

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 44553-2022

Medewerker	:	Gerard van den Blink, Dennis Elshof, Aafke Kuiper
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	17 november 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> zaaknummer 47094-2022.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> zaaknummer 47094-2022.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel zaaknummer 44553-2022</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering <input checked="" type="checkbox"/> financieel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning <input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Team Grondzaken, RO</p>
<p><input type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Programmatische aanpassing Olstergaard</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

In te stemmen met:

1. Programma woningbouw Olstergaard uitbreiden met 26 goedkope huurwoningen (flexwoningen).
2. De ontwikkeling flexwoningen Vink in Olst toevoegen aan de grondexploitatie Olstergaard.
3. Met bijgaand raadsvoorstel.

SAMENVATTING

Op 2 december 2019 is het ontwikkelplan en de grondexploitatiebegroting (GREX) Olstergaard door de raad vastgesteld.

Deze GREX is gebaseerd op de stedenbouwkundige invulling van de Olstergaard. In totaal is er nu ruimte voor 78 woningen op Olstergaard.

Op basis van het collegebesluit om in Olst en Wijhe 76 flexwoningen te realiseren wordt het programma van de GREX Olstergaard uitgebreid met 26 goedkope huurwoningen.

INLEIDING

De gemeente wil op korte termijn (voorjaar 2023) samen met SallandWonen 76 flexwoningen binnen de gemeente realiseren om daarmee de heersende woningnood binnen de gemeente te verbeteren. In dit kader is voorgesteld om in Olst bij de Vink 26 flexwoningen te plaatsen.

De boekwaarde van grond van de locatie Vink valt binnen de GREX Olstergaard. Om de realisatie van de flexwoningen binnen deze GREX mogelijk te maken is een programmatische aanpassing van het plan Olstergaard nodig. De verdeling wordt nu als volgt:

Soort	Aantal in plan
Vrije kavels	46
SallandWonen	14
CPO Grijs en Groen	12
Goedkope huur	26
Totaal	98

BEOOGD RESULTAAT

Realiseren 26 flexwoningen op de locatie Vink in Olst

KADER

Structuurvisie Olst-Wijhe

Besluit Raad 2 december 2019: vastgestelde GREX Olstergaard

ARGUMENTEN

In de vastgestelde vigerende Woonvisie Olst-Wijhe is flexwonen als een van de instrumenten aangegeven om versneld woningen te realiseren en daarmee de woningnood te verlichten. Op basis daarvan is naar locaties gezocht die daarvoor in aanmerking komen. Een vereiste is dat de grond in eigendom van de gemeente is. De locatie Vink in Olst voldoet daaraan. Het voorstel is deze locatie de komende 10 jaar te gebruiken voor het plaatsen van 26 flexwoningen (zie bijlage 2 stedenbouwkundig plan flexwonen Vink).

De waarde van de grond locatie Vink is als boekwaarde opgenomen in de GREX Olstergaard. Dit betekent dat de ontwikkeling van deze locatie voor 26 flexwoningen onderdeel wordt van de GREX Olstergaard. Om dit mogelijk te maken is een programmatische aanpassing van de GREX Olstergaard met 26 goedkope huurwoningen nodig. Deze aanvulling zorgt ervoor dat meer goedkope huur wordt gerealiseerd en daarmee de woningnood in Olst wordt verlicht. De woningen zijn bedoeld voor starters, spoedzoekers en Oekraïners.

Met deze programmatische aanpassing kunnen de kosten en inkomsten ten laste van de GREX Olstergaard worden gebracht. Deze exploitatie heeft bij de actualisatie per 1 juli 2022 (prijspeel 1 januari 2022) een positief resultaat van € 648.418.

De locatie Vink kan meelopen met de al bestaande en actieve projectorganisatie Olstergaard.

Voor een verlenging van de termijn van 10 jaar is een bestemmingsplanwijziging en/of projectbesluit benodigd welke beide een bevoegdheid zijn van de gemeenteraad. De komende jaren wordt onderzocht of een bestemmingsplanwijziging of een projectbesluit op deze locatie haalbaar en wenselijk is.

DRAAGVLAK

Vanuit de deskundigen is er een groot draagvlak voor deze werkwijze. Het scheelt namelijk heel veel extra werk. Er hoeft geen aparte projectorganisatie te worden ingericht. Dat geldt ook voor de GREX. Nadat direct aanwonenden in een persoonlijk gesprek geïnformeerd zijn over de plannen heeft er een brede inloopavond plaats gevonden.

De bewoners en huizen blijken over het algemeen welkom in Olst op deze locatie.

Gemaakte opmerkingen hebben geleid tot enkele aanpassingen waardoor de plannen zijn verbeterd. De aangepaste plannen zijn gepresenteerd aan direct aanwonenden en zij waren over het algemeen positief over de aangepaste plannen. Een enkele bewoner is niet blij omdat het bestaande uitzicht verloren gaat en er meer reuring komt. Tegelijkertijd is er ook bij deze bewoners begrip voor dat er snel woningen gerealiseerd moeten worden voor deze doelgroepen en dat dit dan op zich een logische plek is.

Op detailinvulling omtrent groen en verlichting vinden nog afstemming overleggen plaats met direct omwonenden.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De gemeente maakt gronden bouwrijp en de hoofdstructuren woonrijp. Gemeente verkoopt bouwrijpe grond aan SallandWonen ten behoeve van de realisatie van flexwoningen. SallandWonen koopt bouwrijpe grond. De prijs is overeenkomstig de Grondprijzenbrief 2022. SallandWonen plaatst en exploiteert de woningen.

Voor het project Olstergaard wordt per 1-1-2023 de GREX geactualiseerd ten behoeve van de jaarrekening 2022 en bij de vaststelling van de jaarrekening 2022 ter besluitvorming aan het college en de gemeenteraad voorgelegd. De kosten die gemaakt worden voor de voorbereiding van de ontwikkeling van de flexwoningen de Vink, zijn onderdeel van de GREX Olstergaard.

Uit eerste vingeroefeningen blijkt dat GREX Olstergaard als totaal een lager voordelig resultaat zal opleveren dan nu voorzien maar naar verwachting niet negatief wordt. Dit betekent wel dat, als gevolg van een lager verwacht positief netto contante waarde resultaat, de tussentijds vroegtijdig genomen winst lager wordt dan per 1 januari 2022 is berekend.

Om de kosten en opbrengsten voor het deelproject flexwonen inzichtelijk te maken, komt een apart tabblad in de GREX Olstergaard.

AANPAK/UITVOERING

- Na het positief raadsbesluit worden de gemeentelijke gronden toegevoegd aan en ontwikkeld vanuit de GREX Olstergaard.