

Technische vraag

Artikel 4.2 van het Reglement van orde van de gemeenteraad van Maashorst 2026

Zaaknummer: 7897-2024

Technische vraag aan team: Ruimte / Planvorming en ontwerp

Onderwerp: Vaststellen Bestemmingsplan Kloosterstraat, Volkel

Het raadsvoorstel spreekt van het realiseren van “starterswoningen” en “levensloopbestendige woningen”. De definitie van deze begrippen ontbreekt echter. Daarom de volgende vragen:

1. Wat wordt in dit bestemmingsplan verstaan onder het begrip “starterswoning” en “levensloopbestendige woning”?
2. Kunnen de starterswoningen en/of levensloopbestendige woningen worden aangemerkt als betaalbare koop (onder de NHG-grens) volgens het actuele woonbeleid van de gemeente Maashorst?
3. Zo ja/nee, hoe is de betaalbaarheid van de starterswoningen geborgd via bijvoorbeeld een maximale koopprijs?
4. Welke (aanvullende) maatregelen worden er genomen om na realisatie van het plan de gewenste doorstroming naar passende woningen te stimuleren?

Ondertekening:

Datum indiening	:	9-9-2026
Fractie	:	GL-PvdA-D66-PRO
Naam indiener	:	Tom Bartels
Einddatum	:	19-9-2026
iBabs ID nr.	:	298

Antwoord op technische vraag

Artikel 4.2 van het Reglement van orde van de gemeenteraad van Maashorst 2026

Technische vraag aan team: Ruimte / Planvorming en ontwerp
Datum: 15-9-2026
Vraag 1: Wat wordt in dit bestemmingsplan verstaan onder het begrip “starterswoning” en “levensloopbestendige woning”? Antwoord 1: De begrippen ‘starterswoning’ en ‘levensloopbestendige woning’ komen in de planregeling van het bestemmingsplan niet voor en zijn derhalve verder daar ook niet gedefinieerd. De planregeling onderscheidt vanuit stedenbouwkundig perspectief alleen de vrijstaande woningen / halfvrijstaande woningen / aaneengesloten woningen (artikel 8.2.2.). Vraag 2: Kunnen de starterswoningen en/of levensloopbestendige woningen worden aangemerkt als betaalbare koop (onder de NHG-grens) volgens het actuele woonbeleid van de gemeente Maashorst? Antwoord 2: De verschillende kwalificaties van woningen hebben hun eigen oorsprong, doel en merites. Zo stelt de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) elk jaar de grens vast voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is per 1 januari 2026 vastgesteld op €470.000 (en €498.200 als je investeert in energiebesparende maatregelen). De minister van VROM stelt elk jaar de grens vast voor betaalbare koop. Deze is voor 2026 vastgesteld op €420.000,-. Van gemeentewege is met initiatiefnemer in deze in 2021 een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is het beoogde bouwprogramma overeengekomen dat er als volgt uit ziet: - 25%-50% starterswoningen (indicatieve v.o.n.-prijs € 225.000) - 25%-50% levensloopbestendige woningen (volledig woonprogramma op begane grond) - 100% grondgebonden. Wanneer de v.o.n.-prijs voor starterswoningen uit 2021 nu wordt geïndexeerd bedraagt deze ca. €300.000,-. Daarmee is te stellen dat deze als betaalbaar als ook onder de betaalbare sociale koopgrens (85% van de betaalbaarheidsgrens) en onder de NHG-grens gekwalificeerd kan worden. Ook valt deze woning dan onder de betaalbare sociale koopgrens (85% van de betaalbaarheidsgrens) en is het met de geïndexeerde prijs van de woning mogelijk om een starterslening aan te vragen (sociale koopgrens maximaal €357.000,-, prijspeil 2026). Vraag 3: Zo ja/nee, hoe is de betaalbaarheid van de starterswoningen geborgd via bijvoorbeeld een maximale koopprijs?

Antwoord 3.

De maximale verkoopprijs van de starterswoning (geïndexeerd €300.000) is neergelegd in de anterieure overeenkomst die gesloten is tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Vraag 4.

Welke (aanvullende) maatregelen worden er genomen om na realisatie van het plan de gewenste doorstroming naar passende woningen te stimuleren?

Antwoord 4.

Voor zover de vraag voorliggend plan betreft wordt opgemerkt dat het in deze gaat om koopwoningen die gerealiseerd worden door een marktinitiatief. De gemeente is voor de verkoop (nu of in de toekomst) aan toekomstige bewoners in beginsel geen partij. De woningen worden in de vrije markt gezet en eenieder heeft de mogelijkheid om een van de woningen te kopen. Met de verkopende partij zijn verder geen (aanvullende) maatregelen overeengekomen.