

Aan de gemeenteraad van Dinkelland

Zaaknummer
1247217

Bijlagen
1

Onderwerp
Datum collegevergadering: 11 maart 2025, Raadsbrief 2025 nr. 17

Verzenddatum
6 maart 2025

Geachte raads- en commissieleden,

Waarover gaat deze brief?

Deze brief gaat over de schriftelijke vragen die gesteld zijn door de fractie CDA met betrekking tot nieuwbouw in Dinkelland.

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

N.a.v. twee artikelen in de media over woningbouw in Dinkelland is de vraag gesteld of de cijfers die daar genoemd worden overeen komen met de cijfers van de gemeente. Zie hieronder de artikelen en de genoemde cijfers:

1. Starter op de huizenmarkt Dinkelland heeft meer hypotheek nodig dan gemiddeld in Overijssel. 342.000 euro in Dinkelland en 308.000 euro gemiddeld in Overijssel.
2. Aantal nieuwbouwhuizen in Dinkelland naar laagste niveau sinds 2021. Er zijn 114 nieuwe woningen i.p.v. de geplande 176 woningen gerealiseerd. Er zijn 71 bouwvergunningen verstrekt, minder dan het jaar daarvoor. Hierdoor worden de ambities voor 2025 en 2026 respectievelijk 121 en 93 woningen waarschijnlijk (ook) niet gehaald.

Antwoord 1

Nee, de genoemde cijfers in de artikelen sluiten niet aan bij de cijfers die bekend zijn bij de gemeente Dinkelland.

Volgens de gemeentelijke gegevens zijn in 2024 in totaal 131 woningen afgemeld en zijn 68 bouwvergunningen verleend voor de realisatie van 189 woningen. In 2023 betroffen dit 108 afgemelde woningen en 68 vergunningen voor 116 woningen. De 176 woningen in de perspectiefnota 2024 omvatten zowel harde als zachte woningbouwplannen. De gemeente beschikt over een totaal aan 466 woningen binnen harde plannen, 468 binnen zachte plannen en een aanvullende plancapaciteit voor 199 nieuwe initiatieven tot 2030.

Hiermee sluiten de cijfers van de gemeente Dinkelland niet aan bij de genoemde aantallen in de media.

Vraag 2

Hoeveel betaalbare woningen (minder dan 275.000 euro) zijn er in 2024 gebouwd?

Antwoord 2

Het betaalbaarheidsbeleid is eind 2024 ontwikkeld om meer regie te voeren op de betaalbaarheid van woningen. De woningen die in 2024 zijn gereed gemeld hebben de planvorming al enkele jaren geleden doorlopen, waardoor er niet meer op kon worden bijgestuurd. De gemeente Dinkelland beschikt niet over gegevens met betrekking tot het aantal betaalbare woningen voor 2024 en voorgaande jaren. Bij de verdere realisatie, zachte en open plancapaciteit, van de nieuwbouwopgave houdt de gemeente Dinkelland rekening met een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad, en stuurt daarmee op 30% sociale huurwoningen, 37% woningen in het middensegment (waarvan 10% goedkope koopwoningen en 27% betaalbare koop of middenhuurwoningen) en 33% overige woningen. In Denekamp Oost fase 1 zijn vorig jaar de eerste gemeentelijke gronden middels een tender in de markt gezet met een maximale VON prijs van 275.000 euro.

Vraag 3

Hoeveel woningen worden er in 2025 en 2026 gebouwd en hoeveel zijn er hiervan passend en betaalbaar voor starters en senioren?

Antwoord 3

De komende twee jaar staan in het teken van een versnelling in de woningbouwproductie. De verwachting is dat er in 2025 171 woningen worden gebouwd en in 2026 219 woningen. De woningen die in 2025 en 2026 worden gebouwd hebben de planvorming, evenals in jaar 2024, al enkele jaren geleden doorlopen waardoor er niet meer op kan worden bijgestuurd. Bij de verdere realisatie van de nieuwbouwopgave houdt de gemeente Dinkelland rekening met de verdeling van de woningvoorraad, bestaande uit 30% sociale huurwoningen, 37% woningen in het middensegment (waarvan 10% goedkope koopwoningen tot € 275.000 v.o.n. en 27% betaalbare koop- en/of middenhuurwoningen) en 33% overige woningen. Daarmee wordt er binnen elk komend woningbouwplan voldoende rekening gehouden met de starter en senior.

Vraag 4

Vindt het college dat de fasering van het woningbouwprogramma uit de perspectiefnota en de daarbij behorende ambities op koers liggen en nog haalbaar zijn?

Antwoord 4

Het college vindt dat de fasering van het woningbouwprogramma uit de perspectiefnota en de daarbij behorende ambities op koers liggen. De fasering van het woningbouwprogramma betreft een verwachting van de geplande woningbouwaantallen voor de komende jaren. We zijn altijd afhankelijk van externe omstandigheden (stikstof, bezwaarprocedures etc.), waardoor de uiteindelijke uitvoering op de planning achter kan blijven. De gemeente programmeert om voldoende flexibiliteit in te bouwen 130% van de woningbehoefte. We blijven de woningbouwprojecten nauwlettend volgen.

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.

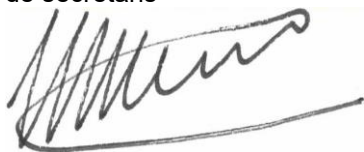
Heeft u nog vragen?

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

Hoogachtend,

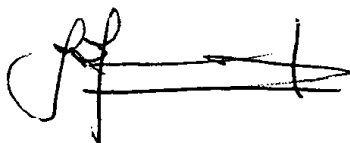
Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris



Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

de burgemeester



J.G.J. Joosten