Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Kaveluitgifte Franciscushof Zuid, Het Veld, De Erven en Het Eiland te Raalte
Zaaknummer	32748-2023
B&W vergadering	11 juli 2023
Integrale advisering	Mente Bonestroo (projectleiding), Jos Strijtveen (financiën), Marlon Hallink (grondzaken)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Lenie Oldemaat

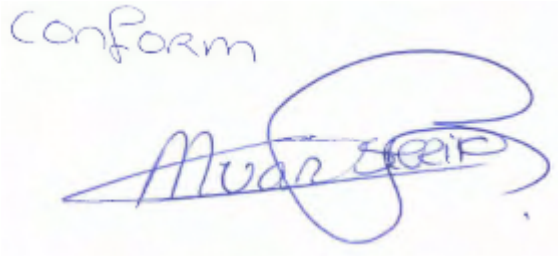
Bestuurssamenvatting

De voorbereidingen voor uitbreidingsplan Franciscushof Zuid in Raalte zijn ver gevorderd. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en we zijn gestart met het bouwrijp maken van de woningbouwlocatie. Gezien het grote belang van woningbouwontwikkeling stellen we voor om te starten met de kaveluitgifte in deelgebieden Het Veld, De Erven en Het Eiland. Het plan Franciscushof Zuid biedt ruimte aan totaal 171 woningen. Er bestaat veel belangstelling voor bouwkavels in dit nieuwbouwplan. Om goed te kunnen inspelen op de vraag uit de markt, wordt uw college voorgesteld te starten met de uitgifte van bouwkavels voor 62 woningen.

Beslispunten

1. In te stemmen met uitgifte van 38 bouwkavels in plan Franciscushof Zuid;
2. In te stemmen met rechtstreekse uitgifte van vijf bouwpercelen in plan Franciscushof Zuid aan woningcorporatie SallandWonen, bestemd voor realisatie van vijf blokken voor totaal 24 sociale huurwoningen;
3. De grondprijzen voor deze kavels vast te stellen conform bijgevoegde prijslijst.

Besluit



Inleiding

Op 13 oktober 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Franciscushof Zuid vastgesteld voor de nieuwe woonwijk aan het Voorhof in Raalte. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en we zijn gestart met het bouwrijp maken van de woningbouwlocatie. Naar verwachting is het terrein medio 2024 bouwrijp. Het plan Franciscushof Zuid biedt ruimte aan totaal 171 grondgebonden woningen en bestaat uit 4 deelgebieden (zie bijlage 1).



Inrichtingsplan, 4 juli 2023

Vanwege de grote vraag naar woningen stellen we voor om tot kaveluitgifte over te gaan. Om een evenwichtige woningmarkt in Raalte te behouden en in te spelen op de veranderende woningmarkt wordt voorgesteld om met 62 kavels in verkoop te gaan; 24 kavels voor sociale huurwoningen en 38 vrije bouwkavels.

<u>38 vrije bouwkavels</u>
Voorgesteld wordt om de vrije bouwkavels door middel van loting uit te geven in (collectief) particulier opdrachtgeverschap; dit betreffen 14 kavels voor een vrijstaande woning, 14 kavels voor een twee-onder-één-kap woning en 10 kavels voor een rijwoning (zie bijlage 2 en 3). Met de rijwoningen en een aantal relatief kleine twee-onder-één-kapwoningen wordt tegemoetgekomen aan de vraag naar kavels voor starters in Raalte. Voor de rijwoningen geldt dat deze in CPO (Collectief particulier opdrachtgeverschap), via loting, worden uitgegeven. Daarnaast geeft de uitgifte van twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen doorstroming in de markt.

<u>24 sociale huurwoningen</u>
Ten aanzien van de sociale huurwoningen wordt voorgesteld om over te gaan tot rechtstreekse uitgifte van de vijf bouwpercelen aan woningcorporatie SallandWonen voor het realiseren van 24 sociale huurwoningen (zie bijlage 2 en 3).

<u>Vervolg</u>

Naast deze reguliere uitgifte, wordt de projectmatige uitgifte van bouwgrond voor rijwoningen en een bijzonder wooncluster in deelgebied De Erven voorbereid. Hiervoor worden bepaalde eisen gesteld ten aanzien van onder andere betaalbaarheid, kwaliteit etc. vanwege de ligging en het gewenste woningbouwprogramma. Deze uitgiftevoorwaarden worden op korte termijn via een separaat voorstel aan het college voorgelegd. Daarnaast zijn we de uitgifte van 55 bouwkavels in deelgebied Het Veld aan het voorbereiden. Zodra er meer duidelijkheid is over het moment waarop het gehele terrein bouwrijp is, geven we de overige bouwkavels uit.

Beoogd effect

De kaveluitgifte opstarten. Door het aanwijzen van kavels voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en voor de huursector wordt ingespeeld op de woningmarktbehoefte in Raalte.

Argumenten

1.1 Direct kunnen inspelen op marktvraag.

Met het beschikbaar stellen van deze 62 kavels kan op de woningbehoefte worden ingespeeld. Doordat er een mix aan woningtypes wordt gerealiseerd kan er doorstroming ontstaan.

2.1 Rechtstreekse gronduitgifte aan SallandWonen is mogelijk.

Het is gezien het Didam-arrest gebruikelijk om het voornemen om onroerende zaken te verkopen te publiceren in het elektronisch Gemeenteblad, zodat mededinging mogelijk is voor alle potentiële gegadigden. Via een algemene publicatie (d.d. 9 november 2022) hebben we een uitzondering gemaakt voor verkoop van onroerende zaken aan toegelaten instellingen c.q. woningcorporaties ten behoeve van sociale woningbouw voortvloeiend uit de prestatieafspraken.

3.1 De grondprijzen zijn marktconform berekend.

Conform de nota grondprijsbeleid wordt de grondprijs van kavels per ontwikkelingslocatie bepaald en uitgedrukt in een vaste, marktconforme prijs per m^2 bouwrijpe grond. Als basis dient een residuele berekening. Hierbij is dus rekening gehouden met de marktontwikkeling; huidige huizenprijzen, de hoge bouwkosten en extra kosten voor duurzaam bouwen. Er kan sprake zijn van maatwerk, waarbij de kwaliteit van de omgeving, de ligging en de oppervlakte van het perceel en de bouweisen bepalend zijn voor de uiteindelijke waarde.

Duurzaamheid

Er wordt conform rijksbeleid aardgasloos gebouwd en conform het Bouwbesluit geldt dat voor nieuwbouwwoningen de BENG-eisen van toepassing zijn. Het gaat hierbij om 3 energieprestatie-eisen: energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie. Aan de kopers van de kavels zal ook informatie worden verstrekt over andere mogelijkheden in het kader van duurzaamheid. Daarnaast worden in de koopovereenkomst afspraken gemaakt over het infiltreren van hemelwater op eigen terrein.

Kanttekeningen

nvt

Financiën

De residuele waarde van de 38 kavels voor de locatie Franciscushof Zuid is als volgt berekend:

- kavels voor vrijstaande woningen € 325 exclusief BTW per m^2. Voor de vrijstaande woningen op het Eiland geldt een plus van € 5 exclusief BTW per m^2 gezien de locatie, derhalve € 330 exclusief BTW per m^2;
- kavels voor twee-onder-één-kap woningen € 315 exclusief BTW per m^2;
- kavels voor rijwoningen € 305 exclusief BTW per m^2.

De grondprijzen, zie bijlage 4, staan voor deze uitgifte vast tot 1 januari 2025.

De grondprijs voor de sociale huurwoningen is conform de grondprijsbrief 2023:

- De bouwpercelen in deelgebied Het Veld zijn al eerder aan SallandWonen aangeboden waarbij de afspraak is gemaakt dat voor deze percelen de grondprijs van 2022 wordt gehanteerd:
  € 18.000,- exclusief BTW per kavel tot en met 150 m^2 (€ 120,- exclusief BTW per m^2).
  Voor de vierkante meters boven 150 m^2 is de grondprijs € 125,- exclusief BTW per m^2.
- Voor de bouwpercelen in deelgebied De Erven geldt de grondprijs van 2023:
  € 20.000,- exclusief BTW per kavel tot en met 150 m^2 (circa € 133,- exclusief BTW per m^2).
  Voor de vierkante meters boven 150 m^2 is de grondprijs € 135,- exclusief BTW per m^2.

De opbrengsten van de kavelverkoop maken onderdeel uit van de grondexploitatie Franciscushof Zuid.

Vervolg

Op 18 september a.s. wordt er voor belangstellenden een informatieavond georganiseerd. Daarna volgt een inschrijvingsperiode van ruim 2 weken en op 11 oktober a.s. zal de kaveltoewijzing plaatsvinden van de bouwkavels die via loting worden uitgegeven. Daarna worden de opties formeel aangegaan door middel van een reserveringsovereenkomst.
Na een optieperiode van 4 maanden (1 november 2023 – 1 maart 2024) wordt een koopovereenkomst opgesteld, die te zijner tijd wordt omgezet in een notariële akte van levering. Naar verwachting zijn de kavels medio 2024 bouwrijp. Daarna kan de grond worden geleverd en worden gestart met de bouw van de woningen.

Communicatie

Aangemelde belangstellenden worden geïnformeerd over de besluitvorming via een digitale nieuwsbrief.
We stellen voor bijgevoegd persbericht te versturen naar aanleiding van dit collegebesluit. De kaveluitgifte wordt aangekondigd op de website van de gemeente Raalte en via een bericht in het Weekblad voor Salland.

Bijlagen

1. Inrichtingsplan woningbouwlocatie Franciscushof Zuid
2. Uit te geven kavels plan Franciscushof Zuid
3. Maatvoering plan Franciscushof Zuid
4. Prijslijst Franciscushof Zuid
5. Persbericht