloop is aangebroken.
- Belangen van burens, die uit mochten gaan van sloop van de oude woning, worden hier wellicht door geschaad.

Wij zijn van mening dat, ook gelet op de beperkte aantallen woningen die dit zou opleveren, de nadelen niet opwegen tegen de voordelen.



2. Binnen de gemeente Raalte is actief beleid om oude schuren en gebouwen in het buitengebied te laten vervangen. Als variant op rood-voor-rood: maak het mogelijk om bestaande bijgebouwen om te bouwen tot in pandige woonunits-met-lage-huur, waarbij de eigenaar deze na 10 jaar tijdelijke bewoning kan voortzetten als B&B. Welke mogelijkheden ziet u om dit op korte termijn mogelijk te maken.

We vinden dit een waardevolle suggestie. Ons voorstel is dit op enigszins andere wijze in te vullen. Naar aanleiding van de evaluatie van het beleid 'Erven in beweging' doen we u binnenkort twee voorstellen die varianten zijn op uw suggestie:

1. We willen solitaire recreatiewoningen (die dus geen onderdeel zijn van een complex/park) de mogelijkheid bieden tot permanente bewoning, met een gereduceerde tegenprestatie in de vorm van sloop van ontsierende gebouwen (500m² i.p.v. 1000m²). De toeristische betekenis van dit soort recreatiewoningen was al beperkt.
2. We willen nadrukkelijker de mogelijkheid bieden meerdere kleinere wooneenheden bij Rood voor Rood mogelijk te maken. Dit kan meer woonruimte opleveren die ook voor starters beschikbaar is.

Beide aanpassingen verruimen de mogelijkheid om op korte termijn extra wooncapaciteit te realiseren, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Het idee om B&B's (en wij gaan er vanuit ook vergelijkbare vormen van verblijfsrecreatie) tijdelijk in te zetten als woonruimte en daarna weer toeristisch te gebruiken, heeft een aantal nadelen en risico's. (we gaan er overigens vanuit dat deze mogelijkheid geboden zou worden voor zowel bestaande als nieuwe B&B's):

- De situatie na 10 jaar moet worden overwogen. Een B&B kan over het algemeen kleiner en beperkter qua voorzieningen zijn dan een woonruimte die geschikt moet zijn om langdurig in te wonen. Wij schatten in dat uw voorstel tot vrij complete wooneenheden gaat leiden die na afloop van deze 10 jaar nog steeds geschikter zijn voor permanent wonen dan voor toeristisch gebruik (ook in financiële zin zal permanent wonen aantrekkelijker zijn). Dit levert op dat moment waarschijnlijk een handavings- en legalisatievraagstuk op. Een toeristische exploitatie van bijvoorbeeld 5 B&B-kamers betekent een wezenlijk andere (grotere) inspanning van de eigenaar dan permanente verhuur van 5 appartementen.
- De gevolgen voor toerisme moeten worden overwogen omdat dit kan betekenen dat we gedurende 10 jaar fors minder kleinschalige recreatiecapaciteit hebben.
- De vraag is of 10 jaar voldoende tijd is om investeringen terug te verdienen. Verbouwen van bestaande schuren tot verblijfsruimte is vaak relatief kostbaar.
- Bewoning gedurende 10 jaar kan impact hebben op de omgeving (geluid, verkeer), terwijl er geen voordeel (bijv. in de vorm van sloop van oude schuren) tegenover staat.

Vanwege deze nadelen stellen wij de twee genoemde (permanente) varianten op uw suggestie voor.

3. Momenteel is het mogelijk om mantelzorg-woningen vergunningsvrij te plaatsen, om mantelzorg te verlenen. Voorstel: analoog aan mantelzorgunits deze woonunits als overbruggingswoning voor starters. In verlengde van deze optie voor starters, is het uiteraard ook te overwegen ouderen, voor wie dit passend is, deze mogelijkheid te bieden, waarmee de doorstroming wordt bevorderd. Welke mogelijkheden ziet het college om tijdelijke woonunits, met relatief lage kosten/huur mogelijk te maken?

Wij gaan ervan uit dat u met uw vraag doelt op een woonunit op het perceel bij een andere woning, analoog aan mantelzorgsituaties. Bij mantelzorg is er naar onze mening een grotere sociale urgentie dan bij iemand die – bijvoorbeeld – het ouderlijk huis wil verlaten maar geen woonruimte kan vinden. De sociale urgentie bij mantelzorg rechtvaardigt naar onze mening dat gewoond wordt op een plaats waar in een normale situatie geen bewoning wordt toegestaan. Die rechtvaardiging is er naar onze mening bij een reguliere woningzoekende niet.



We gaan overigens soepel om met het toestaan van tijdelijke woonunits ter overbrugging bij verkoop of verbouwing. Ook dit draagt bij aan de doorstroming doordat bewoners hierdoor soms eerder hun verkochte huis kunnen verlaten.

Verder zijn we (zoals opgenomen in het programma Wonen) positief over initiatieven voor tijdelijke flexwoonconcepten voor gemengde doelgroepen. Dit kan zijn door woonunits te realiseren in bestaand vastgoed zoals leegstaande kantoren, winkels of kerken. Het kan ook gaan om meerdere woonunits op een terrein waar (voorlopig) geen permanente woningbouw is voorzien. Een locatie moet zich daar uiteraard wel voor lenen.

4. Meerdere winkelpanden rondom het actieve winkelcentrum staan leeg. Deze zijn relatief snel om te bouwen tot woningen voor starters. Welke mogelijkheden ziet u om, in afstemming met de ondernemers(verenigingen) dit soort transitie van winkelbestemming naar starterswoning actief te stimuleren en te faciliteren.

We zijn het met u eens dat dit gestimuleerd en gefaciliteerd moet worden. Beleidsmatig zijn dit soort transitie over het algemeen geen probleem. Ons beleid richt zich al op transformatie van winkelpanden naar andere functies, zoals wonen, teneinde ons winkelgebied geconcentreerd te houden. Het bestemmingsplan voor Raalte kern biedt bijvoorbeeld al diverse mogelijkheden voor transformatie van winkelruimte naar wonen. Zoals door wethouder Wagenmans tijdens het Rond-de-tafel-gesprek is aangegeven worden deze mogelijkheden al door onze medewerkers uitgedragen. Het is vervolgens aan de markt om deze kansen te verzilveren.

Tot slot

U vraagt om oplossingen die binnen 1 a 2 jaar extra woonruimte opleveren en doet een aantal suggesties. Zoals uit onze reactie blijkt vinden wij een aantal van uw suggesties kansrijk en nemen we die graag (soms enigszins aangepast) over.

Met vriendelijke groet
burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Karin Cornelissen



de burgemeester
Martijn Dadema