

Onderwerp : Voormalige Hartkampschoollocatie

Besproken is de wens van SallandWonen om op deze locatie 8 sociale huurwoningen te realiseren. Uw college heeft aangegeven 8 woningen op deze locatie aan de lage kant te vinden en graag nader onderzocht wil hebben of de locatie geoptimaliseerd kan worden zodat de financiële gevolgen beperkter zijn. Te denken valt aan meer woningen of een combinatie van huur en koop.

De locatie voormalige Hartkampschool is aangemerkt als een toekomstige inbreidingslocatie woningbouw. Op basis hiervan maakt het onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie. Het perceel heeft een omvang van circa 5.500 m2 (incl. huidige ontsluiting en parkeerplaatsen).



De uitgangspunten

Qua aantallen woningen op deze locatie zijn er een aantal beperkende factoren die van invloed zijn. Deze zijn ook opgenomen in de ontwikkeluitgangspunten zoals door uw college vastgesteld voor deze locatie in 2014.

De belangrijkste hiervan zijn:

1. Er dient een grondgebonden woningbouwprogramma te worden gerealiseerd. Appartementen zijn stedenbouwkundig ongewenst en daarom uitgesloten (dit is destijds ook met omwonenden besproken).
2. De parkeernorm moet op de locatie worden ingevuld. Hoe meer woningen, hoe meer parkeerplaatsen.
3. Ontsluiting dient op de Marjoraan plaats te vinden
4. Er loopt een verbindingzone van de groene hoofdstructuur over deze locatie. Aan weerszijde van de locatie is er sprake van groene hoofdstructuur. De gemeenteraad heeft in het groenbeleidsplan 2014 aangegeven dat een verbinding (over deze locatie) wenselijk is. Hoe deze gerealiseerd moet worden is voor nadere invulling maar er zal op deze locatie een doorgang moeten worden gecreëerd.

Het vraagstuk

Voor de ontwikkeling van de locatie zijn er een aantal opties. De grondgebonden woningen kunnen in de huur en/of in de koop worden weggezet. In beide segmenten is er vraag.

Vraag naar huur

In de woonvisie hebben we geconstateerd dat er vraag is naar levensloopbestendige wonen in de huursector. De doelgroep van de corporaties is steeds vaker senior en/ of alleenstaand. De huidige vastgoedportefeuille van Salland Wonen heeft hier onvoldoende aanbod voor.

Er zijn op dit moment geen locaties beschikbaar waar dit gerealiseerd kan worden.

De Hartkamplocatie is hiervoor wel geschikt. Daarnaast is het een geschikte locatie als overlooplocatie voor de herontwikkelingsopgave in de wijk Westdorp. Salland Wonen is voornemens om in het jaar 2020 aan de slag te gaan met groot onderhoud in de wijk Westdorp en overweegt kleinschalig ook sloop/nieuwbouw om zo het bezit te vernieuwen. De op korte afstand gelegen hartkamplocatie zal kunnen worden gebruikt om voor huisvesting van deze mensen

Vraag naar koop

Ook in de koop is er vraag naar levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen.

De grote belangstelling voor de grondgebonden woning aan bij het burgemeesterskwartier is hier een mooi voorbeeld van. We verwachten veel animo voor deze locatie.

Varianten

Bij realisatie van huurwoningen zal de grondopbrengst lager zijn dan wanneer de kavels uitgegeven worden in particulier opdrachtgeverschap

Uitgangspunt voor deze locatie was tot nu toe acht woningen.

We zijn n.a.v. de collegebespreking opnieuw met SallandWonen in gesprek gegaan en hebben bekeken hoe we de locatie kunnen optimaliseren én een sociale opgave kunnen realiseren én een gedeelte koop.

SallandWonen heeft vervolgens een aantal varianten getekend in de combinatie huur/koop in een vlekkenplan (zie bijlage). We hebben zelf nog een variant toegevoegd met alleen koop.

Deze varianten sluiten goed aan bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk en bieden mogelijkheid de gewenste verbindingzone van de groene hoofdstructuur te realiseren. In het gebied zullen nog wel parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd. Dit is echter iets voor nadere uitwerking en lijkt op dit moment goed op te lossen.

Financiële aannames

We hebben voor de varianten een doorrekening gemaakt op basis van gelijkblijvende kosten voor bouwrijp maken etc.

Voor de opbrengsten zijn we uitgegaan van het geldende Grondprijsbeleid en de grondprijsbrief. Hierin is een voor sociale huur een gereduceerde, vaste kavelprijs van € 100 per m2 tot 150 m2 vastgesteld. Voor het meerdere boven de 150 m2 bedraagt de kavelprijs € 110 per m2.

Bij de verkoop van vrije kavels aan particulieren zal de grondprijs minimaal € 250 per m2 bedragen. De kavelgrootte zal daarbij minimaal 250 m2 per kavel moeten zijn.

Bedragen zijn in deze fase van planvorming uitsluitend ter indicatie om een beeld te geven van de verschillen in varianten.

We komen dan op de volgende bedragen:

	8 huurwon.	8 huur + 5 CPO/rij koop	4 huur + 9 CPO/rij koop	8 huur + 4 tweekap. Koop	4 huur + 5 CPO/rij koop + 4 tweekap.	8 vrije kavels
boekwaarde	475.580	475.580	475.580	475.580	475.580	475.580
BRM etc.	290.000	290.000	290.000	290.000	290.000	290.000
rentekosten	31.200	29.375	25.700	27.600	26.625	25.700
grondopbrengst	-120.000	-248.125	-290.625	-370.000	-438.125	-500.000
expl. tekort	676.780	546.830	500.655	423.180	354.080	291.280

Advies

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 adviseren wij voor de invulling van de locatie voormalige Hartkampschool te kiezen voor levensloopbestendige woningen in de huursector, in ieder geval gedeeltelijk.

Gezien de opgave voor de huursector denken we dat 8 woningen wel minimaal vereist is.

Om de financiële gevolgen hiervan te beperken is een combinatie met koopwoningen mogelijk.

Daarnaast bedienen we op deze manier twee vragen in de woningmarkt. Zowel die naar huur als naar koop.

We stellen voor samen met SallandWonen de varianten uitwerken waarbij 8 huurwoningen worden gerealiseerd en 4 twee onder 1 kap woningen of 5 CPO/rij koopwoningen.

Bijlage 1



