

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Woonupdate 001
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Gerwin van Lohuizen
Contactgegevens	-	g.vanlohuizen@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

19 september 2023
16 oktober 2023

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

- De Woonupdate 001 met daarin enkele belangrijke ontwikkelingen op de landelijke en lokale woningmarkt.

Toelichting:

Voor u ligt de eerste Woonupdate. Het onderwerp “Wonen” staat hoog op de agenda, zowel landelijk als lokaal. In ons College Uitvoeringsprogramma 2023-2026 is “Wonen” een prominent thema.

Doel van de periodieke Woonupdate is om u te informeren over belangrijke ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt in brede zin. De Woonupdate zal 2 keer per jaar verschijnen, indien nodig/gewenst kan deze frequentie aangepast worden.

Inhoud:

- I. Effecten Starterslening
- II. Woningmarktontwikkelingen en lokale effecten
- III. Versnelling woningbouw
- IV. Woonzorgvisie
- V. Voortgang uitbreidingslocaties
- VI. Woningbouwontwikkelingen per kern

I. Effecten starterslening: evaluatie algemeen en verhoging

Er is onderzoek gedaan naar de effecten van de SVn Starterslening in Dalfsen in het algemeen (1) en meer specifiek van de per 1 januari 2023 door u geamendeerde verhoging van de maximale koopsom om in aanmerking te komen voor deze lening naar € 405.000 (2). Sinds de invoering van de SVn Starterslening in de gemeente Dalfsen, is dit nog niet eerder onderzocht.

Dit onderzoek is mede naar aanleiding van de Werkconferentie woningmarkt van 20 maart 2023 uitgevoerd. Uit het onderzoek instrumentarium woningmarkt blijkt dat Dalfsen in vergelijking met omliggende gemeenten een ruime regeling kent.

1. We hebben koopstarters gevraagd wat voor hen de grootste belemmeringen waren bij het zoeken naar een woning en in hoeverre de SVn starterslening hen hierbij heeft geholpen. De meest genoemde belemmering is de schaarste van woningen in het algemeen. Wat opvalt is dat 90% van de aanvragers van de starterslening alleenstaand is. Samenwonende stellen maken minder gebruik van de lening omdat hun gezamenlijke inkomen doorgaans voldoende is om de door hen gewenste woning zelfstandig te financieren.

Vrijwel alle starters geven aan dat zij zónder de starterslening hun woning niet zouden kunnen kopen. Of niet de benodigde woningverbetering/verduurzaming konden doen. Voor hen is de Starterslening dus noodzakelijk gebleken.

Verder is ruim 90% van de aanvragers inwoner van de gemeente Dalfsen (geweest).

2. Om in aanmerking voor een starterslening te komen, is per 1-1-2023 de maximale koopsom verhoogd van € 300.000 naar € 405.000.

We zien onder de eerste aanvragen die in 2023 zijn binnengekomen een aantal woningen tot ca. € 330.000. Daar heeft de verhoging dus absoluut aan bij gedragen. Dat horen wij ook terug van aanvragers. Respondenten geven aan dat de verhoging voor hen echt een uitkomst is geweest: zonder de verhoging was voor hen het kopen van de woning niet mogelijk.

Koopsommen van boven de € 350.000 zien we (nog) niet. De reden hiervoor kan zijn dat de -vaak alleenstaande- aanvrager niet in aanmerking komt voor een hypothecaire financiering in deze prijsklasse.

In heel 2022 zijn in de gemeente Dalfsen veertien startersleningen verstrekt. In 2021 waren dat er nog vier. Voor 2023 verwachten we op ca. 25 startersleningen uit te komen. We zien dat veel startersleningen worden aangevraagd voor de nieuwbouwwoningen in CPO-projecten die de gemeente zelf uitgeeft.

In de afgelopen maanden zien we ook in de bestaande woningmarkt een stijgend aantal aanvragen van startersleningen. De recente verhoging van de maximale koopsom bij een starterslening draagt hier absoluut aan bij. Vrijwel iedere starterslening wordt op het maximum van € 35.000 aangevraagd. Lokale makelaars en hypotheekadviseurs zijn goed op de hoogte van de uitgebreide mogelijkheden voor een starterslening in Dalfsen en brengen deze actief onder de aandacht van starters.

Via de 1^e Berap is een bedrag van € 500.000 beschikbaar gekomen voor extra startersleningen.

Hierdoor hebben we naar verwachting voor het komende jaar voldoende budget om aan de stijgende vraag naar nieuwe startersleningen te voldoen. We blijven dit monitoren.

Daarnaast ontstaat er doorlopend nieuw budget voor startersleningen door de aflossingen en betaalde rente op al eerder verstrekte leningen (revolverend fonds).

II. Woningmarktontwikkelingen en lokale effecten

De landelijke verkoop van nieuwbouwwoningen en bouwkavels is in de afgelopen jaren teruggelopen. De enorm gestegen bouwkosten én de oplopende hypotheekrente zijn hiervan met name de oorzaak. Projectontwikkelaars dreigen daardoor te blijven zitten met hun (te) dure aanbod, nieuwe projecten blazen ze om deze reden soms af. De nieuwbouw stokt daardoor op veel plekken in het land. Met name grotere vrijesectorkavels bleken lastiger te verkopen. Dit zien we ook in onze gemeente bij de uitgifte van bijvoorbeeld onze bouwkavels van vrijesector woningen in Westerbouwlanden (zie verder onder IV: Nieuwleusen).

Om gestaakte of stilgevallen bouwprojecten te herstarten kan een financiële impuls helpen. Hiervoor komt in Q3 2023 de Startbouwimpuls (SBI) beschikbaar. Alleen woningbouwplannen waarvoor juridische zekerheid is, komen in aanmerking voor deze subsidie. Gestaakte bouwplannen met een onherroepelijk bestemmingsplan krijgen dus voorrang. Plannen met de status vastgesteld bestemmingsplan komen direct daarna. Deze twee statussen hebben de gemeentelijke uitbreidingslocaties nog niet. Het SBI-loket sluit 13 oktober, of er een vervolgranche komt is nog onbekend.

Wat betreft de woningmarkt van bestaande woningen: na ongeveer een jaar van flink dalende huizenprijzen (als gevolg van de opgelopen hypotheekrente en daardoor minder financieringsruimte) lijkt hier medio 2023 een kentering in te zijn gekomen. Makelaarsvereniging NVM spreekt dan ook van een markt die aan het opveren is. Er staan -ook in de gemeente Dalfsen- weer meer bestaande woningen te koop dan in de afgelopen jaren het geval was (bron: funda.nl). Daarmee zien we een verschuiving van een verkopers- naar een kopersmarkt.

Starters waren mede hierdoor in staat om in het afgelopen half jaar meer huizen te kopen dan in dezelfde periode vorig jaar. Dit kwam door een combinatie van lagere woningprijzen, hogere inkomens en ruimere leennormen. Toch blijft hun positie moeilijk, met name voor alleenstaanden.

De kopersmarkt lijkt intussen te wennen aan de gestegen hypotheekrentestand én de oplopende bouwkosten. We zien bouwkosten stabiliseren en soms zelfs dalen. Hierdoor wordt nieuwbouwen weer goedkoper en daarmee meer betaalbaar. Dit zal weer voor doorstroming moeten zorgen.

Dankzij de landelijke Woondeals en de opgelopen bouwkosten zien we in de landelijke nieuwbouwmarkt een verschuiving ontstaan naar meer betaalbare, vaak kleinere woningen.

De ontwikkelingen rondom de landelijke regels voor stikstof lijken vooralsnog geen invloed te hebben op het bouwrijp maken en verkopen van bouw kavels op nieuwe gemeentelijke uitbreidingslocaties (zie verder ook onder V). De regelgeving op dit onderwerp is echter aan verandering onderhevig en daarmee onvoorspelbaar. Vooralsnog zijn er geen signalen die het bouwen van woningen op deze locaties verhinderen. Wij zullen dit uiteraard blijven monitoren en u informeren.

III. Versnelling woningbouw

a. Versnelling woningbouw

In heel Nederland zoeken gemeenten naar mogelijkheden voor het versneld toevoegen van (flex)woningen. De grootste knelpunten zijn beschikbaarheid van gronden, aansluiting op nutsvoorzieningen en bezwaren van omwonenden.

De gemeente Dalfsen heeft op meerdere plekken grondposities. Hier kunnen echter niet zo maar woningen geplaatst worden. We lopen ook aan tegen het feit dat het aansluiten op nutsvoorzieningen lang duurt. Dit knelpunt speelt zowel voor (verplaatsbare) flexwoningen als voor permanente woningen. Wat betreft het aansluiten op nutsvoorzieningen is er geen verschil tussen tijdelijke of permanente bouw. Daarom hebben wij onze aandacht ook gericht op plaatsen waar in de toekomst al permanente woningbouw gepland is.

Een voordeel van permanente woningen is de kwalitatieve bouwkwaliteit en duurzaamheid, waardoor ze een langere levensduur hebben. Het einddoel is en blijft natuurlijk om sneller én extra woningen bouwen. Wij zijn daarom naast (verplaatsbare) flexwoningen ook gaan zoeken naar andere permanente versnellingsmogelijkheden. Bijvoorbeeld door bestaande plannen in tijd naar voren te halen (circa 65 woningen) en het herverkavelen van vrije sectorwoningen naar sociale woningbouw (16 sociale huurwoningen).

Het versnellen en toevoegen van woningbouwplannen is een grote opgave met de nodige besluitvorming richting uw raad, waaronder het mogelijk toepassen van de coördinatieregeling. De coördinatieregeling maakt het mogelijk dat diverse vergunningenprocedures gelijktijdig worden doorlopen.

b. Flexwonen

Intussen neemt de urgentie op de woningmarkt verder toe. Door de niet aflatende toestroom van statushouders/vluchtelingen stijgt de gemeentelijke taakstelling alsmaar. Hierdoor heroverwegen wij naast de ingezette permanente versnellingsmogelijkheden hierboven om parallel ook tijdelijke flexwoningen te realiseren. Dan zullen we bereid moeten zijn om concessies te doen in ruimtelijke kwaliteit en hoe lang de woningen beschikbaar zijn. Naast flexwoningen zoeken we ook naar andere manieren om versneld woningen toe te kunnen voegen (bijv. in bestaand vastgoed).

We hebben u in juni met een raadmemo geïnformeerd over het “3 Kernenbeleid Tijdelijke Huisvesting”. Kort daarna is een persbericht uitgegaan en vanaf dat moment kunnen inwoners zich aanmelden voor informatiebijeenkomsten. De aanmeldingen komen hiervoor gestaag binnen. Deze aanmeldingen zijn van zowel geïnteresseerde woningzoekers als van omwonenden.

IV. Woonzorgvisie

In 2024 zal er een nieuwe meerjarige Woonzorgvisie komen. Hiervoor zult u als gemeenteraad en de diverse stakeholders (zoals participatieraad, corporaties, zorginstellingen en inwoners) uitgebreid betrokken worden.

Het Rijk vraagt vanuit de Nationale Bouw- en Woonagenda te werken aan meerdere programma's. Een belangrijk aspect hiervan is rekening houden met de huisvesting van diverse specifieke aandachtsgroepen. Deze doelgroepen zoals o.a. statushouders, asielzoekers, woonwagenbewoners, arbeidsmigranten en ouderen moeten daarom ook een plek krijgen in de nieuwe woonzorgvisie.

De decentralisatie van de zorg, uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijk opvang zullen ook in een woonzorgvisie terugkomen.

De in het algemeen sterk veranderende gezinssamenstelling (kleinere huishoudens, meer alleenstaanden) en vergrijzing maken dat het woningaanbod naar de toekomst fundamenteel anders moet. Bijvoorbeeld door te kijken naar toekomstbestendige woonvormen zoals kleinere woningen, semicollectieve woonvormen, hofjes, flexwoningen en mantelzorgwoningen.

De woonzorgvisie wordt uitgewerkt in een programma/uitvoeringsagenda. Een jaarlijkse update van dit programma -bijvoorbeeld in een technische sessie- is onderdeel van de opdracht.

V. Voortgang uitbreidingslocaties

Kern	Locatie	aantal	bouwrijp	uitgeefbaar
Nieuwleusen	Westerbouwlanden F2	180	2022	2022
Dalfsen	Oosterdalfsen Noord	338	Q1 2025	2025
Oudleusen	Muldersweg II	24	Q4 2023	2024
Lemelerveld	Waterinkweg	210	Q1 2025	2025
Hoonhorst	De Koele II	83	Q4 2024	2025
	Totaal	835		

Toelichting op de tabel:

Nieuwleusen en Oudleusen: Bestemmingsplannen zijn al vastgesteld.

Oosterdalfsen Noord: Verkeersafwikkeling en verhouding woningtypen komen opiniërend in de raadscommissie in Q4 2023.

Waterinkweg: Stedenbouwkundigplan als akkoordstuk in raad in september 2023.

De Koele II: Bestemmingsplan, BKP en GREX in raadscommissie in Q4 2023.

Afhankelijk van de verschillende besluiten, procedures en eventuele zienswijzen kan deze planning wijzigen.

De ruimtelijke procedures (onderzoeken, participatie, stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan etc.) zijn altijd de belangrijkste tijdsfactoren geweest bij nieuwbouw. Het aansluiten van nutsvoorzieningen speelt echter een steeds grotere rol. De doorlooptijd van dit proces is namelijk in de afgelopen jaren opgelopen van circa 12 weken tot soms meer dan 40 weken.

VI. Woningbouwontwikkelingen per kern

Hieronder leest u per kern de belangrijkste woningbouwontwikkelingen. Naast deze selectie van nieuwbouwplannen zijn er uiteraard ook andere belangrijke toevoegingen in de kernen én in ons buitengebied. Bijvoorbeeld door Sloop voor Kansen of woningsplitsing.

In vergelijking met omliggende gemeenten hebben wij in de gemeente Dalfsen verhoudingsgewijs veel harde woningbouwplannen. Dit betreft zowel particuliere plannen als van woningcorporaties. Daarnaast hebben wij zelf 5 grote uitbreidingslocaties in ontwikkeling (de tabel hierboven). Na een aantal recordjaren van nieuwbouw -met als hoogtepunt 2022 toen we provinciaal koploper waren- hebben we voor de komende jaren ook veel in het verschiet.

Uiteraard zijn er ook nog zachte plannen in ontwikkeling/behandeling waarover we u in een later stadium zullen raadplegen en informeren zodra deze plannen een volgende fase in gaan.

Nieuwleusen

Westerbouwlanden fase 2

In de afgelopen twaalf maanden zijn er door de gemeente in totaal 41 bouwrijpe woningbouw kavels voor 2^{de} kap en vrijstaande woningen te koop aangeboden. Hiervan staan nog vier vrijstaande kavels

te koop. De 2¹-kapwoningen zijn (op één woning na) allemaal verkocht of onder optie. De genoemde aantallen zijn inclusief zes herverkavelde vrijstaande woningen naar dertien 2¹ kap woningen waar u in januari reeds over geïnformeerd bent. Dit herverkavelen zorgde voor extra woningen.

Op 8 juni jl. was het startsein voor de bouw van 47 sociale eengezinshuurwoningen voor VechtHorst en 13 ruime hoek/rijwoningen in de vrijesector (project het Wester). Een welkome toevoeging aan de woningvoorraad.

De verkoop van de geplande 20 SMART-woningen (kleine rug-aan-rug woningen voor 1 a 2 persoonshuishoudens) loopt niet zo goed zoals verwacht. Door de opgelopen bouwkosten (stijging VON prijzen) en gestegen hypotheekrente (minder financieren, hogere maandlasten) loopt de verkoop van dit type onvoldoende. Vanuit de beoogde doelgroep starters zijn er te weinig kopers om de bouw te kunnen starten. De starters die wel gekocht hebben, willen juist heel graag dat de bouw van deze woningen opgestart wordt. De verkopende makelaar laat weten lokale interesse te zien buiten de groep starters. Om de bouw van deze woningen niet verder te vertragen, is besloten de ontwikkelaar toe te staan ook te verkopen aan niet starters, zoals oudere alleenstaanden/stellen en mensen die vanuit een andere koopwoning kopen. Uiteraard blijft de zelfbewoningsplicht op deze kavels van kracht. Daarmee wordt immers het opkopen voor verhuur voorkomen. Met het verruimen van de doelgroep komt naar verwachting als positieve bijvangst ook extra doorstroming vanuit grotere eengezinswoningen (binnen Nieuwleusen) op gang.

Afgelopen zomer zijn er tien nieuwe CPO-woningen (sociale koop voor starters) in Westerbouwlanden opgeleverd (de straten Grote Vos en Dagpauwoog). Dit was het eerste CPO-project in de kern Nieuwleusen.

De tweede CPO-groep met starters (eveneens tien woningen in Westerbouwlanden, aan de Koekoeksbloem) zijn inmiddels bij de notaris geweest voor de formaliteiten en hebben een aannemer geselecteerd die aan hun gezamenlijke wensen voldoet. De bouwaanvraag wordt dit jaar verwacht. In Westerbouwlanden staan er nog twee vergelijkbare CPO-projecten op stapel, welke in de komende jaren (2024 en verder) uitgegeven zullen worden.

Er resteren in Westerbouwlanden dan nog circa 30 vrijesectorwoningen (vrijstaande en 2¹-kap), deze zullen in de komende jaren gedoseerd worden uitgegeven.

Dalfsen

Oosterdalfsen Zuid

Aan de Bronstijd worden in Q3 2023 dertien woningen opgeleverd. Het betreft vijf geschakelde eengezinswoningen en acht levensloopbestendige woningen.

De nieuwbouw van 80 zorgeenheden voor Stichting Rosengaerde in Oosterdalfsen Zuid is intussen gestart.

Afgelopen zomer zijn er vijf gemeentelijke woonwerkkavels in uitgifte gebracht. Dit zijn de laatste kavels in het plangebied Oosterdalfsen Zuid.

Oudleusen

Muldersweg I

De laatste vrijstaande woning en 2¹-kapper worden nu gebouwd aan het Gersteland. De vier rijwoningen van de eerste CPO-groep in Oudleusen hebben intussen het hoogste punt qua bouw bereikt. Deze bouw verloopt voorspoedig. De woningen worden dit jaar nog opgeleverd.

De tweede CPO-groep (vijf rijwoningen) is bezig met de notariële oprichting van de CPO-vereniging en kunnen nu hun persoonlijke woon- en bouwplannen gezamenlijk gaan opstellen en zoeken naar een aannemer.

Muldersweg II

Naar verwachting zijn de eerste bouwkavels eind 2023 bouwrijp. VechtHorst zal meteen zes sociale huurwoningen voor haar rekening nemen. Daarna zullen er in de komende jaren gedoseerd de geplande vrijstaande, 2¹-kappers en een nieuwe rij CPO-woningen (3^e CPO-project) in de verkoop worden gebracht. In totaal is hier ruimte voor maximaal 24 woningen.

Lemelerveld

De Nieuwe Landen I en Nieuwe Landen II

In deze uitbreidingswijken zijn geen bouwkavels meer beschikbaar. Alle kavels in deze uitbreidingswijken zijn uitgegeven en verkocht. Dit jaar worden de laatste woningen afgebouwd. De 22 CPO-woningen voor starters in De Nieuwe Landen II, zijn voor de zomer van dit jaar opgeleverd. Dit was voor Lemelerveld het eerste CPO-project.

Hoonhorst

Pastorietuin

De bouw is deze zomer gestart. Het gaat hier om 9 levensloopbestendige appartementen met lift. Er is enkele maanden alleen lokaal in Hoonhorst geadverteerd voor starters en senioren. Dit was een afspraak met de ontwikkelaar. Dit leverde drie starters en twee senioren uit Hoonhorst op. Intussen is het adverteren opgeschaald naar gehele gemeente Dalfsen.

Ook hier zien we dat stijgende bouwkosten van invloed is geweest op de plannen. De uiteindelijke VON-prijzen en de prijzen van de parkeerplekken zijn hierdoor weliswaar gestegen, maar de appartementen kunnen wij qua prijsklasse nog steeds als sociale koop typeren. Daarnaast vallen ze ook ruim onder de noemer "betaalbare woningen" die zo belangrijk zijn in de landelijke Woondeals.

Vervolg:

Woonupdate nummer 002 zal in het begin van 2024 met u gedeeld worden.

Bijlagen:

Geen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude