
Agendapunt:	7
Onderwerp:	Geactualiseerd woonplan 2007 - 2011
Commissie:	18-12-2006, nr. 7
Raadsvoorstel:	, nr.
Portefeuillehouder :	dhr. E. Goldsteen
Beleidssterrein:	■ Volkshuisvesting
Programma:	9. Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Ter inzage (o.m.) :	- Geactualiseerd woonplan 2007 - 2011
Informant:	L.H. Berkhoff
	E. b.berkhoff@dalfsen.nl
	T. (0529) 488231

Voorstel:

1. Het Geactualiseerde woonplan Dalfsen 2007 – 2011 vast te stellen (via commissie van november);
 2. In te stemmen met de voorgestelde te ontwikkelen startersregelingen in de gemeente Dalfsen.
-

Inleiding:

Hierbij presenteren wij u in concept de nieuwe beleidsnota wonen, "Geactualiseerd woonplan gemeente Dalfsen 2007-2011". De huidige Beleidsnota Wonen 2002 – 2006 nadert het einde van haar looptijd. Om de nota weer voor een periode van 5 jaar als beleidsstuk te kunnen hanteren, dient deze te worden geactualiseerd en aangepast aan nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen en inzichten. SGBO, het onderzoeksbureau van de VNG, heeft in opdracht van de gemeente de beleidsnota geëvalueerd en geactualiseerd. Van het opnieuw uitvoeren van een woningmarktonderzoek werd afgezien, omdat de invloeden van het in 2002 ingezette beleid niet of nauwelijks meetbaar zullen zijn. Dit als gevolg van het niet tijdig beschikbaar hebben van uitbreidingslocaties, waardoor het beleid maar een korte tijd in de praktijk kon worden toegepast (gronduitgifte in 2004 en 2005).

Betrokken partijen

Bij de totstandkoming zijn de partijen die bij de huidige nota betrokken waren, ook nu weer betrokken (woningcorporaties, huurdersverenigingen, Plaatselijke Belangenverenigingen, Stichting Welzijn Ouderen, St. Philadelphia, Rosengaerde, NVM).

Daarnaast is gebruik gemaakt van de uitkomsten van het door Woonstichting VechtHorst uitgevoerde woonwensenonderzoek in de gemeente Dalfsen en het door Woningstichting de Veste gehouden woonwensenonderzoek onder woningzoekende 55-plussers in Ommen, Hardenberg en Lemelerveld.

Beleidskader en rol gemeente:

Het voeren van een doelgericht volkshuisvestingsbeleid, met als speerpunt starters, senioren, gehandicapten.

Evaluatie

Bij de evaluatie zijn diverse beleidsvoornemens aan de orde gekomen. Enkele punten die ook in het nieuwe woonplan aan de orde komen, lichten wij u hierbij toe.

Differentiatie

Uit het nieuwe woonplan (tabel 6.2) blijkt dat de gemeente haar doelstelling om in uitbreidingslocaties 50% van de uit te geven kavels te bestemmen voor de sociale sector heeft kunnen realiseren. Het programma voor de komende jaren (tabel 6.3) vermeldt ook voldoende woningen voor de sociale sector om hieraan te voldoen (ook 50%).

Twee-onder-één-kapwoningen

In de nota 2002 – 2006 wordt aanbevolen in uitbreidingslocaties 70% van de vrije sectorkavels te bestemmen voor de bouw van twee-onder-één-kapwoningen. In de periode 2002 – 2006 zijn 242 woningen (vrijstaand en twee-onder-één-kap) gerealiseerd c.q. in aanbouw (tabel 6.2), waarvan 147 twee-onder-één-kapwoningen (60%). De oorzaak van het niet geheel kunnen bouwen van het gewenste percentage is dat op het moment van vaststelling van de beleidsnota Wonen 2002 – 2006 de verkaveling van de (in ontwikkeling zijnde) bestemmingsplannen daarin niet voorzag. Bij nog te schrijven bestemmingsplannen zal hierbij met de verkaveling rekening worden gehouden.

“Contingent”

De nota 2002 – 2006 vermeldt als actiepoint het bepleiten van extra contingent bij de provincie om zo het tekort aan woningen weg te werken. De gemeente heeft de opdracht van de provincie tot 2009 minimaal 165 (en maximaal 300) woningen extra te bouwen bovenop het reguliere bouwprogramma.

Jongerenhuisvesting

Uit het in 2002 gehouden woningmarktonderzoek is niet gebleken dat er behoefte is aan “goedkope” woonruimte voor jongeren. Naar aanleiding van signalen van jongerenwerk (Landstede) zijn inmiddels plannen voor bouw van 20 huurwoningen (huur ± € 300,00).

Bevorderen eigen woningbezit / doorstroming

Om de doorstroming van een huur- naar een koopwoning te bevorderen, heeft in 2005 een aanpassing van de uitgifte-regeling voor bouwgrond plaatsgevonden. De omschrijving van het begrip “starter” is daarbij verruimd. Geconstateerd is dat bijna 40% van de “Starters” (uitgifte 2005) momenteel een huurwoning bewoont.

Actualisatie

De nieuwe nota is ten opzichte van de huidige op diverse punten uitgebreid. Zo is in het woonplan (extra) aandacht besteed aan de Wet Maatschappelijke Ondersteuning, woonzorgcomplexen, verpleeghuiscapaciteit, jongerenhuisvesting.

Startersregelingen

Gelijktijdig met de behandeling van de woonnota dient ook het punt startersregelingen aan de orde te komen. Bijlage 3 van het woonplan vermeldt de diverse mogelijkheden welke er zijn die het eigen woningbezit voor de financieel minder draagkrachtigen betaalbaar c.q. mogelijk zouden kunnen maken. Voor de inhoud verwijzen wij u kortheidshalve naar deze bijlage.

Om tot een besluit voor een bepaalde regeling te komen, dient allereerst de afweging plaats te vinden welk type woning de gemeente voor deze groep wil realiseren. Uit bijlage 2 blijkt dat jongeren het liefst kiezen voor een vrijstaande woning met grote tuin en bij voorkeur 3 slaapkamers. Echter deze wens is voor velen een droom en financieel niet haalbaar.

Hieruit kan echter wel worden geconcludeerd dat jongeren het liefst een (ruime) woning kopen waar men (ook na een eventuele gezinsuitbreiding) voor langere tijd kan blijven wonen. Daarmee vallen de kleine(re), goedkope(re) woningen af.

Welke regelingen zijn nu op basis van bovenstaande conclusie in de gemeente Dalfsen toepasbaar.

1. de Starterlening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkhuysvesting Nederlandse Gemeenten (Svn). Hierdoor kan een aanvullende hypotheek worden verkregen bovenop het maximale hypotheekbedrag. Echter de gemeente dient in eerste instantie een bedrag in het fonds te storten.
2. Gereduceerde grondprijs.
De gemeente draagt de bouwgrond bestemd voor sociale koopwoningen tegen een gereduceerde prijs over aan Woningstichting de Veste. Deze stichting ontwikkelt en realiseert de woningen, waarna deze via het uitgiftesysteem van de gemeente worden toegewezen aan starters. Door de grond nu rechtstreeks aan de minder draagkrachtigen te verkopen, bestaat de mogelijkheid voor deze groep de woning zelf te bouwen of eventueel casco. De kosten kunnen hierdoor worden beperkt. Ook eventuele kosten van overhead en risico komen daarmee te vervallen.
3. Collectief opdrachtgeverschap
Ook collectief opdrachtgeverschap is een optie. Nadeel is de extra kosten van o.a. de oprichting van een vereniging. Als vereniging kan men wel voor een provinciale subsidie (€ 10.000) in aanmerking komen. Het voordeel van collectief opdrachtgeverschap is de kostenbesparing welke kan worden bedongen bij de bouw doordat meerdere woningen ineens worden gebouwd.

Ons inziens biedt een combinatie van de onder 1 en 2 genoemde regelingen (eventueel in combinatie met 3) de starters ruime mogelijkheden een eigen woning te realiseren.

Mocht hiertoe worden besloten dan zullen wij u aanvullend adviseren over de verdere invulling hiervan.

De Koop Goedkoop en Koopgarant regeling worden veelal in samenwerking met een woningcorporatie gestart. Woningstichting de Veste biedt deze regeling (momenteel) niet aan.

Financieel kader:

Van toepassing indien uitvoer wordt gegeven aan de ontwikkeling van de Starterlening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkhuysvesting Nederlandse Gemeenten.

Opmerking:

Vanwege de te korte termijn tussen het gereedkomen van het woonplan en de indiening voor behandeling in de gemeenteraad, zijn de reacties van de woningstichtingen nog niet ontvangen en in het woonplan verwerkt. De reacties zullen als bijlage worden bijgevoegd.

Communicatie:

Het woonplan na vaststelling toesturen aan:

1. de provincie met het verzoek om een reactie te geven;
2. Woningstichting de Veste en Woonstichting VechtHorst;
3. overige betrokken partijen.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart