

Raadsvoorstel

Onderwerp	Exploitatieopzet plan de Toonladder in Delden
Datum collegebesluit	7 mei 2024
Zaaknummer	658084
Portefeuillehouder	H.J. Scholten
Medewerker	Oude Veldhuis, B. (Bart)

Doel

De ontwikkeling van een nieuwbouwplan op de locatie van de Toonladder en sporthal de Reiger in Delden.

Voorstel

1. De exploitatieopzet voor het plan de Toonladder vast te stellen.
2. Het benodigde totaalkrediet middels vaststelling van de 5e programmawijziging beschikbaar te stellen.

Argumenten

1.1 Het plan

Het woningbouwplan de Toonladder is nu zo ver gevorderd dat het mogelijk is om een exploitatieopzet vast te stellen. Het plan is globaal gelegen aan de zuidkant van het spoor en is gelegen aan de Reigerstraat, Bernhardstraat, Strampenstraat en Cramerstraat. In het plangebied waren de voormalige basisschool de Toonladder, kinderopvang de Speeldoos, sporthal de Reiger en sportcafé de Boemel gevestigd. Deze gebouwen zijn inmiddels niet meer in gebruik en zullen binnenkort worden gesloopt. Er is nog een deelverontreiniging onder de sporthal die gesaneerd moet worden. Na sloop en sanering wordt gestart met het bouwrijpmaken van het plangebied.

Het gebied inclusief groen is ca. 13.600 m² groot. Het gebied aan de noordzijde van de Reigerstraat wordt verkocht aan Wonen Delden. Wonen Delden zal op de locatie maximaal 44 appartementen ten behoeve van sociale huur ontwikkelen.

Op de locatie ten zuiden van de Reigerstraat bestaat het geplande uitgeefbare woongebied uit ca. 5.200 m². Dit deel van het plangebied wordt ingevuld met 18 grondgebonden woningen. In het plan komen 8 rijenwoningen, 4 twee-onder-één-kapwoningen en 6 vrijstaande woningen. De kavels ten behoeve van deze woningen worden door de gemeente uitgegeven aan de gegadigden op de kavelwachtlIJst Delden.

2.1 Exploitatieresultaat:

Het voorgerecalculeerde exploitatieresultaat van het plan de Toonladder komt uit op een winst van afgerond ca. € 89.000.

Risico's

Er kunnen risico's optreden met betrekking tot stijging van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken (inclusief sloop en sanering).

Met betrekking tot de kaveluitgifte zijn er betrekkelijk weinig risico's. De kavelwachtlIJst voor Delden is dusdanig groot dat verwachting is dat alle 18 kavels aan de gegadigden op de kavelwachtlIJst zullen worden uitgegeven. De verwachting is dat er veel belangstelling is voor de kavels.

Met Wonen Delden zijn al afspraken vastgelegd over de verkoop van het perceel dat zij zullen ontwikkelen t.b.v. sociale woningbouw.

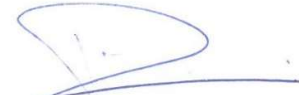
Alternatieven

Gelet op het vermelde bij de overwegingen is er geen sprake van een reëel alternatief.

Vervolg

De voorbereiding van de sloop van de opstallen is inmiddels al in gang. Het streven is om in juli de sloop gerealiseerd te hebben. Nadat de exploitatieopzet is vastgesteld kan de aanbesteding voor het bouwrijpmaken van het plan worden opgestart. Op het moment dat het bouwrijpmaken van het plan is afgerond kan met de uitgifte van de 18 kavels worden gestart en kan de verkoop van het perceel aan Wonen Delden worden afgewikkeld. Op het moment dat alle woningen zijn gerealiseerd wordt het plan woonrijp gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris, de burgemeester,



drs. D. Lacroix



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Bijlage(n)

Exploitatieopzet De Toonladder