

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Motie Herziening uitgangspunten woningbouw
<b>Portefeuillehouder</b>	-	A. Schuurman (wethouder)
<b>Domein</b>	-	Ruimte
<b>Contactpersoon</b>	-	D. Roessink
<b>Contactgegevens</b>	-	d.roessink@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

**Behandeld in collegevergadering van**  
**Behandeling in raadsvergadering van**

26 november 2024  
16 december 2024

---

### **Kernboodschap:**

Kennis te nemen van dit antwoord op de motie herziening (stedenbouwkundige en financiële) uitgangspunten en de toezegging om onderzoek te doen naar ondergronds parkeren bij woonwijken (T 1556)

### **Toelichting:**

Op 27 november 2023 heeft de raad de motie Herziening (stedenbouwkundige en financiële) uitgangspunten aangenomen, zie bijlage 1. Daarnaast heeft het college de toezegging gedaan om onderzoek te doen naar ondergronds parkeren bij woonwijken (T 1556).

Deze twee onderwerpen raken het thema financiële haalbaarheid van locatie-ontwikkeling.. Bij de laatste twee plannen die de raad heeft vastgesteld staat deze financiële haalbaarheid onder druk. (Ooster Dalfsen Noord, Waterinkweg Lemelerveld). De motie en de toezegging komen voort uit de behandeling van deze plannen.

U heeft gevraagd om de stedenbouwkundige en financiële uitgangspunten te herzien en om te onderzoeken of ondergronds parkeren bij woonwijken de financiële haalbaarheid kan vergroten. Om uw vraag te kunnen beantwoorden is een nadere analyse van de exploitatieopzetten nodig. Wij hebben op 14 november jl. over dit onderwerp een werksessie met u mogen hebben. Deze memo kan gezien worden als een samenvatting van die avond.

Een exploitatieopzet bestaat uit een opbrengstzijde en een kostenzijde. Dat de financiële haalbaarheid onder druk staat komt doordat enerzijds de opbrengstzijde steeds minder opbrengsten vertoont en dat anderzijds de kostenzijde steeds hogere kosten laat zien.

Vanuit de regionale woondeal is overeengekomen dat de gemeente meer betaalbare woningen realiseert; 30 % huur, 40 % betaalbare koop en 30 % vrijesector. Hiermee ontstaat er meer aanbod voor starters en doorstromers in het woningaanbod. Keerzijde van de medaille is echter dat de opbrengsten per m<sup>2</sup> uitgeefbare gronden voor sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen lager zijn dan de opbrengsten per m<sup>2</sup> van vrijesectorwoningen. Dat kan wel tot circa 20 % verschil zijn. Het mag duidelijk zijn dat bij grote plannen dit een fors mindere opbrengst genereert.

Tegelijkertijd zorgen de eisen die bij nieuwe ontwikkellocaties gesteld worden aan de inrichting van de openbare ruimte voor steeds minder uitgeefbare gronden. Denk hierbij aan maatregelen ten behoeve van waterberging, hittestress, water en bodem sturend ontwerpen etc. Aan de opbrengstzijde betekent het verlies aan uitgeefbare grond dus ook minder opbrengsten. Aan de kostenzijde stijgen anderzijds de kosten ook nog eens omdat er meer m<sup>2</sup> openbare ruimte ingericht moet worden.

De financiële haalbaarheid komt hierdoor sterk onder druk te staan. De gemeente Dalfsen staat hierin niet alleen, dit effect is landelijk. De Vereniging van Grondbedrijven (VVG) – waar de gemeente Dalfsen lid van is - heeft over de betaalbaarheid van woningbouwlocaties een positionpaper opgesteld en die ingebracht bij het interdepartementaal onderzoek naar de knelpunten bij

woningbouwontwikkeling. Verschillende aanbevelingen die uit dit onderzoek naar voren zijn gekomen zijn als advies aan de Tweede kamer en het kabinet gegeven. Verschillende aanbevelingen hebben een plek in het regeerakkoord gekregen.

Wij stellen bij het ontwikkelen van woningbouwlocaties vooraf vrijwel nooit 'standaard' financiële en stedenbouwkundige uitgangspunten. Bij de opzet van een stedenbouwkundig plan kijken we naar de locatietekenen als aanwezigheid van groen, water, bomen, ligging ten opzichte van infrastructuur, aanwezige bebouwing etcetera. Daarbij hebben de kaders die voortvloeien uit landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders ook invloed op de opzet van het plan. Dit zijn de beleidskaders die in het kader van de ruimtelijke onderbouwing altijd in de toelichting op het plan worden genoemd en op basis waarvan de nodige onderzoeken worden gedaan. Deze twee elementen samen leiden tot een stedenbouwkundig plan,

Uw vraag om te komen tot een herziening van financiële en stedenbouwkundige uitgangspunten is wat ons betreft een oproep om bij komende plannen extra aandacht te schenken aan de opzet van een plan dat binnen de kaders financieel haalbaar blijft. Wellicht dat dit gevolgen heeft voor andere beleidskaders of uitgangspunten in de planontwikkeling. Dit kan resulteren in de noodzaak om u vroegtijdig bij plannen te betrekken en u mogelijk te verzoeken binnen de betreffende ontwikkeling gegrond af te wijken van beleidskaders en of gestelde uitgangspunten.

De eerstvolgende grotere woningbouwplannen betreffen het Engelland in Dalfsen en Oosterbouwlanden in Nieuwleusen. Bij die plannen kunt u aan het begin van het proces uw randvoorwaarden en uitgangspunten meegeven. Voor het plan Oosterbouwlanden is dat gepland voor Q2 2025, voor het Engelland zal dat bij de uitwerking van deelplannen gebeuren.

**Communicatie:**

De memo op de gebruikelijke wijze op de agenda van de raad plaatsen.

**Vervolg:**

Bij de ontwikkeling van de plannen het Engelland en Oosterbouwlanden wordt uw raad in het beginstadium van de planvorming betrokken bij de uitgangspunten en randvoorwaarden die gesteld worden.

**Bijlagen:**

Geen

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
Rikus Jager

de gemeentesecretaris  
Henry van der Woude