

Verslag marktconsultatie herontwikkeling vrijkomende schoollocaties Wezep

220164 Wezep, Vrijkomende schoollocaties Wezep
17 april 2023

draaijer



info@draaijerparkers.nl
draaijerparkers.nl

Utrecht
Pythagoraslaan 101
3584 BB Utrecht
030 659 23 33

Groningen
Leonard Springerlaan 37
9727 KB Groningen
050 524 46 66

Rotterdam
Jan Leentvaarlaan 25
3065 DC Rotterdam
010 266 00 44

Inhoud

1. Inleiding	3
Achtergrond informatie	3
Doel van de marktconsultatie	3
Proces	4
2. Antwoorden marktconsultatie	5
Programma in relatie tot de markt	5
Combinatie en verhouding sociaal en vrije sector appartementen	5
Gecombineerde of separate opdracht en fasering	6
Terreininrichting	6
Inzicht in huur- en verkoopwaardes appartementen	6
Interesse, voorwaarden en conclusie	7
3. Samenvatting toelichtende gesprekken	8
Woonprogramma en variatie	8
Referenties	8
Verdere aandachtspunten	8
4. Conclusie en vervolg	9
Algemeen	9
Programma in relatie tot de markt	9
Combinatie en verhouding sociaal en vrije sector appartementen	9
Gecombineerde of separate opdracht en fasering	9
Terreininrichting	10
Inzicht in huur- en verkoopwaardes appartementen	10
Duurzaamheid en SROI	10

Bijlagen

- 1 Antwoorden marktconsultatie geanonimiseerd
- 2 Marktconsultatieleidraad
- 3 Stedenbouwkundige visie Meidoornstraat
- 4 Stedenbouwkundige visie Berberisstraat
- 5 Perceel/bouwvlak Meidoornstraat
- 6 Perceel/bouwvlak Berberisstraat

1. Inleiding

De gemeente Oldebroek is op zoek naar een partij die twee vrijkomende schoollocaties in Wezep gaat herontwikkelen tot appartementen. De gemeente Oldebroek zoekt hiervoor een ontwikkelaar, zoals een bouwbedrijf, belegger of projectontwikkelaar die de opdracht conform de wensen en voorwaarden van de gemeente realiseert. De opdracht maakt onderdeel uit van een grotere opgave om in de gemeente Oldebroek de komende jaren 900 woningen te ontwikkelen.

Achtergrond informatie

De Noord-Veluwe wordt voor een groot deel gevormd door de gemeente Oldebroek. De bruisende Hanzesteden Hattem, Elburg, Zwolle en Kampen liggen op fietsafstand. In de gemeente Oldebroek wandel je over de Wezepsche Heide, door Veluwse bossen, afgewisseld met boerenlandschap, en uitgestrekte randmeren. Er is veel te doen in de omgeving.

Wezep is de grootste kern van de gemeente Oldebroek. De twee vrijkomende schoollocaties liggen in Wezep Oost. Het gaat hierbij om de Meidoornstraat 20 en de Berberisstraat 11. Op deze locaties waren respectievelijk de Meidoornschool en de Oranjeschool gevestigd. Deze gebouwen staan inmiddels leeg of hebben tijdelijk een andere functie. De twee locaties liggen ongeveer 100 meter bij elkaar vandaan.

Op de locaties moeten zowel vrije sector als sociale huur appartementen worden gerealiseerd. In samenspraak met de buurt is door de gemeente Oldebroek de stedenbouwkundige visie voor de twee locaties opgesteld. Deze stedenbouwkundige visie geeft een eerste beeld van het bouwvlak en een voorstel voor de indeling van dit bouwvlak.

Doel van de marktconsultatie

Het doel van deze marktconsultatie is om inzicht te krijgen in hoe de markt staat ten opzichte van de huidige opgave. Op die manier kan de aan te besteden ontwikkelopgave zo in de markt worden gezet dat het voor zowel de ontwikkelaar, de gemeente als voor de buurtbewoners een interessant en rendabel project is. Daarom heeft de gemeente vragen neergelegd bij de markt ten aanzien van de volgende onderdelen:

- Programma in relatie tot de markt (vraag naar type woningen en concurrerend aanbod)
- Combinatie en verhouding sociale en vrije sector appartementen
- Gecombineerde of separate opdracht en fasering
- Terreininrichting en onderhoud en beheer terrein
- Inzicht in huur- en verkoopwaardes appartementen
- Interesse, voorwaarden en conclusie

Proces

De marktconsultatie is uitgezet via Tenders.nl. Op de uitvraag van de gemeente Oldebroek hebben zes partijen geantwoord op de gestelde vragen. De geanonimiseerde antwoorden zijn samengevat weergegeven in hoofdstuk twee van dit verslag. De volledige set antwoorden is opgenomen in bijlage 1.

Van de zes partijen die antwoorden hebben ingediend, zijn drie partijen uitgenodigd voor een toelichtend gesprek. Tijdens het toelichtende gesprek is de partijen gevraagd hun antwoorden toe te lichten en daarbij specifiek in te gaan op de volgende onderwerpen:

- De woningmarkt in Oldebroek en de variatie in het woonprogramma binnen de gestelde kaders (bouwvlak en bouwhoogte), die zijn meegegeven door de gemeente.
- Ideeën uit referentieprojecten die mogelijk inspirerend zijn of kansen bieden voor de huidige twee locaties in Wezep.

De samenvatting van hetgeen tijdens de toelichtende gesprekken besproken is, wordt geanonimiseerd weergegeven in hoofdstuk drie.

Tot slot wordt in hoofdstuk vier weergegeven hoe de gegeven antwoorden in de marktconsultatie en tijdens de toelichtende gesprekken toegepast gaan worden in de verdere uitvraag voor de twee vrijkomende schoollocaties.

2. Antwoorden marktconsultatie

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van de antwoorden die de partijen hebben gegeven tijdens de marktconsultatie. Hierin is vooral gezocht naar overeenkomsten en samenhang in de antwoorden van de partijen. De volledige set antwoorden die door de partijen is gegeven op de vragen van gemeente Oldebroek is bijgevoegd in bijlage 1.

Programma in relatie tot de markt

Hoe ziet u de woningmarkt voor de locaties op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden? (vraag naar deze appartementen, haalbaarheid opgave)

De partijen geven allemaal aan twee doelgroepen te zien voor de huidige locaties gezien de vraag in Wezep, de locaties en de voorzieningen in de buurt. De doelgroepen kunnen als volgt omschreven worden:

- Starters/jongeren met een beperkt budget. (sociaal)
- 65-plussers die nu gezinswoningen bezetten. (vrije sector)

Welke optimalisaties signaleert u in het plan op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden?

- Verschillende partijen geven aan dat je het plan kan optimaliseren door elke locatie toe te wijzen aan één van bovenstaande doelgroepen. Dat is gemakkelijker in te regelen wat betreft eigendom, VVE, onderhoud (groen) en verkoopbaarheid.
- Daarnaast geven verschillende partijen aan dat meer verscheidenheid in woningtypologieën kan bijdragen aan een passender aanbod.
- Tot slot zien verschillende partijen optimalisaties in de situering van het parkeren. Verschillende partijen geven aan dat dit nu nadelig, namelijk in het zicht, is gepositioneerd.

Ziet u nog mogelijke omgevingsknelpunten, waar we rekening mee moeten houden?

De partijen zien vooral het parkeren en gebruik van het groen (openbaar/niet openbaar) als omgevingsknelpunten. Parkeren omdat het teveel in het zicht is gesitueerd en er mogelijk parkeerplekken bezet worden gehouden door winkelend publiek. Groen omdat partijen aangeven knelpunten te zien in het gebruik (de buurt vindt groen belangrijk en wil hier om die reden wellicht gebruik van maken). en verdere tegenstrijdigheden in participatie van de buurt en toekomstig bewoners m.b.t. invulling groen.

Welke zaken mist u in de beschrijving van de gemeente voor de toekomstige invulling van de locaties?

- Communicatie met woningcorporatie voor de sociale huurappartementen en contact met toekomstige bewoners voor het in kaart brengen van wensen.
- Verdere onderzoeken ter onderbouwing van het bestemmingsplan.

Zou u het interessant vinden om slopen van de Meidoornschool en bouwrijp maken van de kavel voor de locatie Meidoornstraat 20 onderdeel van de opdracht te maken?

Sommige partijen geven aan geïnteresseerd te zijn in de opgave door de circulaire werkwijze (hergebruik vrijkomende materialen) die de partijen nu al toepassen. Andere zijn niet geïnteresseerd of gaan hier niet op in.

Combinatie en verhouding sociaal en vrije sector appartementen

Hoe kijkt u aan tegen de huidige verdeling en aantallen sociale en vrije sector appartementen?

De meeste partijen geven aan de huidige verdeling van ongeveer 40% sociaal en 60% vrije sector een reële verdeling te vinden. Vier partijen geven daarbij aan de fysieke scheiding tussen vrij en sociaal belangrijk te vinden. Daarbij liever geen gemeenschappelijke VVE en te delen voorzieningen zoals gezamenlijke entree en bergingen.

Ziet u nog optimalisaties? (bouwvlak, bouwvolume, plattegronden, verkaveling etc.)

- Meer variatie in grootte en vormgeving van de appartementen draagt bij aan een passender aanbod.
- Parkeren kan op een andere manier worden vormgegeven, zodat het blik minder in het zicht is en er meer appartementen kunnen worden gerealiseerd.

Gecombineerde of separate opdracht en fasering**Wat heeft de voorkeur: Beide locaties in één perceel/opdracht aanbesteden en ontwikkelen of de locaties apart van elkaar aanbesteden en laten ontwikkelen?**

De voorkeur van alle partijen gaat uit naar realiseren in één opdracht, waarbij het voor sommige partijen wel af hangt van de verdeling tussen sociale woningbouw en vrije sector.

Terreininrichting**Hoe kijkt u aan tegen de ontwikkeling en het beheer van het groen op de kavel? Welke optimalisaties ziet u?**

Het beheer van het groen kan op verschillende manieren worden ingeregeld:

- Het groen blijft in beheer van de gemeente waarbij het groen een openbaar karakter heeft voor de omgeving.
- Het groen wordt ondergebracht in een VVE of stichting, waarbij in geval van sociale huur de woningcorporatie deel uit maakt van de VVE of stichting, wanneer vrije sector en sociaal op dezelfde kavel wordt gesitueerd.

Hoe kijkt u aan tegen het plan van parkeren op de kavel? Welke optimalisaties ziet u ten aanzien van een groen karakter en parkeren van de locatie?

- Alle partijen geven aan kansen te zien in vergroening van de parkeerplekken door bijvoorbeeld toepassing van graskeien, waterdoorlatende tegels en het toepassen van de juiste beplanting. Dit draagt bij aan de waterhuishouding en biodiversiteit.
- Daarnaast geven verschillende partijen aan optimalisaties te zien in het aantal parkeerplekken en de situering.

Inzicht in huur- en verkoopwaardes appartementen**Wat is volgens u de globale VON-prijs (bandbreedte) voor de vrije sector appartementen gezien de stedenbouwkundige uitgangspunten?**

De partijen geven aan dat gedacht moet worden aan prijzen tussen de € 3.750,- en € 4.500,- per m2 GBO bij appartementen van ongeveer 80 tot 100 m2.

Wat is volgens u de globale huurprijs (bandbreedte) van de sociale huurappartementen gezien de stedenbouwkundige uitgangspunten?

De partijen geven aan dat de maximale sociale huurprijs € 808,- bedraagt en dat dit nader met de woningcorporatie afgestemd moet worden.

Wat zijn de financiële consequenties van de door u aangedragen optimalisaties op de VON- en de huurprijzen?

De optimalisaties, zoals meer differentiatie in appartementen en parkeren anders situeren hebben in ieder geval een positieve invloed op de verkoopbaarheid van de appartementen omdat het beter aansluit op de vraag.

Wat zijn de financiële consequenties van de door u aangedragen optimalisaties op de grondbiedingen van de locaties?

Door de optimalisaties kan de grond van gemeente Oldebroek voor een hogere prijs verkocht worden.

Interesse, voorwaarden en conclusie

Bent u geïnteresseerd in de aankoop van de locaties?

Alle partijen geven aan interesse te hebben in de grond, waarbij een aantal partijen aangeeft dat het wel afhangt van de definitieve uitvraag en de eisen/ voorwaarden die daarin beschreven staan.

Welke voorwaarden beïnvloeden uw overweging?

- Concurrentie tijdens de aanbesteding en het verkooptraject.
- De minimale grondwaarde die de gemeente Oldebroek voor beide locaties wenst te ontvangen.
- De aankoopcondities zoals eisen bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, verkoopvoorwaarden en stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Wat zou u de gemeente Oldebroek nog mee willen geven in een kernboodschap?

Hierop hebben alle partijen verschillend geantwoord. De antwoorden zijn bijgevoegd in bijlage 1.

3. Samenvatting toelichtende gesprekken

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van de drie toelichtende gesprekken die zijn gevoerd met de uitgenodigde partijen. In de gesprekken zijn door de partijen referenties getoond, waarbij de partijen hebben toegelicht hoe de referenties toegepast kunnen worden op de huidige locaties. In het kader van privacy van de partijen worden de referenties in algemene zin toegelicht, zodat de referenties niet te herleiden zijn naar de partijen.

Woonprogramma en variatie

- Tijdens de toelichtende gesprekken gaven bijna alle partijen aan de vrije sector appartementen en de sociale huur appartementen op dezelfde kavel of op twee verschillende kavels te willen scheiden. De ervaring van de ontwikkelaars is dat wanneer vrije sector en sociale huur een ingang delen dit problemen geeft. Wel geven sommige partijen aan dat één kavel toewijzen aan sociaal en één kavel aan vrije sector een makkelijkere, maar misschien niet de meest optimale keus is met het oog op sociale cohesie.
- Zoals in hoofdstuk 2 al aangeduid, zijn de gewenste doelgroepen voor de locaties vooral 65+'ers en jongeren/ starters beneden modaal. Toch zit er binnen deze doelgroepen nog veel variatie. Alle partijen geven aan dat een meer gevarieerd programma beter aansluit op de wensen van de gehele doelgroep. Dit kan bijvoorbeeld door grotere en kleinere appartementen bij elkaar te situeren of verschillende typologieën te realiseren, die afgestemd zijn op een bepaald persona.

Referenties

- In de referenties van de partijen wordt duidelijk dat elke partij geschikte oplossingen heeft om voor de gestelde doelgroepen, aansluitend op de behoefte, een programma te realiseren. Sommige partijen hebben hier zelfs standaard oplossingen voor, waarbij de kosten en dus de verkoop/ verhuurprijzen relatief laag kunnen blijven.
- Een aantal partijen laat in de referenties ook zien dat vrijheid in de stedenbouwkundige kaders kan bijdragen aan het realiseren van een duurzaam en natuurinclusief gebouw. Door bijvoorbeeld materiaalkeuze en installatiekeuze vrij te laten, maar wel mee te nemen in de gunningscriteria, kunnen partijen naar eigen inzicht een duurzaam en natuurinclusief gebouw realiseren.
- Door de Amsterdamse bouwbrief zien verschillende partijen kansen om de bergingen aan de Berberisstraat, die nu buiten het pand gesitueerd zijn, op te nemen in de plattegronden van de appartementen zelf. Dit zorgt buiten voor meer ruimte voor groen of voor een groter bouwvlak. Verschillende partijen hebben referenties laten zien waarmee zichtbaar wordt hoe dit gerealiseerd is bij andere projecten.

Verdere aandachtspunten

- Verschillende partijen geven aan een kans te zien voor de sociale cohesie en participatie van de buurt/ toekomstige bewoners van de twee locaties. Voor de participatie kan je hiervoor bijvoorbeeld een aantal onderwerpen kiezen waarover de buurt of toekomstige bewoners kunnen meedenken. Een onderwerp kan bijvoorbeeld zijn: gemeenschappelijke voorzieningen die de sociale cohesie versterken. Denk hierbij aan een ruimte op het terrein of in het gebouw beschikbaar stellen voor participatie van de buurt.

4. Conclusie en vervolg

Dit hoofdstuk beschrijft de conclusies die zijn getrokken uit de antwoorden die de partijen hebben gegeven tijdens de consultatie en toelichtende gesprekken. Verder wordt bij de conclusies weergegeven welke consequenties de conclusies hebben voor de verdere uitvraag. Eerst worden algemene conclusies en gevolgen weergegeven voor bijvoorbeeld de aanbestedingsprocedure. Daarna worden per onderwerp van de marktconsultatie de conclusies en gevolgen uiteengezet.

Algemeen

- In de marktconsultatie geven verschillende partijen aan dat het aantal concurrenten tijdens de aanbesteding van invloed is op de overweging om een inschrijving te doen. Daarbij is het voorstel gedaan om een niet-openbare procedure te volgen met voorafgaande selectie. De gemeente Oldebroek heeft besloten om daarom een voorselectie toe te passen, waarbij drie partijen worden geselecteerd om een bod uit te brengen in combinatie met een ontwerp en plan van aanpak, wat vervolgens kwalitatief gescoord wordt.

Programma in relatie tot de markt

- Om voor Wezep het meest optimale aanbod te realiseren voor de grootste vraag in Wezep, wordt ingezet op de doelgroepen jongeren/ starters met een kleiner budget en 65+'ers.
- Om de variatie binnen de doelgroepen optimaal te bedienen, wil de gemeente Oldebroek de partijen zo vrij mogelijk laten in het aantal appartementen dat de partijen willen realiseren. Op die manier biedt de gemeente de mogelijkheid om verschillende typologieën en groottes van appartementen toe te passen binnen het gestelde kader (bouwvlak/ goothoogte). Daarom heeft de gemeente Oldebroek besloten in de verdere uitvraag een minimaal aantal te realiseren appartementen op te nemen en het maximale aantal appartementen te baseren op de parkeernorm van de Gemeente Oldebroek. (Voor elk appartement moet voldoende parkeergelegenheid zijn binnen het daarvoor aangewezen vlak)
- Om variatie optimaal te bevorderen, maar toch rekening te houden met de vastgestelde stedenbouwkundige visie (die met inbreng van de buurt is opgesteld), is besloten om het bouwvlak en de goothoogte, zoals weergegeven in de stedenbouwkundige visie voor beide locaties, te handhaven. Daarbij wil de gemeente de partijen wel meer vrijheid geven in stedenbouwkundige invulling van het toekomstige gebouw, door dit voor een groot deel voor invulling van de partijen te laten. De uitstraling van het gebouw en aansluiting bij de buurt worden tijdens de verdere aanbesteding vooral kwalitatief getoetst door het ontwerp dat de partijen indienen kwalitatief te scoren.
- De slooppoging wordt voor de Meidoornlocatie meegenomen in de uitvraag met het oog op circulariteit. Hierin wordt tijdens de aanbesteding vooral gefocust op kansen met betrekking tot hergebruik materialen uit de huidige Meidoornlocatie.
- De betrokken wethouders van Gemeente Oldebroek geven aan het belangrijk te vinden dat de appartementen zoveel als mogelijk als nul tredenwoningen moeten worden gerealiseerd zodat de woningen kunnen voldoen als WMO woning.

Combinatie en verhouding sociaal en vrije sector appartementen

- Er wordt een minimaal aantal vrije sector en minimaal aantal sociale huur appartementen uitgevraagd. Het minimale aantal appartementen wordt per locatie bepaald waarbij de Meidoornlocatie een minimaal aantal sociale sector appartementen moet bevatten en de locatie Berberisstraat een minimaal aantal vrije sector appartementen.

Gecombineerde of separate opdracht en fasering

- Wat betreft de samenwerking met de woningbouwvereniging zijn twee opties mogelijk die hieronder worden toegelicht. Deze gesprekken zijn nog gaande en hierover zal bij aanvang van de aanbesteding meer duidelijk over worden.
 - o In samenwerking met de woningcorporatie een Programma van Eisen opstellen voor de sociale huurwoningen en deze mee uitvragen in de aanbesteding, waarbij de twee locaties als één geheel worden uitgevraagd aan de markt.

- De Meidoornlocatie verkopen aan de woningcorporatie waarbij de woningcorporatie (in samenspraak met gemeente) de Meidoornlocatie zelf ontwikkelt en aanbesteedt in de markt en de gemeente de locatie Oranjeschool aanbesteedt in de markt.

Terreininrichting

- Over het parkeren zijn veel optimalisatievoorstellen gekomen vanuit de verschillende partijen. In bijna alle gevallen had dit tot gevolg dat het bestemmingsvlak veranderde en dus ook de afstand tot de andere huizen in de omgeving en het aanzicht voor de omgeving. De stedenbouwkundige visie heeft een breed gedragen participatietraject doorlopen en is vastgesteld door de raad van de gemeente Oldebroek. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen de huidige indeling wat betreft bouwvlak, parkeren en groen te handhaven om het participatietraject recht aan te doen. Binnen de aangegeven bestemmingsvlakken zijn partijen vrij om naar eigen inzicht invulling te geven aan het plan.
- Tijdens de toelichtende gesprekken, maar ook in de antwoorden op de marktconsultatie, is veelvuldig gesproken over het inrichten van het beheer van het terrein. Doordat de vrije sector appartementen en sociale huur appartementen verdeeld zijn over twee locaties heeft de woningcorporatie het beheer over het terrein van de sociale huur locatie en wordt er voor de vrije sector locatie een VVE opgericht die het beheer van het terrein onder handen neemt.
- Tijdens de toelichtende gesprekken hebben verschillende partijen een optimalisatievoorstel gedaan voor de bergingen die in de stedenbouwkundige visie buiten het gebouw bij de oranjeschool zijn gesitueerd. Een aantal partijen gaf aan dat door middel van de Amsterdamse bouwbrief het makkelijker mogelijk is om bergingsruimte inpandig vorm te geven. In dat kader heeft de gemeente Oldebroek besloten in de kwalitatieve scoring van het ontwerp en plan van aanpak meer punten toe te kennen aan een inpandige oplossing van de bergingen. Dit omdat de gemeente Oldebroek inziet dat inpandig oplossen van de bergingen het zicht en het realiseren van groen ten goede komt.
- De betrokken wethouders van Gemeente Oldebroek hebben hieraan toegevoegd dat tijdens de aanbesteding volgende onderwerpen extra aandacht moeten krijgen:
 - Parkeren wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd en genoeg voor de bewoners van de appartementen.
 - Het volledige perceel wordt verkocht aan de ontwikkelaar waarbij ontwikkelaar verantwoordelijk is voor het realiseren van het appartementencomplex en het terrein om het complex heen.

Inzicht in huur- en verkoopwaardes appartementen

- Uit de antwoorden blijkt dat een realistische VON prijs van de appartementen rond de € 4.000,- per m2 GBO ligt. De precieze prijs die in de uitvraag wordt meegenomen, wordt in een later stadium bepaald met inachtneming van de € 4.000,- per m2 GBO die de marktpartijen als realistisch hebben aangegeven.
- Voor de sociale huur appartementen wordt vooral gekeken naar de wens van de woningcorporatie en de behoefte die de woningcorporatie ervaart onder haar afnemers.

Duurzaamheid en SROI

- Bijna alle partijen gaven tijdens de marktconsultatie en toelichtende gesprekken aan dat beide locaties veel mogelijkheden bieden om een duurzaam gebouw en een duurzame omgeving te creëren voor de buurt en de bewoners. Daarom is door de gemeente besloten dat wet- en regelgeving standaard is maar dat partijen bij de inschrijving in hun plan van aanpak en ontwerp punten kunnen scoren voor het toepassen van duurzame maatregelen in het gebouw en op het terrein. Dit geldt ook expliciet voor de vergroening van de parkeerplaatsen.
- Daarnaast is veelvuldig gesproken over maatschappelijke initiatieven en verdere participatie van de buurt en/ of toekomstig bewoners bij het verder ontwikkelen van de plannen. In de uitvraag zal dit verder vorm krijgen door in het plan van aanpak punten te scoren voor initiatieven die bijdragen aan de maatschappelijke waarde van de twee locaties voor de buurt/ omgeving.

Bijlage 1: Geanonimiseerde antwoorden

Programma in relatie tot de markt

Hoe ziet u de woningmarkt voor de locaties op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden?

(vraag naar deze appartementen, haalbaarheid opgave)

- Wij hebben een lokale makelaar gevraagd die goed op de hoogte is van de markt in Wezep en die geeft het volgende aan: Vrije sector appartementen oppervlakte 80-100 m2, met een prijs van € 365.000,00 tot € 400.000,00 is de vraag redelijk goed. Sociale huur appartementen oppervlakte 50 tot 80 m2, huurprijs € 600,00 - € 800,00 per maand, prijs € 175.000,00 tot € 235.000,00 is de vraag uitstekend. Wij zijn van mening dat hier veel vraag naar is, de haalbaarheid zou geen probleem moeten zijn.
- De woningmarkt is grillig ten gevolge van hoge prijsstijgingen van de materiaal- en loonkosten. Door een stijgende rente en de behoefte van starters op de woningmarkt wordt betaalbaarheid een steeds belangrijker item op de woningmarkt. Om beide locaties in Wezep voor te bereiden op de actuele marktomstandigheden adviseren wij het volgende:
 - o Er is een grote vraag naar woonruimte voor gezinnen, starters en senioren in de lagere prijsklasse. De vraag is groter dan het aanbod (marktscan Funda & staat van de woningmarkt).
 - o Kleinere woonvormen voor één- en tweepersoonshuishoudens om aan de vraag van starters en senioren te voorzien.
 - o Beide locaties, dicht bij de centrale voorzieningen van Wezep, zijn zeer geschikt voor senioren. Daarnaast kunnen jonge mensen senioren juist kunnen helpen met (kleine) klusjes zoals bijvoorbeeld digitaliseren. Hierdoor blijven senioren betrokken bij de samenleving en wordt eenzaamheid voorkomen. Langer zelfstandig wonende ouderen en daardoor meer sociale cohesie tussen verschillende leeftijdsgroepen.
 - o Appartementen vrije sector aanbieden aan senioren om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Ruimte eengezinswoningen die zij verlaten voor een appartement bieden woonruimte voor (nieuwe) gezinnen.
 - o Energieneutrale woonconcepten die in het teken staan van betaalbaarheid en de energietransitie.
 - o Door gebruik te maken van slimme woonconcepten, het werken met vaste comakers zijn prijzen nog enigszins in de greep te houden.
 - o Flexibiliteit in het plan om eventuele marktveranderingen op te vangen."
- In de gemeente Oldebroek groeit het aantal huishoudens door gezinsverdunning. Dit zie je vooral bij de doelgroep van 65 jaar en ouder. Er zijn onvoldoende geschikte woningen beschikbaar om deze toenemende vergrijzing op te vangen. In de wijken Centrum en Oost in Wezep zijn slechts een klein percentage meergezinswoningen aanwezig. In relatie met de vergrijzing en de gewenste doorstroming zijn meer woningen voor één en tweepersoonshuishoudens gewenst. De appartementen lenen zich uitstekend als levensloopbestendige woningen. Beide locaties lenen zich daar goed voor omdat ze dicht bij de voorzieningen zijn gesitueerd. De nieuwe woningen zullen meer wooncomfort bieden en deze doelgroep zal mee aan de hand genomen worden om de overstap te maken van een grondgebonden woning naar een appartementengebouw. Door de kleinschalige opzet en lage bouwhoogte voelt het vertrouwd en kan het goed ingepast worden in de bestaande omgeving.
- Op basis van marktkennis en uit onderzoek zien wij voor beide locatie zeker vraag in Wezep. Wel zal de prijsstelling marktconform moeten zijn. De potentiële kopers en huurders zullen veelal uit de plaats Wezep zelf komen. De verwachting is dat de geboden woningen voor alle doelgroepen geschikt zijn.
- Ons voorstel is complex "Meidoornschool" in Sociale huur en Middenhuur en complex "Oranjeschool" in koopappartementen uit voeren.
- "In het plan zien we 2 soorten appartementen. Of sociaal 60m2 of middelgroot 80m2. Vanuit een doelgroepen en marktonderzoek zien we dat er vraag is naar meer differentiatie. Wij vragen ons af of er nog flexibiliteit in het plan zit waardoor wij ook onze kennis kunnen gebruiken en daarmee meer differentiatie in de plannen te krijgen"

Welke optimalisaties signaleert u in het plan op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden?

- Kijkende naar de omgeving is het passender om het volledige sociale component op de locatie van de Meidoornschool te realiseren. En het koopsegment op de Oranjeschool.
- De volgende optimalisaties:
 - o Afhankelijk van de (senioren) markt en wat er uit het participatietrajecten naar voren is gekomen kan een eventuele optimalisatie zijn om niet zoals hierboven staat omschreven maar juist te kiezen voor senioren bij senioren en starters bij starters. Juist dan bij deze senioren een extra gezamenlijke ontmoetingsruimte realiseren waar senioren kunnen koffiedrinken en ontmoeten aangevuld met eerstelijns zorg. De demografische ontwikkelingen laten zien dat het kan in Wezep. Hiervoor kan de locatie aan Berberstraat prima voldoen, omdat deze juist heerlijk in het groen is gesitueerd en er de ruimte is voor een eventuele tuinkamer. Deze setting kan een extra stimulans zijn voor senioren om de stap te maken waardoor er weer woningen vrijkomen voor doorstromers. Eventueel interessant om als aanvulling voor de senioren op deze locatie een soort van stadstuin / moestuin aan te bieden, gezien de hoeveelheid groen op de betreffende kavel. Dit alles zou echter goed onderzocht moeten worden waar juist de voorkeur naar uitgaat binnen deze gemeente bij zowel de senioren als starters.
 - o Maar natuurlijk kan dit ook omgekeerd. Seniorenwoningen situeren op de Meidoornschoollocatie en de starterswoningen op de Berberstraatlocatie, gezien deze locatie ruim van opzet is en zodoende de benodigde parkeervoorzieningen kan oplossen. Ouderen hebben vaak maar één auto per gezin, waarbij de jeugd één auto per persoon heeft, maar dit is een aanname en strookt niet met de parknorm vanuit de gemeente Oldebroek.
 - o Aandacht voor de situatie omtrent de centrale lift en trappenhuis en de hier nabij gelegen appartementen i.v.m. daglichttoetreding tot de slaapkamers.
 - o Aandacht voor de vluchtwegen en extra benodigde vluchtrappen.
 - o Nadenken binnen de locatie Meidoornschool om de 8 appartementen dichter op de Lavendelstraat te projecteren en de hier gesitueerde parkeerplaatsen toe te voegen aan de parkeerplaatsen aan de Meidoornstraat. Hierdoor krijgen de 8 appartementen meer vrijheid (uitzicht) en tuin tot beschikking.
 - o In de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt er gepraat over duurzame en circulaire oplossingen. Terwijl er daarnaast veelvuldig wordt gesproken over metselwerk en harde materialen. Hoe open staat de gemeente Oldebroek voor een meer duurzame oplossing zoals houtbouw of een combinatie hiervan? Dit biedt ook subsidiemogelijkheden. De buurt heeft aangegeven dat meer groen wordt gewaardeerd, is het een idee om dit niet alleen horizontaal op te lossen maar juist ook verticaal door gebruik te maken van groene gevels als voorbeeld. De uit hier voortkomende (psychologisch) effecten komt zowel de bewoner als buurtbewoner ten goede.
 - o Om de betaalbaarheid te vergroten passen wij in steeds projecten kleinere woonvormen toe. Dit kan ook in Wezep aan de orde zijn om starters te huisvesten. Dit kunnen appartementen/studio's zijn van 40 - 60 m2, waarmee de investering drastisch lager wordt en de haalbaarheid van lagere huren verbeterd. Deze kleinere woonvormen vragen om meer ruimte en kwaliteit in de openbare omgeving. Een deel van het programma kan hierop worden aangepast. De locatie is hier geschikt voor.
 - o Door gebruik te maken van de Amsterdamse Bouwbrief wordt het mogelijk om een gezamenlijke fietsenberging te realiseren i.c.m. een berging in het appartement zelf. Dit leidt tot een besparing in de bouwkosten.
 - o Het toepassen van een galerijontsluiting is in onze optiek de meest efficiënte manier voor appartementen.
- Per locatie de volgende optimalisaties

- Meidoornstraat 20: Het parkeren is behoorlijk versnipperd en veel in zicht. De T-opzet zorgt ervoor dat een aantal appartementen minder daglicht hebben. Dit is een lastig ontwerp in relatie tot daglichttoetreding. Het uitzicht aan de Berberisstraat is minder fraai en rommelig, dus daar moet aandacht aan worden besteed. Daarnaast is de Berberisstraat een belangrijke toegangsweg naar het winkelcentrum en daardoor een vrij drukke straat. Indien koop en sociale huur op deze locatie gecombineerd wordt, hebben ze graag ieder een eigen opgang. Daardoor zou een meer U-vorm of twee losse gebouwen logischer zijn. Zie de bijlage voor de U-vorm (alternatief Meidoornschool U-blok). Met aan de binnenzijde parkeren uit het zicht. Indien je alleen sociale huur appartementen maakt, kan één volume met een corridorontsluiting een uitkomst bieden, zie bijlage Alternatief gesloten blok. Dit heeft onze voorkeur en kan ook qua energiesysteem voordeliger zijn. Metselwerkarchitectuur is passend in de omgeving. Voorstel is om Wadi en begroeiing om te draaien in verband met uitzicht op garageboxen.
- Berberisstraat 11: de locatie oogt als een prettige ruimtelijke plek. Het heeft ook op deze locatie geen voorkeur om de entree voor de huur en koop te combineren. Je zou hier 2 aparte opgangen moeten maken. Het bergingenblok is op deze wijze niet wenselijk. De mensen bergen de spullen het liefst in het gebouw op. Wij adviseren een grote gemeenschappelijke fietsenberging en de andere bergingen in het gebouw op te lossen. Het is een vrij dicht gebouw met een lange dichte muur aan de berberisstraat. Het is belangrijk dat er plasticiteit wordt aangebracht in gevel en/of vorm. Er is vrij veel parkeren voor zowel de kerk als het appartementengebouw. Er zou gekeken kunnen worden of dit meer gecombineerd kan worden waardoor het compacter kan. De achterzijde is rommelig op deze manier. Deze locatie leent zich ook voor bijzondere woonvormen voor senioren, zoals rug aan rugwoningen of hofwoningen. Zie hiervoor de mogelijke alternatieven van twee losse appartementengebouwen of rug aan rug woningen. Natuurlijk is hier nog meer variatie mogelijk. Hierdoor breekt een lange wand aan de Berberisstraat.
- Stedenbouwkundig adviseren wij om de begane grondwoningen een eigen tuin te geven. Hier hechten bewoners veel waarde aan. Daarbij zouden wij de balkons van de appartementen buiten de gevel leggen. Dit zorgt voor meer woonoppervlakte én meer licht in de woningen. Bouwkundig is dit tevens een meer wenselijke oplossing. De flauwe kappen lenen zich onvoldoende voor het plaatsen van PV panelen. Daarbij is er ook onvoldoende ruimte voor de buitendelen van de installaties.
- Een locatie uitvoeren in huurappartementen en 1 locatie uitvoeren in koopappartementen.
- Door het T-vormige woonblok op de meidoornschool locatie, ontstaat op zowel de Meidoornstraat als op de lavendelstraat een situatie waar het parkeren erg sterk aanwezig is. De sociale appartementen kijken op zowel de voor- als achterzijde uit op een parkeerkoffer. Deze locatie leent zich, wat ons betreft goed voor een ander programma (niet pur sang appartementen, maar ook andere typologieën) Hierdoor komen we niet in het standaard rij-type woningen terecht, maar maken we ook echt wat nieuws en wat aansluit op de wensen van de mensen uit Wezep. In de uitvraag zijn de bouwvlakken al uitgedacht, is het nog mogelijk om hiervan af te wijken? Wij hebben vernieuwende ideeën die wij graag nader uitwerken in de tender/prijsvraag fase

Ziet u nog mogelijke omgevingsknelpunten, waar we rekening mee moeten houden?

- Parkeerplekken clusteren aan de Meidoornstraat en niet laten ontsluiten op de nu al volle Lavendelstraat. Parkeerplekken toewijzen aan eigen bewoners, dit i.v.m. ligging dicht bij centrum, afsluiten met b.v. een slagboom. Straatmeubilair t.b.v. de senioren. I.v.m. sociale veiligheid, goede verlichting.
- De buurt vindt groen heel belangrijk. Daarom het idee om de Meidoornschoollocatie het groen aan de kant van Berberisstraat gedeeltelijk openbaar te maken i.p.v. af te kaderen doormiddel van een haag. Dit creëert een meer open groen structuur i.p.v. het gesloten voorstel.
- Het appartementengebouw wordt een vrij groot gebouw in vergelijking met de omgeving. Er moet worden opgelet dat de architectuur niet te streng wordt, en het gebouw een vriendelijk karakter krijgt.
- Er zal een goede afstemming met de buurt moeten komen. De huidige bebouwing gaat uit van 1 bouwlaag. Het nieuwe plan voorziet in een 2- en 3-laags gebouw.
- participatie van de omgeving meenemen.

- Zoals hierboven aangegeven de parkeerkoffers t.p.v. de meidoornschool. Daarnaast zou het mooi zijn om de bergingen bij de oranjeschool ook in het gebouw te positioneren waardoor hier ook meer lucht ontstaat. Je zou dit deels onder het vrijesector programma kunnen positioneren zodat een gedeelte hiervan 3 lagen wordt. Ons inziens kan je hier prima naar 3 lagen. (De bebouwing hieromheen is ook allemaal 2-lagen met een kap, daarnaast zit er een groene buffer tussen de appartementen en het groen)

Welke zaken mist u in de beschrijving van de gemeente voor de toekomstige invulling van de locaties?

- Wat is vanuit de gemeente de maximale verkoopprijs voor sociale koopwoningen/starters woning prijspeil 2023? Mochten er sociale huurappartementen worden gerealiseerd, welke partij gaat deze verhuren? Zijn er al gesprekken geweest met verhuurders voor het sociale component.
- Participatie met de toekomstige bewoners en welke eisen zij stellen aan de toekomstige woning. Uit het uitgebreide participatie traject dat is opgenomen in 'Woonprogramma gemeente Oldebroek 2021' zijn met diverse partijen gesproken waaronder de bewoners van Wezep. Toch miste hier een participatiegesprek met alleen eventuele toekomstige woningeigenaars / huurders. Daarnaast Planning.
- De rand voorwaardelijke zaken vanuit het bestemmingsplan zoals akoestiek. Het programma van eisen van de corporatie ten aanzien van de grootte. Bomeninventarisatie.
- Zijn er reeds onderzoeken uitgevoerd voor beide locaties? Te denken valt aan asbestonderzoek, bodemonderzoek, archeologie, AERIUS berekening enz.
- Geen
- Mate van duurzaamheid, natuur inclusiviteit, architectuur, programma en doelgroepen etc. Hier wordt tot dusver nog niks over gezegd en vertaalt zich ook niet in een puntensysteem. E.e.a. is in relatie met de grondbieding. Wij missen de manier waarop wij als ontwikkelaar kunnen onderscheiden en het plan kunnen optimaliseren en de manier waarop het plan getoetst wordt. In onze optiek resulteert een koude grondbieding 9/10x niet in het beste plan en/of proces.

Zou u het interessant vinden om slopen van de Meidoornschool en bouwrijp maken van de kavel voor de locatie Meidoornstraat 20 onderdeel van de opdracht te maken?

- Nee, om fiscale redenen niet verstandig. Wel geïnteresseerd in slopen in opdracht van de gemeente.
- Ja, wij hebben ervaring om bij te dragen aan de duurzame en circulaire oplossing en daarom lijkt deze locatie ook heel interessant om circulair te slopen en het sloopafval beschikbaar te stellen aan de buurt door de voort komende herbruikbare materialen aan te bieden in een zeecontainer aan de buurt of anders op te nemen in de nieuwbouw zelf, daar waar mogelijk is.
- Dit heeft niet onze voorkeur.
- Wij zien dit als integraal onderdeel van de ontwikkeling, waarbij hergebruik van materialen ofwel het oogsten van bouwmaterialen kan helpen bij een duurzame ontwikkeling.
- ja, zodat er ook circulair kan worden gekeken naar hergebruik van materialen.
- Nee, maar indien wenselijk zouden wij dit wel kunnen doen.

Combinatie en verhouding sociaal en vrije sector appartementen

Hoe kijkt u aan tegen de huidige verdeling en aantallen sociale en vrije sector appartementen?

- 66% vrije sector om 33% sociale koop/huur is een vrij reëel beeld, kijkend naar wat de omliggende gemeentes eisen qua percentage sociale huur/koop.
- Kijkend onder anderen naar de prognose opgenomen in de 'Woonprogramma gemeente Oldebroek 2021' lijkt dit een evenredige verdeling. Wezep krijgt net zoals vele andere kernen te maken met (veelvuldige) vergrijzing en dat terwijl de jongeren steeds vaker ervoor te kiezen om richting Zwolle of Randstad te vertrekken. Met dit gemêleerde aanbod lijkt de gemeente Oldebroek tegemoet te komen aan de wensen vanuit de bewoners, de participatiegesprekken als woningzoekende.

- De voorkeur heeft om sociale huurappartementen en de koopappartementen gescheiden te houden in verband met de verhoudingen in de VVE en daarmee het onderhoud. Omdat de corporatie in het huidige voorstel een minderheidsaandeel heeft in de VVE is zelfstandig besluiten nemen omtrent onderhoud en toekomst van het gebouw moeilijk te nemen. Indien het sociale koop is, dan is de menging van vrije sector en sociale koop geen probleem. Indien huur en koop één entree kennen, zal dit de verkoop belemmeren.
- Het aandeel van 40% sociaal past goed bij de huidige buurt en wijk. Echter zal de haalbaarheid van de plannen hierdoor wel onder druk komen te staan.
- verdelen van 40% sociaal en 60% vrije sector/huur is een goede mix.
- Zoals in vraag 1a aangegeven zit er wat ons betreft te weinig differentiatie in het plan. Wij kunnen ons voorstellen dat er een aantal vrije sector appartementen groter en een aantal kleiner worden. Dit zou je ook kunnen doen voor het sociale programma. In deze opzet is er geen rekening gehouden met het middensegment, en vanuit de doelgroepen analyse is dit segment ook belangrijk voor Wezep. Je zou dan naar een programma toegaan waarin je ± 30 vrije sector hebt, ± 40 middensegment en 30% sociaal.

Ziet u nog optimalisaties? (bouwvlak, bouwvolume, plattegronden, verkaveling etc.)

- Algemeen: Er lijkt bij de sociale koop/huur woningen geen buitenruimte/balkon te zijn ingetekend. Meidoornschool: De sociale koop/huur woningen liggen tussen twee parkeerblokken in. Voorkeur is om de parkeerplaatsen te clusteren, zodat aan de achterzijde van de appartementen één grote parkeerplaats ontstaat. Door het appartementencomplex een kwart slag te draaien kunnen er twee koopappartementen extra gerealiseerd worden.
- De basis en oppervlakten zijn goed door te kiezen voor een 3 kamer (2 slaapkamers) per appartement zowel voor senioren als starters. Wel zien wij mogelijkheden om de woningen voor starters naar een kleinere woonvorm te brengen in de vorm van een studio/appartement van ca. 40 - 60 m². Dit verbetert de betaalbaarheid.
- Er is weinig diversiteit in de plattegronden. Voor de verkoop wil je meer diversiteit. Je kan kiezen voor één locatie grotere appartementen en andere kleinere appartementen. Door geen galerij ontsluiting is ook meer variatie een appartementen mogelijk. We tellen een groot aantal parkeerplaatsen in verhouding tot de appartementen. Het zou de voorkeur hebben om de parkeerplekken op één plek te concentreren. Het splitsen van bouwvolumes aan de Berberisstraat zien wij als een goede optie.
- Deze vraag is reeds onder punt 1 beschreven. Daarnaast zien wij optimalisatie in het programma zodat deze mogelijk twee tot vier woningen per deelgebied kan toenemen.
- Plan optimalisatie doormiddelen van verschillende producten aanbieden (GBO).
- Wij zien zeker optimalisaties, maar de vraag is in hoeverre er nog flexibiliteit in het bouwvlak, programma etc zit. Deze optimalisaties bewaren wij tot definitieve uitvraag, hier licht namelijk ons onderscheidende karakter als ontwikkelaar.

Gecombineerde of separate opdracht en fasering

Wat heeft de voorkeur: Beide locaties in één perceel/opdracht aanbesteden en ontwikkelen of De locaties apart van elkaar aanbesteden en laten ontwikkelen.

- Voorkeur in één opdracht
- Voorkeur in één opdracht
- Beide
- Voorkeur in één opdracht
- Voorkeur in één opdracht
- Voorkeur in één opdracht

Terreininrichting

Hoe kijkt u aan tegen de ontwikkeling en het beheer van het groen op de kavel? Welke optimalisaties ziet u?

- De VVE en eventuele verhuurder sociale component blijft eigenaar van het groen op de kavel.

- In kader van biodiversiteit, microklimaat maar ook de psychologische en sociale effecten vinden wij het heel belangrijk dat er niet alleen over gepraat wordt maar ook daadwerkelijk actie wordt ondernomen. Op dit moment zijn wij in gesprek met een gepassioneerd bedrijf De Bloeimeesters. Deze willen wij graag integraal betrekken met de verder planvorming van dit project. Zij beschikken over een zeer deskundig team die ontwerp en beplantingsstrategie bedenken afhankelijk van de beschikbare budgetten. Maar ook meedenken met onderhoud en hiervoor een zo'n optimale indeling bedenken. Waardoor de tuinen vaak minimale onderhoud vergt of waaraan juist behoefte is maar juist wel met veel groen en biodiversiteit. Indien er gekozen wordt voor een kleinere woonvorm voor starters, wordt de functie van het gemeenschappelijk groen belangrijker. Dit is de plek voor ontmoeting. Door de inrichting te faciliteren voor ontmoeting, zoals bankjes, tafels of zelfs een moestuin, ontstaat er een cohesie tussen de bewoners. Dit geldt niet alleen voor de starters, maar juist ook voor de senioren en het voorkomen van eenzaamheid.
- De groene zones zijn goed gegroepeerd en niet versnipperd. Om te zorgen dat het goed onderhouden wordt zou ons advies zijn om dit bij de gemeente neer te leggen. Het is een belastingverzwaring dus dit heeft ergens zijn effect.
- Het inpassen van groen in een plan heeft veel waarde voor het woongenot van de mensen en de buurt waarin deze zich bevindt. Indien de gemeente het openbaar groen niet in beheer wil houden kan dit in een stichting ondergebracht worden. Hierbij maakt de buurt en de bewoners zelf uit wat er gebeurt met de inrichting. Daarbij komt ook de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud bij de stichting te liggen.
- plan van het terrein/inrichting mee laten wegen voor de EMVI.
- Bij de meidoornschool is er alleen aan de west zijde groen, de Meidoornstraat en lavendelbloem wordt gedomineerd door het parkeren. Wij zien hier met een efficiëntere verkaveling meer ruimte voor groen ontstaan, waarbij we het parkeren tegelijkertijd zoveel mogelijk uit het straatbeeld te kunnen onttrekken. E.e.a. lichten we graag toe in een vervolgfase. Daarnaast de vraag of al het groen in de VVE komt of dat het groen dat aan de weg ligt terug gaat naar de gemeente.

Hoe kijkt u aan tegen het plan van parkeren op de kavel? Welke optimalisaties ziet u ten aanzien van een groen karakter en parkeren van de locatie?

- Zoals als eerder benoemd het parkeren bij de Meidoornschool clusteren, zodat aan één zijde meer ruimte ontstaat voor buitenruimte van de sociale huur/koopwoningen. Het aantal parkeerplaatsen op beide locaties voldoet niet aan de door de gemeente gestelde norm, bij de Meidoornschool komen er bijna 10 parkeerplekken te kort. Groene parkeerplaatsen aanleggen, draagt bij aan de biodiversiteit en zorgt dat regenwater beter in de grond wordt opgenomen.
- Bij parkeren op de kavel moet bij uitstek gekozen worden voor een groene parkeerplaats door bijvoorbeeld het toepassen van graskeien. Open, doorlaatbaarheid en groen moet het uitgangspunt zijn voor de parkeerplaatsen. De huidige opzet biedt voldoende mogelijkheden voor laadpalen voor elektrische auto's. Hiervoor is een laadinfrastructuur verplicht. Er is wel aandacht nodig voor de profilering van de Lavendelstraat en Magnoliastraat om de overzichtelijkheid van het dwars parkeren te vergroten bij het uitrijden.
- Het parkeren is nu heel versnipperd en veel verhard. Waterdoorlatende tegels hebben de voorkeur. Het parkeren kan beter gegroepeerd worden en aangesloten worden op de bestaande parkeerplaatsen. Eventueel is goed kijken naar dubbelgebruik ook een oplossing.
- Indien het parkeren voortvloeit uit de parkeernota is een goede mogelijkheid dit uit te voeren in half verharding. Van groot belang is dat de juiste beplanting wordt gekozen. Dit draagt bij aan een groene omgeving en betere waterinfiltratie. Andere mogelijkheden zijn, mits de gemeente hier medewerking aan verleent, het inzetten van dubbelgebruik en deelmobiliteit.
- Plan van het terrein/inrichting mee laten wegen voor de EMVI.
- Zoals hierboven aangegeven de parkeerkoffers t.p.v. de meidoornschool. Daarnaast zou je ervoor kunnen kiezen om de bergingen bij de oranje school ook in het gebouw te positioneren waardoor hier ook meer groen ontstaat. Dit resulteert wel in een extra bouwlaag in een van de 2 vleugels, ons inziens kan je hier prima naar 3 lagen. (De bebouwing hieromheen is ook allemaal 2-lagen met een kap, daarnaast zit er een groene buffer tussen de appartementen en het groen)

Inzicht in huur- en verkoopwaardes appartementen

Wat is volgens u de globale VON-prijs (bandbreedte) voor de vrije sector appartementen gezien de stedenbouwkundige uitgangspunten?

- € 365.000,00 tot € 400.000,00 VON voor een appartement van 80-100 m2 dicht bij het centrum van Wezep.
- Gelet op de verkoopprijzen van appartementen in de omgevingen van Oldebroek denken wij aan een gemiddelde verkoopprijs van circa €4.000 per m2. Dit geeft een verkoopprijs van € 300.000 - € 350.000 voor 80 m2. Hierbij in het achterhoofd dat de gemiddelde oudere in de gemeente Oldebroek ca. 150.000 aan eigen geld heeft. Wij hebben veel ervaring met het pas baar maken van woonvormen voor ieders budget en kunnen meedenken met de definitieve planvorming.
- tussen de €3750 en € 4200,- per m2 GBO
- Op basis van marktconsultatie verwachten wij een opbrengst tussen de € 4.200 en € 4.400 per m2
- bandbreedte tussen de € 3750-€4250 op basis GBO, Middenhuur uitgaand van ca € 1000,00 per maand
- Voor appartementen van 80m2 denken wij aan een bandbreedte van € 320.000,- tot 360.000. (Maar dit is sterkt afhankelijk van de markt op dat moment) In het plan zitten nu 30 vrijesector appartementen met allemaal de zelfde grootte. Hier is een optimalisatie mogelijk door meer variatie aan te brengen. Niet alleen in grootte, maar wellicht ook door het toevoegen van grondgebonden programma op een van de locaties. Ook voor de verkoopbaarheid en haalbaarheid van het plan is het belangrijk op variatie in je plan te hebben.

Wat is volgens u de globale huurprijs (bandbreedte) van de sociale huurappartementen gezien de stedenbouwkundige uitgangspunten?

- Het gaat hier om ruime nieuw te bouwen sociale huurwoningen met een woonoppervlakte van 50 tot 80 m2. Hierbij is een huurprijs van € 600,00 - € 800,00 p/m passend.
- De sociale huurgrens ligt momenteel op € 808. Uit de puntenwaardering van de huurcommissie en de grote vraag naar huurwoningen is dit huurniveau eenvoudig haalbaar. Gelet op de mogelijke maatschappelijke invulling van deze woningen voor bepaalde inkomens, is het mogelijk om de eerste of tweede aftoppingsgrens toe te passen van respectievelijk € 647,19 en € 693,60.
- Dit graag navragen bij de corporatie.
- Gezien de planvorming om het project in te richten met sociale huurappartementen is de huisvestingsverordening van toepassing. De verhurende corporatie zal aan de hand van de vierkante meters, de puntentelling (huisvestingsverordening) en de WOZ-waarde die de gemeente hanteert, het huurprijsniveau bepalen.
- Maximale sociale huurprijs is € 808,06, deze huurprijs wordt bepaald op basis van het puntensysteem met woz waarde.
- Dit kan berekend worden middels de puntensystematiek. E.e.a. is sterk afhankelijk van de afwerking van de afwerking van de woning. Wij gaan graag met de plaatselijke woningbouwvereniging in gesprek om hier een optimaal programma voor de ontwikkelen.

Wat zijn de financiële consequenties van de door u aangedragen optimalisaties op de VON- en de huurprijzen?

- Nader te bepalen
- Is deze grillige tijden van de markt met fluctuerende prijschommelingen is het heel lastig om hierover uitspraak te doen. Op basis van de huidige opgave hebben wij er vertrouwen in dat dit gaat slagen.
- Het zal in ieder geval de verkoopbaarheid bevorderen, maar er zijn meerdere factoren die de VON-prijzen bepalen, zoals de ontwikkeling van de hypotheekrente, de lasten van levensonderhoud, de vraag en het aanbod op de markt en de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Door de optimalisaties in de plannen kunnen producten beter op de marktvraag worden afgestemd.
- hogere residuele grondwaarde.
- Dit kan berekend worden middels de puntensystematiek. E.e.a. is sterk afhankelijk van de afwerking van de afwerking van de woning. Wij gaan graag met de plaatselijke woningbouwvereniging in gesprek om hier een optimaal programma voor de ontwikkelen.

Wat zijn de financiële consequenties van de door u aangedragen optimalisaties op de grondbiedingen van de locaties?

- Nader te bepalen
- Idem punt 5c.
- Zie 5c
- De grondbieding zou met 5-15% kunnen toenemen door planoptimalisaties.
- Geen
- Dit kan berekend worden middels de puntensystematiek. E.e.a. is sterk afhankelijk van de afwerking van de afwerking van de woning. Wij gaan graag met de plaatselijke woningbouwvereniging in gesprek om hier een optimaal programma voor de ontwikkelen.

Interesse, voorwaarden en conclusie

Bent u geïnteresseerd in de aankoop van de locaties?

- Ja
- Ja
- Ja, afhankelijk van de aankoopcondities
- Ja
- Ja
- Ja, hangt wel af van definitieve uitvraag

Welke voorwaarden beïnvloeden uw overweging?

- De grondwaarde die de gemeente Oldebroek voor beide locaties wenst te ontvangen.
- Volgende:
 - o Vrijheden in het stedenbouwkundigplan en uitwerking in bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan: bijvoorbeeld in de bebouwingsgrens en architectuur.
 - o Voorwaarden die de gemeente stelt aan het grondbod t.a.v. prijsplafond en toewijzing.
 - o Voorwaardelijke verkoop: wij zien mogelijkheden om het grondbod te verhogen, indien wij de grond afnemen zodra bijv. 70% verkocht is.
- De aankoopcondities zoals bestemmingsplannen, hoogte van de grondprijs en de schaarste van het aanbod.
- Dat de projecten in gezamenlijkheid een gezonde financiële balans vormen zowel voor de gemeente Oldebroek als voor Van Wijnen.
- Aantal marktpartijen.

Wat zou u Gemeente Oldebroek nog mee willen geven in een kernboodschap?

- Kan een boost geven aan de doorstroom op de woningmarkt in Wezep.
- Denk outside de box m.b.t. duurzaamheid en sociale cohesie.
- Locaties scheiden: Meidoorn sociaal en berberisstraat vrije sector.
- Blijf duurzaamheidsambities borgen in de verdere planvorming
- Wij zien graag een EMVI uitvraag met voorafgaande selectie op drie marktpartijen.