

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Uitgifte bouwgrond starterswoningen in CPO Oudleusen
<b>Portefeuillehouder</b>	-	A. Schuurman (wethouder)
<b>Eenheid</b>	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Contactpersoon</b>	-	Gerwin van Lohuizen
<b>Contactgegevens</b>	-	g.vanlohuizen@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

**Behandeld in collegevergadering van**  
**Behandeling in raadsvergadering van**

17 januari 2023  
20 februari 2023

---

### **Kernboodschap:**

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

- twee geplande uitgifterondes van bouwgrond (sociale koop) in het plan Westerbouwlanden fase II (Nieuwleusen) en Muldersweg I (Oudleusen) voor de realisatie van 10 respectievelijk 5 starterswoningen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).
- Het herverkavelen van zeven vrijstaande woningen naar twaalf 2<sup>1</sup>-kapwoningen in Westerbouwlanden fase II (Rietgras).

### **Toelichting:**

#### CPO

De woningmarkt kent al lange tijd een enorme krapte. In de woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024 wordt specifiek aandacht geschonken aan de doelgroep starters en de opgave om vraaggericht (kleinere) betaalbare woningen te bouwen. Met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) wordt hier invulling aan gegeven.

CPO is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Door het schaalvoordeel, ruimte voor zelfwerkzaamheid en lagere verwervingsprijs van de kavels, zijn de starters in staat kwalitatief goede woningen tegen een gunstige prijs te bouwen.

In 2021 is gestart met een pilot CPO-project van 22 woningen in Lemelerveld en 10 woningen in Nieuwleusen. Momenteel loopt er in Oudleusen een CPO-project van vier woningen.

#### Herverkavelen naar 2<sup>1</sup>-kap

Bij de laatste inschrijving voor vrijesector bouw kavels in Westerbouwlanden (november 2022) bleek dat de vraag naar vrijstaande woningen beperkt is, terwijl er een grote vraag is naar 2<sup>1</sup>-kap woningen. Dat wordt ook bevestigd met de uitkomsten van het meest recente woonbehoefteonderzoek. Met het omzetten van de grote vrijstaande kavels naar twaalf 2<sup>1</sup>-kapwoningen wordt voldaan aan de lokale vraag en worden er vijf extra woningen toegevoegd aan het woningbouwprogramma. Daarmee draagt het ook bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

### **Vervolg:**

#### CPO

Uiterlijk eind Q1 2023 zal de inschrijving starten voor zowel de 5 woningen in het plan Muldersweg I in Oudleusen als de 10 woningen in Nieuwleusen Westerbouwlanden. Na inschrijving volgt loting. Voor Oudleusen zijn dan de laatste bouw kavels in Muldersweg I ingevuld en is het wachten op Muldersweg II (2024). Hier staan 6 CPO-starterswoningen gepland. Voor Nieuwleusen zal afhankelijk van het aantal inschrijvers en (markt)ontwikkelingen worden bekeken, wanneer de volgende 9 CPO-rijwoningen in Westerbouwlanden uitgegeven kunnen worden.

#### Herverkavelen naar 2<sup>1</sup>-kap

De herverkavelde twaalf 2<sup>1</sup>-kapwoningen zullen rond Q3 2023 open gesteld worden voor inschrijving.

**Communicatie:**

De inschrijvingen voor beide CPO-projecten en de twaalf 2<sup>1</sup>-kapwoningen worden zoals gebruikelijk bekendgemaakt in KernPunten en via de gemeentelijke website. De bij ons al bekende geïnteresseerden voor CPO Muldersweg I worden separaat per mail geïnformeerd over de inschrijvingsprocedure.

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/alg. directeur  
H.J. van der Woude