

<b>Adviseur:</b> Bertus Berkhoff												
<b>Nummer:</b> 185												
<b>Getoetst op financiële aspecten</b> : ja												
<b>Getoetst op juridische kwaliteit</b> : ja												
<b>Getoetst op communicatie aspecten</b> : ja												
<b>Getoetst op duurzaamheidsaspecten</b> : ja												
 <b>Datum:</b> 27 februari 2013												
 <b>Onderwerp:</b> Woningbouwprogramma 2013 - 2015												
<b>Advies:</b>												
1. Het woningbouwprogramma 2013 tot en met 2015 vast te stellen												
<b>Inleiding:</b> Jaarlijks wordt u het woningbouwprogramma voor de komende drie jaren ter vaststelling voorgelegd.												
<b>Doel:</b> Het verkrijgen van inzicht in de voortgang van de woningbouwproductie en de nog beschikbare locaties en voorraad. Rekening houdende met de ontwikkelingen het opnieuw vaststellen van de te ontwikkelen woningbouwlocaties- en productie voor de komende drie jaren.												
<b>Argumenten:</b>												
1.1 <i>Prestatieafspraken.</i>												
Eind 2009 heeft u met Gedeputeerde Staten overeenstemming bereikt over de ‘Prestatieafspraken Wonen’ voor de periode 2010 – 2015. Met de midterm review van juni 2012 zijn deze afspraken geactualiseerd (zie bijlage).												
Het netto aantal toe te voegen woningen is daarbij bijgesteld van 790 naar 600 woningen, omdat als gevolg van de woningmarktsituatie de eerder gemaakte afspraak niet meer actueel bleek te zijn. Van deze 600 woningen dienen 180 woningen (30%) te worden gerealiseerd in binnenstedelijk gebied / op inbreidingslocaties. De verwachte 60 te slopen woningen in de periode 2010 tot en met 2014 worden opgeteld, tezamen 660 woningen (was 850). De toename van woningen voor bijzondere doelgroepen valt buiten genoemd aantal.												
<u>Woningbouwprogramma</u>												
Op basis hiervan ziet het woningbouwprogramma er als volgt uit:												
<b>Inbreiding</b>												
Projecten	Beschikbaar of in Voorbereiding	Starters Ouderen Gehand.	Restcapaciteit per 1/1/10	Oplevering						tootaal	Restcapaciteit per 1/1/16	
				werk.			verwacht					
				10	11	12	13	14	15			
<b>Dalfsen:</b>												
Brethouwerstraat 2-4	B		2						2		2	0
Brouwerstraat (-9)*	B	O	14	14							14	0
Bloemendalstraat 20 & 22 (-1)*	V	O	28						28		28	0
Haersolteweg 1C	B		1	1							1	0
Heinoseweg 22A	B		1	1							1	0
Hoevenweg 7&7A (-1)*	B		2		2						2	0
Kampendwarsweg 3A	B		1		1						1	0
Koesteeg (-2)*	B		4						4		4	0
Leemculeweg 3 (-1)	V		3						3		3	0
Peezeweg 13A (-1)*	B		1		1						1	0

Inbreiding (vervolg)											
Projecten	Beschikbaar of in Voorbereiding	Starters Ouderen Gehand.	Restcapaciteit per 1/1/10	Oplevering						to-taal	Restcapaciteit per 1/1/16
				werk.			verwacht				
				10	11	12	13	14	15		
Pleijendal 66	B	S	12				12			12	0
Ruitenborgh-/Schoolstr. (-2)*	B	O	7				7			7	0
Vossersteeg 12 & 12A (-1)*	B		2	2						2	0
Vossersteeg 72 (-1)*	B		1	1						1	0
Waterfront (-2)*	B	O	72					20	20	40	32
Welkoop (-1)*	V	O	10					10		10	0
<b>Rood voor rood:</b>											
Ankummer Es 3B	B		1	1						1	0
Welsummerweg 16	V		1				1			1	0
<b>Hoonhorst:</b>											
Emmerweg 6&6A (-1)*	B		2	2						2	0
Kerkstraat 26	V		1					1		1	0
<b>Rood voor rood:</b>											
Slennebroekerweg 6	B		1				1			1	0
<b>Lemelerveld:</b>											
Dorpsstraat 15	V	S	4					4		4	0
Grensweg 11(-1)*	B		1	1						1	0
Kanaaldijk noord 1A (gemaal)	B		1				1			1	0
Kerkstraat 26 - 29 (-2)*	B	S,O	4					4		4	0
Kerkstraat 44 (-2)*	B		5				5			5	0
Mr. Gorisstr/Kampfstraat (-13)*	B	O	30	30						30	0
Parallelweg 20, 21 & 22 (-3)*	B		3				3			3	0
<b>Rood voor groen:</b>											
Oude Rozeboomseweg	V		1					1		1	0
<b>Rood voor rood:</b>											
Berkendijk 30	B		1	1						1	0
Binnenweg 4	B		1	1						1	0
Hoenderweg 16 (-1)*	V		2					2		2	0
Lemelerveldseweg 71	B		1				1			1	0
Lemelerveldseweg 98	B		1				1			1	0
Lemelerveldseweg 100	B		1			1				1	0
Nieuwe Berkendijk 1A	B		1							0	1
<b>Nieuwleusen:</b>											
Arendnevenweg 2C (-1)*	B		1				1			1	0
Burg. Backxlaan 17A, 17B, 17C	B		3	3						3	0
Burg. Backxlaan 339A & 339B	B		2	2						2	0
Wieken 14	B		1	1						1	0
Den Hulst 36 (-1)*	B		1	1						1	0
Keijzer Kaas	B	S,O	12	1	9			2		12	0
Masterplan	B	S,O,G	14	14						14	0
Middeldijk 8 & 8A1 (-1)*	B		2	2						2	0
Nieuwendijk 3 & 3A	B		2	2						2	0
Oosteinde 50	B		1	1						1	0
Oosteinde 5-11 (-2)*	B	S,O,G	30	30						30	0

<b>Inbreiding (vervolg)</b>											
Projecten	Beschikbaar of in Voorbereiding	Starters Ouderen Gehand.	Restcapaciteit per 1/1/10	Oplevering						to-taal	Restcapaciteit per 1/1/16
				werk.			verwacht				
				10	11	12	13	14	15		
Westeinde 61	V		1				1			1	0
Westeinde 76 (-1)*	B		1			1				1	0
Zandspeur 15 (-1)*	B		3					3		3	0
<b>Rood voor rood:</b>											
Jagersweg 6A	B		1	1						1	0
Jagersweg 8A	B		1	1						1	0
Jagersweg 8B	B		1				1			1	0
Korenweg 2A	B		1		1					1	0
Meeleweg 47	V		1				1			1	0
Meeleweg 53	B		1		1					1	0
Meeleweg 89B	B		1				1			1	0
Middeldijk	V		1					1		1	0
Oosteinde 56 & 58	V		2					2		2	0
Westerveen 71	V		1					1		1	0
<b>Oudleusen:</b>											
<b>Rood voor rood:</b>											
Dommelerdijk 36A	V		2					2		2	0
<b>Totaal inbreiding</b>											
			<b>311</b>	<b>40</b>	<b>89</b>	<b>2</b>	<b>37</b>	<b>90</b>	<b>20</b>	<b>278</b>	<b>33</b>

\* ( ) Sloop

<b>Uitbreiding</b>											
Projecten	Beschikbaar of in Voorbereiding	Starters Ouderen Gehand.	Restcapaciteit per 1/1/10	Oplevering						to-taal	Restcapaciteit per 1/1/16
				werk.			verwacht				
				10	11	12	13	14	15		
<b>Dalfsen:</b>											
Bedr. Kampmansweg	B		2	1	1					2	0
De Gerner Marke I	B	S,O	24		12			6	6	24	0
De Gerner Marke II	B	S,O	164	21	29	93	20	1		164	0
Oosterdalfsen	V	S,O	200							0	200
<b>Lemelerveld:</b>											
De Nieuwe Landen I	B	S,O	99	29	8	1	19	20	22	99	0
DNL I (Schaddenhof)	V		13							0	13
De Nieuwe Landen II	B	S,O	120				2	21	22	45	75
<b>Nieuwleusen:</b>											
Westerbouwl. 2 <sup>e</sup> fase	B	S,O	2		2					2	0
Westerbouwlanden Noord 1e fase	B	S,O	189		40	15	46	10	26	137	52
Westerbouwlanden Noord 2e fase	V	S,O	258							0	258
<b>Hoonhorst:</b>											
De Koele	B	S,O	29	1	8	2	8	2	2	23	6
<b>Oudleusen:</b>											
Muldersveld 3e fase	B	S,O	25	4	2	6	4	9		25	0
<b>Totaal uitbreiding</b>											
			<b>1125</b>	<b>56</b>	<b>102</b>	<b>117</b>	<b>99</b>	<b>69</b>	<b>78</b>	<b>521</b>	<b>604</b>

Bijzondere doelgroepen												
Projecten	Beschikbaar of in Voorbereiding	Starters Ouderen Gehand.	Restcapaciteit per 1/1/10	Oplevering						to-taal	Restcapaciteit per 1/1/16	
				werk.			verwacht					
				10	11	12	13	14	15			
<b>Nieuwleusen:</b>												
De Hulstkampen	B	O	30	30							30	0
<b>Totaal bijz. doelgroepen</b>			<b>30</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>

**Productie t.o.v. prestatieafspraken (midterm review )**

Totalen	Prestatieafspraken 2010 - 2015			Oplevering						Sloop		
	aantal	perc.	sloop	werk.			verwacht		Tot.	% t.o.v. pr. afs.	Aantal	% t.o.v. pr.afs.
				10	11	12	13	14				
Inbreiding <sup>1</sup>	240			40	89	2	37	90	278	42,1%	55	
Uitbreiding	420			56	102	117	99	69	521	78,9%	-	
Subtotaal <sup>1</sup>	<b>660</b>			96	191	119	136	159	<b>799</b>	121,1%		
Bijzondere doelgroepen				30	0	0	0	0	30		0	
<b>Totaal</b>			<b>60</b>	126	191	119	136	159	<b>829</b>		<b>55</b>	91,7%

<sup>1</sup> inclusief vervanging sloop

Als de productie zich voordoet zoals vermeldt in bovenstaande overzichten, dan zal deze hoger uitkomen dan bij de midterm review is overeengekomen. Volgens de prestatieafspraken zult u hierover dan in overleg treden met de provincie.

Het aantal genoemde opgeleverde woningen voor 2013 op de uitbreidingslocaties zal nagenoeg geheel worden gerealiseerd, omdat deze op dit moment in aanbouw zijn of de bouw daarvan zeer binnenkort start. Voor 2014 zijn de cijfers op de uitbreidingslocaties minder hard.

Het als bijlage opgenomen Overzicht Uitgifteplanning vermeldt voor 2013 tot en met 2015 de uitgifteplanning voor de uitbreidingsplannen en het verwachte aantal op te leveren woningen. Voor de inzichtelijkheid van het geheel zijn ook de uitgiftejaren 2004 tot en met 2012 vermeld.

In de planning is op basis van de 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2011 – 2016' en de prestatieafspraken met beide woningcorporaties een verdeling gemaakt van de kavels op de uitbreidingslocaties. Op basis daarvan is 50% bestemd voor de vrije en 50% voor de sociale sector, met een onderverdeling over (sociale) koop (20%) en huur (30%).

Het bovenstaande betreft een planning. Genoemde aantallen zijn dan ook indicatief.

**Kanttekeningen:**

*1.1 Gewijzigde hypotheekregels beperkt investeringsmogelijkheden*

Door wijziging van de hypotheekregels en de verplichting tot aflossing worden de investeringsmogelijkheden van potentiële kopers verminderd. Dit heeft consequenties voor de verkoop van kavels in de vrije sector en starterswoningen in de sociale sector.

*1.2 Crisis en stagnerende woningmarkt rem op verkoop vrije sectorkavels*

Door de crisis is het consumentenvertrouwen en de bereidheid tot investeren sterk afgenomen. Gevolg hiervan is dat (ook) de verkoop van bestaande woningen stagneert. Geïnteresseerden in een vrije sectorkavel (veelal voor vrijstaand) zien om deze reden van aankoop af, uit angst de eigen woning niet te verkopen en met dubbele woonlasten te worden geconfronteerd.

### *1.3 Gasloos bouwen onzekere factor*

Het aantal inschrijvers voor een kavel in de gasloze wijk De Nieuwe Landen II blijft in tegenstelling tot de grote opkomst op de informatieavonden sterk achter. De verwachting is dat deze geïnteresseerden sceptisch zijn over duurzaam (energiezuinig) bouwen en de toepassing van innovatieve duurzaamheids technieken, omdat men geen praktijkvoorbeelden kent en ervaringen van bewoners heeft gehoord. We zijn wel gestart met intensievere voorlichting/begeleiding van geïnteresseerden (extra informatiebijeenkomsten, overleg met banken, realisatie van demowoningen).

### *1.4 Teveel overheidsinmenging matigt bereidheid tot investeren*

De gemeente heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit (o.a. architectuur, beeldkwaliteitplan). Geïnteresseerden ervaren, in een tijd dat de investeringsmogelijkheden door de overheid al zijn beperkt, een toename van de kosten om aan deze ambities te kunnen voldoen. Deze kosten beperken de mogelijkheid van geïnteresseerden om hun eigen wensen (volledig) te kunnen realiseren. Daarmee vervalt de motivatie en bereidheid tot aankoop van een kavel en realisatie van een woning.

### *1.5 Invoering woningwaarderingssysteem en verhuurderheffing beperkt investeringsmogelijkheden corporaties*

De verhuurderheffing is een heffing die met ingang van 2013 wordt opgelegd aan verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector. Dat zijn huurwoningen waarvan de huur lager is dan de grens voor de huurtoeslag (€ 664,66 in 2012). De verhuurderheffing wordt berekend over de WOZ-waarde van de huurwoningen.

De heffing komt grotendeels voor rekening van de woningcorporaties. De extra huuropbrengsten van corporaties die het gevolg zijn van de maatregelen in de huursector worden via deze heffing afgeroomd. Volgens de corporaties wordt de investeringsruimte hierdoor beperkt.

**Financiële gevolgen/kader:** niet van toepassing.

**Juridische gevolgen/kader:** niet van toepassing.

**Communicatie:** niet van toepassing.

**Duurzaamheid:** De Nieuwe Landen II is de eerste uitbreidingslocatie in de gemeente Dalfsen waar een aardgasvoorziening ontbreekt. Ook in Oosterdalfsen zal gasloos worden gebouwd.

**Overlegd/afgestemd met:** wethouder Agricola.

**Toelichting andere afdelingen:** niet van toepassing.

#### **Conclusie:**

Wij stellen u voor het woningbouwprogramma 2013 tot en met 2015 vast te stellen, waarbij opgemerkt wordt dat het gaat om indicatieve aantallen.

#### **Bijlagen**

1. Prestatieafspraken Wonen 2012
2. Overzicht Uitgifteplanning

Onderstaande tabel vermeldt voor 2013 tot en met 2015 de uitgifteplanning voor de uitbreidingsplannen en het verwachte aantal op te leveren woningen. Voor de inzichtelijkheid van het geheel zijn ook de uitgiftejaren 2004 tot en met 2012 vermeld.

Plannen (incl. versnelling) o.b.v. werkelijk	2004	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		
	uitgifte	uitgifte	gereed	uitgifte	gereed	uitgifte	gereed	uitgifte	gereed	uitgifte	gereed	uitgifte	gereed	uitgifte	gereed	uitgifte	i.a. <sup>2</sup>	gereed	uitgifte	gereed	uitgifte	gereed	uitgifte	gereed
<b>De Gerner Marke 1e fase</b>																								
vrije sector <sup>1</sup>	67	45	8	19	64	28	33		17		28			3								6		6
sociale koop <sup>3</sup>	40			6	21	12	6				31													
sociale huur	64			30	64		30																	
wontoren				-	-	-	-	12					12											
	171	45	8	55	149	40	69	12	17	0	59	0	0	3	12		0		0		6			6
<b>De Gerner Marke 2e fase</b>																								
vrije sector <sup>1</sup>								21		21	1	17	18	12	23		11	17		11		1		
sociale koop								9				9	3	8	6		9	8		9				
sociale huur																								
wozo-locatie												68						68						
								30		21	1	94	21	20	29	0	20	93		20		1		
<b>Oosterdalfsen</b>																								
vrije sector <sup>1</sup>																							35	
sociale koop																							14	
sociale huur																							21	
																							70	
<b>De Nieuwe Landen</b>																								
vrije sector <sup>1</sup>	15	20		19	16	25	20	18	15	8	29		9		8		5	1		5		1		2
sociale koop	8	11					8					18	11				6			6		6		6
sociale huur	4	15					4			6		36	9				8			8		13		14
	27	46	0	19	16	25	32	18	15	8	35	54	29	0	8		19	1		19		20		22
<b>De Nieuwe Landen 2e fase</b>																								
vrije sector <sup>1</sup>																17				2	10	6	15	7
sociale koop																			6	6	6	6	6	6
sociale huur																		9	9	9	9	9	9	9
																17		15	2	25	21			22
<b>Westerbouwlonden</b>																								
vrije sector <sup>1</sup>	14	28	5	23	8		22		25		3			2										
sociale koop	8	16			8				16															
sociale huur	9	23	9				23																	
	31	67	14	23	16	0	45		41		3			2										
<b>Westerbouwlonden Noord 1e fas</b>																								
vrije sector <sup>1</sup>										23		32		31	8	8	15	13	8	11	10	7	3	
sociale koop									9					9	8	8			8	10		11	10	
sociale huur															30	30			30	13		14	13	
										32		32	0	0	40	46	46	15	13	46	34	10	32	26
<b>De Koele</b>																								
vrije sector		3		3	3	3	3	3	3	3	2	3	1	3	4			2	2		2	2		2
sociale koop	3				3																			
sociale huur										4				4										
	3	3	0	3	6	3	3	3	3	7	2	3	1	3	8	8	0	2	2	8	2	2	0	2
<b>Muldersveld</b>																								
vrije sector		2		3	1	2	2	4	2	2	2	2	4		2	3		2				3		
sociale koop		4			4										4	4		4		4				
sociale huur																								
	0	6	0	3	5	2	2	4	2	2	2	2	4	4	2	7	0	6	6	4	0	9	0	0
<b>Totaal</b>	232	167	22	103	192	70	151	67	78	70	102	185	55	30	101	78	85	117	36	99	61	69	32	78

<sup>1</sup> Het traject van uitgifte / toewijzing tot gereedmelding woning bedraagt meer dan 1 jaar.

Bij toewijzing in bijv. december 2012, volgt normaliter gereedmelding in 2014.

<sup>2</sup> Woningen in aanbouw op 31 december 2012.

# Prestatieafsprake

De gemeente en de provincie hebben minimaal twee keer per jaar (februari/maart en oktober/november) overleg over de voortgang van de prestaties. De voortgang wordt vastgelegd in een verslag/rapport. Het verslag/rapport wordt door de provincie opgesteld en naar de gemeente toegestuurd.

De gemeente actualiseert haar woningbouwmonitor, inclusief een actueel overzicht van harde plankcapaciteit en het uitvoeringsplan huisvesting statushouders minimaal twee keer per jaar (voor 1 mei als onderdeel van de jaarlijkse rapportage en voor 1 november).

Het uitkeren van de voorschotten gebeurt jaarlijks op basis van:

- gegevens van het CBS
- de jaarlijkse voortgangsrapportage waaruit de voortgang van de prestaties blijkt.

De provincie geeft jaarlijks een totaaloverzicht van de stand van zaken m.b.t. de resultaten van het voorgaande jaar.

**E. Subsidie**  
De gemeente ontvangt betalingen of een voorschot voor de prestaties uit deze overeenkomst in de vorm van een subsidie. Indien het Uitvoeringsbesluit Subsidies Overijssel 2011 (UBS 2011) het toelaat, kan deze overeenkomst volstaan als subsidieaanvraag, zolang aangevuld met nadere gegevens. Zo niet, dan moet de gemeente een subsidieaanvraag indienen conform het UBS. De provincie informeert de gemeente hierover.

De provinciale bijdrage voor het uitvoeringsprogramma wonen, welzijn en zorg kan lager worden vastgesteld indien de prestatie niet voor 1-1-2015 (in zijn geheel) is gerealiseerd. De provinciale bijdrage voor gerealiseerde woningen binnen feitelijk bebouwd gebied (peildatum 1-1-2010) worden uitgekeerd op basis van de opgenomen aantallen in de jaarrapportage op basis van gegevens van het CBS.

Lopende ISV- en Bouwimpuls subsidies worden meegenomen in de monitoring van deze prestatieafspraken. Voor subsidiebeschikkingen zonder einddatum geldt dat in overleg een einddatum wordt gesteld met als uiterste eindtermijn 1 januari 2015.

Bij het ondertekenen van de afspraken komen deze in de plaats van de in 2010 ondertekende afspraken.

De gemeente Dalfsen levert 2x per jaar een uitvoeringsplan aan. Dit als onderdeel van de Prestatiemonitor Wonen. De gemeente zorgt ervoor dat alle partijen die bij de huisvesting van haar statushouders zijn betrokken hebben ingestemd met het uitvoeringsplan.

## Bodem

De provincie Overijssel stelt de beschikbare rijksmiddelen (€2 mln.) ter beschikking om de sanering van locaties met een eerste verontreiniging aan te pakken. In het geval dat een vervuilde bodemlocatie een geplande binnenstedelijke ontwikkeling in de weg staat, wil de provincie met de gemeenten in overleg treden om te bezien of aanvullende maatregelen genomen kunnen worden. Gemeenten kunnen voor de bodemsanering een subsidieaanvraag indienen. De werkzaamheden dienen uiterlijk 1 jaar na verlening te zijn gestart.

## Collectief Particulier opdrachtgeverschap (CPO)

Gemeente Dalfsen heeft geen actief beleid ten aanzien van het Collectief Particulier opdrachtgeverschap. De gemeente kan eenmalig een subsidie van maximaal € 10.000,- aanvragen voor de externe kosten die zij maakt voor stimuleren van initiatieven en inhuren/vergroten van deskundigheid). Voor groepen particuliere zelfbouwers voorziet de provinciale subsidieregeling in een bijdrage in de kosten van inhuur van advies over opstart- en procesbegeleiding. Er kan een beroep worden gedaan op de provinciale subsidieregeling voor CPO totdat het subsidieplafond is bereikt.

## D. Monitoring en voortgangsoverleg

De gemeente is verantwoordelijk voor de jaarlijkse monitoring van de voortgang en rapporteert daarover jaarlijks voor 1 mei aan de provincie. De jaarlijkse rapportage bestaat minimaal uit:

- een actuele woningbouwmonitor (inclusief de lokale behoeftemonitor en huisvesting statushouders);
- een actuele monitor wonen, zorg en welzijn.

In 2014 zal de provincie samen met de gemeenten een evaluatie organiseren om de gemaakte afspraken bestuurlijk tegen het licht te houden. De uitkomsten van deze evaluatie zullen worden meegenomen bij de verdere ontwikkeling van prestatieafspraken na 2015. De provincie ondersteunt desgewenst de gemeente bij de verdere ontwikkeling van de monitoring.

Aldus overeengekomen en getekend te Dalfsen op 8 juni 2012.

Namens het College van Gedeputeerde Staten van Overijssel,

mevrouw J.A. Bakker



Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dalfsen,

de heer N.L. Agjogla



2012  
Prestatieafspraken Wonen  
gemeente Dalfsen  
2010 tot 2015

midterm review 2012

## Prestatieafspraken

In januari 2010 zijn Prestatieafspraken afgesloten voor de periode 2010 tot 2015. Met de midterm review van juni 2012 zijn deze geactualiseerd en ondertekend.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dalfsen en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel maken afspraken met elkaar over het gemeentelijke en provinciale woonbeleid.

De belangrijkste beleidskaders voor de afspraken zijn:

- Omgevingsvisie Overijssel
- Omgevingsverordening Overijssel 2009
- de gemeentelijke Woonvisie
- de gemeentelijke Visie/uitvoeringsplan woonservicegebieden

De midterm review gaat uit van de bestaande afspraken voor het woningbouwprogramma. Daarbij is ingezoomd op de actuele verwachtingen voor de realisatie. Bij de aanpassing van de afspraken en voor het bepalen van de bestemmingsplancapaciteit is de Primos prognose voor 2011 als richtlijn gebruikt. Voor het onderdeel duurzaamheid en woonkwaliteit is aangesloten bij de Overijsselse Energiebesparingsaanpak 2.0 voor particuliere woningeigenaren.

De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de provincie ten aanzien van het woonbeleid.

### A. Duurzaamheid & woonkwaliteit

De gemeente en de provincie kennen een hoge prioriteit toe aan duurzaamheid en energiebesparing. Daarom wordt de volgende verbetering in de bestaande woningvoorraad afgesproken:

#### I. Huursector

De gemeente maakt met de corporatie(s) afspraken over renovatie van de sociale huursector. Ten aanzien van duurzaamheid is het uitgangspunt de afspraak tussen Aedes en het Ministerie (twee labelsprongen). Bij omvangrijke projecten kan de provincie extra inspanningen stimuleren om te komen tot label B of A of om woninggebonden duurzame energieopwekking te realiseren. Daarvoor is maximaal € 100 mln. beschikbaar in het energiefonds voor heel Overijssel.

#### II. Particulier woningbezit

a. Duurzaamheidsleningen en -premies  
De provincie steit haar Svn-fonds met een leenruimte van maximaal € 40 mln open voor het vestrekken van duurzaamheidsleningen voor inwoners in Overijssel indien de gemeente deelneemt aan de Overijsselse aanpak 2.0. Naast deze lening kan een particulier, in aanmerking komen voor een duurzaamheidspremie. Het maximale budget voor geheel Overijssel is € 5 mln. Beide regelingen worden voor 100% gefinancierd door de provincie. Op basis van de huidige regeling is er voor Dalfsen sprake van cofinanciering van duurzameheidspremie voor de duurzaamheidslening en duurzaamheidspremie is er voor Dalfsen geen sprake van cofinanciering.

#### Overgangsregeling

De provinciale regelingen treden uiterlijk op 1 oktober 2012 in werking of eerder zodra de huidige gemeentelijke regelingen

zijn uitgeput of beëindigd. Het provinciale cofinancieringsdeel dat op 1 oktober 2012 (of eerdere ingangsdatum) nog beschikbaar is, zal aan het nieuwe fonds worden toegevoegd.

Het resterende gemeentelijke cofinancieringsdeel (svn) blijft ter beschikking van de gemeente.

De huidige gemeentelijke regelingen in het kader van de voorgaande prestatieafspraken worden voor duurzaamheidsleningen en subsidies worden door Dalfsen uiterlijk 3 maanden na ondertekening van deze gewijzigde prestatieafspraken beëindigd. In de periode tussen ondertekening en het beëindigen van gemeentelijke regelingen is stapeling van subsidies, premies en/of leningen niet mogelijk, noch door de gemeente noch door een particuliere woningeigenaar in de gemeente.

De huidige subsidiebeschikking(en) dienen binnen 3 maanden na ondertekening van de huidige prestatieafspraken te worden afgewikkeld.

b. energieloket particulieren  
De gemeente richt haar energieloket dusdanig in dat zij dienst doet als algemene vraagbaak voor informatie over energiebesparing aan particulieren; zowel digitaal, telefonisch als fysiek. Daarnaast zal vanuit het energieloket een actieve benadering van straten-, buurt- en wijkaanpak worden vormgegeven (inclusief afstemming met lokaal bedrijfsleven). Medewerkers van het gemeentelijke energieloket zullen actief participeren in het provinciale kennisnetwerk dat door de provincie zal worden vormgegeven.

De provincie steit een bijdrage van € 80.000,- (optie 1) of € 60.000,- (optie 2) beschikbaar voor de komende 3 jaar mits de gemeente investeert in de hiervoor genoemde aspecten van het (gemeentelijk) energieloket.

#### Cofinanciering gemeente

Om deel te nemen steit de gemeente een cofinanciering van € 60.000,- (optie 1) of € 45.000,- (optie 2) beschikbaar. De benodigde cofinanciering is afhankelijk van de hoogte van de aangevraagde provinciale bijdrage voor een energieloket. De gemeentelijke cofinanciering vertaalt zich in de vorm van 'out-of-pocketkosten' (aan dertien verschuldigde kosten) of door de inzet van ambtelijke uren (maximale interne uurloon € 75,-). De inzet van de gemeente voor het energieloket en actieve marktbenadering blijkt uit een voorafgaand ingediend projectplan.

#### Aanvraag

Een aanvraag voor het gemeentelijke energieloket in het kader van de Overijsselse aanpak 2.0 vindt plaats voor 31-12-2012.

#### III. Pilotprojecten

De provincie steit subsidie beschikbaar voor de gemeente als zij een pilotproject wil starten om te komen tot één energieleverende nieuwbouwwoning en / of één energiebesparende bestaande woning. De provinciale bijdrage is maximaal € 25.000,- per pilot tot een maximum van € 50.000,-. De gemeente Dalfsen heeft binnen het Convenant alternatieve afspraken gemaakt over deze pilotwoningen.

#### B. Women, zorg en welzijn

In de gemeente Dalfsen woont per 1 januari 2015 ten

minste 50% van de huishoudens in een woonservicegebied. Onder een woonservicegebiedzone wordt in Dalfsen het volgende verstaan:

"Een woonservicegebied is een gewone, woonwijk (kern) met een divers en samenhangend (voorzieningen) netwerk op het gebied van wonen, welzijn en zorg, waardoor inwoners in staat zijn zo zelfstandig mogelijk te wonen en deel te nemen aan de samenleving op een wijze die bij hen past.

In een woonservicegebied worden mensen met en zonder zorgvraag. Het woonservicegebied biedt een zodanige combinatie van woonomgeving, bevolkingsamenstelling en welzijns- en zorgvoorzieningen, dat alle bewoners dit kunnen ervaren als goede leefomgeving."

De gemeente Dalfsen heeft haar visie op wonen, welzijn en zorg voor 1-4-2011 neergelegd in de visie 'Naar toekomstbestendige woonservice in de dorpen en sociale cohesie in de gemeente Dalfsen' en bijbehorend uitvoeringsplan. De provincie heeft voor het uitvoeringsplan € 387.000,- gereserveerd.

### C. Binnenstedelijke vernieuwing en woningbouwprogramma

Op basis van provinciaal beleid (Primos 2011) verwachten we tot 2020 een toename van circa 18.500 huishoudens in de regio West Overijssel. Uitgangspunt op grond van de Omgevingsvisie is bouwen voor de lokale behoefte, het toepassen van zorgvuldig ruimtegebruik (SER-ladders) en ruimtelijke kwaliteit.

Als gevolg van de situatie op de woningmarkt zullen naar verwachting voor de periode 2010 t/m 2014 minder woningen in West Overijssel worden gerealiseerd dan afgesproken met gemeenten. De huidige afspraak voor de periode 2010 t/m 2014 om netto 790 woningen toe te voegen, blijkt voor de komende periode niet actueel te zijn. De gewijzigde afspraak sluit aan bij de verwachte huishoudensontwikkeling. Dit betekent dat Dalfsen tot 2015 een harde bestemmingsplancapaciteit heeft van maximaal 1275 woningen. Voor de looptijd van deze prestatieafspraken richt Dalfsen zich op het realiseren van netto 600 woningen. Indien er een stijgende lijn in de woningbouwproductie optreedt en daardoor de herijkte afspraak niet strookt met de woningmarktsituatie, treden de provincie en de gemeente in overleg over het naar boven bijstellen van de afspraak, waarbij als uiterste aantal geldt 790.

Het woningbouwprogramma 2010 t/m 2014 voor de gemeente Dalfsen op basis van actuele verwachtingen is in onderstaand schema opgenomen.

#### toelichting bouwprogramma Dalfsen 2010 t/m 2014

Gemeentelijk bouwprogramma	600
netto toevoeging aan de woningvoorraad	180
waarvan binnen feitelijk bebouwd gebied (30 %)	60
vervangende nieuwbouw	660
totaal bruto programma 2010 t/m 2014	184
aantal woningen x 6.5.000	1275
bestemmingsplancapaciteit	

De gemeente Dalfsen streeft naar een evenwichtige bestemmingsplancapaciteit, waarbij de SER ladders als uitgangspunt geldt. Mocht een potentiële herstructurering worden beleemd door de herijkte afspraak, treden de provincie en de gemeente met elkaar in overleg om te komen tot een oplossing.

De bestemmingsplancapaciteit sluit aan bij de verwachte groei van de woningvoorraad (lokale behoefte). Uitgangspunt hierbij is 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad. Voorwaarde voor nieuwe bestemmingsplancapaciteit is een vastgestelde woonvisie waarmee buurgemeenten en de provincie hebben ingestemd. De provincie zal de haar ter beschikking staande instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening inzetten om te voorkomen dat deze capaciteit wordt overschreden.

Bij het bepalen van het woningbouwprogramma is geen rekening gehouden met die bijzondere doelgroepen die niet door de Primos-huishoudensprognose worden onderkend. Voor deze doelgroepen kan aanvullend worden gebouwd. Het gaat hierbij om (nieuwe) huishoudens en niet om bestaande huishoudens in de gemeente waarvoor geschiktere woningen worden gebouwd. Voorbeelden van bijzondere doelgroepen: extra woningen als gevolg van extra-muralisatie van verpleeghuizen/verzorgingscentra; buitengewoon innovatieve woonvormen; nieuwe initiatieven voor huisvesting van (buitenlandse) studenten; collectieve (bv. door ouders opgerichte) woonvormen voor mensen met een verstandelijke of andere beperking. Het betreft hier geen limitatieve opsomming. Het is aan de gemeente om aan te tonen waarom een huishouden onder de bijzondere doelgroep valt. Bij twijfel vindt op initiatief van de gemeente overleg met de provincie plaats.

### Binnen feitelijk bebouwd gebied

De gemeente Dalfsen realiseert 30% van het toe te voegen nieuwbouwprogramma op locaties binnen feitelijk bebouwd gebied. Onder feitelijk bebouwd gebied wordt verstaan een gebied dat geheel is omsloten door binnenstedelijke bebouwingsranden (peildatum 1-1-2010)

De provincie ondersteunt de ambitie van de gemeente om woningen binnen feitelijk bebouwd gebied (peildatum 1-1-2010) te realiseren met een bijdrage van € 5.000,- per gerealiseerde woning. Dit geldt ook voor woningen voor 'bijzondere doelgroepen'. Deze ondersteuning is niet van toepassing indien het woningen betreft waarvoor subsidie is verkregen in het kader van ISV I of II, de Bouwimpuls of de Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouw. Deze woningen maken wel deel uit van deze prestatieafspraken en dienen voor 1 januari 2015 te zijn afgerond, tenzij in de beschikking een andere einddatum is opgenomen.

### Statushouders

De Huisvestingswet verplicht de gemeente Dalfsen aan de halfjaarlijkse taakstelling huisvesting statushouders van het Rijk te voldoen en een achterstand zo spoedig mogelijk weg te werken. De provincie is door het Rijk aangewezen hier toezicht op te houden. Door vroegtijdige afstemming wordt voor een proactieve wijze van toezicht gekozen. Hiertoe spreken de provincie en de gemeente het volgende af.