



Actieplan Wonen in Dalfsen

Raadsbrede discussie, 29-09-2014



Twee doelen

A. Visie op wonen in 2025 e.v.

B. Maatregelen nav de crisis op de woningmarkt

A. Visie op wonen in 2025 e.v.

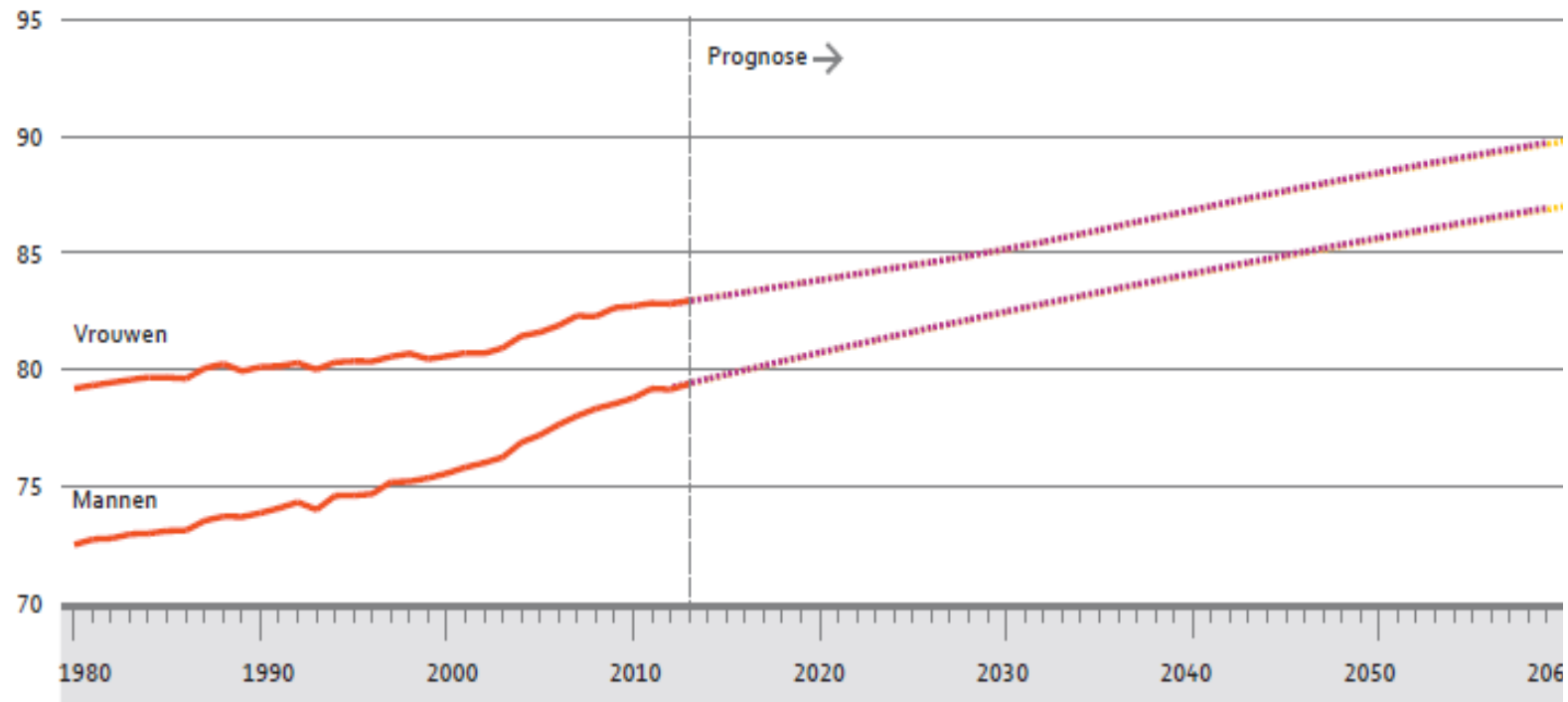
Kernpunten (*stip op de horizon > waar naartoe?*)

- * duurzaam bouwen
- * ruimte voor eigen invulling wonen inclusief omgeving
- * doorstroming tbv leefbaarheid
- * ruimte/ voorzieningen voor sociaal duurzaam samenleven

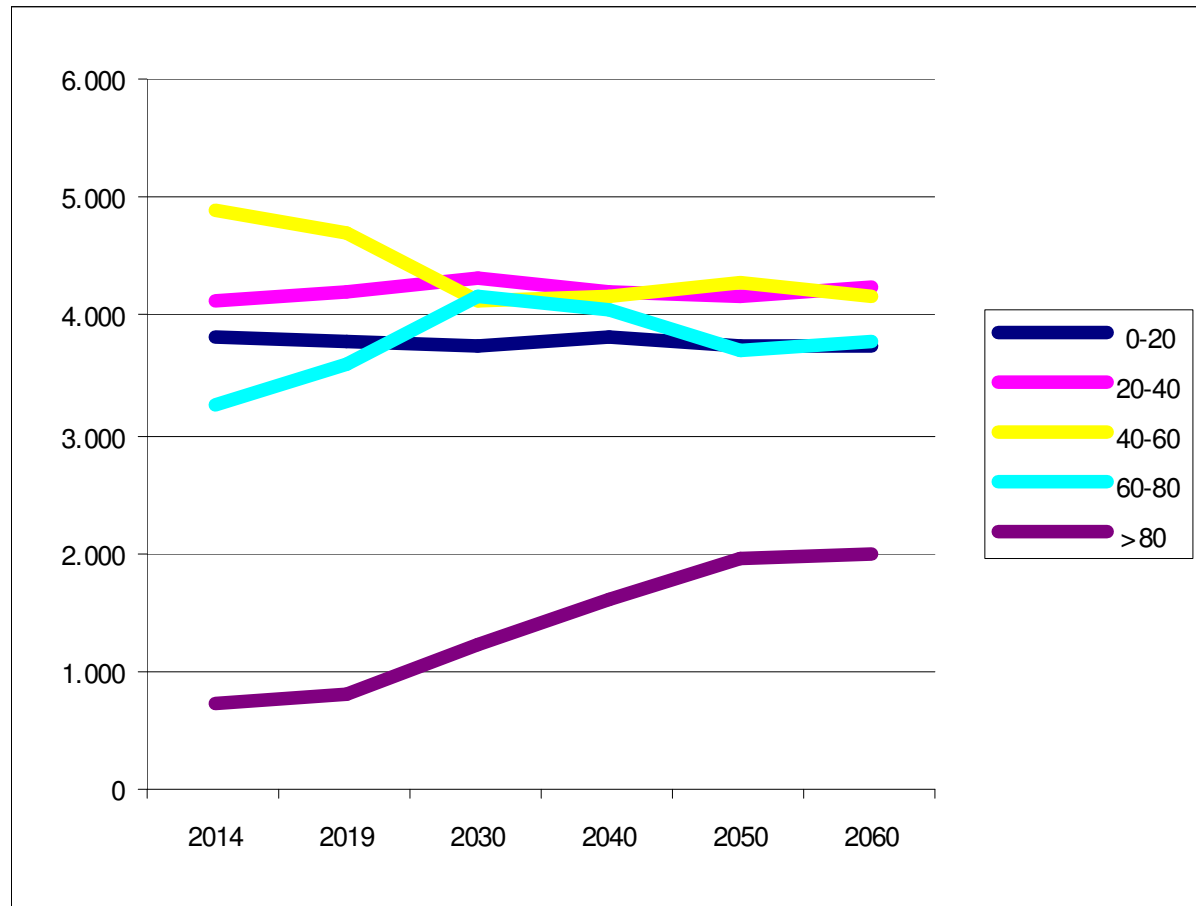
CDA-doelen voor discussie:

1. denken over woningtype-verdeling in 2025 e.v.
 - > weten wat straks nodig is
2. aanzetten geven tot gerichte maatregelen
 - > wat wel/ niet stimuleren
 - > uitgaan van herbenutting > wat is nodig?
3. draagvlak toetsen voor focusverschuiving:
 - van 'duurzaam bouwen' > 'duurzaam betaalbaar'
4. nieuwbouw-eis: flexibele indeling
5. werken aan intrinsiek sociale wijken

Levensverwachting 2013-2060



Bevolkingsontwikkeling Nederland



Vraag-ontwikkeling is leidend

(doelgroepen gericht bouwen)

Subgroep	Verwachte ontwikkeling
Jongeren	0
Gezinnen > berg 'Babyboom-huizen' komt eraan!	- -
Alleengaanden	+
Jonge ouderen	+
Senioren	+++

Extramurale zorg

prognose gemeente Dalfsen (CBS 2014, CIZ 2014)

Extramurale zorg	2014	2020	2025	2030
Zonder Begeleiding	333	414	507	539
Met Begeleiding	67	83	102	108
Groei tgv extramuralisering		93	153	164
Totaal Dalfsen	400	590	762	810

Stelling 1

- er zijn ruim voldoende gezinswoningen

Ofwel: **mismatch dreigt**

Stelling 2

- nieuwbouw zonder actie op bestaande voorraad leidt tot onverkoopbaar bestaand aanbod

ofwel:

Aanpassen bestaande voorraad tbv andere doelgroepen maakt ruimte voor nieuwbouw (van gezinswoningen)

Bouwen op de juiste plek

- *Ouderen willen dichtbij zorg e.a. voorzieningen*
- *Ontwikkelen bedrijven(terrein) > woningen beschikbaar*
- *Visie per woonkern >> burger betrekken!*

Stelling 3

Toekomst = zorg én voorzieningen naar de burger

Flexibele bouw

Aansluitingen in de romp

Tussenwanden niet dragend

Badkamer op begane grond

Inzet gemeenschapsgeld

Nieuwbouw:

- inzetten op passiefbouw

Bestaande voorraad:

- verlaagde woonlasten (starters)
- verlaagde woonlasten én zorggeschikt

Intrinsiek sociale wijken

- ✓ Ruimte voor eigen initiatief
- ✓ Publieke ruimte / ontmoetingsplekken
- ✓ Doorstroomwoningen
- ✓ Wijkbudget / kanspot
- ✓ Zorgtoegankelijk



B. Maatregelen nav de crisis op de woningmarkt

Beoogde effecten zijn leidend

1. vlot trekken ingezakte koop/verkoop
2. (ook in toekomst) flexibel kunnen anticiperen op marktontwikkelingen

Wat is nodig?

set maatregelen om (de effecten van) schommelingen in vraag en aanbod af te kunnen vlakken

- meerdere uitgewerkte maatregelen paraat
 - snel in te zetten naar behoefte

Mogelijke maatregelen

- * Starterslening
 - variabel inzetbaar
 - doorstartersregeling
- * Ontkoppeling grond < > woning
- * Grond-/ kavelprijs > conjunctuurafhankelijk
 - > differentiatie naar woonkern
- * Grond aanbieden onder regime van overdrachtsbelasting (6%) ipv BTW (21%)
- * Verkoopgarantie, (deels) uitgestelde betaling, of laag rentende lening bij verkoop aan starter
- *
- *

discussie