

College van Burgemeesters en Wethouders van
de gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo

Briefnummer: 191083-C10d
Betreft: Extra motivatie woningbouwprogramma
Behandeld door: ing. M.J.M. (Maurice) Geerdink
Datum: 19 februari 2025
Project: Herontwikkeling Plan Florijn aan de Dorpstraat 14 te Geesteren

Geacht college van Burgermeesters en Wethouders,

Naar aanleiding van de bespreking op het gemeentehuis op 6 februari 2025 willen wij hierbij onze aanvullende motivatie toelichten met betrekking tot de woningbouw in fase 2 van Plan Florijn.

Voor fase 1 is in de bespreking afgesproken dat de reeds overeengekomen woningbouwprogramma voor fase 1 ongewijzigd en conform het eerder vastgestelde principebesluit blijft. De gemeente heeft aangegeven dit woningbouwprogramma voor fase 1 te accepteren.

Een toevoeging van onze zijde betreft dat de sociale huurwoningen in fase 1 dat wij deze niet exclusief koppelen aan ProWonen, maar openstellen voor andere partijen, mits deze voldoen aan de wettelijke kaders en voorwaarden voor sociale huur.

Gemeentelijk Voorstel Fase 2 & standpunt Florijn en Geesterens Belang

Tijdens het overleg op 6 februari heeft de gemeente een wijzigingsvoorstel gepresenteerd voor fase 2, waarbij het woningbouwprogramma zou moeten worden aangepast naar:

- 8 sociale huurwoningen
- 7 woningen in de vrije sector

Wij kunnen ons niet vinden in deze voorgestelde wijziging en stellen in plaats daarvan voor de door de gemeente gewenste 8 sociale huurwoningen te vervangen door 8 sociale koopwoningen.

Dit voorstel sluit beter aan bij de behoeften van Geesterense inwoners. Uit de huidige lijst van circa 110 belangstellenden voor het project blijkt dat circa 35% specifiek zoekt naar een starterswoning. Dit toont aan dat er een grote behoefte is aan betaalbare sociale koopwoningen in plaats van extra sociale huurwoningen.

Onze motivatie hiervoor is helder: wij willen bouwen voor de Geesterense jongeren en starters die graag in het dorp wil blijven wonen. Extra sociale huur kan de instroom van buitenaf bevorderen, terwijl wij juist lokale woningzoekenden willen bedienen. Geesteren heeft immers al meer dan 15 jaar stilgestaan in woningontwikkeling voor deze doelgroep.

Velp	Reigerstraat 30k	6883 ES Velp	☎ 026 – 261 98 97
Enschede	Colosseum 65, kantoorruimte 0.63	7521 PP Enschede	☎ 053 – 203 04 40
Epe	Oenerweg 12	8161 PM Epe	☎ 0578 – 21 50 34

Kader van de Wetgeving & Regionale Woonafspraken

Wij willen de gemeente wijzen op de recente ontwikkelingen en de nieuwe regelgeving omtrent woningbouw en betaalbaarheid. In het aangepaste wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting wordt gesteld dat:

Gemeenten met veel sociale huur 40% nieuwbouw moeten bestemmen voor middeninkomens.

Gemeenten met weinig sociale huur 30% sociale huurwoningen moeten realiseren.

2/3 van alle nieuwbouw binnen de regio betaalbaar moet zijn (betaalbare koop/sociale koop en sociale huur samen).

Belangrijk hierbij is dat deze percentages niet op projectniveau gelden, maar op regioniveau. De gemeente Berkelland heeft dus ruimte om de gewenste sociale huur elders te realiseren en kan in Geesteren juist inzetten op betaalbare koopwoningen voor de lokale bevolking.

Wij verzoeken de gemeente daarom om deze ruimte te benutten voor fase 2 van het plan Florijn.

Financiële Haalbaarheid & Koopprijs

Voor de sociale koopwoningen hanteren wij een richtprijs van € 259.000,- v.o.n. (prijspeil 2024, te indexeren conform stijgingen NHG-norm). Dit sluit aan bij de financiële mogelijkheden van starters en biedt een realistisch alternatief voor sociale huur.

Oproep aan de Gemeente

Met dit hier voorgestelde woonprogramma wordt er, na 15 jaar bouwstop in Geesteren, niet alleen écht ruimte voor alle woningzoekende en doorstromende Geesternaren toegevoegd, maar wordt ook voor eens en altijd de 'houdgreep' van de industriecirkel opgeheven. Dat op zichzelf geeft weer ruimte voor, eveneens noodzakelijke, andere initiatieven. Die industriecirkel is een enorm bemoeilijkende factor en uniek in een kleine kern in Berkelland. Dat dit probleem eindelijk opgelost kan worden in onze ogen voldoende valide reden om toe te stemmen met dit verzoek.

Gelet op de feiten, de recentelijk gewijzigde regelgeving en de woonbehoeften van Geesteren, verzoeken wij de gemeente om het voorstel tot extra sociale huurwoningen te heroverwegen en akkoord te gaan met de vervanging hiervan door sociale koopwoningen.

Samenvattend

Indienen van één BOPA procedure voor de bouw van 44 woningen.

Start fase 2 nadat alle woningen van fase 1 zijn verkocht.

In fase 1 worden 29 woningen gerealiseerd met de volgende verdeling:

- 10 rijwoningen, waarvan:
 - o 4x huurwoningen conform regels sociale huur
 - o 6x starters- koopwoning: betaalbare starterswoning
- 12 2-onder-1 kapwoningen, waarvan:
 - o 4x seniorenwoning: betaalbare koop
 - o 8x 'regulier': betaalbare koop
- 7 vrijstaande woningen, waarvan:
 - o 7x vrije sector

In fase 2 worden 15 woningen gerealiseerd met de volgende onderverdeling:

- 8 rijwoningen, waarvan:
 - o 8x starters-koopwoning; sociale koop
- 7 vrijstaande woningen, waarvan:
 - o 7x vrije sector

Voor de aankoop van een woning binnen 'Plan Florijn' hanteren wij 4 prijssegmenten:

1. *Sociale koop woningen*: maximaal v.o.n.-koopsom van 70% van de betaalbaarheidsgrens (€370.000,-) van de regio Achterhoek exclusief meefinancieren energiebesparende maatregelen. Prijspeil 2024: €259.000,- (prijspeil 2024, te indexeren conform stijgingen NHG-norm).
2. *Betaalbare starterswoningen*: maximaal v.o.n.-koopsom van 75% van de NHG-norm exclusief meefinancieren energiebesparende maatregelen. Prijspeil 2024: €326.250,- (met mogelijkheid tot prijsindexatie conform NHG-norm).
3. *Betaalbare koop*: maximaal v.o.n.-koopsom conform de betaalbaarheidsgrens van de regio Achterhoek exclusief meefinancieren energiebesparende maatregelen. Prijspeil 2024: €355.000,- (met mogelijkheid tot prijsindexatie conform NHG-norm).
4. *Vrije sector*

Wij zien uit naar een positieve besluitvorming en verdere samenwerking.

Met vriendelijke groeten, namens A.E. Florijn, W.H. Florijn en Geesterens Belang,
conStabiel | Adviseurs in Bouwtechniek



ing. M.J.M. (Maurice) Geerdink