

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Uitgifte bouwgrond starterswoningen in CPO
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Bertus Berkhoff
Contactgegevens	-	b.berkhoff@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

15 december 2020
25 januari 2021

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:
de uitgifte van bouwgrond in Nieuwe landen II (Lemelerveld) en Westerbouwlanden Noord (Nieuwleusen) voor de realisatie van starterswoningen (sociale koopwoningen) in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Toelichting:

De woningmarkt kent een grote krapte, wat we ook in Dalfsen terug zien. Voor de minder financieel draagkrachtige starter is er nagenoeg geen aanbod op de woningmarkt. Door het toenemende aantal éénpersoonshuishoudens zijn er meer kleinere, betaalbare woningen nodig.

In de woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024 wordt hier aandacht aan geschonken en worden maatregelen getroffen om alle inwoners een eerlijke kans te geven op de woningmarkt. Zo is er bij de uitgifte specifieke aandacht voor starters, zullen er vraaggericht (kleine) woningen voor starters worden gebouwd en is de starterslening onlangs uitgebreid met nieuwbouw.

Met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) proberen wij verdere invulling te geven aan deze maatregel. CPO is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Bij CPO bezit een aannemer/ontwikkelaar geen rechten op de bouwgrond en bepaalt deze niet de hoogte van de koopprijzen van de woningen en daarmee de winstmarge. Bij CPO is er sprake van concurrentie, doordat meerdere partijen, door de op te richten vereniging, worden uitgenodigd voor de inschrijving van de aanbesteding. CPO leidt tot lagere bouwkosten voor de koper.

Aan inschrijving voor en deelname aan deze CPO-projecten verbinden wij de volgende voorwaarden:

- a. de uitgifte-regels voor bouwgrond zijn van toepassing;
- b. de inschrijving staat alleen open voor (financieel minderdraagkrachtige) starters met een maximum jaarinkomen van € 50.000,-;
- c. de maximale vrij-op-naamprijs voor een tussenwoning bedraagt € 210.000 en voor een hoekwoning € 240.000;
- d. er bestaat geen keuzemogelijkheid voor een specifieke kavel maar enkel voor het type woning (hoek- of tussenwoning);
- e. de volgorde voor deelname aan het CPO-project wordt door loting door een notaris bepaald.
- f. deelnemers/kopers dienen minimaal één aannemer of ontwikkelaar uit de gemeente Dalfsen bij de inschrijving aanbesteding te betrekken.

In Q1 2021 willen we starten met een CPO-pilot in Nieuwe Landen II in Lemelerveld voor de uitgifte van 22 rijenwoningen en in Q2 voor Westerbouwlanden Noord in Nieuwleusen met de uitgifte van 10 bouw kavels voor rijenwoningen. In geval van gebrek aan animo zal het aantal minder zijn. Vooruitlopend daarop zullen één of meerdere informatieavonden worden georganiseerd.

Financiën:

De kosten van informatieavonden, selectie en gesprekken (€ 1.500,- tot € 2.000,-) worden ten laste gebracht van de grondexploitatie.

Communicatie:

De informatieavonden zullen in Kernpunten, op social media en de website bekend worden gemaakt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de waarnemend-gemeentesecretaris/directeur
H.J. van der Woude