

Aan de gemeenteraad van Dinkelland

Zaaknummer
1247248

Bijlagen
2

Onderwerp
Datum collegevergadering: 4 maart 2025, Raadsbrief 2025 nr. 16

Verzenddatum
5 maart 2025

Geachte raads- en commissieleden,

Waarover gaat deze brief?

Deze brief gaat over de schriftelijke vragen die gesteld zijn door de fractie VVD, met betrekking tot tekorten aan middenhuurwoningen.

Ons besluit

In onze vergadering hebben wij besloten de schriftelijke vragen middels deze raadsbrief te beantwoorden.

Toelichting

Hieronder vindt u de beantwoording van de vragen.

Vraag 1

Is het College op de hoogte van de tekorten aan middenhuurwoningen in de gemeente Dinkelland? Zo ja, welke stappen zijn er tot nu toe ondernomen om dit probleem aan te pakken?

Antwoord 1

Er is geen specifiek onderzoek gedaan naar de hoogte van de tekorten aan middenhuurwoningen in de gemeente Dinkelland. Tot op heden is het aan de markt overgelaten om middenhuurwoningen te realiseren. De afgelopen jaren heeft gemeente Dinkelland een bescheiden groei laten zien in het aantal particuliere huurwoningen. Het aantal particuliere huurwoningen is in de periode van 2020-2024 toegenomen van 1.430 tot 1.490 (particuliere) huurwoningen (Bijlage 1: voorraad woningen- huurwoningen Dinkelland (bron: CBS)).

De gemeente Dinkelland faciliteert aanvragen en verzoeken om middenhuurwoningen aan de bestaande voorraad toe te voegen. Echter, de regulering per 1 juli 2024 (Wet betaalbare huur) en daarnaast de verhoging box 3 belasting, heeft landelijk voor terughoudendheid bij investeerders gezorgd om dit marktsegment te bedienen.

Het integraal Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029 beleid is erop gericht om voor de genoemde doelgroep die niet in aanmerking komen voor sociale huur, en wel een inkomen hebben; goedkope koopwoningen (met een koopprijs van 275.000 euro VON, prijspeil 2024) aan de woningvoorraad toe te voegen. De gemeente Dinkelland streeft ernaar om 10% van de resterende plancapaciteit te realiseren als goedkope koopwoningen. En 27% als betaalbare koop of middenhuur.

Vraag 2

Heeft het College inzichtelijk hoeveel vraag er naar middenhuurwoningen is in de gemeente Dinkelland? Zo ja, kunnen we deze cijfers krijgen? Zo nee, is het College bereid om daar onderzoek naar te doen?

Antwoord 2

In het Volkshuisvestingsprogramma (hoofdstuk 8) zijn aanvullende inspanningen opgenomen om de onbalans tussen woningaanbod en -vraag te verkleinen. De gemeente is voornemens om betaalbare woningen, waaronder middenhuur, beter toegankelijk te maken voor huishoudens met een inkomen van één tot anderhalf keer modaal en zal de mogelijkheden daartoe onderzoeken. Daarnaast zal de gemeente gedetailleerde woningbehoefteonderzoeken per kern verder ontwikkelen om een nauwkeurig inzicht te verkrijgen in de lokale woonbehoeften.

Vraag 3

Welke maatregelen overweegt het College om het aanbod van middenhuurwoningen te vergroten en zo tegemoet te komen aan de groeiende vraag?

Antwoord 3

De gemeente Dinkelland blijft het toevoegen van middenhuurwoningen aan de bestaande voorraad faciliteren. In het Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029 wordt ingezet om meer betaalbare woningen aan de voorraad toe te voegen zodat de beoogde doelgroep kan worden gehuisvest. Totaal wordt 37% van de woningbouwplannen geprogrammeerd met betaalbare woningen. Deze bestaan voor 10% uit goedkope koopwoningen en 27% uit betaalbare koop en middenhuur.

Vraag 4

Is het College bereid om in samenwerking met projectontwikkelaars en woningcorporaties te onderzoeken hoe er meer middenhuurwoningen gerealiseerd kunnen worden in onze gemeente?

Antwoord 4

Het College is bereid om samenwerkingen met projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties uit te breiden (gebeurt ook al) zodat er meer middenhuurwoningen gerealiseerd kunnen worden. Daarin faciliteert de gemeente initiatiefnemers. Echter wijst de praktijk uit dat de regulering per 1 juli 2024 (Wet betaalbare huur) en de verhoging box 3 belasting, landelijk voor terughoudendheid bij investeerders heeft gezorgd om dit marktsegment te bedienen.

Vraag 5

Hoe ziet het College de rol van middenhuurwoningen als oplossing voor jongeren die wel een baan hebben, maar niet voldoende hypotheek kunnen krijgen en ook niet in aanmerking komen voor sociale huur?

Antwoord 5

Het College erkent dat er onder jongeren een specifieke doelgroep bestaat die niet in aanmerking komt voor sociale huur, en tegelijkertijd moeilijk een koopwoning kan financieren vanwege hun inkomensniveau. Om deze reden heeft de gemeente Dinkelland het betaalbaarheidsbeleid opgenomen in het Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029.

Met als doel dat 10% van de te realiseren woningen uit goedkope koopwoningen bestaat en 27% betaalbare woningen (zijnde: middenhuur of betaalbare koop). Indien binnen een project geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd, geldt een verplichting om 30% van de woningen binnen het goedkope koopsegment te realiseren.

Vraag 6

Zijn er specifieke locaties in de gemeente Dinkelland waar het College mogelijkheden ziet voor de ontwikkeling van middenhuurwoningen?

Antwoord 6

De gemeente Dinkelland faciliteert initiatiefnemers om middenhuurwoningen te ontwikkelen. Op dit moment zijn er geen specifieke locaties binnen de gemeente Dinkelland.

Waarom deze raadsbrief?

Op basis van artikel 35 van het Reglement van Orde kan een raadslid schriftelijke vragen stellen aan het college. Schriftelijke vragen worden door het college beantwoord middels een raadsbrief. Wij stellen u voor deze raadsbrief voor kennisgeving aan te nemen.

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met de raadsgriffier. Deze zal uw vragen aan ons college kenbaar maken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Drs. C.H.A.A. Luttikhuis

de burgemeester

A handwritten signature in black ink, featuring a large 'J' and 'G' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

J.G.J. Joosten