



Fractie GroenLinks
Dhr. R. Mulders

Uw kenmerk
Zaaknummer 7728-2022
Voor informatie Lenie Oldemaat
0572-347799

Onderwerp Vragen notitie kansen voor starters

Datum 1-2-2022
Bijlagen

Geachte heer Mulders,

Op 13 januari jl. heeft u tijdens het Rond-de-tafelgesprek een aantal vragen gesteld over de notitie kansen voor starters die ter bespreking voor lag. Via deze brief geven wij u graag antwoord.

- 1. Op basis van de huisvestingswet is het niet mogelijk om doelgroepen/inwoners van Raalte een voorrangspositie te geven bij kaveluitgifte. Is het wel mogelijk om in de huursector voor sociale woningbouw een voorrangspositie te realiseren?*

Ja, de huidige huisvestingswet maakt het ingrijpen door de overheid in de woonruimteverdeling mogelijk voor de huursector. Het is mogelijk om op de huurmarkt maatschappelijke en economische binding toe te staan als dat wordt geregeld in een huisvestingsverordening.

- 2. Wanneer we kijken naar het goedkopere segment dan is het aandeel kavels dat naar eigen inwoners is gegaan hoger (88%) dan wanneer we kijken naar alle segmenten (circa 80%). Kunnen we hieruit concluderen dat wanneer het college instemt met de bouw van vooral het goedkopere segment woningen, er beter naar de raad geluisterd wordt met voorrang van de eigen inwoners en de wens om niet alleen in het hoogste segment woningen te bouwen?*

Zoals bekend is in het onlangs vastgestelde Programma Wonen de keuze gemaakt voor meer kleine en betaalbare woningbouw. Dit voeren wij uit. Het klopt dat voor de bouw kavels in het goedkopere segment (m.n. rijwoningen) geldt dat deze grotendeels worden toegewezen aan eigen inwoners (middels loting). Dit komt mede door de grote lokale vraag naar dit type woningen, maar ook doordat mensen van elders minder interesse lijken te hebben in het goedkopere segment. Het lijkt er dus op dat we met het goedkopere segment meer de eigen inwoners bereiken.

- 3. Er zou meer woonruimte moeten komen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Hoeveel meer is dit? GroenLinks mist getallen waarin het college aangeeft wat ze nu anders gaan doen om de balans op de woningmarkt te herstellen. Heeft u daar getallen bij?*

We willen in iedere kern, in ieder nieuwbouwplan, een aandeel realiseren voor deze doelgroep. Per locatie bekijken we wat haalbaar en wenselijk is, afhankelijk van o.a. de lokale behoefte. Naar de lokale behoefte wordt vooraf onderzoek gedaan, via een woonenquête. Op basis van de resultaten hiervan wordt een woonprogramma voor de betreffende locatie bepaald. Dat woonprogramma vormt mede de basis voor het stedenbouwkundig plan. Vlak voor de kaveluitgifte wordt nogmaals de lokale behoefte onderzocht. Daarna wordt het woonprogramma definitief gemaakt, vaak in samenspraak met Plaatselijk Belang. Bij het opstellen van de bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met mogelijke wijzigingen qua woningtypes. Het bestemmingsplan heeft steeds meer een flexibele insteek, zodat we kunnen inspelen op gewijzigde behoeftes.



Een voorbeeld hiervan is het plan Luttenbergerweg in Luttenberg en de twee CPO-vlekken in plan Molenwijk in Heino. Concrete getallen zijn dus niet op voorhand beschikbaar, maar afhankelijk van de lokale behoefte.

4. *Is er ook aan te geven wat het effect op de kansen voor starters is bij de uitwerking van de erfpachtconstructies?*

Wanneer we meewerken aan verschillende erfpachtconstructies lijkt het kopen van een woning eerder haalbaar voor starters. Wij adviseren hier terughoudend mee om te gaan. Het effect van erfpachtconstructies is dat starters uiteindelijk meer betalen dan wanneer ze direct zouden kopen. Als alternatief hebben we de starterslening beschikbaar voor starters. Deze is goedkoper voor de starter dan een erfpachtconstructie en hiermee wordt hetzelfde doel behaald; het kopen van een woning wordt eerder bereikbaar voor starters.

5. *GroenLinks mist de mogelijkheden voor tijdelijke huisvestingsprojecten en/of woonexperimenten zoals familie erf, erfdeling, etc. Kunt u deze mogelijkheden opnemen in de startersnotitie?*

De startersnotitie licht de kansen voor starters toe. Voor mogelijkheden voor woonexperimenten en tijdelijke huisvestingsprojecten verwijzen we u naar het Programma Wonen en de beleidsnota Erven in beweging. In het Programma Wonen kunt u lezen dat toevoeging van nieuwe woonconcepten wordt gestimuleerd. Om de koopwoningvoorraad diverser te maken vinden we dat nieuwe woonconcepten onderdeel uit moeten maken van ons woningbouwprogramma (o.a. groepswonen, flexwonen, jong-oud-concepten). In Erven in beweging is aangegeven dat er ruimte bestaat voor maatwerk en om met kansrijke ideeën te experimenteren bij invulling van vrijkomende erven.

Met vriendelijke groet
burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema