

MEMO

Datum : 19 september 2018

Aan : Gemeenteraad van Raalte

Kopie aan :

Van : Wethouder Wagenmans

Onderwerp : Voormalige Hartkampschoollocatie

Aanleiding

In de raadspleinsessie van 10 september jl. is door u gevraagd naar het verschil in grondopbrengsten op de locatie voormalige Hartkampschool bij realisatie van huurwoningen en de verkoop van vrije kavels.

Overweging

Geconstateerd is dat er een toenemende vraag naar levensloopbestendig wonen in de huursector is. In de woonvisie is als ambitie geformuleerd dat het wonen in de gemeente Raalte aantrekkelijk, duurzaam, levensloopbestendig en voor een ieder beschikbaar is. Uitgangspunt hierbij is dat we bouwen naar behoefte van doelgroepen en inspelen op ontwikkelingen.

In de prestatieafspraken met Salland Wonen is afgesproken dat 80% van de nieuwbouw huurwoningen levensloopbestendig is en geschikt voor senioren en zorgvragers. Deze opgave zal overwegend plaats moeten vinden op inbreidingslocaties en nabij voorzieningen. Dergelijke locaties zijn momenteel onvoldoende voorhanden en de locatie voormalige Hartkampschool is hiervoor geschikt.

Op basis van dit alles is voor de invulling van de locatie voormalige Hartkampschool gekozen voor levensloopbestendige woningen in de huursector, in combinatie met een beperkt aantal vrije kavels. Gezien de opgave voor de huursector denken we dat 8 woningen wel minimaal vereist is.

Grondopbrengsten

De 8 huurwoningen hebben in totaal een kaveloppervlakte van 1.055 m². In de grondprijsbrief 2018 is bepaald dat de grondprijs van een kavel tbv een huurwoning met een oppervlakte van maximaal 150 m², € 18.000 per kavel is. In totaal is derhalve de grondopbrengst voor 8 huurwoningen € 144.000.

Wanneer op deze kavels tweekappers en/of vrijstaande woningen gebouwd mogen worden is de totale grondopbrengst € 263.750 (uitgaande van een kavelprijs van € 250 p/m²).

Ten opzichte van 8 huurwoningen betekent dit een meeropbrengst van 119.750.

Met vriendelijk groet,

Wout Wagenmans