

Stichting Knarrenhof
t.a.v. mevrouw S. Klaver

Gemeente Hoorn

Nieuwe Steen 1
Postbus 603
1620 AR Hoorn
T 0229 25 22 00
www.hoorn.nl

Contactpersoon

Mark van Loon
Zaaknummer:

Hoorn, 5 december 2019

Onderwerp: Herontwikkeling locatie Dovenetel 78

Beste mevrouw Klaver,

Onlangs hebben wij elkaar gesproken over de herontwikkeling op de locatie Dovenetel 78 te Hoorn. Hierbij is besproken dat wij u zouden informeren over de grondprijsuitgangspunten vanuit de gemeente Hoorn, vandaar deze brief.

Financiële haalbaarheid

Op basis van de proefverkaveling van 24 beneden/boven woningen hebben wij een eerste financiële inschatting gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met het College Uitvoerings Programma (CUP) voor nieuwe ontwikkelingen, waarin staat dat we een 30/30/40 verhouding dienen aan te houden. Deze verhouding gaat uit van 30% sociale huurwoningen (huurprijs van maximaal €720,42 per maand), 30% koopwoningen in het middensegment (woningen met een VON-prijs van maximaal €230.000,-) en 40% koopwoningen in het dure segment (geen maximale VON-prijs).

In deze berekening is voor de 7 sociale huurwoningen (30%) een grondprijs aangehouden van €19.414,- (excl. BTW). De 7 koopwoningen in het middensegment hebben een grondprijs van €25.024,- (excl. BTW) en voor de 10 koopwoningen in het dure segment €39.300,- (excl. BTW). Dit komt neer op een totaal bedrag van € 704.066,- (excl. BTW), wat een totaal van € 851.919,86 (incl. BTW) betekent.

Hierbij is nog geen rekening gehouden met eventuele buurthuizen die geplaatst worden. Een eventuele grondprijs hiervoor hangt af van de mogelijkheden van het buurthuis en hoe dit in het bestemmingsplan opgenomen dient te worden. Omdat dit nog niet voldoende duidelijk is, is een eventuele berekening voor de grondprijs van een buurthuis nog achterwege gelaten.

Ook is er nog geen stedenbouwkundige toets gedaan over de proefverkaveling.

Is het voor Stichting Knarrenhof financieel haalbaar?

De vraag die wij graag aan u willen stellen is of de herontwikkeling voor Stichting Knarrenhof op het eerste gezicht financieel haalbaar lijkt. Als u op basis van deze cijfers op het eerste gezicht positief kijkt naar de herontwikkeling van de locatie, dan horen wij dat graag.

De volgende stap is dat we het plan, inclusief financiële haalbaarheidsanalyse ter akkoord voorleggen aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Stedenbouwkundig ontwerp

Ondertussen laten wij een stedenbouwkundige toets doen voor de locatie. Hierin wordt onderzocht wat de ruimtelijke kaders zijn waar rekening mee gehouden dient te worden met een ontwikkeling op de locatie Dovenetel 78. Uit deze ruimtelijke kaders zal moeten blijken of de ontwikkeling, op een wijze zoals geschetst op de proefverkaveling, mogelijk is.

Wegens gebrek aan interne capaciteit hebben wij hiervoor een offerte opgevraagd bij een externe partij. Zij geven aan voor een dergelijke stedenbouwkundige toets, waar we de ruimtelijke kaders op kunnen baseren, circa 6 maanden de tijd nodig te hebben. Voor de informatiebijeenkomst is dit daarom helaas niet mogelijk.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Mark van Loon via telefoonnummer 0229 25 22 00. U kunt uw vraag ook stellen via www.hoorn.nl/vraag. Als u op deze brief reageert, vermeld dan het zaaknummer. Dit nummer staat rechtsboven in de brief vermeld.

Met vriendelijke groet,

Mark van Loon
Jurist Grondzaken