

**Besluitenlijst van de digitale vergadering van
de raadscommissie van de gemeente Dalfsen,
d.d. 7 september 2020**

Aanwezig:

<u>Voorzitter</u>	H.A.J. Kleine Koerkamp
<u>Griffier</u>	J. Leegwater
<u>Raadsleden</u>	
Gemeentebelangen	J.G. Ellenbroek, mw. I.G.J. Haarman, G.M.M. Jutten, mw. H.G. Kappert, J.W. van Lenthe, H.W. Pessink, J.G.J. Ramaker, mw. J.B. Upper
CDA	R.H. Kouwen, W. Massier, mw. A.J. Ramerman, E. Ruitenbergh, mw. J. Schiphorst-Kijk in de Vegte
ChristenUnie	mw. H. Lassche-Visscher, L.M. Nijkamp,
PvdA	L. Broere, mw. J.M.A. Eilert-Herbrink
VVD	G.J. Veldhuis
D66	B.H.M. Schrijver

Afwezig:

M.V. Veldman (ChristenUnie)

Tevens aanwezig:

Wethouders R.W.J. van Leeuwen, A. Schuurman en J.W. Uitslag, directeur H.J. van der Woude, ambtelijke ondersteuning: G.R. Doornewaard (griffie), mw. M. Meijer-Uitenbroek (griffie).

1. Opening

De voorzitter opent de digitale vergadering om 19.30 uur. De aanwezigheid van de raadscommissieleden, wethouders en ambtelijke ondersteuning wordt hoorbaar en zichtbaar vastgesteld. Dhr. Veldhuis (ChristenUnie) is afwezig.

2. Spreekrecht burgers

Voor agendapunt 7, 'Kaderstelling inwoning en woningsplitsing' zijn 8 aanmeldingen ontvangen.

1. Dhr. A. Goudzwaard, namens Goudzwaard Makelaardij

Als taxateur ervaart dhr. Goudzwaard nu problemen bij het taxeren van bestaande woonsituaties, omdat het daar niet gaat over de helft van een dubbel woonhuis of een vrijstaande woning. Daarnaast kan de regeling leiden tot handel in vierkante meters ten behoeve van sloop. Hij suggereert om de regeling nog eens kritisch te bekijken en biedt aan om hierover mee te denken.

2. Dhr. R. van der Maaten

Onder verwijzing naar zijn inbreng in november 2019 geeft dhr. van der Maaten aan blij te zijn dat meer mogelijkheden komen voor woningsplitsing. Het voorgestelde plan is echter teleurstellend. Het bestemmingsprobleem zorgt voor een flinke waardedaling. Door ook een financiële bijdrage te vragen in de vorm van het kopen van sloopmeters wordt het probleem alleen maar groter. Hij roept op bestaande situaties in het buitengebied te behouden.

3. Dhr. R. Zwerink

Dhr. Zwerink schetst zijn woonsituatie. De nieuwe woning is gebouwd onder de destijds geldende voorwaarden van de bouwvergunning, met één ingang en centrale hal en twee adressen. De bank geeft echter aan deze woning niet te kunnen financieren omdat het halve woningen betreft. Splitsing van de woning is nodig, maar de voorwaarden m.b.t. sloop voor kansen en duurzaamheid leiden tot financieel verlies. Hij roept de gemeente op met een reële oplossing te komen.

4. Mw. M. Eggens, mede namens fam. v.d. Vegt

Ook mw. Eggens meldt dat het niet meer mogelijk is om een 2-onder-1-kap met woonsituatie te (her)financieren. De gemeente zou hierop moeten meebewegen en een compensatieregeling treffen. De koppeling met sloop voor kansen is belachelijk. De woonsituatie verandert immers niet, maar er zijn hoge kosten mee gemoeid. De gemeente moet een voorbeeld nemen aan Hardenberg.

(vervolg op volgende bladzijde)

2. Spreekrecht burgers (vervolg)



5. Dhr. en mw. Hofman

De familie Hofman geeft aan dat woningsplitsing een goede stap is om geen problemen te krijgen bij verkoop of het aanvragen van hypotheek. Door dit alleen mogelijk te maken via het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing ontstaat echter een oneerlijke situatie met nadelige financiële gevolgen. Dit geeft veel onrust en zorgen.

6. Dhr. W. Bijvang

De familie Bijvang heeft zorgen over de voorstellen van het college. Woningenplitsing onder de genoemde voorwaarden leidt tot de kostbare en onwenselijke situatie dat gebouwen moeten worden gezocht, aangekocht en gesloopt. Dit is niet realistisch en nagenoeg onuitvoerbaar.

7. Dhr. B. van Oenen, mede namens fam. Brandwacht

Dhr. Van Oenen vertelt dat de gemeente in het verleden niet wilde meewerken aan een wijziging van het bestemmingsplan, maar adviseerde om de regelgeving rond inwoning te volgen. Nu blijkt dat er geen tot minimale mogelijkheden zijn om een woonhelft gefinancierd te krijgen, wat zal leiden tot onverkoopbaarheid. Hij roept de gemeente op mee te werken aan woningsplitsing zonder dat dit leidt tot schulden voor de bewoners.

8. Dhr. P. Stoeten

Ook dhr. Stoeten wijst op moeilijkheden bij (her)financiering. Het slopen van landschapsontsierende bebouwing zorgt voor hoge kosten en het is de vraag of er wel voldoende beschikbaar is. Hij roept de gemeente op om af te zien van deze verplichting en om dezelfde regels toe te passen als de gemeente Hardenberg.

3. Vaststelling agenda

Besluit

Gelet op het aantal meldingen voor spreekrecht stelt de voorzitter voor om agendapunt 7 eerst te behandelen en voor het overige de agenda aan te houden. De raadscommissie stemt hiermee in.

7. Kaderstelling inwoning en woningsplitsing

Doel:

U wordt gevraagd te discussiëren over het onderwerp 'Inwoning en woningsplitsing' en uw mening te geven over de volgende voorstellen:

1. de beleidsregels voor inwoonsituaties aan te scherpen;
2. de huidige regelingen voor woningsplitsing te verruimen;
3. regels op te stellen voor het onder voorwaarden splitsen van bestaande en legale inwoonsituaties.

Advies van de commissie:

Het CDA is blij met het overzicht. De raad wilde meer mogelijkheden tot woningsplitsing en die zijn in het voorstel opgenomen. De fractie vraagt zich af of dit de beste oplossing is en is kritisch ten opzichte van het huidige voorstel. Het probleem zit bij vergunde situaties die nu niet meer te financieren zijn. De voorgestelde compensatie leidt ook tot een financiële opgave en het is de vraag of dit redelijk en in verhouding is. Hardenberg gaat hier, onder scherpe voorwaarden, ruimer mee om. Er zijn heldere voorwaarden voor nieuwe situaties, maar trek voor bestaande situaties een lijn en kijk naar mogelijkheden voor bevrozing van het aantal m². Het CDA vraagt het college om deze denkrichting mee te nemen in het vervolg.

De PvdA kan de lijn van het CDA volgen. De fractie vindt het belangrijk dat er een knip komt in bestaande situaties en nieuw beleid. Bij bestaande gevallen moet maatwerk geleverd worden. Een koppeling met sloop-voor-kansen is sympathiek, maar een bijzondere constructie die de handel in m² niet ten goede komt. Ook verduurzaming van bestaande situaties is hier niet aan de orde. Bij nieuwe situaties ligt dat anders, daar is het wel interessant. De fractie roept de wethouder op om gebruik te maken van het aanbod en de expertise van de makelaar, een nette oplossing te zoeken voor bestaande situaties en de lijn van Hardenberg te volgen.

(vervolg op volgende bladzijde)

7. Kaderstelling inwoning en woningsplitsing (vervolg)



De ChristenUnie vindt de lijn voor nieuwe situaties van inwoning en woningsplitsing prima, omdat het zorgt voor meer flexibiliteit. Voor huidige situaties (van voor 2013) moet er een regeling komen. De wens tot gelijkheid zorgt juist voor ongelijkheid en veel extra kosten. De reden ligt buiten de gemeente, maar hier moet wel mee gedeald worden. Destijds mocht op deze manier legaal gebouwd worden. De fractie roept het college op nog eens te kijken naar de regeling, met mensen in gesprek te gaan en samen te zoeken naar betere oplossingen voor de legale situaties. De vraag naar het onderzoeken van meerdere grotere woningen spreekt de fractie aan.

Gemeentebelangen geeft aan dat het een weerbarstig dossier is. Voor nieuwe situaties wordt de lijn gesteund. Bij dringende maatschappelijke en sociale gevallen komt er een passende oplossing en ook de voorgestelde oplossingsrichtingen voor woningsplitsing spreekt de fractie aan. Wel moet er gekeken worden naar schrijnende gevallen. Kijk ook bij de gemeente Hardenberg. Splitsing moet zorgen voor een gezond woonklimaat, zonder onevenredige nadelige effecten op de omgeving.

D66 is bijna blij met de reactie van het college op de motie van de raad. Het overzicht maakt een blinde vlek in het woningbeleid zichtbaar. Het hoofddoel moet blijven om inwoners perspectief te geven op de gewenste woonpositie. Los langslepende problemen op en geef deze bewoners rust. De koppeling met rood voor rood en het duurzaamheidsaspect moet worden losgelaten, omdat hier andere doelen achter zitten. De gemeente mag geen hindermacht zijn. Ook kleinere woningen moeten kunnen worden gesplitst zonder onnodige beperkingen. Elke nieuwe woningsplitsing lost immers twee problemen op. In het kader van de zorgplicht moet een oplossing komen voor de inwoonsituaties. De onzekerheid heeft lang genoeg geduurd.

De VVD heeft inhoudelijk grote bezwaren bij de regelgeving voor bestaande situaties. De Hardenbergse oplossing, een soort generaal pardon zonder aanvullende voorwaarden, heeft de voorkeur. Een koppeling naar de sloop voor kansen regeling is niet passend, omdat dit leidt tot hoge kosten en handel in sloop. Een uitbreiding binnen de huidige bestemming is een andere situatie. Energieneutraliteit is niet af te dwingen, dit mag van de VVD ook uit het beleid.

Wethouder Schuurman concludeert dat de fracties zich kunnen vinden in het beleid voor nieuwe situaties van inwoning en woningsplitsing. De richting voor bestaande situaties is dat maatwerk geleverd moet worden. Realisatie daarvan is lastig omdat dit kan leiden tot 200 wijzigingen van het bestemmingsplan. Bovendien is er ook voordeel genoten. De wethouder neemt de suggesties mee, zal gevolgen inzichtelijk maken en komt hier in het eerste kwartaal van 2021 bij de raad op terug.

De voorzitter concludeert dat het onderwerp hiermee afdoende behandeld is.

4. Gemeentelijk energiebedrijf

Voorstel:

1. Kennis te nemen van de rapportage voor het ondernemingsplan energiebedrijf Dalfsen.
2. In te stemmen met het uitvoeren van QuickScans voor potentieel geschikte locaties/projecten.

Advies van de commissie:

Wethouder Schuurman komt voor de raadsvergadering schriftelijk terug op de vraag m.b.t. duiding van de advieskosten. Bij de businesscase wordt ingegaan op overdraagbaarheid van de subsidie.

De PvdA is blij met dit voorstel en ziet grote voordelen in een eigen energiebedrijf. Het gaat niet om stroom verkopen, maar ook om het ontwikkelen van projecten samen met de duurzame dorpen. Er is behoefte aan het delen van kennis. Het is de markt nog niet gelukt om grote klappen te maken in de energietransitie en er vloeit nu veel rendement ons gebied uit. Als kaders voor het vervolg ziet de fractie graag dat het energiebedrijf projecten uitvoert met bewezen technieken. Maak het niet te complex. De fractie kan met het voorstel instemmen.

D66 dankt het college voor een goed geschreven nota. We moeten open blijven staan voor samenwerking en een logisch en verantwoordelijke aanpak hanteren. De fractie is benieuwd naar vervolgstappen, zoals de locaties en het betrekken van inwoners. De fractie stemt in.

(vervolg op volgende bladzijde)

4. Gemeentelijk energiebedrijf (vervolg)



De VVD ziet dat er nog veel mogelijkheden zijn en nog veel richtingen moeten worden bepaald. Een gemeentelijk energiebedrijf heeft bestaansrecht en past binnen de huidige tijdsgeest. Regie van de lokale overheid is noodzakelijk om het doel te bepalen en om inkomsten in de gemeente te realiseren ter compensatie van de lasten. Het energiebedrijf heeft een faciliterende taak richting duurzame dorpen, en neemt zelf de regie op het opwekken in een groter gebied. Dit vraagt wel om duidelijk vastleggen van verantwoordelijkheden, financiën afwegen en risico's in beeld brengen en zicht houden op mogelijke speculanten bij locaties. De fractie kan instemmen met het voorstel.

Het CDA ziet een opgave om de gemeente te verduurzamen, maar heeft nog zorg over de toegevoegde waarde van een aparte entiteit. De fractie roept op realistisch te blijven. Aandachtspunten zijn lokale duurzame faciliteiten en financiën waar nodig, het binnen de gemeente houden en het continuïteitsrisico als vrijwilligers de langdurige projecten trekken. Goede afstemming met de duurzame dorpen is gewenst, maar de fractie zit niet te wachten op samenwerking met omliggende gemeenten. Wel is het positief dat kleine investeerders kunnen investeren in projecten. De fractie ziet het uitgewerkte plan graag terug in de raad om dan een besluit te kunnen nemen en stemt voor nu in met het vervolg.

Gemeentebelangen merkt op dat het onderzoek in een gunstige periode is gestart, maar dat realisatie lastiger zal worden door lagere subsidies. De gemeentelijke regierol is een rode draad door de rapportage en is belangrijk om doelen te behalen. De fractie ziet het genereren van eigen inkomsten en de samenwerking met de gemeenschap als belangrijke argumenten. Gemeenten moeten meer doen dan alleen geld verdienen, dat vraagt om een faciliterende en aanjagende rol in de projecten van de duurzame dorpen. Samenwerking met andere gemeenten is nodig, maar laat het energiebedrijf flexibel opereren. De fractie roept op om in alle fasen ook duidelijk te communiceren over de risico's. Met het voorstel kan nu worden ingestemd.

De ChristenUnie vindt dat de notitie een goed eerste beeld geeft over een gemeentelijk energiebedrijf. Energieproductie is een belangrijke insteek en ondernemerschap staat centraal. De concurrentie met Duurzame Dorpen hebben we scherp op het netvlies, maar de positie ten opzichte van andere spelers is minder scherp. Over de rol van het gemeentebestuur moet goed worden nagedacht. De fractie sluit een verbinding met een regionaal energiebedrijf niet uit. Voor het vervolg ziet de fractie de nodige haken en ogen m.b.t. de financiële paragraaf en een risicoanalyse. De volgende fase wordt ondersteund, maar zal kritisch worden gevolgd.

De voorzitter concludeert dat het voorstel als **akkoordstuk** op de agenda van de raad van 28 september kan worden geplaatst.

5. Verordening starterslening 2020 en evaluatie 2017

Voorstel:

1. De Starterslening voor bestaande bouw te continueren en de categorie nieuwbouw (opnieuw) toe te voegen.
2. De maximale koopsom voor bestaande en nieuwbouwwoningen vast te stellen op € 225.000.
3. De 'Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2020' onder intrekking van de 'Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2017' vast te stellen.

Advies van de commissie:

Alle fracties kunnen instemmen met het opnieuw toevoegen van de categorie nieuwbouw in de verordening starterslening. Er wordt verschillend gedacht over de te hanteren grens van € 225.000. Deze sluit aan op recente cijfers, maar er lijkt weinig aanbod te zijn op de woningmarkt van woningen onder die grens. Suggesties worden gedaan om de grens te verhogen of mee te laten bewegen met de markt. Daarnaast moet ingezet worden op vergroting van het aanbod.

Hoewel alle fracties aangeven te kunnen instemmen, stelt de voorzitter vanwege deze suggesties voor om het voorstel toch als **bespreekstuk** te agenderen voor de raad van 28 september. De wethouder ondersteunt deze suggestie en zegt daarbij toe met aanvullende informatie te komen. De voorzitter concludeert dat zijn voorstel wordt ondersteund.

6. Aanpassen beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied'

Doel:



U wordt gevraagd om te discussiëren over het aanpassen van de “Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen”. De voorgestelde aanpassingen zijn in de bijgevoegde Beleidsregels in rood aangegeven en zijn bedoeld om de bouw van tiny houses in het buitengebied te faciliteren.

Advies van de commissie:

De VVD concludeert dat tiny houses voorzien in een behoefte. In de voorgestelde aanpassingen mist de fractie nog de mogelijkheid tot flexibele woningen. Tijdelijke uitbreidingen zouden mogelijk moeten zijn, naar Texels model. De fractie vraagt zich af of niet beter gesproken kan worden over starters in plaats van jongeren. Ook kan het zo zijn dat de groep die duurzaam wil wonen zich niet beperkt tot het buitengebied, maar ook mogelijkheden in de kernen zoeken.

D66 is blij met deze extra mogelijkheden voor de woningmarkt. De fractie vindt tiny houses zeer geschikt voor spoedzoekers en duurzame bewoners. De fractie is benieuwd naar de locaties die uit de vervolgstappen naar boven komen.

Gemeentebelangen vraagt zich af of de koppeling aan de sloop voor kansen regeling goed uitpakt en of de verhouding met de benodigde investering wel juist is. Voor starters kan dit een lastige opgave blijken, gezien de instelling van hypotheekverstrekkers. Bij grote verschillen in soorten aanvragen is hopelijk maatwerk mogelijk. De fractie vraagt zich af hoe omgegaan moet worden met provinciaal beleid. Het is belangrijk dat de plannen ter inzage worden gelegd in het kader van draagvlak. De fractie doet de suggestie om eens te kijken naar voorbeelden in Almere.

Het CDA is enthousiast, omdat tiny houses in een specifieke behoefte voorzien en doorstroom en leefbaarheid verbeteren. Er ontstaan meer mogelijkheden voor jongeren. Door de verplichting om landschappelijke ontsierende bebouw en asbest te verwijderen wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. De tiny houses moeten wel passend zijn in de omgeving. Aanbouw/inbouw verdient dan de voorkeur boven aparte bijgebouwen. Differentiatie in de grootte van de woningen is ook hier relevant om mee te nemen. De fractie ziet de uitwerking van de beleidsregels graag tegemoet.

De PvdA vindt tiny houses belangrijk voor spoedzoekers en mensen met een flexibele woningbehoefte en mensen die op andere manier willen wonen. Het beleid geeft hiervoor meer ruimte. De fractie geeft als suggesties mee om te kijken naar een KGO-achtige kwaliteitsinspanning als alternatief voor de sloopverplichting en om als gemeente te faciliteren in de zoektocht naar locaties waar op een andere manier gebouwd kan worden.

De ChristenUnie positief over het voorstel en is blij met de ruimte en mogelijkheden die het biedt. Gelet op de eerdere discussies over knelpunten bij ruimtelijke ontwikkelingen is het belangrijk om wel goed te blijven monitoren. De fractie ziet uit naar het vervolg.

Wethouder Schuurman geeft aan te kijken naar de genoemde aandachtspunten, waaronder het provinciaal beleid. Het voorstel wordt verder uitgewerkt en komt later terug bij de raad. De voorzitter concludeert dat het voorstel hiermee afdoende is behandeld.

8. Besluitenlijsten 2 juni 2020 en 8 juni 2020

Beide besluitenlijsten worden conform vastgesteld.

9. Sluiting

De voorzitter sluit de digitale vergadering om 22.59 uur.

Aldus vastgesteld door de raadscommissie van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 5 oktober 2020.

De raadscommissie voornoemd,

de voorzitter,
H.A.J. Kleine Koerkamp

de griffier,
drs. J. Leegwater