

Ons nummer: O21.002288



Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Woningbouwplan Sélânswei in Raerd
Commissie	n.v.t.
Collegebesluit d.d.	17 november 2021
Portefeuillehouder	mr. M.W.J.M. de Man
Team	Ontwikkelen
Behandelend ambtenaar	S.R.W. Walta

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

1. de raad actief te informeren over de stand van zaken ten aanzien van het woningbouwplan aan de Sélânswei in Raerd

Toelichting/achtergrond

Starterswoningen duurder dan eerder geschetst

Tot 2015 stond op de Sélânswei een blok van 9 sociale huurwoningen. De afgelopen jaren zijn er gesprekken gevoerd met Plaatselijk Belang Raerd, de initiatiefnemer (bouwbedrijf Zijlstra) en de grondeigenaar (Elkien) over de plannen om aan de Sélânswei zeven betaalbare woningen voor starters/jongeren uit het dorp te realiseren. De "small houses" zijn ontworpen vanuit de "tiny house"-gedachte, maar ze zijn iets royaler (geschikt voor 1 of 2 personen). Over het ontwerp en de stedenbouwkundige randvoorwaarden werd destijds met alle betrokken partijen overeenstemming bereikt. De initiatiefnemer heeft aangegeven voorrang te willen verlenen aan geïnteresseerden uit Raerd.

De woningen blijken nu echter duurder uit te vallen dan oorspronkelijk werd geschetst. Tijdens de eerste gesprekken over het concept, werd er door de initiatiefnemer gesproken over een VON-prijs van € 160.000,-. Maar mede door de oplopende bouwrijzen, stelposten en dergelijke zijn de prijzen opgelopen naar € 208.000,- tot € 218.000,-. Hierop kwam protest uit het dorp.

Stijgende bouwrijzen

Door stijgende woningrijzen wordt het voor starters steeds lastiger om een woning te kopen. Dit probleem doet zich niet alleen voor in Raerd of elders in onze gemeente; het blijkt een landelijke trend. Het probleem wordt enerzijds veroorzaakt door de krappe woningmarkt en anderzijds door de steeds duurder wordende bouwmaterialen. Hier heeft noch de gemeente, noch het dorp, noch Elkien invloed op. In dit geval is de rol van de gemeente daarnaast vooral een toetsende. De gemeente dient ingediende plannen te toetsen aan geldende wet- en regelgeving en mee te werken indien een plan daaraan voldoet.

Gesprekken met partijen

Afgelopen zomer zijn er door de gemeente gesprekken gevoerd met plaatselijk belang, om mee te denken in de mogelijkheden om de woningen betaalbaar te houden voor de beoogde doelgroep (starters/jongeren uit het dorp).

Daar waar het mogelijk was, hebben we vanuit onze verantwoordelijkheid meegewerkt om de woningen zo betaalbaar mogelijk te houden. Zo zijn bijvoorbeeld de ambtelijke kosten voor het

stedenbouwkundige ontwerp niet in rekening gebracht. Deze kosten worden normaliter doorberekend aan initiatiefnemers en zijn in dat geval kosten- en prijsverhogend.

Daarnaast zijn de subsidiemogelijkheden vanuit de gemeente onderzocht, hieruit is voortgekomen dat er geen subsidie beschikbaar was die kon leiden tot een lagere VON-prijs. Ook is aangeboden om de haalbaarheid te onderzoeken om tweedehands materiaal voor de inrichting van het terrein beschikbaar te stellen.

In gesprek over het vervolg

Uiteraard hebben we ook contact met grondeigenaar en initiatiefnemer Elkien en zij hebben ook vernomen dat er onvrede bij (een deel) van de bewoners van het dorp Raerd is. Elkien heeft aangegeven in gesprek te willen blijven met het dorp Raerd en heeft voorgesteld om een constructieve dialoog met alle betrokken partijen over de ontstane situatie en het vervolg te gaan voeren.

Ons college vindt het positief dat er vervolggesprekken aanstaande zijn en dat Elkien met het dorp wil kijken hoe ze verder kunnen gaan met de huidige situatie.

Wij zullen uw raad uiterlijk in januari informeren over de uitkomsten van de gesprekken.

Bijlage(n)

-