



Gemeente Hardenberg



Toekomststrategie voor woningbouwplannen

15 december 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 15 december 2016

TITEL Toekomststrategie voor woningbouwplannen

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Hardenberg

AUTEUR(S) Bert van 't Land (Companen/BOH)

PROJECTNUMMER 175.104

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
2	Wijze van beoordelen	2
3	Resultaten op hoofdlijnen	4
4	Stand van zaken woonafspraken	5
5	Kwadrant 0 en 4: strategie per plan	6
5.1	Herontwikkelen, faseren of ruimte voor nieuwe initiatieven	6
5.2	Locaties Hardenberg	6
5.3	Locaties Dedemsvaart	6
5.4	Locaties Gramsbergen	7
5.5	Locaties Slagharen	8
5.6	Locaties Balkbrug	8
5.7	Locaties overige kernen	9
	Bijlage I: Omschrijving beoordelingsmodel	11
	Bijlage II: Scores per project	13

1 Inleiding

De gemeente Hardenberg is concreet aan de slag om via sturing en regie te werken aan een gezonde woningmarktsituatie. In de afgelopen jaren is ervaren dat de afzet en daarmee de productie van woningen is gestagneerd. Een aantal plannen komt ondanks de aantrekkende woningmarkt (zeer) moeilijk van de grond. Zij blijven echter wel op de kwantitatieve lijsten staan waaraan de provincie toetst. Daardoor lijkt er sprake van een omvangrijke plancapaciteit in verhouding tot de behoefte. De vraag werpt zich dan ook op: moeten we slecht afzetbare plannen op deze wijze blijven meetellen in de planning van ons woningbouwprogramma?

Dit was voor de gemeente aanleiding om onder begeleiding van Companen een beoordeling van de plancapaciteit te starten. In een transparant proces met de gemeentelijke projectleiders is een ranking opgesteld voor de diverse plannen op basis van volkshuisvestelijke criteria en de afzetbaarheid van de plannen. Dit heeft geresulteerd in een beoordeling per complex:

- Groen = doorgaan
- Lichtgroen = faseren
- Oranje = kritisch bekijken, eventueel programma bijstellen of anders faseren
- Rood = trachten project af te voeren of van harde naar zachte plancapaciteit over te hevelen

Regionale afstemming

De provincie Overijssel heeft ondertussen een onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de huishoudensprognose en de bouwplanning van de verschillende gemeenten. Daarbij is zij tot een regio-indeling gekomen. Aan de regio Vechtdal (Dalfts en Hardenberg) heeft de provincie gevraagd om de plancapaciteit (beter) af te stemmen op de huishoudensgroei. De provincie stuurt daarbij puur kwantitatief. De drie regiogemeenten hebben de uitdaging aanvaard en gaan eerst afzonderlijk en daarna gezamenlijk de plancapaciteit kwantitatief maar ook kwalitatief toetsen. De gemeente Hardenberg heeft deze toets al uitgevoerd (beoordeling van de projecten) en willen nu een stap verder zetten om de plancapaciteit daadwerkelijk beter afstemmen op de markt en de lange termijn ambities en meer regie te voeren op de “sleep” projecten met een “oranje en rode” beoordeling die niet van de grond komen.

De beoordeling van de oranje en rode projecten op basis van financiële en juridische criteria heeft globaal plaatsgevonden. Nu kan per project een strategie kan worden bepaald om tot verbetering van de projectenportefeuille te komen.

Getoetste plancapaciteit

In dit hoofdstuk geven we kort weer welke plancapaciteit is getoetst. Medio 2015 zijn we het proces voor de gemeente Hardenberg gestart met het toetsen ongeveer 4.400 woningen (harde en zachte plancapaciteit) in de toenmalige bouwplanning van gemeentelijke en particuliere ontwikkelingen samen. Gaandeweg het traject zijn de plannen bijgesteld of ingetrokken omdat de plannen in de oorspronkelijke vorm niet van de grond kwamen. In juni 2016 is de toetst geactualiseerd op basis van de actuele programma's.

Resultaat

Is deze rapportage geven we weer hoe het proces is verlopen, hoe is getoetst en wat het resultaat van de meest actuele toets (juni 2016) op hoofdlijnen is. Het doorlopen proces heeft intern bijgedragen aan de bewustwording dat actiever sturen in de programma's (welke woningen worden waar en wanneer

gebouwd) de stagnatie in het bouwtempo kan verminderen. Dit proces heeft mede bijgedragen aan de verbetering van het bouwprogramma en dient als onderlegger voor de grondexploitatie en de structuurvisie "Herprogrammering Woningbouw".

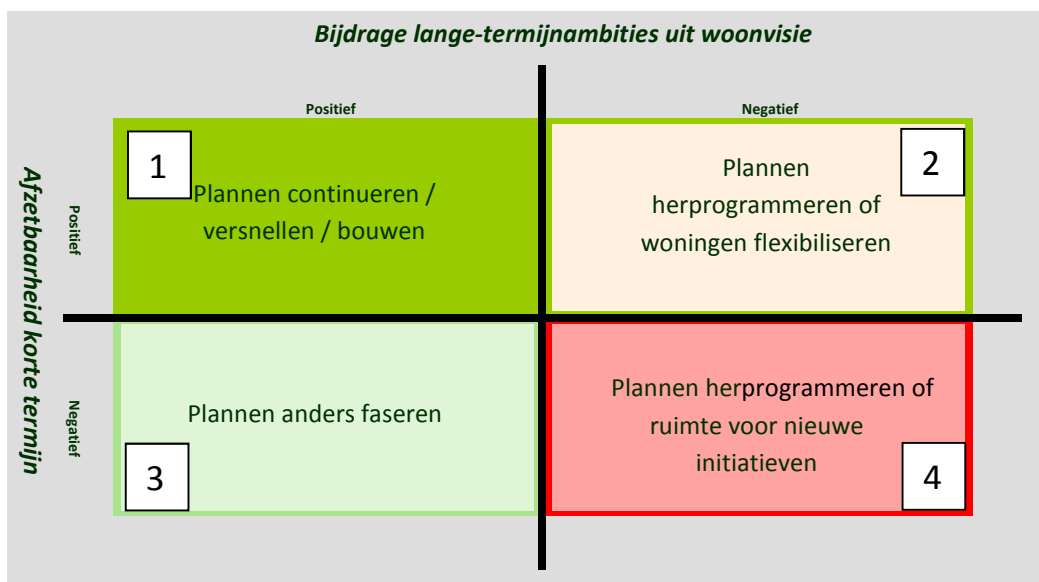
2 Wijze van beoordelen

De gemeente Hardenberg wil werken met een toetsingskader, zodat de juiste plannen tot ontwikkeling kunnen komen. Wat zijn de juiste plannen? Deels hangt dit samen met de marktwerking; plannen waar de consument nu op zit te wachten. De gemeente wil daarnaast inspelen op de behoefteontwikkeling voor de lange termijn en lange termijn beleidsdoelen, zoals ruimtelijk-stedenbouwkundige ambities, ambities rond wonen met zorg, etc.

Voor het beoordelen van de plannen is een kwalitatief toetsingskader opgesteld. Hierin is onderscheid gemaakt tussen de bijdrage van een individueel project aan de lange termijn doelen die in de woonvisie zijn opgenomen en korte termijn afzetbaarheid. Het kwalitatief toetsingskader is een procesinstrument wat voor de huidige planningslijst, maar ook bij nieuwe plannen en de jaarlijkse toets van plannen wordt toegepast.

Toets aan kwalitatief toetsingskader

Op projectniveau zijn de plannen getoetst of plannen kwalitatief passend zijn bij het toetsingskader. De doelstelling met het kader is om tot een passend nieuwbouwprogramma te komen, zowel kwalitatief als kwantitatief. Hierbij wordt gebruik gemaakt van onderstaand model. De plaats van projecten binnen het model geeft aan of de fasering en/of programmering van nieuwbouwprojecten moet worden herzien.



Ieder project wordt op basis van de scores, welke uitgelegd zijn in bijlage I, ingedeeld in het toetsingskader. De betekenis van de indeling is als volgt:

4	<p>‘Rode plannen</p> <p>Deze projecten scoren zowel op de korte termijn afzetbaarheid- als lange termijn ambities negatief. Aanpassing van de kwaliteit van het woningaanbod / woningbouwprogramma is noodzakelijk. Voor deze projecten dient kritisch gekeken te worden of (voorlopig) stoppen van woningbouwontwikkeling op de betreffende locatie mogelijk is. Dit om ruimte te creëren voor woningbouwontwikkeling op een locatie die beter te verantwoorden is op grond van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.</p>
3	<p>‘Licht groene plannen’</p> <p>Deze projecten voldoen aan de lange termijn ambities, maar zijn niet snel afzetbaar aan de consument. Aanpassingsopties zijn de kwaliteit van het beoogde programma (deels) aanpassen, waarbij gestimuleerd wordt dat de kwaliteit in de loop der tijd wordt verhoogd (woningen met voldoende ruimte voor aanbouw of aanpassing van de indeling), of verdere fasering in de tijd (later ontwikkelen als de vraag er is).</p>
2	<p>‘Oranje plannen’</p> <p>Het project scoort negatief op de lange termijn ambities, maar is wel goed afgesteld op de huidige wensen van de consument. Hierbij kan gekeken worden of de woningen flexibel geprogrammeerd kunnen worden; met andere woorden bij de bouw ruimte laten om op een later tijdstip meer kwaliteit (bijvoorbeeld meer m² of veel vrijheid laten in het ontwerp / indeling van de woning, mogelijkheid om een extra verdieping toe te voegen) toe te voegen.</p>
1	<p>‘Groene plannen’</p> <p>Het project scoort goed op zowel de consumentenvraag als lange termijn ambities. Deze plannen kunnen zonder verandering gecontinueerd worden.</p>

Voor de plannen waarvoor geen programma beschikbaar was (bijvoorbeeld zachte plannen op lange termijn), zijn geen scores berekend. Deze plannen zijn ingedeeld in ‘kwadrant 0’.

3 Resultaten op hoofdlijnen

Op basis van de hiervoor omschreven beoordelingsmethode zijn de plannen ingedeeld naar kwadranten. De totale planvoorraad die is getoetst, bestond uit 3238 woningen, harde en zachte plancapaciteit. Kwadrant 1 bevat 755 woningen, kwadrant 2 167, kwadrant 3 581 en kwadrant 4 bevat 484 woningen. Een aantal plannen, met totaal 1251 woningen, is niet volledig getoetst (=kwadrant 0).

Kwadrant	Aantal woningen	Waarvan zacht	Waarvan hard
1	755	577	178
2	167	68	99
3	581	359	222
4	484	93	391
0	1251	836	415
Totaal	3238	1933	1305

De plannen in kwadrant 4 en 0 zijn beoordeeld op juridische hardheid, financiële en maatschappelijke consequenties. In hoofdstuk 5 worden deze plannen omschreven. In bijlage II staan de scores per project vermeld.

Uiteindelijk is ervoor gekozen om de volgende gemeentelijke plancapaciteit te herprogrammeren naar nul woningen. Dit zijn plannen uit kwadrant 4 en 0. De grond wordt omgezet naar de strategische voorraad (= gronden in bezit van de gemeente waarop op zeer lange termijn alsnog ontwikkeld kan worden). Het in deze vorm herprogrammeren van onderstaande plannen heeft voor de gemeente Hardenberg geen financiële consequenties. De gronden zijn reeds afgewaardeerd en worden omgezet naar de strategische voorraad.

Kern	Locatie	Aantal woningen	Kwadrant	Status
De Krim	locatie volkstuinen	20	0	Zacht
Dedemsvaart	Bransveen fase 2	116	0	Hard
Gramsbergen	Garstlanden III 2de fase	151	0	Hard
Kloosterhaar	De Meerstal II	18	0	Zacht
Lutten	Vervolg De Wieken	22	4	Zacht

Totaal 327 woningen.

Het voorstel is om de volgende particuliere plannen te herprogrammeren tot nul of enkele woningen.

Kern	Locatie	Aantal woningen	Kwadrant	Status
Bergentheim	Möllincksvaart	68	0	Hard
Hardenberg	Marslanden I Mega Vlinder	38	4	Hard
Hardenberg	ML1 Mega Poort Hardijk	60	4	Hard
Slagharen	woongebied Moeshoek	6	4	Zacht

Totaal 172 woningen.

Deze in totaal 499 woningen zijn onderverdeeld in 433 harde en 66 zachte plannen.

4 Stand van zaken woonafspraken

Begin 2015 is de stand van zaken met betrekking tot de plancapaciteit doorgegeven aan de provincie. Zij heeft op basis van die opgave onderstaande overzicht gemaakt. Onderstaande tabel is de basis geweest voor de kwantitatieve woonafspraken West-Overijssel.

Tabel 1: indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2016-2026 per gemeente

Gemeente/ regio	Netto woningvraag 2016-2026	Harde plancapaciteit 1-1-2016	Resterende woning behoefte 2016-2026	Aandeel harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2016-2026	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
West-Overijssel	17.849	8.672	9.177	49%	4.906	76%
Kop Noord	1.788	1.086	702	61%	300	78%
Staphorst	591	312	279	53%	300	104%
Steenwijkerland	1.197	774	423	65%	0	65%
Kop Zuid	8.541	3.218	5.323	38%	3.269	76%
Kampen	1.880	1.033	847	55%	1.009	109%
Zwartewaterland	540	395	145	73%	240	118%
Zwolle	6.121	1790	4.331	29%	2020	62%
Vechtdal	3.419	2.276	1.143	67%	347	77%
Hardenberg	1.921	972	949	51%	347	69%
Dalfsen	1.022	845	177	83%	0	83%
Ommen	476	459	17	96%	0	96%
Salland	4.101	2.092	2.009	51%	990	75%
Deventer	2.727	1.069	1658	39%	900	72%
Raalte	880	759	121	86%	0	86%
Olst-Wijhe	494	264	230	53%	90	72%

Bron: ABF-Research, Primos2013, opgave gemeenten. Harde plancapaciteit gedefinieerd als plan met onherroepelijke status waarop een directe bouwtitel ligt. Onder woningen in uit te werken plannen worden uitwerkingsplichten waarop geen directe bouwtitel rust.

Als we in staat zijn om de voorgestelde maatregelen uit te voeren, wordt voor Hardenberg de stand van zaken als volgt:

	Aantallen
Netto woningvraag 2016-2016	1921
Gerealiseerd in 2016	Ca. 90
Restant woningvraag	1831
Harde plancapaciteit per september 2016	1305 (71% van restant woningvraag)
Reductie harde plancapaciteit door voorgestelde maatregelen	345
Restant harde plancapaciteit	960 (52 % van restant woningvraag)
Zachte plancapaciteit per september 2016	Ca. 1900

Met de voorgestelde reductie van de plancapaciteit is, binnen de toegestane bouwproductie, weer enige ruimte ontstaan voor nieuwe initiatieven. Deze ruimte kan komende jaren worden benut voor bijvoorbeeld plannen in de centrumgebieden van Dedemsvaart en Hardenberg ter voorkoming van leegstand in het commercieel vastgoed en eventueel leegstaand agrarisch vastgoed.

5 Kwadrant 0 en 4: strategie per plan

5.1 Herontwikkelen, faseren of ruimte voor nieuwe initiatieven

Bij ongeveer 29 plannen (484 woningen) is er sprake van een lage score op zowel de korte termijn afzetbaarheid als de bijdrage aan de lange termijn ambities. Bij deze plannen is gekeken naar de mogelijkheden om het plan te herprogrammeren. Indien dit betekent dat het aantal woningen wordt gereduceerd tot nul en de gronden in bezit zijn van de gemeente, wordt de locatie opgenomen in de strategische voorraad.

5.2 Locaties Hardenberg

Marslanden Mega Vlinder

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 38 koopappartementen in de klasse vanaf €300.000. Het plan is beoordeeld als slecht afzetbaar op korte termijn en draagt weinig bij aan het bereiken van de lange termijn ambities.

Maatregel en resultaat: Het meest wenselijke voorstel is het schrappen van het plan, het intrekken van de bouwvergunning en wijziging van het bestemmingsplan waarbij aanzienlijk minder woningen worden opgenomen.

Megapoort Hardijk

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 60 koopappartementen in de klasse vanaf €300.000. Het plan is beoordeeld als slecht afzetbaar en draagt weinig bij aan het bereiken van de lange termijn ambities.

Maatregel en resultaat: Het meest wenselijke voorstel bestond uit het schrappen van het plan, het intrekken van de bouwvergunning en wijziging van het bestemmingsplan. Omdat stedenbouwkundig het wenselijk is om hier toch bebouwing te realiseren is gekozen voor een alternatief. In de structuurvisie "Herprogrammering Woningbouw" zal worden aangegeven dat er op deze locatie straks nog 8 grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden.

5.3 Locaties Dedemsvaart

Parcours

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 29 vrijstaande woningen boven de €300.000. Inmiddels zijn acht woningen opgeleverd. Hiervan staan er vier leeg. Het plan is zeer slecht afzetbaar.

Maatregel en resultaat: De locatie is inmiddels bouwrijp gemaakt. Daarom is het belangrijk om in overleg met ontwikkelaar De Veste te treden om over aanpassing van het plan. Fasering van het plan is daarbij een belangrijke optie. Tegelijkertijd starten we in overleg met de Veste een bestemmingsplanprocedure tot wijziging van de bestemming van de locatie, om meer mogelijkheden te creëren.

Bransveen, uitwerking fase 2

Getoetste situatie en score: Het plan voorziet in de bouw van totaal 196 woningen (type nog onbekend).
Maatregel en resultaat: Voorstel is om het deels plan weg te bestemmen omdat het totale aantal toe te voegen woningen in Dedemsvaart te groot is voor de komende 10 jaar. De huidige afzet in 2016 van Bransveen fase 1 loopt echter weer goed. Daarom kiezen we voor een oplossing waarbij een deel (116 woningen) wordt geschrapt en 80 woningen van de plancapaciteit gehandhaafd blijft. Deze 80 worden gefaseerd, na realisatie van Bransveen fase 1 op de markt gebracht in overleg met de bouwer die in het bezit is van een bouwclaim van 40 woningen.

Kotermeerstal Oost

Getoetste situatie en score: Het plan voorziet nog in de bouw van 20 appartementen en enkele vrijstaande woningen. Dit zijn de resterende woningen uit een groter plan dat verder verkocht en gerealiseerd is.

Maatregel en resultaat:

Het lijkt onwaarschijnlijk dat de 20 appartementen worden gebouwd. Wellicht komt de ontwikkelaar met een vraag voor herprogrammering van dit plan deel. Wij staan daar welwillend tegenover als het plan beter afzetbaar wordt en in aantal woningen verlaagd.

5.4 Locaties Gramsbergen

Garstlanden III (vrijstaande woningen en boskavels)

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat 18 kavels waar woningen worden gerealiseerd boven de €300.000. Het plan is in totaal beoordeeld als moeilijk afzetbaar op korte termijn in deze aantallen.

Maatregel en resultaat: Het plan faseert zich vanzelf uit.

Garstlanden III (Excel, vrij)

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit nog 3 kavels. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar op korte termijn, in combinatie met bestaand plan.

Maatregel en resultaat: Het plan faseert zich vanzelf uit.

Garstlanden III (OL, Ter Stege)

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit nog 4 kavels. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar op korte termijn, in combinatie met bestaande plannen.

Maatregel en resultaat: Het plan faseert zich vanzelf uit.

Garstlanden III, uitwerking 2^e fase

Getoetste situatie en score: ongeveer 151 woningen, er is nog geen concreet programma bekend.

Maatregel en resultaat: Voorstel is om het plan te schrappen. Er zijn namelijk geen financiële gevolgen aan verbonden.

Fortis Grootte Scheere

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 12 vrijstaande woningen vanaf €300.000. Het plan is beoordeeld als moeilijk afzetbaar op korte termijn.

Maatregel en resultaat: Op dit moment is slechts één van de woningen verkocht. Voorstel is daarom in overleg met de ontwikkelaar tot een gefaseerde bouw van het plan te komen. Het plan zelf blijft echter

voorlopig in deze vorm in de planning gehandhaafd. Wellicht komt de ontwikkelaar met een verbeteringsvoorstel.

Voormalige Gemeentewerf

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 18 koopappartementen vanaf €300.000. Het plan is beoordeeld als moeilijk afzetbaar op korte termijn in deze kern en draagt weinig bij aan de lange termijn ambities.

Maatregel en resultaat: Op basis van een bestuurlijk besluit in december 2015 is ervoor gekozen om de bouw te faseren en 6 (eerste fase) tot 18 appartementen toe te staan in meerdere bouwblokken.

5.5 Locaties Slagharen

Woongebied Moeshoek (plannen Mega, 16 2¹-kap en 17 vrijstaand)

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 16 2-onder-1-kapwoningen en 17 vrijstaande woningen in de klasse €150.000 tot €300.000. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar op korte termijn in deze omvang. De 2 onder 1 kap woningen worden momenteel aangeboden tussen de €150.000 en €200.000.

Maatregel en resultaat: Voorstel is om het plan te handhaven en uit zichzelf te laten faseren en waar nodig te herprogrammeren.

Woongebied Moeshoek (plannen gemeente, 10 vrijstaand, 12 2¹-kap en 4 rijwoningen)

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 4 rijwoningen, 12 2-onder-1-kapwoningen en 10 vrijstaande woningen (kavels) in de klasse € 100.000 tot € 300.000. Met name de 10 kavels zijn beoordeeld als beperkt afzetbaar op korte termijn.

Maatregel en resultaat: Voorstel is om het plan te handhaven en uit zichzelf te laten faseren.

Woongebied Moeshoek Anbergen

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 6 landhuizen. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar op korte termijn en draagt weinig bij aan de lange termijn ambities.

Maatregel en resultaat: Wegens faillissement van de vorige ontwikkelaars is de grond bij veiling verkocht. In overleg met de nieuwe eigenaar zal een nieuwe bestemming voor de locatie bepaald moeten worden. Meest wenselijke optie is hier geen woningbouw meer te realiseren.

Mastenbroek

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 7 koopappartementen vanaf €300.000. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar.

Maatregel en resultaat: Inmiddels is het woonprogramma aanzienlijk aangepast. De verkoopprijzen zijn naar beneden bijgesteld (naar €175.000 tot €225.000) en daarnaast worden de appartementen levensloopbestendig gebouwd, gericht op de doelgroep senioren. Hierdoor worden de afzetkansen vergroot en past het beter binnen de lange termijn ambities uit de woonvisie.

5.6 Locaties Balkbrug

Ravelijn

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit nog 2 kavels. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar op korte termijn, in combinatie met bestaand plan.

Maatregel en resultaat: Het plan faseert zich vanzelf uit.

Brandweerlocatie Balkbrug

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 9 koopappartementen boven de €300.000. Het plan is beoordeeld als zeer slecht afzetbaar.

Maatregel en resultaat: Meest wenselijke optie is om het plan te schrappen, gezien de beperkte afzetbaarheid. Er is echter reeds een vergunning voor de bouw verleend. Voorstel is om daarom eerst de stedenbouwkundige schets van het plangebied af te wachten. Op basis van deze schets treden we in overleg met de ontwikkelaar over de voortgang van het plan.

Pluimswijk

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 12 vrijstaande woningen boven de €300.000. Het plan is in deze omvang beoordeeld als slecht afzetbaar op korte termijn.

Maatregel en resultaat: Voorstel is om tot een fasering van het plan te komen. Hiervoor treden we in overleg met de ontwikkelaar.

Supermarktlocatie Achterveld

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 15 koopappartementen in de klasse €250.000 tot €300.000. Het plan is in deze vorm beoordeeld als moeilijk afzetbaar.

Maatregel en resultaat: Er is een bestuurlijke afweging gemaakt om het plan vooralsnog door te laten gaan. Het is daarmee aan de ontwikkelaar om te bepalen of het plan daadwerkelijk wordt gerealiseerd of alsnog wordt aangepast om de afzetkansen te vergroten.

5.7 Locaties overige kernen

Molincksvaart (Bergentheim)

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 68 woningen in diverse marktsegmenten. Het is onderdeel van een groter plan. Het nog resterende plan is beoordeeld als beneden gemiddeld afzetbaar en draagt weinig bij aan het behalen van de lange termijn ambities.

Maatregel en resultaat: Voorstel is om een deel van de nog openstaande plancapaciteit te schrappen.

Oprellaan (Bergentheim)

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 4 rijwoningen (100.000 – 150.000) Het plan is beoordeeld als moeilijk afzetbaar op korte termijn. Maar de beperkte aantallen geven geen aanleiding om in te grijpen.

Maatregel en resultaat: Het plan wordt gefaseerd op de markt gebracht, verspreid over de periode 2017-2022.

Bakkersland (Bergentheim)

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 8 woningen (vanaf € 200.000). Het plan is beoordeeld als moeilijk afzetbaar op korte termijn. Maar de beperkte aantallen geven geen aanleiding om in te grijpen.

Maatregel en resultaat: Het plan wordt gefaseerd op de markt gebracht, verspreid over de periode 2017-2022.

Middenin (Radewijk)

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 2 2-onder-1 kapwoningen in de klasse vanaf €250.000 en 3 rij woningen in de prijsklassen van € 100.000 tot € 150.000. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar op korte termijn.

Maatregel en resultaat: Het plan wordt gefaseerd op de markt gebracht (2020). Indien er 2 gegadigden zijn, wordt er gebouwd.

Op de Akkers IV (Sibculo)

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 1 vrijstaande koopwoning in de klasse €250.000 tot €300.000. Het plan is beoordeeld als slecht afzetbaar, maar de beperkte aantallen geven geen aanleiding om in te grijpen.

Maatregel en resultaat: Vooralsnog doorgaan.

Vervolg Die Wieken (Lutten)

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 6 huurwoningen (rijwoningen) in de klasse €618 tot €710 en 16 woningen waarvan het type nog niet bekend is. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar en draagt niet bij aan de lange termijn ambities.

Maatregel en resultaat: Optie is om het plan (deels) bij de strategische voorraad onder te brengen.

Uitbreiding De Kuilen II (Bruchterveld)

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 6 vrijstaande koopwoningen in de klasse €250.000 tot €300.000. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar op korte termijn. Maar de beperkte aantallen geven geen aanleiding om in te grijpen.

Maatregel en resultaat: Het plan wordt gefaseerd op de markt gebracht, verspreid over de periode 2016-2022.

De Meerstal II (Kloosterhaar)

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 18 woningen. De grond is inmiddels opgenomen in de strategische voorraad.

Maatregel en resultaat: Opnemen in strategische voorraad.

Volkstuinen (De Krim)

Deze locatie (20 woningen) wordt niet meer benut voor woningbouw.

Bijlage I: Omschrijving beoordelingsmodel

Voor het toetsingskader is onderscheid gemaakt tussen de lange termijn doelen en korte termijn afzetbaarheid.

Lange termijn doelen

De criteria waarop een plan wordt getoetst aan de lange termijn doelen, zijn direct afgeleid uit de vastgestelde gemeentelijke woonvisie. Het gaat om de volgende doelen:

1. Inbreidingsplannen gaan voor uitbreidingsplannen;
2. Nieuwbouw wordt bij voorkeur gerealiseerd in Hardenberg en Dedemsvaart;
3. Het plan levert een bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod voor jongeren (al dan niet tijdelijke huisvesting);
4. Het plan levert een bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod voor senioren / het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen;
5. Het plan levert een bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod voor lage inkomens;
6. De ontwikkelaar betreft bewoners bij het ontwerp van de woningen / woonomgeving;
7. Het plan levert een bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod voor gezinnen;
8. Met het plan wordt een woonmilieu ontwikkeld waarbij het woningaanbod in goede harmonie is met de woonomgeving.

De score van alle projecten op de lange termijn doelstellingen zijn in Bijlage II te vinden.

Korte termijn afzetbaarheid

Naast de lange termijn doelen is ook gekeken of de huidige plannen op korte termijn afzetbaar zijn. Hierbij is gebruik gemaakt van Funda-gegevens (welke woningen staan er nu te koop?), hoe schatten lokale marktkenners (makelaars, ontwikkelaars) de afzetbaarheid van plannen in? En hoe was de afzetbaarheid per woningtype in de afgelopen jaren (gemiddelde verkoopprijs en aantal verkochte woningen per woningtype). Op basis van deze gegevens is aan elk woningmarktsegment een score toegekend als het gaat om de afzetbaarheid (oplopend van 1 tot 4). Hoe hoger de score, hoe beter de korte termijn afzetbaarheid.

Tabel 5.1: Gemeente Hardenberg: Score per marktsegment op basis van korte termijn afzetbaarheid.

	Huur					Koop				
	< €409	€409-€586	€586-€628	€628-€710	>€710	< €150.000	€150 – 215.000	€215 – 250.000	€250 – 300.000	> €300.000
Eengezinswoning (huur)	-	4	4	3	1	-	-	-	-	-
Rijwoning (koop)	-	-	-	-	-	4	4	1	1	1
2-onder-1 kap (koop)	-	-	-	-	-	-	4	3	2	1
Vrijstaand (koop)	-	-	-	-	-	-	-	4	3	2
Appartement (koop)	4	4	3	2	1	2	2	1	1	1
Nultreden (GGB)	-	4	3	1	2	4	3	1	1	1

Bron: Companen (2015)

- In de huursector zijn vrijwel alle woningtypen tot de bovenste aftoppingsgrens (< €628) goed afzetbaar. Boven die grens zijn met name eengezinswoningen tussen de €628 en €710 goed afzetbaar. Huurwoningen in de vrije sector zijn slechts zeer beperkt afzetbaar op de korte termijn.
- In de koopsector zijn rijwoningen tot €215.00 goed afzetbaar, vooral de rijwoningen tot €150.000. Voor grondgebonden nultredenwoningen geldt hetzelfde. Tweekappers zijn op korte termijn vooral afzetbaar in de prijsklasse €150.000 tot €250.000. Vrijstaande woningen zijn goed afzetbaar in de klasse €215.000 tot €300.000. Boven de €300.000 zijn alle koopwoningtypen matig afzetbaar op korte termijn.

Marktfactor per kern

Naast de score per marktsegment is er nog een marktfactor per kern voor de korte termijn afzetbaarheid gehanteerd. De korte termijnafzetbaarheid van woningen is niet gelijk over de gemeente verdeeld. Sommige locaties zijn aantrekkelijker dan andere:

- Factor 1 (meest aantrekkelijk): Hardenberg
- Factor 0,75: Dedemsvaart, Gramsbergen, Balkbrug, Mariëenberg, diverse kernen
- Factor 0,5: Radewijk, Sibculo, Kloosterhaar, Slagharen, Bruchterveld, Lutten, Bergentheim, De Krim.

Bijlage II: Scores per project

Score 1 = draagt bij aan realisatie ambitie

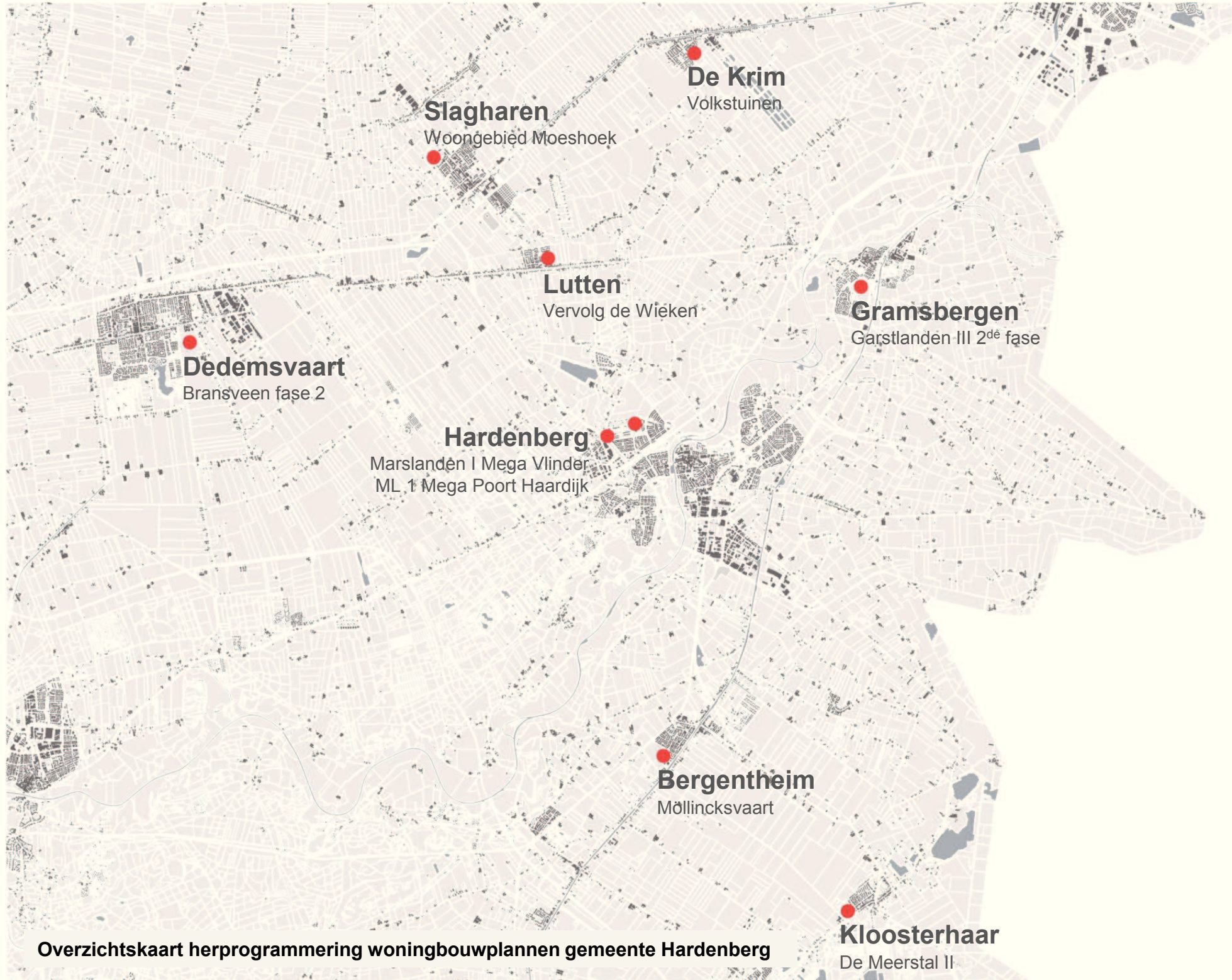
Score 2 = draagt enigszins bij aan realisatie ambitie

Score 3 = draagt niet bij aan realisatie ambitie

Plan	Inbreiding voor uitbreiding	Bij voorkeur realisatie in Hardenberg + Dedemsvaart	Bijdrage woningaanbod jongeren	Bijdrage woningaanbod senioren / levensloopbestedige woningen	Bijdrage woningaanbod lage inkomens	Invloed bewoners op ontwerp	Behoud van gezinnen	Relatie woonomgeving / type	Totaalscore lange termijn	Score lange termijn	Score korte termijn	Kwadrant
Balkbrug												
Sluis V	3	3	3	3	3	1	1	1	18	+	-	3
Sluis V fase 1 + 1A	3	3	3	3	3	1	1	1	18	+	-	3
Sluis V fase 1	3	3	1	3	1	3	1	1	16	+	-	3
Sluis V fase 1A	3	3	3	3	3	1	1	1	18	-	-	4
Sluis V 2de fase	3	3	3	3	3	1	1	1	18	+	+	1
Brandweerlocatie	1	3	3	1	3	3	3	1	18	-	-	4
Pluimswijk	3	3	3	3	3	1	1	1	18	-	-	4
Naast supermarktklocatie Achterveld	1	3	3	1	3	3	3	1	18	-	-	4
Bergentheim												
Oprellaan	1	3	3	1	3	3	3	1	18	+	-	3
Möllincksvaart	3	3	3	3	3	1	1	1	18	0	-	0
Bakkersland	.	.	.	.	.	.	.	.	0	-	+	2
Bruchterveld												
Uitbreiding De Kuilen II	3	3	1	3	1	1	1	1	14	-	+	2
Dedemsvaart												
Bransveen deels via bouwclaims	3	1	2	3	1	1	1	1	13	+	+	1
Bransveen fase 2	1	1	1	1	1	3	3	1	12	0	+	0
schoollocatie 2 (vechtdal) Dijkhuis	3	1	2	3	1	1	1	1	13	-	+	2
Parcours	3	1	3	3	3	1	1	1	16	-	-	4
schoollocatie	1	1	3	3	3	1	1	1	14	+	+	1
Oranjebuurt	1	1	1	2	1	3	1	1	11	+	+	1
Reiling	3	1	3	3	3	1	1	1	16	+	-	3
Markt noordzijde	1	1	1	1	1	2	1	1	9	+	+	1
Julianastraat noord	1	1	1	1	1	2	1	1	9	0	+	0
Kotermeerstal Oost	3	1	3	3	3	3	1	1	18	+	-	3
Gramsbergen												

Garstlanden III (vrij)	3	3	3	3	3	1	1	1	18	-	-	4
Garstlanden III (Exel, rij, 2^1, vrij)	3	3	3	3	3	1	1	1	18	-	-	4
Garstlanden III (Rotij, rij, 2^1, vrij)	3	3	1	3	1	3	1	1	16	-	-	4
Garstlanden III 2de fase	3	3	1	3	1	3	1	1	16	0	-	0
Winkelcentrum	1	3	1	2	1	3	1	1	13	-	+	2
Gronden Krikke	1	3	1	3	1	3	1	1	14	0	+	0
Voormalige gemeentewerf	3	3	3	1	3	3	3	1	20	-	-	4
Fortis Groote Scheere	3	3	3	3	3	1	1	1	18	-	-	4
Hardenberg												
Baalder/Baalderveld	1	1	1	2	1	2	2	1	11	+	+	1
Marslanden I	3	1	2	3	3	3	1	1	17	0	-	0
Blok 4	1	1	3	1	3	3	3	1	16	-	-	4
Hof van Pepijn	1	1	3	1	3	3	3	1	16	-	-	4
Stationsstraat-Oosteinde	1	1	1	3	1	3	3	1	14	+	+	1
Bruins	1	1	1	3	1	3	3	1	14	+	+	1
Marsch-Kruserbrink (Vechtwachter)	1	1	3	1	3	3	3	1	16	0	-	0
Marsch-Kruserbrink (Ligweide Oost)	1	1	1	3	1	3	3	1	14	+	+	1
Marsch-Kruserbrink (ALFA)	1	1	1	1	1	3	3	1	12	+	+	1
Vechtzone	1	1	1	1	1	3	3	1	12	+	+	1
Marslanden II	3	1	2	3	1	1	1	1	13	+	+	1
Brink Zuid	1	1	3	3	1	1	3	1	14	-	+	2
Marslanden	3	1	2	3	3	1	1	1	15	-	-	4
Slotgraven 1-2-3	1	1	2	2	2	2	2	1	13	-	+	2
Leisurezone torens	1	1	3	1	3	3	3	1	16	-	-	4
Leisurezone grondgebonden	1	1	3	3	3	2	1	1	15	0	-	0
Vechtoever	1	1	3	1	3	2	3	1	15	-	-	4
Mulo-locatie (Parkweg)	1	1	3	1	1	2	3	1	13	-	+	2
Marsch-Kruserbrink (Spinde)	1	1	1	1	1	3	3	1	12	+	+	1
ML1 Mega Poort Haardijk	3	1	3	3	3	1	1	1	16	-	-	4
Marslanden I Mega Vlinder	3	1	3	3	3	3	1	3	20	-	-	4
Marslanden II 2 ^e fase	3	1	2	3	1	1	1	1	13	0	+	0
Kloosterhaar												
De Meerstal II	.	.	.	.	.	.	.	..	0	0	+	0
Schoolstraat herstructurering	1	3	1	1	1	3	3	1	14	-	+	2
Mariënberg												
De Marke II fase 1	3	3	3	3	3	1	1	1	18	+	-	3
Radewijk												
Middenin	3	3	1	3	1	1	3	1	16	+	-	3
Sibculo												
Op de Akkers IV	3	3	3	3	2	3	1	2	20	-	-	4

Voor d'Akkers	3	3	3	3	3	1	1	1	18	0	-	0
Slagharen												
woongebied Moeshoek (rij)	1	3	1	3	1	3	1	1	14	+	+	1
woongebied Moeshoek (2^1)	1	3	3	3	3	1	1	1	16	+	-	3
woongebied Moeshoek (vrij)	1	3	3	3	3	1	1	1	16	-	-	4
woongebied Moeshoek (Mega 5)	1	3	1	3	1	3	1		13	0	+	0
woongebied Moeshoek (Mega 11 rij)	1	3	3	3	3	3	1	1	18	0	-	0
woongebied Moeshoek (Mega 11 rij)	1	3	3	3	2	3	1	1	17	0	-	0
Herenstraat	1	3	1	1	1	3	3	1	14	-	+	2
Noordelijk woongebied	3	3	2	3	3	3	1	1	19	0	-	0
Mastenbroek	1	3	3	1	3	3	3	1	18	-	-	4
Lutten												
Vervolg De Wieken	3	3	2	3	1	1	1	1	15	-	-	4
De Krim												
Locatie volkstuinen	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0	0	0



Slagharen
Woongebied Moeshoek

De Krim
Volkstuinen

Lutten
Vervolg de Wieken

Gramsbergen
Garstlanden III 2^{de} fase

Dedemsvaart
Bransveen fase 2

Hardenberg
Marslanden I Mega Vlinder
ML 1 Mega Poort Haardijk

Bergentheim
Möllincksvaart

Kloosterhaar
De Meerstal II

Overzichtskaart herprogrammering woningbouwplannen gemeente Hardenberg