

Geachte commissieleden,

In de raadsvergadering van 19 februari heeft u het college opgedragen in een ruwe schets aan te geven hoeveel woningen de gemeente verwacht te bouwen op uitleglocaties en hoeveel bouwgrond daarvoor noodzakelijk is.

Bij het voorstel dat vanavond wordt besproken ontvangt u het woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2018-2013. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek is de conclusie dat er sprake is van een statistisch tekort van 861 in de periode 2019-2023. Hierover wil ik het volgende opmerken: het theoretisch tekort is berekend op basis van een enquête waarbij 442 huishoudens uit Dalfsen hebben gereageerd. Dit is slechts 9% van de huishoudens. Daarmee moet de berekening van het statistisch tekort wel kritisch tegen het licht worden gehouden, het gaat immers niet om harde cijfers. Het college vertaalt het statistisch tekort vervolgens, overigens zonder de wijze van berekening te vermelden, in een behoefte van 40 woningen per jaar voor uitleglocaties. Er wordt niet wordt gebouwd voor de vraag maar om geld te verdienen met de uitgifte van kavels, met name voor toestromers. Achterliggende vraag is daarom wat voor dorp Dalfsen moet zijn, een buitenwijk van Zwolle of een karakteristiek dorp.

Opvallend punt uit het woningbehoefteonderzoek is dat volgens de Primosprognoses de gemiddelde huishoudensgrootte daalt naar 2,38 in 2030. Op basis van het geprognosticeerde aantal inwoners van de kern Dalfsen in 2030 van 9.137 (dit is dus inclusief toestromers) zouden er in 2030 theoretisch gezien 3.839 woningen moeten zijn terwijl er in 2018 al 4.635 woningen in de kern Dalfsen staan. Een overschot van 796 woningen !!! Dit plaatst de behoefte van 40 woningen per jaar helemaal in een ander daglicht. Conclusie is dat het college aanbod schept en daarmee vraag, echter zonder dat er behoefte is. Je mag van het college verwachten dat op basis van de uitkomsten van het onderzoek een visie wordt opgesteld voor de toekomstige woningbehoefte. Vanaf 2025 stijgt het aantal inwoners niet meer. Het aantal ouderen neemt toe, het aantal jongeren juist af. De woonbehoefte zal daarom ook veranderen. Er komt meer behoefte aan kleinere woningen, zowel voor jongeren als ouderen. De focus van het college moet liggen op transformatie van de huidige woningvoorraad. De woningvoorraad moet worden afgestemd op de werkelijke behoefte

Het college heeft Bugel Hajema opdracht gegeven op basis van een quick scan een beoordeling te doen van de toekomstige woonuitbreiding van Dalfsen. Daarbij zijn 3 locaties onderzocht: Oost, Noord en West. Op basis van de beoordeling van 9 thema's scoort Noord het beste. Het college wijst deze optie echter af omdat de actieve grondpolitiek zou worden gefrustreerd door eigendommen van ontwikkelaars. Het college bedoelt hier te zeggen dat er minder geld kan worden verdiend met de uitgifte van kavels. Het feit dat het eigendom in handen is van derden staat echter op geen enkele wijze de ambitie van het college in de weg dat

de gemeente Dalfsen gelegenheid moet blijven bieden aan bewoners die op zoek zijn naar eigen woonruimte. Met ontwikkelaars kunnen prima afspraken worden gemaakt over aantallen en soorten woningen en verdeling van kosten. Bovendien heeft het nog een extra voordeel: de gemeente hoeft geen gronden te verwerven en loopt geen financieel risico's bij stijgende prijzen en stagnerende verkopen.

Het college vraagt u in te stemmen met de keuze voor uitbreiding naar Oost en West. Oost sluit aan op de door u vastgestelde structuurvisie Kernen. Noord en West zijn opgenomen in de structuurvisie Buitengebied waarbij is gekozen voor een zorgvuldige, terughoudende koers waarbij nieuwe woningen uitsluitend zijn toegestaan in het kader van landschapsontwikkeling. De keuze voor West als toekomstige uitbreidingslocatie is hiermee in strijd, maar bovendien gaat het College op de stoel van de raad zitten. Door in te stemmen met dit voorstel wordt een besluit genomen voor een uitbreidingslocatie die volgens het college over 10 jaar aan de orde is. De keuze voor een toekomstige uitbreidingslocatie vergt uitgebreider onderzoek en zorgvuldige afwegingen die thuis horen in de op te stellen omgevingsvisie die na zorgvuldige beraadslaging door de raad wordt vastgesteld. Het voorliggende besluit is derhalve onjuist.

De vestiging van een voorkeursrecht is niet vrijblijvend. Vasthouden aan het gevestigde voorkeursrecht voor percelen in West kan enkel onder de restrictie dat binnen de duur van het voorkeursrecht een keuze wordt gemaakt voor een toekomstige uitbreidingsrichting.

Bovendien biedt de vestiging van een voorkeursrecht geen harde garanties. Eigenaren moet bij een verkoop het perceel als eerste aanbieden aan de gemeente. Er is geen sprake van een verplichting tot verkoop aan de gemeente als er geen overeenstemming wordt bereikt. Op dat moment kan de eigenaar alsnog verkopen aan een partij die bereid is een hogere prijs te betalen. Is het college bereid om nu al percelen te kopen waarvan de mogelijke toekomstige invulling onzeker is en in het gunstige geval pas vanaf 2028 aan de orde komt ?

Concluderend:

Ten eerste: op basis van meerdere argumenten moet West niet als uitbreidingslocatie worden aangemerkt.

Ten tweede: het besluit is onjuist en moet worden aangepast omdat het college met dit besluit de raad buiten spel zet. De raad zal het college opdracht moeten geven om een visie op te stellen voor de keuze van een uitbreidingsrichting.

Ten derde: de raad moet het college opdragen een visie op te stellen op welke wijze transformatie van de woningvoorraad wordt aangepakt zodat de werkelijke behoefte kan worden bediend.

Ten vierde: de raad moet het college opdracht geven te stoppen met de uitgifte van kavels op uitleggebieden met als enig doel inkomsten te genereren.