

Aan het College van  
Burgemeester en wethouders  
t.a.v. de heer J. Kottelenberg  
Posbus 17  
7240 AA Lochem

<b>Gemeente Lochem</b>	
Afd.:	ROU Kopie Kottelenberg
Nr.:	7042
Ingekomen	23 JUNI 2008
T.	
K.	
<input type="checkbox"/> ontv.bev.	<input type="checkbox"/> raadsverg.d.d.....
<input type="checkbox"/> k-map	<input type="checkbox"/> archief/bibliotheek

Lochem, 20 juni 2008  
Betreft: locatie Bosweg

Geachte heer Kottelenberg,

Naar aanleiding van ons gesprek van 5 juni jongstleden inzake voortgang project Bosweg ontvangt u zoals afgesproken een analyse van de huidige woningmarkt in Lochem. Voor het uitvoeren van deze marktanalyse hebben wij Thoma Makelaars Lochem benaderd. Het rapport van Thoma Makelaars is als bijlage aan deze brief toegevoegd.

Zoals reeds in het gesprek van 5 juni aangegeven heeft de Ontwikkelingscombinatie Lochem (OCL) de intensieve samenwerking met de gemeente als constructief ervaren. Samen met de betrokken ambtenaren van uw organisatie hebben wij hard gewerkt om de 'pilot' buurtparticipatie tot een succes te maken. Het resultaat mag er zijn. Maximale draagvlak bij de huidige bewoners en een verkavelingvoorstel welke recht doet aan de kwaliteit van de locatie zelf. Ook is een eerste gesprek met welstand positief verlopen. Wij hebben dan ook de afgelopen jaren met veel plezier gewerkt aan de planvorming en willen nu de gezamenlijke ambities van gemeente en OCL realiseren. Ondanks de hoge omgevingskwaliteit van de locatie kent de woningmarkt voor 2-1 kap en vrijstaande woningen echter ook een maximale von-prijs. Op uw verzoek hebben wij daarom aan Thoma Makelaars gevraagd het marktsegment van 2-1 kap en vrijstaande woningen nader te onderzoeken en de huidige marktsituatie te vertalen naar realistische von-prijzen (gebaseerd op het huidige verkavelingvoorstel).

Uit het rapport blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs van een vrijstaande woning in Lochem circa €500.000,- oplevert. Voor een gemiddelde 2-1 kap woning (voor zo ver dat mogelijk is) is de verkoopprijs circa €300.000,-. Op basis van deze gegevens en de omgevingskwaliteit van de Bosweg verwacht de makelaar op deze locatie voor de vrijstaande woningen een gemiddelde von-prijs te kunnen realiseren van circa €539.000,-. Voor de 2-1 kap woning is een von-prijs van circa €344.000,- realistisch. Graag verwijzen wij u voor meer gedetailleerde informatie naar de rapportage van Thoma makelaars.

Op basis van deze marktgegevens en de daarbij horende von-prijzen is een grondwaarde voor de Bosweg €2.000.000,- (exclusief BTW) haalbaar en reëel. Wij zijn

dan ook bereid als OCL op basis van deze grondwaarde en het uw bekende verkavelingvoorstel de locatie verder te ontwikkelen en te realiseren.

De afgelopen jaren heeft OCL overigens aangetoond 'lastige' projecten niet uit de weg te gaan. Het project Brouwershof is hiervan het eerste concrete resultaat. Een project welke in zijn algemeenheid wordt gezien als een kwaliteitsimpuls voor het centrum van Lochem, maar voor OCL een risicovol project is. Het moet nog blijken in hoeverre en hoe snel het project Julianaweg gerealiseerd kan worden om het financiële tekort op het project Brouwershof goed te kunnen maken. Ook bij het project Julianaweg blijkt dat, nu we met de eerste verkenningen bezig zijn, het een moeilijke opgave is om een kwalitatief goede invulling te maken. In de tussentijd is de woningmarkt voor appartement in Lochem verslechterd, met als gevolg een stagnatie in verkoop van het project Brouwershof. Hierdoor is het tekort op het project Brouwershof toegenomen.

Beide projecten tonen overigens wel aan dat OCL gaat voor een langdurige samenwerking met de gemeente Lochem en bereid is hiervoor risico's aan te gaan. Wij zijn er dan ook van overtuigd dat wij samen met u afspraken kunnen maken voor de Bosweglocatie op basis van een grondwaarde van €2.000.000,- (exclusief BTW). Afspraken welke ons inziens recht doen aan de verrichte inspanningen van de afgelopen jaren, de huidige marktsituatie en voldoende perspectief bieden om de risico's met betrekking tot Brouwershof en Julianaweg te kunnen sturen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens Ontwikkelingscombinatie Lochem VOF,



Adjunct Directeur Spectrum Wonen

Bijlage: rapport Thoma Makelaars