

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Effecten verschuiving verdeling woningbouwprogramma Oosterdalfsen Noord
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Egbert Vugteveen
Contactgegevens	-	e.vugteveen@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van	20 september 2022
Behandeling in raadsvergadering van	26 september 2022

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van: de memo waarin wordt uitgelegd wat de effecten zijn van het verschuiven van de verdeling in het woningbouwprogramma van het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord van 6 juli 2022.

Toelichting:

Op 12 september 2022 heeft de raadscommissie gesproken over het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord van 6 juli 2022 en het daarin opgenomen woningbouwprogramma. Uit de beraadslagingen blijkt dat de raadsfracties overwegen om de verdeling sociale en vrije sector woningen te verschuiven in dit woningbouwprogramma. In deze memo leggen wij u uit, dat dit gevolgen heeft voor de grondexploitatie van dit plangebied. Deze kunnen echter al dan niet (deels) worden bijgestuurd door aan bepaalde knoppen te draaien

Verkeer

Als gevolg van de gebiedsontwikkeling zijn aanpassingen aan het aanliggende wegennet noodzakelijk (volledig toerekenbaar) en gewenst (deels toerekenbaar). Hierin kunnen afwegingen gemaakt worden in welke mate deze kosten aan de grondexploitatie zijn toe te rekenen en worden doorbelast. Deze bovenwijkse investeringen (van afgerond 1,4 mln) voor het aanpassen van de omliggende wegen van het plangebied zijn nog niet meegenomen in de genoemde eindprognoses. Deze eindprognoses zijn dan ook relatief. De plannen voor het aanpassen van de wegen buiten het plangebied worden overigens zoals in het raadsvoorstel is aangegeven nog nader uitgewerkt en de stakeholders (zoals de omwonenden) worden hierbij betrokken. De resultaten van het "Onderzoek Rondweg" die in December a.s. zijn te verwachten, worden hierbij ook betrokken.

Woningbouwprogramma

Het betreffende woningbouwprogramma voor Oosterdalfsen Noord maakt op dit moment het realiseren van 338 woningen mogelijk en is daarbij gebaseerd op de verdeling 20% sociale koop, 30% sociale huur en 50% vrije sector koop en/of huur. Aan de hand van deze verdeling is een concept grondexploitatie opgesteld.

Als rekenvoorbeeld nemen wij een aanpassing van het woningbouwprogramma naar 30% sociale koop, 30% sociale huur en 40% vrije sector huur of koop.

In het onderstaande overzicht is aangegeven wat deze aanpassing van het woningbouwprogramma dan voor financiële gevolgen heeft voor de grondexploitatie:



	Stedenbouwkundig plan	Bijstelling programma
Programma SH-SK-VS	30% - 20% - 50%	30% - 30% - 40%
Eindprognose GREX	1,2 mln positief	0,0 mln

Dit betekent in dit rekenvoorbeeld een negatieve grondexploitatie van 0,2 mln bij een programma van 30%-20%-50% en 1,4 mln bij een programma van 30%-30%-40% als het aanpassen van de wegen buiten het plangebied volledig ten laste wordt gebracht van de grondexploitatie van Oosterdalfsen Noord.

Opties tot bijstelling

Zoals u ziet beïnvloedt het aanpassen van het woningbouwprogramma de eindprognose in negatieve zin. Door aan bepaalde knoppen te draaien kunt u dit negatieve effect al dan niet (deels) beïnvloeden. De volgende opties zijn mogelijk:

1. Lager saldo accepteren
2. Het verschil in saldo "compenseren" door een hogere grondprijs voor de vrije sector te hanteren. Indicatie is dat met een ca. 10% hogere grondprijs voor de vrije sectorwoningen de berekende eindprognose van 1,2 mln haalbaar is.
3. Besparen op de kosten:
 - a. Kwaliteit materiaalgebruik openbare ruimte (indicatie besparing van ca. 0,5 mln op straatwerk bij toepassing van betonstraatsteen in plaats van gebakken straatstenen)
 - b. Aandeel van toerekening project gerelateerde aanpassingen direct aanpalende wegen Oosterdalfsersteeg, Gerner Es en Haersolteweg.
4. woningverdichting, hoger bouwen.

Ruimtelijk effect van een hoger aandeel in het goedkopere segment betekent minder uitgeefbare m². Het aandeel verharding (wegen en parkeren) neemt toe en tegelijk is het aandeel verharding bepalend voor de benodigde waterberging in het exploitatie gebied.

Met onderstaand voorbeeld wordt dit verduidelijkt:

- 10 vrijstaande woningen beslaan 4.000 m² uitgeefbaar, parkeren op eigen terrein met ca. 3 parkeerplekken voor bezoekers in openbaar gebied.
- 15 rijwoningen beslaan totaal ca. 2.000 m² uitgeefbaar, parkeren in openbare ruimte totaal ca. 30 stuks voor zowel bewoners als bezoekers. Dit betekent 27 extra parkeerplaatsen. Daarbij is tijdens de commissievergadering aangegeven, dat er wellicht in het plangebied nog meer parkeerplaatsen gewenst zijn.

Financieel effect hiervan is dat de opbrengsten uit grondverkoop afnemen en de uitgaven toenemen omdat meer openbaar gebied aangelegd wordt.

De factor tijd speelt ook een rol. In een onzekere markt heeft de kavelprijs invloed op het tempo van de grondverkoop. De grondexploitatie is gebaat bij een voorspoedige voortgang van de kavelverkoop. De uitgaven (verwervingen, bouwrijp maken) gaan voor de baat (kavelverkoop) uit en hoe later verkopen plaatshebben des te hoger de gemeentelijke rentelasten in een grondexploitatie.

Macro-economische ontwikkelingen hebben effect op de eindprognose. Dit brengt een onzekerheid met zich mee voor de toekomst. Hoe ontwikkelt de koopkracht en daarmee ook de woningmarkt zich de komende jaren? Wat doet de rente en in welke mate en richting ontwikkelen de bouwkosten zich?

Flexibel bestemmingsplan

In het raadsvoorstel over dit stedenbouwkundig plan geven wij aan dat het bestemmingsplan flexibel van opzet zal zijn, waardoor het mogelijk wordt om ook na vaststelling van het bestemmingsplan in te spelen op een veranderende vraag in de woningmarkt. Binnen de bouwvlakken op de verbeelding in combinatie met de bouwregels van het bestemmingsplan kunnen de verschillende types woningen worden gebouwd. Vrije sector woningen vrijstaand en twee onder één kap kunnen bijvoorbeeld rijwoningen (sociale huur en/of koop) worden. Met dien verstande dat het aanpassen van het woningtype ook gevolgen kan hebben voor de parkeerbalans en de waterberging in het plangebied. Een flexibel bestemmingsplan is overigens niet nieuw. Ook in het bestemmingsplan Oosterdalfsen (I) ten zuiden van de Gerner Es zat deze flexibiliteit hier al in en daarvan is in dit plangebied ook gebruik gemaakt.

Woonbehoefteonderzoek en onderzoek instrumentarium

Het schuiven met de verhoudingen 30%-20%-50% kan door de genoemde flexibiliteit ook na het vaststellen van het bestemmingsplan (naar verwachting voorjaar 2023) nog gedaan worden als de woningmarkt daarom vraagt. Een definitieve keuze hoeft nu dan ook nog niet te worden gemaakt. Ook omdat er op dit moment een woningmarktonderzoek loopt, waarvan wij de uitkomsten die naar verwachting uiterlijk november 2022 bekend zijn, nog niet weten. Daarnaast is er gezamenlijk met de gemeenten Olst-Wijhe, Ommen en Raalte een onderzoek "instrumentarium woningmarkt" ingekocht waarin voor iedere gemeente specifiek wordt onderzocht welke mogelijkheden passend en effectief zijn om inzicht te krijgen in het realiseren van maatregelen die ervoor zorgen dat de betaalbaarheid van woningen voor starters wordt verbeterd, hun kansen op de woningmarkt worden vergroot en welke mogelijkheden er zijn om woningen te kunnen toewijzen aan de doelgroep starters en middeninkomens én tegelijkertijd beschikbaar te houden voor deze doelgroep. O.a. op basis van de resultaten van de genoemde onderzoeken komen wij met nadere voorstellen over welke maatregelen effectief zijn voor de aanpak van het urgente woningtekort voor starters en middeninkomens in onze gemeente in de komende jaren.

Vervolg

Het stedenbouwkundig plan is als onderlegger gebruikt voor het opstellen van het bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord. De periode tussen vaststelling van het stedenbouwkundig plan en het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gebruikt om duidelijkheid te krijgen over de instrumenten om woningen (financieel) bereikbaar te maken voor een groter deel van onze inwoners en de woonbehoefte van onze inwoners. Dit zal als input worden gebruikt bij het definitief op te stellen woningbouwprogramma in het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude