

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Woonupdate 004
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Domein	-	Ruimte
Contactpersoon	-	Gerwin van Lohuizen
Contactgegevens	-	g.vanlohuizen@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

21 januari 2025
3 februari 2025

Kernboodschap:

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

- De Woonupdate 004

Toelichting:

Het doel van de periodieke Woonupdate is u te informeren over belangrijke ontwikkelingen op het gebied van het thema Wonen in brede zin. De Woonupdate verschijnt twee keer per jaar. Indien nodig of gewenst, kan deze frequentie wijzigen.

De vorige Woonupdate van juni 2024 kunt u teruglezen via [deze link naar het raadsinformatiesysteem](#).

Inhoud:

- I. Volkshuisvestingsprogramma
- II. Herijking Woondeal
- III. Zelfbewoonplicht en vervreemdingsbeperking
- IV. Starterslening
- V. Woontop 11 december
- VI. Subsidies

I. Volkshuisvestingsprogramma

In uw raadsvergadering van 2 december 2024 stelde u het Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029 vast.

Onze beleidsmedewerkers hebben op basis van de opbrengsten uit de bewonersavonden, de stakeholderbijeenkomst en de behandeling in uw raadscommissie een lijst gemaakt van voorgestelde maatregelen. Deze lijst wordt in het college besproken en het college stelt hierna het concrete uitvoeringsprogramma vast. We informeren u uiteraard over de uitkomst. Naar verwachting gebeurt dit eind Q1 2025.

II. Herijking Woondeal

In de Woondeal West-Overijssel (december 2022) is vastgelegd welke bijdrage onze regio levert aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw en wat daarvoor nodig is. De groeiende woningbouwopgave vraagt het Rijk, de provincie Overijssel en de West-Overijsselse gemeenten om de bestaande Woondeal op onderdelen te actualiseren. De actualisatie van de Woondeal richt zich op de korte termijn (2025-2030) en omvat afspraken over de bijdrage van West-Overijssel voor nationale

bouwopgave. De Woondeal gaat uit van een gezamenlijke regionale ambitie, de woningbouwaantallen worden niet uitgesplitst op gemeenteniveau.

In de huidige Woondeal zijn 37 sleutelprojecten opgenomen. Voor de gemeente Dalfsen zijn dit er nu vier. Deze lijst wordt geactualiseerd. Binnen Overijssel is gekozen voor een aanscherping van de definitie: sleutelprojecten zijn projecten van minimaal 50 woningen, die zijn opgenomen in lokale, regionale en provinciale woonprogramma's, gedragen worden door woningcorporaties en waarmee de Woondealdoelen in belangrijke mate worden gerealiseerd. Door deze wijziging komen we in Dalfsen op vijf sleutelprojecten uit.

De vernieuwde Woondeal West-Overijssel wordt naar verwachting bestuurlijk vastgesteld in het eerste halfjaar van 2025.

De Provincie bespreekt de voortgang van de woningbouw in alle gemeenten specifiek in de "1-op-1"-gesprekken. In het laatste 1-op-1 gesprek (3 december 2024) was de Provincie aangenaam verrast over de woningbouwambitie in ons Volkshuisvestingsprogramma en positief over het actieve grondbeleid van de gemeente Dalfsen. Dat zorgt er namelijk voor dat wij -in tegenstelling tot veel andere Overijsselse gemeenten- zélf grondposities hebben. Het actieve grondbeleid biedt ons voordelen als: veel invloed op het gewenste woningbouwprogramma, op het uitgiftetempo en daarmee de mogelijkheid om zelf de regie te houden. Ook kunnen wij hierdoor het principe van parallel plannen toepassen, hierover leest u meer in hoofdstuk V.

We hebben bij de provincie aangegeven dat de personele ambtelijke bezetting op het domein Ruimte op orde is, maar kwetsbaar blijft doordat het lastig is om uitval door ziekte en verloof tijdig in te vullen.

De Provincie ondersteunt gemeenten met name vanuit de [Bouwbrigade](#). De gemeente Dalfsen maakt al op meerdere manieren gebruik van de door de provincie aangeboden ondersteuning. U leest hier meer over in hoofdstuk VI.

III. Zelfbewoonplicht en vervreemdingsbeperking

Tot en met het jaar 2022 werd aan kopers van een gemeentelijke woningbouwkavel contractueel een zelfbewoonplicht opgelegd. Kortweg betekende dit dat de kopers van een bouwkavel er zelf moeten wonen tot vijf jaar na de eerste inschrijving als woonadres. Bij niet naleven was de startboete € 50.000. Deze boete daalde in de vijf jaar lineair naar nul.

In 2022 werd de zelfbewoningsplicht op advies van onze juristen vervangen door de vervreemdingsbeperking. Onze vervreemdingsbeperking heeft meerdere nuttige effecten. Zo houdt het beleggers in vastgoed buiten de deur en werkt het daarmee als een opkoopbescherming. Ook wordt speculatie voorkomen. Daarnaast draagt het bij aan de leefbaarheid van een nieuwe woonwijk omdat mensen gemiddeld langer blijven wonen en meer investeren in een prettige woonomgeving. De starthoogte van de boete bij niet nakoming is gelijk aan de oude zelfbewoningsplicht, echter daalt deze lineair vanaf datum afname van de bouwkavel (bij de notaris) in zeven jaar naar nul. Als we ontwikkeltijd/bouwtijd meerekenen is dit qua tijdsverloop vergelijkbaar met de oude termijn van de zelfbewoonplicht.

Ontheffing van de vervreemdingsbeperking is mogelijk, bijvoorbeeld bij overlijden, relatie beëindiging of wanneer verhuizing door gezondheidsproblemen noodzakelijk is. In deze situaties is voorzien in beleid en is de boete niet van toepassing. Gelukkig komen verzoeken voor ontheffing om deze redenen weinig voor: dit is circa vier à vijf keer per jaar.

In gevallen waar ontheffing niet van toepassing is, kunnen eigenaren hun woning verkopen. Er wordt dan wel (op basis van de overeenkomst met de gemeente) de van toepassing zijnde boete opgelegd. Ontvangen boetebedragen vloeien naar de gemeentekas en dragen op die manier weer bij aan het betaalbaar houden van woningen en volkshuisvesting.

IV. Starterslening

Dankzij uw besluit van 21 mei 2024 (om € 500.000 toe te voegen aan het budget) zijn we weer in staat geweest om Startersleningen te verstrekken. In 2024 zijn 28 Startersleningen verstrekt. Daarmee is de stijgende lijn van de afgelopen jaren voortgezet. In de jaren 2021, 2022 en 2023 waren het respectievelijk 4, 14 en 21 leningen. Voor het jaar 2025 verwachten we voldoende budget te hebben. Uiteraard monitoren we dit doorlopend.

Alle verstrekte startersleningen komen van jonge lokale starters en starters die eerder in Dalfsen woonden en terugkeren (eventueel met partner of gezin). Daarmee is de Starterslening aantoonbaar een instrument om de lokale koopstarter het benodigde zetje te geven om een eerste (t)huis te kunnen kopen.

Een Starterslening is de eerste drie jaar lastenvrij. Daarna moet men gaan betalen naar draagkracht. Het geld uit aflossingen en de ontvangen rente op verstrekte Startersleningen komt weer beschikbaar voor de verstrekking van nieuwe leningen. Het effect van dit mechanisme wordt de komende tijd steeds groter doordat er meer leningen in de rente- en aflosfase komen.

V. Woontop 11 december

Het Rijk, overheden, corporaties en vele marktpartijen hebben op 11 december 2024 op de Woontop in Nieuwegein afspraken gemaakt over het versnellen van de realisatie van nieuwe woningen naar 100.000 woningen per jaar. Twee derde van alle nieuwe woningen moet betaalbaar zijn.

Een samenvatting van de belangrijkste afspraken:

- Met het programma STOER zorgen we ervoor dat zodat de realisatie van woningen sneller tot stand komt. STOER staat voor 'Schrappen van Tegenstrijdige en Overbodige Regelgeving'.
- We werken samen aan het opschalen van de realisatie van nieuwe woningen naar 100.000 per jaar om aan de vraag te kunnen voldoen.
- Slim omgaan met bestaande gebouwen en ruimten: met bijvoorbeeld woningdelen en mantelzorgwoningen op het erf worden extra woningen gecreëerd.

Parallel plannen moet volgens de Woontop gaan bijdragen aan het doel om sneller tot realisatie van woningen te komen. Parallel plannen kan het proces van planvorming bij nieuwbouwprojecten namelijk flink verkorten. De realisatie van woningen kan daarmee landelijk van tien jaar naar zeven jaar. Dit geldt met name voor de grotere woningbouwplannen van projectontwikkelaars.

Voor gemeenten met een faciliterend grondbeleid moeten de woningbouwplannen van de gemeente zélf en particuliere partijen (ontwikkelaars) continu zorgvuldig op elkaar worden afgestemd. Dat vergt intensief overleg en nauwe samenwerking. En daarmee vaak een langere doorlooptijd.

De gemeente Dalfsen heeft echter een actief grondbeleid, het voordeel hiervan is dat de gemeente de volledige regie voert op de planning en de uitvoering kan coördineren. De principes van parallel plannen passen wij in Dalfsen dan ook al jaren toe. Als voorbeelden noemen wij Waterinkweg en De Koele II. Dit doen we ook weer voor nieuwe ontwikkelingen zoals Palthelanden: daar loopt het proces namelijk over drie sporen *tegelijk* (het stedenbouwkundigplan, de participatie en de gebiedsvisie). Er blijven echter altijd onderdelen waar geen parallelle planning/versnelling mogelijk is. Bijvoorbeeld bij aanbestedingsprocedures, bouwrijp maken en aansluiten nutsvoorzieningen. Daar is vaak een volgende stap pas mogelijk na het definitief worden van een stap ervoor (zoals een onherroepelijk bestemmingsplan).

Meer informatie over de Woontop vindt u hier: [Afspraken Woontop 2024, Min VRO](#)

VI. Subsidies

Subsidie Flexpools versnellen woningbouw:

We hebben in december 2024 vanuit deze provinciale subsidie € 65.000 toegewezen gekregen. Deze gelden zetten we in op Palthelanden. Dit is de tweede keer dat we deze subsidie ontvangen (in 2023 ontvingen we al € 65.000 voor versnelling). In eerste instantie kwamen we voor 2024 niet opnieuw in aanmerking, maar door versoepeling van de voorwaarden is dit alsnog gelukt.

Adviespool Provincie Overijssel:

De adviespool is bedoeld om externe deskundigheid in te huren. De Provincie Overijssel werkt hiervoor samen met drie grote adviesbureaus die onder andere projectleiders en stedenbouwkundigen leveren. Wij hebben € 50.000 toegewezen gekregen ten behoeve van Het Engelland. We proberen ook hier indien mogelijk nog een tweede keer uit te putten.

Realisatiestimulans

Tijdens de Woontop (zie hoofdstuk V) zijn de contouren en afspraken over de inzet van de Realisatiestimulans besproken. De realisatiestimulans is een nieuwe voorspelbare (subsidie)bijdrage, gebaseerd op het totaal aantal werkelijke gerealiseerde betaalbare woningen per jaar. Het gaat hierbij om een bijdrage per gerealiseerde woning in het betaalbare segment, afhankelijk van nadere detaillering en programmering. Een voordeel van deze nieuwe regeling is dat nu ook kleinere gemeenten recht hebben op rijkssubsidies.

Ambtelijk is vanuit de gemeente Dalfsen het Rijk meegegeven de regeling zo eenvoudig mogelijk te maken, met zo min mogelijk administratieve last. Het kabinet introduceert later in 2025 de uiteindelijke voorwaarden voor de realisatiestimulans.

VII. Woningbouwprojecten en ontwikkelingen

Tot en met de maand november van 2024 zijn er 129 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad in onze gemeente. Daarmee hebben we de doelstelling uit de woonvisie van 2019-2024 gerealiseerd. De versnelde uitgifte van woningbouw kavels en de realisatie van enkele grotere projecten hebben hieraan bijgedragen. Onze woningbouwproductie komt niet alleen vanuit nieuwbouwwijken of projecten. Ook regelingen als Woningssplitsing en Sloop voor Kansen zorgen voor extra woningen.

In ons nieuwe Volkshuisvestingsprogramma stellen we ons ten doel jaarlijks gemiddeld 150 woningen aan de voorraad toe te voegen. Hieronder volgt een actuele selectie van projecten die bijdragen aan het doel van 150 woningen per jaar:

Het Wiggerinck, Dalfsen

De nieuwbouw van zes levensloopgeschikte appartementen met lift aan de Van Tydencampstraat nummer 4 (ten oosten van de Trefkoele) is medio 2024 gestart.

Haerseholteweg, Dalfsen

Begin september 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor 7 kleine woningen. Het gaat om het perceel tussen het gebouw van het sportcentrum en het Recreatiepark Gerner. De woningen krijgen een permanente woonbestemming. Het is een plan van een particulier, die ervoor gekozen heeft om 3 woningen te verkopen aan senioren uit de gemeente Dalfsen en 4 woningen aan starters, ook uit de gemeente Dalfsen. De woningen worden lokaal gefabriceerd bij Arcabo uit Nieuwleusen. De oplevering van de woningen kan daarom al in het eerste kwartaal van 2025 plaatsvinden.

CPO voor starters, Nieuwleusen

CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. In Nieuwleusen (Westerbouwlanden Noord) is eind 2024 de derde CPO-uitgifte geweest. Het ging ditmaal om negen rijenwoningen aan het Pijlriet. Er waren 49 inschrijvers. Dat is opvallend veel, vooral omdat er bij de tweede CPO aan de

Koekoekbloem in 2023 nét genoeg interesse was om het project te kunnen starten. De volgende CPO-uitgifte (de laatste in Westerbouwlanden Noord) halen we in de tijd naar voren om te voorzien in de actuele grote vraag. Het gaat dan om acht rijenwoningen aan de Gele Lis. Uitgifte staat gepland voor Q2/Q3 2025.

In totaal zijn er dan in Westerbouwlanden Noord 37 starterswoningen middels CPO gerealiseerd. Veel kopers maakten gebruik van de Starterslening (zie ook hoofdstuk IV).

Muldersweg II, Oudleusen

Woningcorporatie VechtHorst realiseerde eind 2024 zes sociale huurwoningen in Oudleusen aan het Maisland. Het betreft hier vier kleinere huurwoningen en twee grotere woningen voor senioren die levensloopbestendig zijn.

In januari van 2024 was in Oudleusen de laatste uitgifte van drie gemeentelijke woningbouwkavels. In het voorjaar van 2025 is de volgende uitgifte van drie woningen ingepland.

Hoonhorst

Op het Podium van 16 mei is er namens een grote groep jongeren uit Hoonhorst gesproken over het toevoegen van betaalbare rug-aan-rug-woningen in De Koele II. Naar aanleiding van uw motie van 21 mei 2024 zijn wij in gesprek gegaan met de initiatiefgroep. Dit heeft intussen geleid tot het invoegen van 10 rug-aan-rugwoningen in dit plan. Wij hopen hiermee te kunnen voldoen in de behoefte aan kleinere betaalbare woningen. Hiermee is uw motie van 21 mei 2024 afgedaan.

Voor de actuele stand van zaken van De Koele II kunt u hier meer lezen: www.dalfsen.nl/dekoele2

Nieuwbouw locaties Waterinkweg Lemelerveld en Oosterdalfsen Noord

Voor de actuele stand van zaken op deze nieuwbouwlocaties kunt u hier meer lezen:

- www.dalfsen.nl/waterinkweg
- www.dalfsen.nl/oosterdalfsen-noord

Deze openbare websites zijn ingericht om onze inwoners actief te informeren over de totstandkoming en voortgang van de projecten. Daarnaast kunnen geïnteresseerden zich inschrijven voor een nieuwsbrief waarin dezelfde informatie wordt gedeeld.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
Rikus Jager

de gemeentesecretaris
Henry van der Woude