

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Voorstel 3 Kernenbeleid Tijdelijke Huisvesting
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Gerwin van Lohuizen
Contactgegevens	-	g.vanlohuizen@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

23 mei 2023
26 juni 2023

Kernboodschap:

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

Het besluit om akkoord te gaan met de verdere uitwerking van de plannen voor het realiseren van flexwoningen.

Toelichting:

Er is een woningtekort in alle prijsklassen en de nood is het hoogst voor de kleinere en betaalbare (gezins)woningen. Vanuit de lokale gemeenschap bereiken ons regelmatig schrijnende hulproepen om woonruimte voor starters en gescheiden inwoners die geen plek kunnen vinden. Daarnaast is er grote vraag naar woonruimte vanuit statushouders, Oekraïense vluchtelingen etc.

We streven ernaar op een zo kort mogelijke termijn te voorzien in de vraag naar betaalbare huurwoningen voor een mix van doelgroepen. Wij verwachten het merendeel van deze woningen te kunnen aanbieden aan inwoners (starters/spoedzoekers/reguliere woningzoekenden) vanuit onze kernen. Hierbij wordt gestreefd naar een verdeling van circa 60% reguliere woningzoekenden, 25% Oekraïense vluchtelingen en 15% statushouders.

Om aan de algehele woningvraag te voldoen worden bij alle kernen van de gemeente Dalfsen nieuwbouwwijken (uitbreiding) toegevoegd. Ook zijn er verschillende inbreidingsprojecten. Reguliere procedures voor het realiseren van woningen duren echter te lang om op korte termijn al effect te hebben.

De meeste behoefte aan extra woonruimte doet zich voor in de drie grootste kernen van onze gemeente: Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld. Dat maakt dat wij ons richten op het versneld toevoegen van flexwoningen in deze drie kernen. Binnen deze drie kernen is er dan ook gezocht naar de meest geschikte (op basis van meerdere criteria, waarbij snelheid voorop staat) locaties om flexwoningen te realiseren. Uiteindelijk oriënteren wij ons hierbij op drie van de in de omgevingsvisie 1.0 genoemde uitbreidingslocaties en één van de bestaande uitbreidingsgebieden.

In Dalfsen willen we op de locatie Oosterdalfsen Noord 40 flexibele woningen realiseren.

In Nieuwleusen willen we op de locatie Oosterbouwlanden 30 flexibele woningen realiseren.

In Lemelerveld willen we op de locatie Waterinkweg 30 flexibele woningen realiseren. In de bijlage zijn de locaties/gebieden weergegeven waarbinnen deze woningen zouden moeten landen. De exacte locaties worden nog nader uitgewerkt gedurende het vervolgtraject. Voor wat betreft de toe te passen planologische procedure geldt dat de Crisis- en herstelwet zal worden toegepast. Er wordt onder andere samenwerking gezocht met de corporaties VechtHorst en Vechtdal Wonen. De met flex-wonen toe te voegen woningen zijn aanvullend. Het zorgt daardoor niet voor vertraging in het reguliere woningbouwprogramma.

Gezien de urgentie van de vraag naar woningen zal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die de Crisis- en Herstelwet ons biedt. Op deze wijze kunnen de woningen sneller gerealiseerd worden. Dit heeft als gevolg dat we een verkort participatie traject gaan doorlopen. De beoogde gebieden maken dit volgens ons ook mogelijk.

Om de druk op de woningmarkt te verlichten wordt de snelst mogelijke route om te komen tot realisatie ingezet. Desondanks zal voor alle drie de bovengenoemde uitbreidingsgebieden nog een planologische procedure moeten worden doorlopen en moeten de gronden nog bouwrijp worden gemaakt (o.a. aanleg van (nuts)voorzieningen). Vanwege de grote vraag naar woningen en urgentie vanuit verschillende doelgroepen is ook gekeken naar locaties binnen de gemeente waar planologisch al nieuwbouw is toegestaan maar waar deze nog niet is uitgegeven/gerealiseerd.

Het bestemmingsplan voor Westerbouwlanden is afgerond en biedt nog voldoende ruimte voor de realisatie van nieuwe woningen. Daarnaast zijn de gronden al bouwrijp en zijn er al (nuts)voorzieningen aanwezig. Er is hier weliswaar sprake van een bestaande woningbouwprogrammering, echter zijn nog niet alle kavels uitgegeven. Dit biedt ruimte om hierin andere keuzes te maken. Er is hier een gebied gevonden (fase 2 deelgebied 2, meest noordelijke deel) waar binnen afzienbare tijd (kwartaal twee of drie 2024) circa 20-30 flexwoningen zouden kunnen worden gerealiseerd en bewoond, vooruitlopend op de nadere uitwerking van en procedures voor de drie hierboven genoemde uitbreidingsgebieden. Dit zou dan ten koste gaan van vrijstaande woningen die hier nu zijn geprogrammeerd, maar nog niet zijn uitgegeven. Op den duur zouden de flexwoningen echter weer kunnen worden vervangen voor de reguliere programmering.

Vanwege de urgentie wordt nu als eerste op de locatie Westerbouwlanden ingezet. Mochten er zich tijdens het proces nog andere alternatieve locaties aandienen, waar snellere realisatie mogelijk is, dan zal dit serieus worden onderzocht.

Tot slot wordt opgemerkt dat de genoemde aantallen tegemoet komen aan de huidige vraag. Deze vraag is echter groeiende. Het kan dan ook zo zijn dat deze aantallen gedurende het proces bijgesteld moeten worden.

Financiën:

Voor het vervolg in relatie tot de nadere uitwerking van de plannen voor realisatie van flexwoningen binnen de drie genoemde nog te ontwikkelen uitbreidingsgebieden zijn voorbereidingskosten voorzien. Deze kosten zullen vanuit de grondexploitatie geactiveerd worden. Deze zijn gerapporteerd bij de meest recente bestuurs-rapportage (berap).

Voor Westerbouwlanden geldt dat nog nader onderzocht moet worden wat de financiële consequenties zijn/zouden kunnen zijn indien hier een deel van de beoogde woningbouwprogrammering wordt vervangen voor flexwoningen. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de 'Financiële herplaatsingsgarantie voor flexwoningen' vanuit het Rijk, waarmee een groot deel van de herplaatsingskosten worden vergoed. Doel van deze rijksregeling om het herplaatsingsrisico voor gemeente te verlagen.

Participatie en Communicatie:

Voor het vervolg is een persbericht en communicatieplan opgesteld. Na publicatie van het de raadsmemo '3 kernenbeleid tijdelijke Huisvesting' op het RIS, gaat er een algemeen persbericht uit naar de media en deze wordt ook geplaatst op de gemeentewebsite.

Op de gemeentelijke website voegen we daar ook een QenA aan toe voor inwoners en andere belangstellenden met vragen. In de QenA vinden zij ook de contactmomenten met de gemeente terug en hoe ze verder op de hoogte gehouden kunnen worden

We maken steeds helder in de communicatie dat inwoners en belanghebbenden mee kunnen denken en waar mogelijk de gemeente zal meebewegen. De gemeente beslist vanwege de urgentie van deze woningen.

Vervolg:

De projectleider tijdelijke huisvesting zal in eerste instantie aansluiten bij de bestaande projectteams van de uitbreidingslocaties Waterinkweg en Oosterdalfsen Noord. Voor de uitbreidingslocatie Oosterbouwlanden wordt nog een (intern of extern) projectteam gevormd. Daarnaast wordt voor het project 'flexwonen' al gewerkt met een vaste interne overlegstructuur waarbij benodigde interne medewerkers op basis van expertise en nut en noodzaak wekelijks worden aangehaakt om de snelheid in het proces te houden.

Binnen de verschillende projectgroepen is de projectleider tijdelijke huisvesting onder meer aan de slag met:

- Het opstellen van een concrete planning;
- Het opstellen van een businesscase/haalbaarheidsplan;
- Het uitwerken van de benodigde RO procedures;
- Planuitwerking infrastructuur en bouwrijp maken;
- Aanbesteding: opvragen (in samenwerking met de woningbouwcorporaties) van marktpartijen voor flexwoningen;
- Het sluiten van intentieovereenkomsten met woningbouwcorporaties.

Bijlagen:

Bijlage 1 Nieuwbouwlocaties-/gebieden

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude

Bijlage 1 Nieuwbouwlocaties-/gebieden

Locatie 1 Nieuwleusen, Oosterbouwlanden ca. 30 tijdelijke wooneenheden

De locatie op Oosterbouwlanden is van de drie locaties het meest vergevorderd voor wat betreft de locatie keuze. Er wordt hier bewust gekozen voor een locatie nabij bestaande ontsluitingsstructuren en bebouwing. In overleg met de stadsbouwmeester is ervoor gekozen om de bebouwing, vooruitlopend op de ontwikkeling van Oosterbouwlanden, te realiseren achter de bestaande appartementengebouwen van Woonstichting Vechthorst (Burg. Backxlaan 1 – 83). Hiermee worden deze woningen in eerste instantie zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken bekeken vanaf de Burg. Backxlaan. Ook is er aan deze zijde van de gebouwen al een gedeeltelijke ontsluitingsroute aanwezig op/richting de Wieken.

Hierna zijn een aantal afbeeldingen weergegeven met een mogelijke stedenbouwkundige invulling voor deze locatie.

Locatie 2 Dalfsen, Oosterdalfsen Noord ca. 40 tijdelijke wooneenheden

Voor deze locatie geldt dat voorlopig het gebied bekend is waarbinnen de woningen zouden moeten worden gerealiseerd. De exacte locatie binnen dit gebied moet nog nader worden bepaald. In het blauw is de locatie Koekoeksteeg 6A (locatie Sandink) nog weergegeven. Er wordt ook nog gekeken naar de mogelijkheden hier (extra) flexwoningen te realiseren.



Locatie 3 Lemelerveld, Waterinkweg ca. 30 tijdelijke wooneenheden

Voor deze locatie geldt dat voorlopig het gebied bekend is waarbinnen de woningen zouden moeten worden gerealiseerd. De exacte locatie binnen dit gebied moet nog nader worden bepaald.



Locatie 4 Westerbouwlanden (Fase 2 deelgebied 2)



Alternatieve locatie 1 Voormalig USV veld Paltheweg, Nieuwleusen

