

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	11
Onderwerp:	Uitvoering motie woningtypen Oosterdalfsen Noord
Datum:	17 oktober 2023
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1673
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

Voorstel:

1. Kennis te nemen van de uitvoering van de motie "Onderzoek woningverdeling Oosterdalfsen Noord" waardoor het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan gehandhaafd blijft.

Inleiding:

Op 26 september 2022 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord vastgesteld. Daarbij heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin de ondertekenaars vragen om, bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan, de voorgestelde verdeling sociale en vrije sector woningen in het woningbouwprogramma in het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord te heroverwegen. Tevens is gevraagd om in gesprek te gaan met de initiatiefgroep voor de realisatie van hofjeswoningen (of woonhof) binnen Oosterdalfsen Noord en de uitkomsten hiervan te betrekken bij de verdere uitwerking. Tot slot is gevraagd om alternatieve mogelijkheden ter verbetering van de betaalbaarheid te onderzoeken, zoals het verhogen van de starterslening en/of het introduceren van erfpacht. Wij willen vasthouden aan het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan gezien de forse negatieve financiële consequenties van de verschuiving van de woningtypen.

Argumenten:

1.1 Het aanpassen van het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord resulteert in een financieel verlieslatende ontwikkeling

In het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord dat de raad heeft vastgesteld op 26 september 2022 is de verhouding van woningtypen 20% sociale (betaalbare) koopwoningen, 30% sociale huurwoningen en 50% vrije sector woningen opgenomen. Dit is conform de huidige woonvisie. Bij het vaststellen van het stedenbouwkundig plan heeft uw raad tevens een motie aangenomen waarin wordt gevraagd om de verdeling sociale en vrije sector woningen in het woningbouwprogramma in het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord te heroverwegen, zodat er meer sociale woningen worden gebouwd in het plangebied. Wij hebben onderzocht wat de ruimtelijke en financiële consequenties zijn als de verhouding van woningtypen die zijn vastgesteld in het stedenbouwkundig plan wordt gewijzigd in 30% sociale koopwoningen, 30% sociale huurwoningen en 40% vrije sector woningen in het vastgestelde stedenbouwkundig plan.

Als er meer sociale (betaalbare) woningen worden gerealiseerd in het plangebied heeft dat tot gevolg dat er meer verharding in het plangebied komt, door o.a. de dakvlakken van woningen en benodigde parkeerplaatsen bij deze woningen. Meer verharding heeft tot gevolg dat er meer waterberging moet worden gerealiseerd op basis van het statisch beleid dat hiervoor door u is vastgesteld. De extra parkeervakken en de waterberging zorgen voor een toename van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Het realiseren van meer openbaar gebied heeft weer tot gevolg dat er naast een minder hoge grondprijs per vierkante meter ook minder vierkante meters bouwgrond uitgegeven kunnen worden. Dit gecombineerde effect heeft een aanzienlijke impact op de opbrengsten van het plangebied. De verschuiving in woningtypen van 10% meer sociale (betaalbare) woningbouw en 10% minder vrije sector woningbouw heeft tot gevolg dat het resultaat van de grondexploitatie circa € 1,0 miljoen lager wordt. De concept grondexploitatie per 1 januari 2023 wordt daarmee verlieslatend.

1.2. Hofjeswoningen

Met een vertegenwoordiging van de initiatiefgroep zijn gesprekken gevoerd over hun plannen voor het realiseren van hofjeswoningen en hoe deze zouden kunnen landen in het plangebied Oosterdalfsen Noord. Tijdens deze gesprekken is aangegeven dat er al rekening is gehouden met dit typewoningen voor deze doelgroep in het vastgestelde stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord. Deze locaties zijn in het stedenbouwkundig plan op de facetkaart "woningtypen" aangegeven als patio-, levensloopwoningen. De gesprekken met de vertegenwoordiging van de initiatiefgroep lopen nog steeds. Er is nog niet te zeggen hoe deze aflopen. Wij zullen u echter informeren als deze gesprekken tot concrete afspraken leiden.

1.3. Alternatieve mogelijkheden ter verbetering van de betaalbaarheid

a. Starterslening

Op 4 november 2022 heeft de raad met een amendement al de maximale koopsom van de starterslening verhoogd van € 300.000,- naar € 405.000,- (NHG-grens). De starterslening wordt vaak in combinatie met de sociale koop (CPO) projecten gecombineerd. Door de verhoging naar €

405.000,-- worden er weer meer aanvragen in dit segment in de bestaande bouw en vrije sector nieuwbouw ingediend.

b. Erfpacht en andere koopconstructies

Een analyse van de verschillende betaalbaarheidsinstrumenten heeft de raad ontvangen middels het rapport "instrumentarium woningmarkt" en de raadsmemo 'Opbrengst werkconferentie woningmarkt'. In het rapport worden onder meer erfpacht en andere koopconstructies uitvoerig toegelicht en vergeleken. Ook is inzichtelijk gemaakt wat de effecten en voor- en nadelen van de verschillende instrumenten zijn. Adviesburo Companen geeft de gemeente in het rapport een aantal adviezen en een aandachtspunt. De ontvangen adviezen voor Dalfsen behelzen met name het advies om de instrumenten die bewezen effectief zijn te handhaven en deze te blijven actualiseren (zoals onze Starterslening, het vervreemdingsbeding, uitgifte van CPO voor starters, etc). Het ontvangen aandachtspunt betreft het risico van inzet van te veel instrumentarium, dat kan contraproductief werken. Betaalbaarheid is in de regionale Woondeals een speerpunt: 2/3 van de nieuwbouw moet immers betaalbaar zijn. Met de ontwikkeling van de nieuwe gemeentelijke Woonzorgvisie in 2024 willen we aansluiting zoeken op de beoogde Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Deze wet moet gemeenten meer grip gaan geven op het toevoegen van voldoende betaalbare woningen.

1.4. Wijziging van de verhouding van woningtypen naar meer woningen in het betaalbare segment leidt tot een verliesgevende grondexploitatie

Op basis van de motie voor het aanpassen van de verhouding van woningtypen, is de grondexploitatie van Oosterdalfsen Noord doorgerekend op basis van de verhouding 30% sociale (betaalbare) koopwoningen, 30% sociale huurwoningen en 40% vrije sector woningen. Het financieel effect van de omzetting is circa € 1,0 miljoen (negatief) en dit effect is verwerkt in de concept grondexploitatie. De concept grondexploitatie Oosterdalfsen Noord wordt door deze aanpassing verlieslatend. Het geraamde verlies voor het aanpassen van de verhouding van woningtypen naar meer sociale (betaalbare) woningbouw bedraagt circa € 0,8 tot € 1,0 miljoen op startwaarde (per 1 januari 2023). Wij vinden dit vanuit financieel oogpunt ongewenst en handhaven daarom het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan.

1.5 Onderzoeken of deels tegemoet kan worden gekomen aan de wens van de raad

Wij begrijpen uw wens om meer betaalbare woningen te bouwen en willen daarom voor de toekomstige woningbouwplannen onderzoeken wat er mogelijk is in een andere systematiek van waterberging. Daarbij denken wij aan minder statische waterberging (bovengronds via wadi's) en meer dynamische waterberging (via bijvoorbeeld infiltratiekratten en waterdoorlatende verharding). Wij verwijzen hiervoor naar de woonconferentie waar dit als één van de opties benoemd is. Ook willen wij kijken of deels tegemoet kan worden gekomen aan uw wens door op onderdelen te herverkavelen.

Kanttekeningen en risico's

Het is tegenwoordig een stuk lastiger geworden om een grondexploitatie met een positief resultaat af te sluiten door de flink gestegen kosten voor het verwerven van de noodzakelijke percelen, het bouwen woonrijp maken en het maar beperkt kunnen laten stijgen van de verkoopprijs van de kavels bouwgrond.

Als er niet voldoende betaalbare woningen worden gebouwd in de kern Dalfsen, bestaat de kans dat belangstellenden voor een kavel bouwgrond gaan kijken of ze in de andere kernen van Dalfsen in aanmerking kunnen komen voor een kavel bouwgrond om hun wens te realiseren. Of ze gaan in een andere gemeente zoeken naar een (bouw)kavel voor een betaalbare woning.

Een positief resultaat van een grondexploitatie wordt uiteindelijk overgeheveld naar de algemene reserve van de gemeente. Door het accepteren van een verlies op een grondexploitatie, kunnen andere zaken waarvan de kosten worden gedekt uit deze reserve, wellicht niet worden uitgevoerd. Daardoor kunnen de toekomstige ambities van de gemeente onder druk komen te staan. Bovendien

zouden we een verlies op de grondexploitatie dan ook voor de overige vier kernen moeten accepteren om geen onderscheid te maken en dan wordt het verlies alleen nog maar groter.

Alternatieven:

Door het verlagen van de normen in ons parkeerbeleid en het aanpassen van het vastgestelde waterbeleid (deels) van statisch naar dynamisch, zijn er meer vierkante meters uitgeefbare bouwkavels te realiseren in een plangebied. Ook het waar mogelijk herverkavelen geeft mogelijkheden. Daardoor kunnen er meer woningen worden gebouwd met als gevolg een positief effect op de opbrengsten in de grondexploitatie.

Duurzaamheid:

Het plangebied Oosterdalfsen Noord wordt op een duurzame en klimaatbestendige manier ingericht. We lichten dat verder toe in het bestemmingsplan dat voor dit uitbreidingsgebied wordt opgesteld op basis van het vastgestelde stedenbouwkundige plan.

Financiële dekking:

Het handhaven van de oorspronkelijke verkaveling in het vastgestelde stedenbouwkundig plan (september 2022) resulteert op basis van de huidige uitgangspunten in een sluitende concept grondexploitatie. Toekomstige economische en maatschappelijke ontwikkelingen, op korte en lange termijn kunnen er echter voor zorgen dat ook dit resultaat onder druk komt te staan. De toe te rekenen kosten van de aanpassingen aan de wegen rondom het te ontwikkelen gebied zijn nog niet opgenomen/verwerkt in het exploitatie resultaat. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan en de nadere besluitvorming met betrekking tot de verkeersafwikkeling zal de definitieve grondexploitatie ter vaststelling aan u worden aangeboden. Daarna wordt deze jaarlijks via het MPG/de jaarrekening ter goedkeuring aan u voorgelegd.

Communicatie:

De omwonenden en andere stakeholders worden geïnformeerd over uw besluit

Vervolg:

Na de behandeling van dit voorstel wordt het bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan zienswijzen bij u indienen. Wij verwachten omstreeks het eerste kwartaal van 2024 het bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord voor vaststelling aan u te kunnen voorleggen.

Bijlagen:

1. Het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord vastgesteld op 26 september 2022;
2. Motie woningbouwprogramma.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris /algemeen directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 oktober 2023, nummer 1673;

overwegende dat:

het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord op 26 september 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad;

de gemeenteraad daarbij tevens een motie heeft aangenomen waarin de ondertekenaars vragen aan het college om de verdeling sociale en vrije sector woningen in het woningbouwprogramma in het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord te heroverwegen bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan;

tevens is gevraagd om in gesprek te gaan met de initiatiefgroep voor de realisatie van hofjeswoningen (of woonhof) binnen Oosterdalfsen Noord en de uitkomsten hiervan te betrekken bij de verdere uitwerking;

ook is gevraagd om alternatieve mogelijkheden ter verbetering van de betaalbaarheid te onderzoeken, zoals het verhogen van de starterslening en/of het introduceren van erfpacht;

de motie "Onderzoek woningverdeling Oosterdalfsen Noord" op voldoende wijze is uitgevoerd;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van de uitvoering van de motie "Onderzoek woningverdeling Oosterdalfsen Noord" waardoor het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan gehandhaafd blijft.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 27 november 2023.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
J. Leegwater MSc