

Memo

Aan: Gemeenteraad van Westerveld
Van: College
Datum: 25 februari 2025
Betreft: Woningbouwontwikkeling Storkschoollocatie Dwingeloo
Openbaar: Ja
Zaaknr: 2025-004010

Inleiding

Uw raad heeft d.d. 24 september 2024 besloten:

1. In te stemmen met een ontwikkeling met 13 woningen conform model 1(**bijlage 1**);
2. Akkoord te gaan met een eindresultaat qua exploitatie per 31-12-2026 van € -27.253,--¹.

Uw raad heeft 24 september jl. tevens een motie aangenomen waarin ons college is verzocht nader te onderzoeken:

- a. Een Woonruimte voor een ouderen-woonfunctie stedenbouwkundig te optimaliseren.
- b. Een ontwerp met hof woningen met méér levensloopbestendige koopwoningen op kleinere bouwkvavels uit te werken.

In deze motie heeft u aanvullend verzocht om de financiële gevolgen in een aangepaste Grondexploitatie uit te werken en vervolgens aan u voor te leggen. Waarbij een eventueel financieel tekort, zonder dat daar overigens een plafond aan werd gekoppeld, gedekt zou mogen worden uit de Reserve ‘woningbouwopgaven’.

Uitkomst analyse ontwerp hof woningen

Er is in de lijn van de motie een stedenbouwkundig ontwerp uitgewerkt voor een hofje. Een hofje waarin opgenomen kleine bouwkvavels voor de vrije koopsector. Het model is als **bijlage 2** toegevoegd.

Het exploitatietekort van het model hof woningen is berekend en bedraagt € 653.346,--. De oorzaak van dit exploitatietekort is gelegen in het feit dat voor rijwoningen in de Grondprijzenbrief 2025 een maximale grondprijs van € 195,-- per m² opgenomen is. Ter vergelijik: voor de twee-kappers en vrijstaande woningen die in model 1 zijn opgenomen worden respectievelijk grondprijzen van € 270,-- en € 350,-- per m² excl. berekend. Dat plus het feit dat de kavelprijs voor de rijwoningen gebaseerd is op het aantal m² per kavel, verklaart het berekende exploitatietekort. Voor alle volledigheid, de 8 te realiseren sociale huurwoningen maken deel uit van beide modellen. Zoals is overeengekomen met Actium.

Tabel 4 Grondprijzen overige woningbouw		
Categorie vrije sector woningbouw		Grondprijs per m ²
	Voorzieningendorpen	Overige kernen
Rijwoningen	€ 165,- tot € 195,-	€ 150,- tot € 165,-
Twee-onder-een-kapwoningen (tot 500 m ²)	€ 195,- tot € 270,-	€ 175,- tot € 215,-
Vrijstaand (tot 500 m ²)	€ 230,- tot € 350,-	€ 195,- tot € 250,-
Voorzieningendorpen zijn Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder		

Figuur betreft tabel uit grondprijzenbrief Westerveld 2025

Figuur 1. Tabel 4. Bron: grondprijzenbrief 2025.

¹ Berekening op basis van uitkomsten d.d. september 2024.

Reserve woningbouwopgaven

Bij het berekenen van het huidige saldo van de 'Reserve Woningbouwopgaven' is rekening gehouden met twee recente woningbouwprojecten, namelijk Flexwonen Diever en CPO Wapserveen. Voor beide projecten is, vanwege een geraamd exploitatietekort, een beroep gedaan op de 'Reserve woningbouwopgaven'. Thans bedraagt het saldo van de Reserve woningbouwopgaven € 617.738,--. Er is voor het model hofjes wonen een exploitatietekort berekend van € 653.346,--. Vast staat dat de 'Reserve woningbouwopgaven' ontoereikend is om dit tekort te dekken.

Exploitatie: uitgangspunt budgettair neutraal

Uitgangspunt voor de gemeente dient te zijn dat de grondexploitaties minimaal budgettair neutraal gerealiseerd worden.

Op de vm. Storkschoollocatie rust een boekwaarde van € 310.942,98. Om de exploitatie budgettair neutraal te houden, zal gebruik kunnen worden gemaakt van artikel 1.3 "Uitzonderingen" van de grondprijzenbrief. De Storkschoollocatie gelegen midden in Dwingeloo direct nabij de voorzieningen, rechtvaardigt in onze ogen om deze locatie voor de vrije koopsectorwoningen als 'uitzonderingsgeval' aan te merken.

1.3 Uitzonderingen

De grondprijzen gelden voor het jaar 2025. In uitzonderingsgevallen behoudt de gemeente echter het recht om tussentijds grondprijzen bij te stellen of om af te wijken van deze grondprijzen. Hierbij gaat het om locatie gebonden specifieke omstandigheden die een andere waarde methode dan wel grondprijs rechtvaardigen. Verder kan de gewenste kwaliteit in projecten leiden tot een bijstelling van de grondprijzen. Dit gebeurt alleen wanneer maatwerk nodig is om marktconformiteit van de grondprijzen te waarborgen.

Figuur 2. Hoofdstuk 1.3 Uitzonderingen. Bron: Grondprijzenbrief 2025

Om een sluitende exploitatie te bewerkstelligen voor zowel model 1 als model 2, zou dit betekenen dat voor:

- Model 1 de grondprijs per m² verhoogd moet worden met € 22,39; en
- Model 2 de kavelprijs voor de vrije sectorwoningen in plaats van afgerond € 22.500,-- dan € 88.000,-- per kavel gaat bedragen. Voor alle volledigheid, genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

Stand van zaken – het proces

Binnen het proces van deze gebiedsontwikkeling dienen in ieder geval nog de volgende stappen gezet te worden:

- A. Participatie naar het dorp in de vorm van een informatiebijeenkomst;
- B. (Mede) op basis van de vanuit het dorp verkregen informatie vaststelling van de stedenbouwkundige opzet met bijbehorende exploitatie;
- C. Opstarten van de benodigde ruimtelijke procedure (afwijking bestemmingsplan);
- D. Voorstel aan uw raad inzake:
 1. Het vaststellen van het ruimtelijk plan (Omgevingsplan);
 2. Vaststellen van de Grondexploitatie.

Consultatie

In verband met voornoemde processtappen en de motie inzake het hofjes wonen, wensen wij voorafgaande aan het vervolg van het proces uw raad thans te consulteren over het volgende vraagstuk.

Tijdens een informatiebijeenkomst worden de plannen op basis van het stedenbouwkundig ontwerp toegelicht. Daarbij geven wij vooraf te kennen dat de herontwikkeling met woningen normaliter uitgevoerd gaat worden, maar dat er wat betreft de participatie nog ruimte is voor 'kleine' stedenbouwkundige aanpassingen. Aanpassingen die bijvoorbeeld betrekking kunnen hebben op een zichtlijn of afstand naar woningen van derden.

Wij vragen u ons een duidelijke richting mee te geven inzake de vraag met welk scenario of scenario's (stedenbouwkundig ontwerp en exploitatie) wij het te doorlopen proces mogen vervolgen. Is dat:

- A. Beide stedenbouwkundige modellen worden aan het dorp gepresenteerd;
- B. Alleen model 1 wordt gepresenteerd;
- C. Alleen model 2 inclusief hofjes wonen wordt gepresenteerd.

Indien u kiest voor optie A of C, dan vragen wij u tevens om voor model 2 de financiële bandbreedte aan te geven waarbinnen model 2 ontwikkeld mag worden. Is dit:

1. Budgettair neutraal (met verhoging van de kavelprijzen) of
2. Is dat met een exploitatietekort waarbij de richting van de bandbreedte (maximaal tekort) door u wordt bepaald.

Met vriendelijke groet,

College van B&W

Bijlagen: 2

Bijlage 1- model 1 = 8 sociale huurwoningen en 5 vrije sectorwoningen

Dwingeloo Storkschoolloccatie | Verkaveling model 1



Kaveloppervlakten:

1. 770 m²
2. 168 m²
3. 119 m²
4. 119 m²
5. 186 m²
6. 198 m²
7. 132 m²
8. 132 m²
9. 193 m²
10. 342 m²
11. 284 m²
12. 470 m²
13. 567 m²

Goothoogte / nokhoogte:

- goothoogte: 3 m
- nokhoogte: 9 m
- woningen 2 t/m 5 hebben aan de achterzijde een goothoogte van 6 meter en aan de voorzijde van 3 meter.

Hoofdgebouw:

- vrijstaand (1, 12 en 13): 8 x 12 m*
- sociale huur gezinswoning (2 t/m 5): 5,4 x 10 m
- sociale huur levensloopbestendig (6 t/m 9): 6,5 x 10 m
- tweekapper (10 en 11): 7,2 x 10 m*

*maximale afmetingen van het hoofdgebouw.

Bijgebouw:

- bergingen sociale huurwoningen: 2 x 4 m
- bergingen tweekappers/vrijstaand: 3,6 x 6 m

Wegen + stoepen 988m²
Parkeerplekken 4x (openbaar) 60m²

*Totaal 22 parkeerplekken

Bijlage 2 – model 2 = 8 sociale huurwoningen en 10 vrije sectorkoopwoningen (hofjeswoningen)

Dwingeloo Storkschoollocatie | Verkaveling model 2



Kaveloppervlakten:

1. 315 m2
2. 107 m2
3. 124 m2
4. 209 m2
5. 214 m2
6. 115 m2
7. 115m2
8. 196m2
9. 114m2
10. 99 m2
11. 114m2
12. 114 m2
13. 99 m2
14. 152 m2
15. 148 m2
16. 99 m2
17. 99 m2
18. 114 m2

Goothoogte / nokhoogte:

- goothoogte: 3 m
- nokhoogte: 9 m
- woningen 2 t/m 5 hebben aan de achterzijde een goothoogte van 4,5 meter en aan de voorzijde van 3 meter.

Hoofdgebouw:

- gezinswoning (1 t/m 8): 5,4 x 10 m
- levensloopbestendig: 6,5 x 10 m

Bijgebouw:

- Bergingen 2 x 4 m
- ★ Bergingen hofwoningen 10x 3 x 2 m

Wegen + stoepen 1500m2

*Parkeerplekken 19x openbaar 237,5m2

*Totaal 24 parkeerplekken