WERKGROEP 1.1 · BURGERBERAAD HELLENDOORN

Betaalbaar Wonen Nu.

Een integraal voorstel voor een toekomstbestendige en betaalbare huursector in onze gemeente.

DE AANLEIDING

De mismatch op de woningmarkt

Vastgelopen doorstroming

Ouderen wonen vaak in ruime eengezinswoningen, terwijl jonge gezinnen en starters geen passende plek kunnen vinden.

Financiële & praktische drempels

Angst voor huurverhoging en het geregel van verhuizen houden senioren tegen. De lage huur houdt mensen “gevangen”.

Stagnerende nieuwbouw

Starre provinciale regels (Overijssel) dwarsbomen plannen. Nieuwbouw alleen lost het woningtekort niet op.

De vicieuze cirkel

Grote woningen blijven bezet, de druk op starters stijgt en de maatschappelijke kosten lopen op.

ONS VOORSTEL

Wonen weer mogelijk maken

Wij brengen het vliegwiel van de woningmarkt weer in beweging én voegen structureel betaalbare huurwoningen toe. Door ouderen te ontzorgen en slim om te gaan met grond en bouw, krijgen ouderen, gezinnen én jongeren weer kans op een passende woning.

1. Doorstroomregeling

Senioren verhuizen zonder financieel of praktisch risico, zodat de keten op gang komt.

2. Grond & erfpacht

De gemeente zet eigen grond in, zodat de huur structureel betaalbaar blijft.

3. Snel & flexibel bouwen

Prefab en verplaatsbare woningen leveren snel extra, duurzaam aanbod.

OPLOSSING 1

Doorstroomregeling “Betaalbaar 1.1”

Vier garanties die de drempel om te verhuizen wegnemen:

Huurbehoud

Behoud of verlaging van de huidige huurprijs bij verhuizing naar een passende woning.

Ontzorging

Volledig vergoede verhuizing, inclusief hulp bij in- en uitpakken en alle administratie.

Voorrang

Directe voorrang op gelijkvloerse, levensloopbestendige woningen dichtbij voorzieningen.

Wooncoach

Persoonlijke begeleiding van oriëntatie tot aan de nieuwe voordeur.

OPLOSSING 2

Betaalbare huur via grond & erfpacht

Gemeente (grond) + **Stichting** (woning) = **structureel betaalbare huur**

Het erfpachtmodel

De gemeente behoudt de grond en geeft deze in erfpacht uit. De grondkosten verdwijnen uit de huur, waardoor de woonlasten structureel dalen — ook als de markt onder druk staat.

Meer voor minder

Met hetzelfde gemeentelijke kapitaal kunnen meer woningen worden gerealiseerd. Een efficiënte, toekomstbestendige inzet van publiek bezit voor publiek belang.

OPLOSSING 3

Snel & flexibel bouwen met tiny houses

- Snelle realisatie in maanden in plaats van jaren, dankzij prefab.
- Duurzaam en circulair gebouwd.
- Ideaal voor tijdelijke inzet op braakliggend terrein.
- Woningen die op aanvraag groter of kleiner kunnen — mee met de wisselende woonvraag.

Bouwen naar behoefte

Flexibele woningbouw sluit naadloos aan op de veranderende vraag van het moment — en op corporaties die voortdurend inspelen op het wisselende aanbod.

HET EFFECT

Het vliegwiel komt in beweging

1:3

verhuisbewegingen per senior

Elke senior die via de regeling verhuist, zet gemiddeld twee tot drie extra verhuizingen in gang: een gezin schuift door naar de eengezinswoning en een starter vindt eindelijk een plek.

Kosten per verhuizing

€ 3.000

incl. coach & subsidie

Extra huurinkomsten

€ 4.000 – 5.000

per senior per jaar

Terugverdientijd

1 – 3 jaar

plus besparing op zorg/Wmo

BURGERAKKOORD

Onze beslispunten

Hierover stemt de Inwonerraad. Elk beslispunt staat op zichzelf en kan los van de andere worden uitgevoerd.

1

Doorstroomregeling voor senioren

De gemeente Hellendoorn voert een doorstroomregeling in voor senioren: wie verhuist naar een passende, gelijkvloerse woning behoudt of verlaagt de huidige huurprijs, krijgt een volledig vergoede verhuizing, voorrang bij toewijzing en begeleiding door een persoonlijke wooncoach. De gemeente reserveert hiervoor jaarlijks budget.

VOOR / TEGEN

2

Betaalbare huur via grond & erfpacht

De gemeente stelt eigen grond beschikbaar via erfpacht en laat een woningstichting hierop betaalbare huurwoningen bouwen. Doordat de grondkosten uit de huur verdwijnen, dalen de woonlasten structureel. Zo realiseert Hellendoorn duurzaam betaalbare huurwoningen, ook als de markt en provinciale plannen onder druk staan.

VOOR / TEGEN

3

Versnelde, flexibele woningbouw

De gemeente maakt versnelde, flexibele woningbouw mogelijk door prefab en verplaatsbare woningen (tiny houses) toe te staan op braakliggende en tijdelijke locaties, met soepelere en snellere vergunningen. Zo ontstaat op korte termijn extra, duurzaam en betaalbaar aanbod voor starters en spoedzoekers.

VOOR / TEGEN

Vragen?

Laten we vandaag de eerste stap zetten naar een gemeente waar wonen voor iedereen weer mogelijk is.

Bedankt voor uw aandacht.