

## Aanvullende informatie stedenbouwkundige scenario's 1 t/m 4 Oosterdalfsen Noord:

De gemeenteraad heeft op 26 september 2022 een stedenbouwkundig plan vastgesteld voor het woonuitbreidingsgebied Oosterdalfsen Noord in Dalfsen. Het perceel Koekoeksteeg 6A was daarbij niet ingevuld, omdat het nog niet in eigendom was van de gemeente. Op 27 november 2023 is een amendement aangenomen door de raad waarin is besloten dat er enkele stedenbouwkundige scenario's moeten worden uitgewerkt waarin circa 60% sociale betaalbare woningtypen worden gerealiseerd. Naast het stedenbouwkundig scenario dat al in 2022 is vastgesteld, zijn drie andere scenario's uitgewerkt. Het perceel Koekoeksteeg 6A dat inmiddels is aangekocht is daarbij ook ingevuld. Ook is rekening gehouden met de plannen van de initiatiefgroep "hofjeswoningen" en zijn rug aan rug woningen ingetekend. De scenario's zien er als volgt uit:

### Scenario 1 (door Raad vastgesteld)

Sociale huur 29% (98 won.)  
Sociale koop 21% (71 won.)  
Vrije sector 50% (169 won.)  
Totaal sociaal 50%  
Perceel Koekoeksteeg nog niet ingevuld  
338 woningen + 20 appartementen  
't Asje (middeldure huur)

Twee beoogde locaties hofjeswoningen aan de noordzijde plangebied

Nog geen rug-aan-rug woningen ingetekend

Resultaat (eindwaarde)  
€ 1.566.406

### Scenario 2

Sociale huur 32% (115 won.)  
Sociale koop 37% (134 won.)  
Vrije sector 31% (111 won.)  
Totaal sociaal 69%  
Perceel Koekoeksteeg ingevuld  
360 woningen + 20 appartementen  
't Asje (middeldure huur)

Hofjeswoningen noordoostzijde plangebied, initiatiefgroep nog geen voorkeur uitgesproken

Rug-aan-rug woningen ingetekend, n.a.v. vaststellen bestemmingsplan De Koele II

Resultaat (eindwaarde)  
€ -2.006.843

### Scenario 3

Sociale huur 33% (124 won.)  
Sociale koop 38% (142 won.)  
Vrije sector 29% (108 won.)  
Totaal sociaal 71%  
Perceel Koekoeksteeg ingevuld  
374 woningen + 20 appartementen  
't Asje (middeldure huur)

Hofjeswoningen zuidwestzijde plangebied, 1<sup>e</sup> voorkeur initiatiefgroep

Rug-aan-rug woningen ingetekend, n.a.v. vaststellen bestemmingsplan De Koele II

Resultaat (eindwaarde)  
€ -1.083.472

### Scenario 4

Sociale huur 32% (118 won.)  
Sociale koop 29% (108 won.)  
Vrije sector 39% (148 won.)  
Totaal sociaal 61%  
Perceel Koekoeksteeg ingevuld  
374 woningen + 20 appartementen  
't Asje (middeldure huur)

Hofjeswoningen zuidwestzijde plangebied, 1<sup>e</sup> voorkeur initiatiefgroep

Rug-aan-rug woningen ingetekend n.a.v. vaststellen bestemmingsplan De Koele II

Resultaat (eindwaarde)  
€ -810.321

## Opbouw en verschillen per scenario

Scenario	Aantal woningen				Percentage				Kosten/opbrengsten			Resultaat	
	SH	SK	VS	Totaal	SH	SK	SH/SK	VS	Kosten	Bovenwijks	Opbrengsten	Resultaat (eindwaarde)	Resultaat z. bovenw.
Scenario 1	98	71	169	338	29%	21%	50%	50%	€ 22.817.889	€ 980.109	€ 25.364.404	€ 1.566.406	€ 2.546.515
Scenario 2	115	134	111	360	32%	37%	69%	31%	€ 26.895.175	€ 1.600.000	€ 26.488.332	€ -2.006.843	€ -406.843
Scenario 3	124	142	108	374	33%	38%	71%	29%	€ 26.867.254	€ 1.600.000	€ 27.383.782	€ -1.083.472	€ 516.528
Scenario 4	118	108	148	374	32%	29%	61%	39%	€ 26.042.565	€ 1.600.000	€ 26.832.244	€ -810.321	€ 789.679

De 20 appartementen van 't Asje zitten niet in de grondexploitatie, omdat het een particuliere ontwikkeling betreft waarvoor een overeenkomst is gesloten.

Voorgesteld wordt om te kiezen voor scenario 4 op basis van het amendement, omdat scenario 2 en 3 niet voldoen aan de voorwaarden die gesteld zijn in het amendement. Scenario 2 en 3 hebben een negatief saldo van meer dan € 1 miljoen op de grondexploitatie. Scenario 4 heeft een negatief saldo van minder dan € 1 miljoen op de grondexploitatie (€ -810.321) en hierin zit een aandeel van 61% aan sociale woningbouw. Tevens is rekening gehouden met het realiseren van hofjes- en rug aan rug woningen.

EHV/augustus 2024.