

Onderwerp	Kaveluitgifte Franciscushof Zuid, Het Eiland fase 2 te Raalte
Zaaknummer	21910-2024
B&W vergadering	21 mei 2024
Integrale advisering	Jens Schutrup (projectleiding), Jos Strijveen (financiën), Marlon Hallink (grondzaken)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Lenie Oldemaat

Bestuurssamenvatting

Nieuwbouwplan Franciscushof Zuid in Raalte biedt ruimte aan totaal 171 woningen. In het najaar van 2023 zijn de eerste bouwkavels voor 62 woningen uitgegeven en zijn er 55 bouwkavels uitgegeven aan een ontwikkelaar. De woningbouwlocatie wordt op dit moment bouwrijp gemaakt. De voorbereidingen voor fase 2 van deelgebied Het Eiland zijn nu zover gevorderd dat kan worden gestart met de kaveluitgifte. Gezien de belangstelling voor deze bouwkavels wordt uw college voorgesteld te starten met de uitgifte van deze 22 bouwkavels. Na deze uitgifte van 22 bouwkavels in deelgebied Het Eiland zullen in de 2^e helft van 2024 nog 15 bouwkavels worden uitgegeven in deelgebied De Erven. Naar verwachting zullen de laatste 14 bouwkavels in deelgebied Bosrijk en 3 bouwkavels nabij het Hoftheater in het eerste kwartaal van 2025 worden uitgegeven.

Beslispunten

1. In te stemmen met uitgifte van 22 bouwkavels in plan Franciscushof Zuid;
2. De grondprijzen voor deze kavels vast te stellen conform bijgevoegde prijslijst.

Besluit

Conform



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 bezig 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).



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 22 vrije bouwkavels in verkoop te gaan. Voorgesteld wordt om de vrije bouwkavels door middel van loting uit te geven in particulier opdrachtgeverschap; dit betreffen 6 kavels voor een twee-onder-één kap woning en 16 kavels voor een vrijstaande woning. De uitgifte van twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen geeft doorstroming in de markt.

Beoogd effect

De kaveluitgifte fase 2 opstarten. Door het aanwijzen van kavels voor particulier opdrachtgeverschap wordt ingespeeld op de woningmarktbehoefte in Raalte.

Argumenten

1.1 Direct kunnen inspelen op marktvraag.

Met het beschikbaar stellen van deze 22 kavels kan op de woningbehoefte worden ingespeeld. Doordat er twee-onder-één kap- en vrijstaande woningen worden gerealiseerd kan er doorstroming ontstaan.



2.1 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 m² 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 22 kavels voor de locatie Franciscushof Zuid is als volgt berekend:

- kavels voor vrijstaande woningen € 330 exclusief BTW per m²
- kavels voor twee-onder-één-kap woningen € 320 exclusief BTW per m²

De grondprijzen staan voor deze uitgifte vast tot 1 januari 2025.

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

Vervolg

Op 17 juni a.s. wordt er voor belangstellenden een informatieavond georganiseerd. Daarna volgt een inschrijvingsperiode van 2 weken en op 8 juli a.s. zal de kaveltoewijzing plaatsvinden via loting. Daarna worden de opties formeel aangegaan door middel van een reserveringsovereenkomst. Na een optieperiode van 5 maanden (15 juli 2024 – 15 december 2024) wordt een koopovereenkomst opgesteld, die te zijner tijd wordt omgezet in een notariële akte van levering. Na levering van de grond kan 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