



Zaaknummer: Z/21/135119/DV.22-390

Commissievoorstel

Datum collegevergadering: 27 september 2022

Datum raadsvergadering: 2 november 2022

Portefeuillehouder : Wethouder Harm Jan Kuper

Volgnummer :

Korte inhoud

Er dient een keuze te worden gemaakt ten aanzien van het woningbouwprogramma Boermarke, fase 2 in Vlagtwedde. De raad wordt voorgesteld te kiezen voor een woningbouwprogramma in het midden en duurdere segment.

Onderwerp

Boermarke fase 2 – woningbouwvarianten en gewijzigde stedenbouwkundige schets.

Voorgesteld besluit

U wordt voorgesteld:

- Te kiezen voor een woningbouwprogramma in het midden en duurdere segment, waarbij de stedenbouwkundige schets als uitgangspunt wordt genomen.
- De geactualiseerde grondexploitatie Boermarke fase 2 vast te stellen.
- Ten behoeve van de negatieve eindwaarde van het plan een voorziening te treffen ten laste van de Algemene Reserve.

Inleiding

- Op het oorspronkelijke schetsplan hebben omwonenden hun bedenkingen naar voren gebracht. Bij het oppakken van de 2^e fase van dit plan is dit nader uitgewerkt in een stedenbouwkundige schets. Deze schets dient als basis voor de verdere uitwerking van een zogenaamde schetsplan. Bij de vaststelling van de grondexploitatie in 2021 is de opdracht meegegeven om het plan verder te optimaliseren en te kijken of het realiseren van enige starterswoningen (financieel) haalbaar is.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

We willen met het plan aansluiten op de Woonvisie, de startnotitie Wonen en Zorg en ons richten op de woningbouwbehoefte in deze regio. Onder andere behoefte aan woningen in het midden prijssegment is uit de Woonvisie naar voren gekomen.

We willen, zo mogelijk, een kostendekkend woningbouwplan ontwikkelen.

De keuze voor een woningbouwvariant bepaalt de verdere richting van de uitwerking van het (bestemmings-)plan en de economische haalbaarheid van het plan.

Argumenten

1.1 Woningbehoefte

De actualisatie van de Woonvisie geeft onder andere aan dat er behoefte is aan kwalitatief hoogwaardige (levensloopbestendige) woningen in het midden prijssegment (€ 250.000 - € 355.000). Ook in deze regio zijn de afgelopen jaren de verkoopwaarde voor woningen gestegen. Voor starters is het daardoor moeilijk om een woning in het koopsegment te vinden. Het beoogde effect van dit plan is om onder andere aan de vraag naar woningen in het middensegment te voldoen en zo de doorstroming te bevorderen.

1.3 Bouwkosten

De bouwkosten zijn de afgelopen jaren aanmerkelijk gestegen. Met de bijkomende bouwkundige duurzaamheidsvereisten (BENG 2018), de hogere energielasten en de stijging van rente op (hypotheek) leningen, is het een uitdaging om (woningbouw-)projecten kostenneutraal te realiseren.

1.4 Stedenbouwkundig schets- onderzoek woningbouwdifferentiatie

De aangepaste schets (bijlage 1) laat de mogelijkheid zien van bouwkvavels voor zowel vrijstaande als twee-onder-een kap woningen (= 2¹ kap). Er is onderzocht of het financieel haalbaar is om woningen in het goedkope segment te realiseren. In bijgaande memo (bijlage 2) zijn de onderzochte scenario's weergegeven. Conclusie is dat het mogelijk maken van goedkope woningen mogelijk is als er óf kleinere rijwoningen worden gerealiseerd in plaats van 2¹ kapwoningen, of als er een aanzienlijk tekort op de grondexploitatie wordt geaccepteerd.

Kanttckeningen

1.1 Bijkomende kosten

Bij de verdere uitwerking van het plan is gebleken dat er een ophoging van het plangebied nodig is. De kosten worden geschat op € 300.000, -. Voor een meer nauwkeurige berekening is een civieltechnisch bedrijf ingeschakeld.

1.2 Tekort op de grondexploitatie

Bij de actualisatie van de grondexploitatie zal sprake zijn van een groter tekort dan de eerder aangegeven € - 50.000, -. Een voorlopige te actualiseren exploitatieberekening is bijgevoegd (Bijlage 3). Het nader doorberekend tekort van € 540.000,- wordt veroorzaakt door hogere bouwkosten, extra werk grondverzet, de keuze van woningbouwvarianten.

Alternatieven

Er zou gekozen kunnen worden voor een woningbouwprogramma met een mix van woningbouw in goedkoop, midden duurder prijssegment. Het tekort op de grondexploitatie zal dan hoger zijn dan € - 540.000,-.

Financiën

- De exploitatieberekening – rekening houden met de kosten voor ophoging van de grond van ca. € 300.000, - en uitgaand van de voorgestelde variant geeft dat in de grondexploitatie een eindwaarde van € -540.000,-.
- Voorgesteld wordt om bij de vaststelling van de geactualiseerde Grondexploitatie een voorziening te treffen van € 540.000, - ten laste van de Algemene Reserve.

Aanpak en uitvoering

Bij de verdere uitwerking van het plan zal in de eerste plaats verkend worden dat er 2¹ kapwoningen via een bouwontwikkelaar wordt uitbesteed. Mocht dit markttechnisch niet aantrekkelijk blijken dan zal worden voorgesteld deze kavels via particulier opdrachtgeverschap uit te geven.

Bij het bepalen van de definitieve uitgifteprijs, zal ook de wijze van uitgifte van de bouwkavels nader worden bepaald, gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen

- 1) Globale schetsontwerp
- 2) Memo bouwtype varianten
- 3) Grondexploitatie – voorlopig actualisatie d.d. 19 sept 2022
- 4) Nadere toelichting grondexploitatie

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

Harby Scheper,
gemeentesecretaris

Jaap Velema
burgemeester

Nummer

De raad van de gemeente Westerwolde besluit;

gelet op:

De gemeentewet, artikel 111;

b e s l u i t :

te kiezen voor het woningbouwplanvariant met ruimte voor 23 woningen voor vrijstaande en twee onder een kap woningen in het midden en duurdere segment.

Dit is besloten in de openbare vergadering van 28 september 2022.

Namens de raad,

Patrick Dave Nap
raadsgriffier

Jaap Velema
voorzitter