

## **Beantwoording technische vragen de heer Verbeek (VVD) over het initiatiefvoorstel betaalbaar wonen in de gemeente Steenbergem ook voor nestverlaters.**

### **Huurkorting**

Vraag: In het voorstel wordt gesproken over huurkorting en een netto huurprijs van maximaal 500 euro per maand. Kunt U enige toelichting geven over het begrip huurkorting, geldt deze korting voor alle kernen, zo nee, waarom niet? Denkt U dat een netto huurprijs van maximaal 500 euro per maand haalbaar is, zo nee, welke maximale huurprijs is dan volgens U wél haalbaar?

#### Antwoord:

*Wij weten niet waar de huurkorting en de maximale huurprijs van € 500,- op gebaseerd is en of dit dan geldt voor alle kernen. Dit zult u moeten vragen aan de initiatiefnemers van het raadsvoorstel. In onze reactie op het concept-initiatiefvoorstel hebben we aangegeven dat wij een voorkeur hebben om in overleg met corporaties en huurdersverenigingen te gaan over enerzijds kernbinding en over het opstellen van de kernvisies en pas daarna gemeentelijke standpunten in te nemen. Een standaardprijs van € 500,- maximaal voor sociale huurwoningen lijkt ons niet reëel en komt ook niet overeen met de sociale huurprijsgrenzen zoals die zijn vastgelegd door de rijksoverheid. Wat wel haalbaar is, zal maatwerk zijn. Dit hangt bijvoorbeeld af van de oppervlakte van de woning en de kwaliteit van de woning.*

### **Grondaankoop en aanleg parkeerplaatsen**

Bij de realisatie van 22 goedkope kleine studio's en appartementen in Buiten de Veste 2 wordt gesproken over uiteindelijk lagere kosten door de grondaankoop en aanleg van parkeerplaatsen niet bij de ontwikkelaar te leggen. De gemeente legt de openbare parkeerplaatsen aan. Deze stelling zou geïnitieerd zijn door de gemeente. In welke situaties is het gebruikelijk dat de gemeente de openbare parkeerplaatsen aanlegt en in welke situaties is dat de ontwikkelaar? Welk bedrag per parkeerplaats is hiermee gemoeid? Wat wordt bedoeld met de grondaankoop niet bij de ontwikkelaar te leggen? Wat voor bedragen zijn hiermee gemoeid, wat zou men in euro's kwijt zijn als de grondaankoop wél bij de ontwikkelaar wordt gelegd en wat indien dit niet wordt gedaan?

#### Antwoord:

*Dit zal in de praktijk vaak maatwerk zijn een concrete richtlijn opstellen is niet wenselijk dit werk onnodig belemmerend en kan uitvoering bemoeilijken. Ons uitgangspunt is dat het flexibiliteit het belangrijkste is om de bouwproductie hoog te houden en je niet meer moet regelen dan noodzakelijk en dat het doel het bouwen van betaalbare woningen met inachtneming van Europese en landelijke regels centraal moet staan.*

*In het in het voorstel genoemd voorbeeld gaat het over het bouwen van betaalbare woningen in Buiten de Veste fase 3. Zowel bij de rug aan rug woningen (koop) als de 22 goedkope studio's en appartementen is ervoor gekozen om de daarbij behorende parkeerplaatsen in een "parkeerkoffer" in het voor wonen uitgeefbare gebied aan te leggen. En ook voor rekening van de gemeente. Dit heeft een gunstig effect op de koop-/huursom maar er spelen ook stedenbouwkundige motieven. Het is wel belangrijk om aan te geven dat bij rijwoningen ook alle parkeerplaatsen in de openbare ruimte door de gemeente worden aangelegd. In dit geval is er te weinig "straatruimte" om de parkeerbehoefte in te vullen. Bij tweekappers en vrijstaande woningen dient in beginsel 1 parkeermogelijkheid op eigen terrein gerealiseerd te worden. Voor de rug-aan-rug woningen gaat het om een parkeerterrein van ca*

440 m2 wat resulteert in een bedrag van € 133.100,= aan grondkosten. Dit zou per woning tot een prijsverhoging van € 13.310,= leiden.

### **Splitsing van panden**

In het voorstel wordt gesproken over het splitsen van (bedrijfs)panden. Is het in de gemeente Steenbergem toegestaan om woningen en/of (bedrijfs)panden te splitsen? Zo neen, hoe gaat U daarmee om in relatie tot dit initiatiefvoorstel?

Antwoord:

*Splitsen van panden is meestal wel mogelijk tenzij het bestemmingsplan het niet toelaat. Indien het bestemmingsplan het niet toe laat kan er worden afgeweken door ons college van het bestemmingsplan middels het volgen van een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan.*

### **Kooprijwoning haalbaar voor nestverlaters**

In Uw reactie op dit initiatiefvoorstel stel U dat het volgende: "Een aantal jaren geleden was voor de starter (=nestverlater) met een gemiddeld inkomen een reguliere kooprijwoning nog bereikbaar". Een eenvoudig te maken maar moeilijk te onderhouden opmerking. Graag ontvang ik cijfermatige onderbouwing van de stelling in welke periode en op basis van welke cijfers nestverlaters in staat zijn geweest om in hun eentje een rijwoning te kopen en te financieren.

Antwoord

*Het is voor starters lastiger dan een aantal jaren geleden om aan een woning te komen. Een cijfermatige onderbouwing hebben we hier niet voor. Dit oordeel is gebaseerd op het eenvoudige feit dat de prijzen van huizen de laatste jaren sneller zijn gestegen dan het gemiddelde inkomen van mensen. Hierdoor is het lastiger voor starters om aan een woning te komen. Hoe lastig is moeilijk aan te geven omdat bijvoorbeeld ouders ook bereid zijn om mee te betalen aan de aankoop van een woning door hun zoon of dochter.*

### **Daadwerkelijke toegevoegde woningen in de gemeente.**

Op bladzijde 3 van Uw reactie geeft U een overzicht van de over 2017 tot en met 2020 daadwerkelijk toegevoegde woningen in de gemeente. Graag ontvang ik over deze jaren per jaar een specificatie van de type woningen die zijn gerealiseerd alsmede per jaar voor welke doelgroepen deze zijn gebouwd.

Tevens verzoek ik U een specificatie te geven van Uw prognose van de in de komende jaren per jaar te realiseren woningen, per jaar gespecificeerd naar type woning en per jaar gespecificeerd naar doelgroepen waarvoor deze woningen zullen worden gerealiseerd.

Antwoord:

*Onze administratie is niet gericht op doelgroepen maar op typologie woningen. Dit omdat doelgroepen niet eenduidig in een vakje zijn in te delen waar het betreft de woonwensen. Bijvoorbeeld nestverlaters kopen of huren vaak appartementen of rijwoningen maar er zijn ook starters die een vrijstaande woning kopen. Zo geldt dit bijvoorbeeld ook voor 65+ ers. Levensloopbestendige woningen en appartementen zijn vooral gericht op deze doelgroep maar in de praktijk wonen in dergelijke woningen soms ook jonge gezinnen.*

Hieronder de informatie vanaf 2017 t/m 2020 en daarna de te verwachten oplevering van woningen in de periode 2021 t/m 2023. (Let op betreft nieuwbouw, dus niet met aftrek sloop en overige toevoegingen)

	Appartementen		Rijwoningen		2 onder één kap woningen		Vrijstaande woningen		Levensloop bestendige woningen		Totaal
	Koop	huur	Koop	huur	Koop	huur	Koop	huur	Koop	huur	
2017		18	16	6	2		7		10	17	76
2018	20		20	5	16		7		7		75
2019	5		21	24	22		11		25		108
2020	24		22		20		7				75
Totaal	49	18	79	35	60		32		42	17	332

Te verwachten oplevering typologie woningen komende 3 jaar. Let op kan wijzigen betreft een raming.

	Appartementen		Rijwoningen		2 onder één kap woningen		Vrijstaande woningen		Levensloop bestendige woningen		Totaal
	Koop	huur	Koop	huur	Koop	huur	Koop	huur	Koop	huur	
2021	6	26					13		16		62
2022	45	52	19	19	22		23		12		192
2023	15		53		12		12				92
Totaal	66	78	71	19	34		48		38		346