

MEMO

Datum : 12 juni 2017

Aan : College van B en W

Kopie aan :

Van : Jos Strijveen / Rinke Bugter

Onderwerp : ontwikkeling locatie voormalige Hartkampschool

Geacht college,

Vooruitlopend op de uitwerking zouden wij de invulling van de locatie voormalige Hartkampschool te Raalte met u willen afstemmen.

Algemeen

De locatie voormalige Hartkampschool is aangemerkt als een toekomstige inbreidingslocatie woningbouw. Op basis hiervan maakt het onderdeel uit van de grondexploitatie.

Plangebied

Het perceel heeft een omvang van circa 5.500 m² (incl. huidige ontsluiting en parkeerplaatsen)



Boekwaarde

Conform de nota grondbeleid is de boekwaarde van de voormalige school en gymzaal in 2014 overgegaan naar de grondexploitatie. Na sloop van de gebouwen bedraagt deze boekwaarde per 1-1-2017 € 475.580.

Uitgangspunten

Het college heeft de uitgangspunten voor de invulling van de locatie enige tijd geleden reeds vastgesteld. Hierin is aangegeven dat grondgebonden levensloopbestendige woningen (8-10) het uitgangspunt is. Gestapelde bouw (appartementen) is niet passend en derhalve uitgesloten. Een belangrijke opgave is de vertaling in het ontwerp van de verbinding tussen de groene hoofdstructuren aan de noord- en zuidzijde. De parkeeropgave moet op het terrein ingevuld worden

Stand van zaken

Nu de gymzaal ook gesloopt is, kan gestart worden met de ontwikkeling van de locatie. Salland Wonen heeft inmiddels aangegeven belangstelling te hebben voor de locatie voor de bouw van levensloopbestendige huurwoningen (8-10 st.).

Het vraagstuk

Voor de ontwikkeling van de locatie zijn er twee opties. De grondgebondenwoningen kunnen in de huur 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.

Financiën

Wanneer we besluiten de locatie aan te bieden aan Salland Wonen voor de realisatie van huurwoningen zal de grondopbrengst beduidend lager zijn dan wanneer de kavels uitgegeven worden in particulier opdrachtgeverschap. In de nota Grondprijsbeleid en de grondprijsbrief is een gereduceerde, vaste kavelprijs voor sociale huur vastgesteld van € 100 per m2 tot 150 m2. 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.

Hiermee rekening houdende zal de verkoopopbrengst van de kavels als volgt zijn:

- Huurwoningen (8 x 150 m2) x € 100 = € 120.000
- Vrije kavels (8 x 250 m2) x € 250 = € 500.000

De inschatting van het nadelig exploitatieresultaat ziet er als volgt uit:

	huur	vrije kavels
boekwaarde	475.580	475.580
BRM etc.	290.000	290.000
rentekosten	31.200	25.700
grondopbrengst	-120.000	-500.000
expl. tekort	676.780	291.280

Conclusie

Wanneer gekozen wordt voor huurwoningen zal het exploitatieresultaat t.o.v. vrije kavels € 385.500 nadeliger uitvallen.

Over een bijdrage in de kosten van BRM etc. kunnen we nog onderhandelen met Salland Wonen. Voorzichtigheidshalve is deze mogelijke bijdrage niet meegenomen in de berekeningen.

Advisering

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 en niet voor uitgifte van vrije kavels. Gezien de grote financiële gevolgen hiervan, willen wij dit op voorhand afstemmen met uw college. Uiteraard zullen wij alle mogelijkheden onderzoeken om het financieel tekort, daar waar mogelijk, te verminderen.

12-6-2017 / team O&P
J. Strijtveen / R. Bugter