

Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 18-nov-24
Vragensteller	Wim Prinsse, CDA	
Agendapunt/onderwerp	Volkshuisvestingsprogramma (VHP) 2025 – 2029	
Portefeuillehouder	A. Schuurman (wethouder)	
Domein	Ruimte	
Contactpersoon	Gerwin van Lohuizen	
Contactgegevens	g.vanlohuizen@dalfsen.nl	

1 – De ambitie in de huidige woonvisie was 120 woningen per jaar, uitgekomen op ca. 145 woningen per jaar maar blijkt nu nog niet voldoende te zijn. (blad 4) Is nu wel bekend wat ca. de eigenlijke vraag was? Dit moet dan toch het uitgangspunt zijn voor dit nieuwe Volkshuisvestingsprogramma?

Wij laten periodiek een onderzoek uitvoeren naar de woningbehoefte in de gemeente. Dit is één van de uitgangspunten voor de invulling van het Volkshuisvestingsprogramma. De uitkomsten gebruiken wij ook voor de onderbouwing voor de woningbouwprogrammering en of aanpassing van de grondexploitatie van de nieuwbouwlocaties noodzakelijk is. Het laatste onderzoek is in 2022 uitgevoerd: [RIS Woningbehoefteonderzoek-Dalfsen-2022-2026](#). Het onderzoek omvat de zachte verhuiscriteria van de geënuqueterden, en geeft daarmee een indicatie van de daadwerkelijke vraag. We hebben in de laatste drie onderzoeken gezien dat de woningbehoefte alsnog is toegenomen. Mede aangejaagd door de het landelijke woningtekort 1.000.000 woningen.

Ondanks de versnelling van de afgelopen jaren met ruim 20% ten opzicht van het doel uit de Woonvisie, was de vraag structureel groter dan het aanbod. We kunnen als gemeente Dalfsen niet voorzien in het oplossen van het gehele woningtekort in de regio. Te snel en te veel woningen toevoegen kan voor een aanzuigende werking zorgen van kopers van buiten de gemeente Dalfsen. Het is naast het uitgiftetempo ook van belang de juiste woningen toe te voegen in de komende jaren.

2 – Bij de genoemde doelen van het Volkshuisvestingsprogramma staat o.a. “we nemen knelpunten weg om woningen sneller te kunnen realiseren” Wat wordt hiermee concreet bedoeld, welke knelpunten? (blad 4)

Voorbeelden van knelpunten worden genoemd op blad 10 en komt terug bij de mogelijke maatregel nummer 4 op dezelfde pagina. Voorbeelden zijn: meer integrale beoordeling, het waar mogelijk beperken van beroepsmogelijkheden en in dat we in onze eigen communicatie ook uitdragen dat er woningen nodig (om zo meer draagvlak te creëren). Deze knelpunten zijn divers en niet limitatief. Zie ook het antwoord op uw vraag 5 hieronder.

3 - Het uitvoeringsprogramma is een uitvoeringsbevoegdheid van het college. Na vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma worden de concrete maatregelen uitgewerkt. Hierover wordt de raad geïnformeerd.

Maar wordt hierin ook een planning opgenomen wat en wanneer iets aan de orde komt (er zijn namelijk zoveel zaken die benoemd worden). Hoe wordt de urgentie vastgesteld? Wordt dit nog voor het maken van het uitvoeringsprogramma door het college met de raad besproken?

Het staat u vrij uw aandachtspunten mee te geven. Daarmee kunnen wij rekening houden met het invullen van het uitvoeringsprogramma.

Wij gaan u in ieder geval jaarlijks informeren over het college uitvoeringsprogramma van het Volkshuisvestingsprogramma. Daarnaast zullen wij u informeren middels de Woonupdates over andere relevant en actuele ontwikkelingen.

4 – Tot en met 2030 ca. 840 – 880 woningen, dit zijn zo'n 145 woningen per jaar (blad 5) en is geen extra inspanning t.o.v. huidig. Hoe eventueel meer te realiseren om aan de genoemde grotere ambitie, het woningtekort terugdringen tot ongeveer 1,5 %, te voldoen? In principe dan 230 woningen per jaar nodig. (blad 8)

De door u genoemde 840-880 woningen, betreffen de geschatte aantallen vanuit de Sleutelprojecten die in de Woondeal staan opgenomen (tabel blad 5).

Wij willen bovenop de verwachte Primos stijging van de woningbehoefte van 590 woningen óók het geschatte woningtekort van 230 woningen aanpakken, zodoende komen we op totaal 820 woningen (590 + 230).

Om onze ambitie hoger te leggen, stellen wij voor om 900 tot en met 2030 als doel te stellen.

Hiermee komen wij op de 150 woningen per jaar (gemiddeld).

Daarmee verwachten we -net als in voorgaande jaren- bij de koplopers van de provincie te blijven horen. In 2025 verachten we een tussenjaar qua woningproductie doordat de voorraad bouwrijpe kavels op zal raken.

5 – Wat wordt er bedoeld op blz. 10 met het gebruik maken van het “aanjaagteam” vanuit de provincie?

Het aanjaagteam (en de flexpool) is een groep externe experts die voor verschillende zaken kunnen worden ingezet als ondersteuning voor de Overijsselse gemeenten, soms is ook financiële ondersteuning mogelijk. De expertise van het aanjaagteam kan helpen knelpunten aan te pakken.

6 – In dit volkshuisvestingsprogramma wordt op blz. 17 aangegeven om het beleid t.a.v. woningsplitsing te versoepelen. Zijn de problemen ook bekend die particulieren ondervinden bij de koop van bijvoorbeeld een boerderij met de intentie om deze op te delen, waarbij de opdeling vanzelfsprekend pas kan plaatsvinden na de aankoop. In eerste instantie moet dan één van de initiatiefnemers de gehele boerderij kopen, maar dat lukt financieel niet. Samen met anderen een hypotheek is ook geen optie, en ieder het eigen gedeelte alvast financieren kan niet omdat er nog geen kadastrale scheiding is.

In feite in dit soort situaties eigenlijk altijd overgeleverd aan ontwikkelaars wat de prijs niet ten goede komt. Kan met de genoemde versoepeling hier ook rekening mee worden gehouden? Of welke rol zou de gemeente hierin kunnen pakken?

De genoemde versoepeling heeft vooral te maken met het voorstel dat zal worden gedaan in het kader van de vaststelling van het 9^e verzameling om woningen met een inhoud van 750 m³ al te mogen splitsen. Op dit moment is de inhoudsmaat nog 900 m³. Als de raad dit voorstel overneemt, maakt deze versoepeling het mogelijk om meer woningen te splitsen, als daar behoefte aan is.

Of voor het splitsen van een woning/boerderij vergunning kan worden verleend, is afhankelijk van meerdere factoren. Naast de inhoud van de woning wordt vooral getoetst aan het beleid en aan bouwtechnische aspecten, met name (brand)veiligheid. Woningen met rietgedekte daken zijn lastig om te splitsen, omdat de brandveiligheid moeilijk te realiseren is. Ook zijn er inderdaad vaak financieel technische belemmeringen. Wanneer een koper een hypothecaire financiering nodig heeft, gelden immers de voorwaarden van de geldstrekker.