



Memo Forum / raad

Aan	: De gemeenteraad
Van	: Het college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	: Herontwikkeling Isendoornstraat 1 (voormalig Baudartius College)
Zaaknummer	: 945084
Doel	: Informeren

Kennisnemen van

De stand van zaken rondom de herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw Baudartius College, Isendoornstraat 1 (verder te noemen: Baudartius).

Inleiding

Betaalbaar bouwen met een sterke focus op huisvesting voor jongeren – dat is het doel van het woningbouwplan voor het voormalige Baudartius College waar de Zutphense gemeenteraad in april 2024 met een motie toe oproep. Aan die oproep om jongeren een thuis te kunnen geven in de voormalige school wordt hard gewerkt. In deze memo informeren wij u over de voortgang.

Inhoud

De afgelopen jaren hebben we verschillende stappen gezet in de herontwikkeling van het Baudartius College. Hieronder schetsen we kort deze ontwikkeling met een steeds sterker wordende wens die vorig jaar heeft geleid tot de uitspraak door u om in de voormalige school alle ruimte te geven aan intergenerationele woonvormen én jongerenhuisvesting.

• 2021:

In de vorige raadsperiode heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheden onderzocht voor behoud, gedeeltelijke sloop of volledige sloop van het Baudartiusgebouw, zowel vanuit stedenbouwkundig als financieel perspectief. De voorkeur ging uit naar herontwikkeling met stadswoningen in de vrije sector, omdat een groot deel van de bestaande structuur behouden kon blijven. In hetzelfde jaar nam u de motie 2021-M0032 aan voor het behoud van het Baudartius. Grote delen van het pand werden aangewezen als gemeentelijk monument.

• 2023:

Zutphen sluit als lid van de Stedendriehoek een Woondeal met het Rijk waarin het afsprekt om 603 sociale huurwoningen te realiseren in de periode 2022-2030.

• 2024:

Op 12 april nam u de motie 2024-M0018 aan. Hierin onderkent u net als ons college, dat zich gesterkt voelt door deze motie, dat er een groot tekort is aan woningen voor jongeren, dat jongeren zich in Zutphen moeten kunnen vestigen en dat het Baudartius gebouw daarvoor een uitgelezen kans biedt.

• 2024:

In november heeft u het Afwegingskader Woningbouw vastgesteld. Daarmee heeft u besloten dat de woningbouw in en rond de binnenstad en de kern van Warnsveld zich vooral richt op starters en ouderen,

waarbij ook geclusterde woonvormen denkbaar zijn. Daarnaast heeft u besloten dat 25 tot 30 procent moet bestaan uit sociale huurwoningen. Van de koopwoningen moet 20 tot 30 procent gerealiseerd worden in het betaalbare lage segment en 10 tot 30 procent in het betaalbare hoge segment.

Negatief financieel resultaat

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten onderzochten we de mogelijkheden voor herontwikkeling van het Baudartius. Hieruit blijkt dat een project met betaalbare woningen en jongerenhuisvesting een fors negatief financieel resultaat oplevert. In vergelijking met de eerder berekende stadswoningen vragen de kleinere woningen om meer ingrepen en dus hogere investeringen. Dit maakt herontwikkeling financieel onaantrekkelijk voor commerciële partijen.

Woningcorporatie Ons Huis

Daarom hebben we contact gezocht met woningcorporatie Ons Huis om te verkennen of we samen een haalbaar woningbouwplan kunnen ontwikkelen. De gesprekken hierover zijn gestart. Daarbij is het uitgangspunt van het college om in Baudartius huisvesting te regelen voor starters en andere jongerendoelgroepen.

Vervolg

Ons Huis onderzoekt op basis van door ons verstrekte stukken of zij een volgende stap met ons wil zetten. Deze volgende stap bestaat uit het gezamenlijk in beeld brengen van alle wensen en eisen en de randvoorwaarden. Het derde kwartaal van 2025 willen we dit aan u voorleggen.

Bijlagen