

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vaststellen verkoopstrategie

Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 13-02-2024
Notanummer	:	2024-61
Datum	:	13-02-2024
Programma	:	06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	:	Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	:	240206-Verkoopstrategie herontwikkeling Van Hetenlocatie.docx

Parafering

07-02-2024: Wethouder07-02-2024: Programmamanager

Agendering

* 08-02-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 08-02-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

13-02-2024

B & W d.d.: 13-02-2024

Besluit

1. De verkoopstrategie voor de herontwikkeling van de Van Hetenlocatie vast te stellen volgens bijlage 1

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Eind november 2023 heeft de raad het Stedenbouwkundig Plan, het Beeldkwaliteitplan en de grondexploitatie voor de herontwikkeling van de Van Hetenlocatie vastgesteld.

Aansluitend is begin december 2023 de bestemmingsplanprocedure gestart, door het ontwerp-bestemmingsplan voor zienswijzen vrij te geven. Er is gestart met de sloop van de oude schoolgebouwen (asbestsanering). Het komende jaar wordt het inrichtingsplan voor de openbare ruimte uitgewerkt en wordt toegewerkt naar verkoop van de gronden die zijn bestemd voor de nieuwe woningen. De wijze waarop de gronden op de markt worden gebracht is opgenomen in voorliggende nota en bijlage 1.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Beoogd projectresultaat is de realisatie van woningbouw, een maatschappelijke buurtvoorziening en praktijkruimte voor huisartsen op de Van Hetenlocatie, op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve wijze. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd en wordt een bijdrage geleverd aan de economische en maatschappelijke ontwikkeling van de stad.

Beoogd resultaat van het vaststellen van de verkoopstrategie is dat er éénduidige kaders komen waarbinnen de verkoop van de gemeentelijke gronden aan marktpartijen plaatsvindt, zie bijlage 1.

Kader

- * Geheimhouding, Gemeentewet en Woo
- * Collegebesluit 2023-1087 instemming ontwerp bestemmingsplan en terinzagelegging d.d. 5 december 2023
- * Raadsbesluit 2023-849 vaststellen stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en grondexploitatie d.d. 29 november 2023
- * Collegebesluit 2023-263 stedenbouwkundig concept en praktijkruimte huisartsen d.d. 4 april 2023, inclusief raadsmededeling
- * Collegebesluit 2022-648 uitgangspunten bewonersparticipatie Van Hetenlocatie d.d. 6 september 2022, inclusief raadsmededeling
- * Collegebesluit 2022-592 vaststellen intentieovereenkomst Woonzorg Nederland d.d. 12 juli 2022 (ondertekend 11 oktober 2022)
- * Collegebesluit 2022-271 transformatie of sloop-nieuwbouw Van Hetenstraat 59 d.d. 12 april 2022, inclusief raadsmededeling
- * Raadsbesluit routekaart versterken arbeidsmarkt en verjongen d.d. 22 december 2021
- * Raadsbesluit vaststellen ontwikkelingsperspectief Van Hetenlocatie (versie juni 2021) en beschikbaar stellen aanvullend voorbereidingskrediet d.d. 7 juli 2021
- * Raadsbesluit beschikbaar stellen voorbereidingskrediet voor opstellen ontwikkelingsperspectief Van Hetenlocatie d.d. 8 mei 2019
- * Woonvisie 2018, duurzaamheidsagenda, nota grondbeleid, kadernota Vastgoed en woningbouwopgave Keizerslanden

Betrokken partijen en participatie

Niet van toepassing. Het gaat hier om de uitwerking van een privaatrechtelijke rol van de gemeente

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Het voornemen om voor deelgebied 1 toe te werken naar een koopovereenkomst met Woonzorg Nederland sluit aan bij de taakstelling tot het realiseren van voldoende sociale huurwoningen in de stad. Het voornemen sluit ook aan bij de met Woonzorg in oktober 2022 gesloten intentieovereenkomst, in welk kader de haalbaarheid van de nieuwbouw van 35 tot 60 sociale huurappartementen en een maatschappelijke buurtfunctie is onderzocht. Het voornemen om voor deelgebied 2 en 3 betaalbare en vrije sector koopwoningen te realiseren sluit aan bij de wens om in deze buurt met reeds een groot aandeel bestaande sociale huurwoningen ook koopwoningen toe te voegen.

De beschreven verdeling tussen sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en vrije sector koopwoningen sluit aan bij het beleid tot ontwikkeling van gemengde woonbuurten in de stad en wordt gefaciliteerd in het door het college voor zienswijzen vrijgegeven ontwerp-bestemmingsplan.

Financiële consequenties en dekking

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan het vaststellen van de marktstrategie.

De in de vastgestelde grondexploitatie opgenomen grondopbrengsten worden geverifieerd met een externe taxatie en overgenomen in de verkoopstukken. De vastgestelde grondexploitatie is erop ingericht dat de gemeente de kosten draagt voor het bouw- en woonrijp maken van de deelgebieden.

Openbaarmaking en communicatie

Een persbericht is niet nodig.

Aanpak en uitvoering

Als het college instemt met het collegevoorstel wordt de koopovereenkomst voor deelgebied één met Woonzorg uitgewerkt en aan het college ter vaststelling voorgelegd. Tevens worden de verkoopstukken voor de andere twee deelgebieden opgesteld. Aansluitend start het verkoopproces voor deelgebied 2 en 3.

Parallel hieraan wordt de sloop van de oude schoolgebouwen voortgezet, wordt de bestemmingsplanprocedure afgerond, zal het inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden uitgewerkt en starten de voorbereidingen voor het bouwrijp maken van het terrein.

Herontwikkeling Van Hetenlocatie

Verkoopstrategie

Bijlage 1 bij collegenota 2024-61 d.d. 13 februari 2024

Inleiding

De herontwikkeling van de Van Hetenlocatie bestaat uit 3 deelgebieden:

1. Bestemd voor sociale huurappartementen en een maatschappelijke buurtvoorziening
2. Bestemd voor betaalbare koopappartementen en maatschappelijk/zorg op begane grond
3. Bestemd voor grondgebonden vrije sector koopwoningen

In deze memo wordt de verkoopstrategie per deelgebied toegelicht



Situatie deelgebieden

Deelgebied 1

Met Stichting Woonzorg Nederland is op 11 oktober 2022 een intentieovereenkomst gesloten. Daarin is vastgelegd dat zij samen met de gemeente de haalbaarheid van de herontwikkeling van een deel van het plangebied gaan onderzoeken. Het onderzoek richtte zich op 35 tot 60 sociale huurwoningen (appartementen) voor ouderen en een maatschappelijke buurtfunctie. Woonzorg is goed betrokken bij de uitwerking van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan. Daarin is deelgebied 1 gereserveerd voor een complex met 48 sociale huurappartementen, een gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners en een ruimte voor een maatschappelijke buurtfunctie. Woonzorg heeft te kennen gegeven te kunnen instemmen met de ruimtelijke kaders uit het vastgestelde stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan en de gemeentelijke financiële kaders. In overleg met Woonzorg zal de komende maanden worden toegewerkt naar een koopovereenkomst. Om hiervoor voldoende tijd te hebben is de intentieovereenkomst met Woonzorg verlengd tot 11 juni 2024.

Verkoopstrategie deelgebied 1:

Met Stichting Woonzorg Nederland toewerken naar koopovereenkomst

Deelgebied 2 en 3

Deelgebied 2 en 3 zijn bestemd voor woningen in het koopsegment. Daarbij geldt voor de appartementen van deelgebied 2 de voorwaarde van betaalbare koop (per 1-1-2024 maximaal € 390.000 von) en een gedeeltelijke dubbelbestemming maatschappelijk / zorg om bijvoorbeeld

huisartsen op de begane grond mogelijk te maken. Deelgebied 3 is bestemd voor grondgebonden vrije sector koopwoningen.

Voor de verkoop van beide deelgebieden wordt aangesloten bij het staande beleid om deze (onder voorwaarden) in openbare verkoop te brengen via het gemeentelijke platform www.deventerverkoopt.nl. Daarbij worden de ruimtelijke kaders toegepast zoals vastgelegd in het vastgestelde Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan. Voorgesteld wordt om voor beide deelgebieden een vaste grondprijs te hanteren. Voordelen hiervan zijn dat de opbrengst voor de gemeente vooraf bekend is. Daarnaast kunnen aanbiedingen eenduidig en volledig op kwaliteit worden beoordeeld; het kwalitatief beste plan wint. Geïnteresseerde marktpartijen dienen in te schrijven op beide deelgebieden. Dit is kostenefficiënter bij de verdere planvorming en geeft minder afstemming tijdens de uitvoering. Daarnaast blijken in de huidige markt appartementen moeilijker te ontwikkelen dan grondgebonden woningen. In het geval van deelgebied 2 wordt in het appartementencomplex ook nog een zorgfunctie in de plint gewenst. Dat maakt dit deelgebied nog iets complexer. Door nu beide deelgebieden in de verkoop te koppelen, kunnen marktpartijen 'zoet en zuur' verenigen. Dit verkleint het risico dat de appartementen niet tot ontwikkeling komen. Verder worden er met de bundeling van deelgebied 2 en 3 geen marktpartijen uitgesloten. Het gaat om 52 woningen en een zorgfunctie. Alle middelgrote ontwikkelende marktpartijen kunnen een dergelijke projectomvang aan. Een alternatieve werkwijze zou zijn dat marktpartijen naar keuze kunnen inschrijven op deelgebied 2 of 3. Dit geeft de markt meer flexibiliteit maar vergroot zoals beschreven het risicoprofiel van de ontwikkeling en voor de gemeente. Dit alternatief wordt niet voorgesteld. De vaste grondprijs wordt gebaseerd op de residuele grondwaardeberekeningen uit de vastgestelde grondexploitatie en een vooraf uit te voeren onafhankelijke, externe taxatie.

Verkoopstrategie deelgebieden 2 en 3:

Gezamenlijke verkoop aan één te selecteren marktpartij, op basis van vaste verkoopprijs en selectie op basis van kwalitatieve aspecten

Bouw- en woonrijp maken

Voor alle drie de deelgebieden wordt uitgegaan van verkoop door de gemeente van bouwrijpe grond ten behoeve van de opstallen. De gemeente maakt het terrein bouwrijp en na opstalrealisatie woonrijp. De gemeente houdt daardoor de regie op het gebied en er is minder afstemming nodig (met bijvoorbeeld beheer) omdat voorbereiding, toetsing en realisatie in één hand liggen.

Een alternatieve aanpak zou zijn om het hele plangebied te verkopen en de verplichting bij (een) marktpartij(en) onder te brengen om het terrein bouw- en woonrijp te maken. In dat geval neemt de gemeente een kaderstellende en faciliterende rol aan. Omdat de gemeente grondeigenaar is van het hele plangebied en er naast Woonzorg nog een andere marktpartij zal gaan bouwen, zorgt dit voor een complexere organisatie. Deze aanpak ligt niet voor de hand.

Strategie bouw- en woonrijp maken:

Gemeente maakt bouw- en woonrijp en verkoopt bouwrijpe kavels