Voorstel aan college en raad

Nummer:	h210032542
Datum:	22 april 2021
Opsteller:	P.H. Sjoerdsma
Portefeuillehouder:	Wethouder Van Bijsteren
Onderwerp:	Overeenkomst met ontwikkelaars over Harderweide fase 2 en 3

Het college van B&W besluit:

1. de Raad voor te stellen:
   a. een krediet beschikbaar te stellen van € 6,2 miljoen voor het het bouwrijp maken van Harderweide fase 2 en 3 en deze ten laste te brengen van de GREX Drielanden.
   b. het bestaande krediet van € 5,72 miljoen te verhogen met € 3,08 miljoen voor het realiseren van een geluidsscherm langs de A28 en deze kosten eveneens op te vangen binnen de GREX Drielanden.
   c. een krediet van € 150.000,- beschikbaar te stellen voor beschermingsmaatregelen voor de Das en dit ten laste te brengen van de GREX Drielanden.
2. Voor het onder 1a en 1c genoemde krediet na beschikbaarstelling de heer E. Hamelink als kredietthouder aan te wijzen en ook voor de verhoging van het krediet onder 1b de heer R. van Drunen als kredietthouder aan te wijzen.
3. In te stemmen met het nieuwe werkkader als overeenkomst tussen BPD/Slokker en de gemeente Harderwijk voor het ontwikkelen van deelplan fase 2 en 3 van Harderweide en de gevolgen hiervan te betrekken bij de eerstvolgende herziening van de GREX Drielanden.
4. Vooruitlopend op formele besluitvorming van de raad opdracht te verlenen voor het zo spoedig mogelijk uitwerken van de afspraken en het voorbereiden van de werkzaamheden teneinde de woningbouw in Harderweide op zo kort mogelijke termijn te kunnen starten.

De burgemeester besluit:
met toepassing van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, de ondertekening van de onder 3 bedoelde overeenkomst op te dragen aan de directeur domein Ruimte, mevrouw Bijker.

Inleiding

Aanleiding

De onderhandelingen over de ontwikkeling van de woningbouw in de 2e en 3e fase van het plan Harderweide lopen al gedurende een groot aantal jaren. Omdat Harderweide fase 2 en 3 het laatste deel van de woon-ontwikkeling van Drielanden is, betekende dit ook dat hierbij ook de laatste nog niet afgeronde zaken dienden te worden opgelost. Daarnaast hebben ontwikkelingen in de markt (meer behoefte aan betaalbare/goedkopere woningen), eisen aan duurzaamheid, (zoals gasloos bouwen en BENG normering) en de financiële consequenties hiervan voor de gemeente, de onderhandelingen niet vergemakkelijkt.

Mede door het verkrijgen van een subsidie vanuit de woningimpuls voor het realiseren van meer betaalbare woningen, is het nu mogelijk gebleken om een overeenkomst tot stand te brengen met de betrokken ontwikkelaars.

Kader

De overeenkomst met BPD en Slokker maakt onderdeel uit van de overeenkomst met deze partijen voor de ontwikkeling van Harderweide. Met het sluiten van deze overeenkomst worden de afspraken over en weer bevestigd, claims uit het verleden opgelost en 762 woningen gerealiseerd.

Van dit aantal zijn:
98 sociale huurwoningen
101 vrije sector huurwoningen
25 woningen met een VON prijs van € 158.000,-
42 woningen met een VON prijs van € 211.000,-

35 woningen met een VON prijs van € 255.000,-
24 woningen met een VON prijs van € 271.000,-
193 woningen met een VON prijs van € 295.000,-
108 woningen met een VON prijs van 350.000,-
64 woningen met een VON prijs van 460.000,-
72 woningen met een VON prijs van 575.000,-

Resumé: 518 woningen vallen in het betaalbare segment (tot € 295.000,-), conform de subsidiebeschikking woningimpuls.

Alternatieven
Het alternatief is om geen overeenkomst met de marktpartijen te sluiten hetgeen resulteert in het uitblijven van woningbouw op korte termijn en het waarschijnlijk moeten terugbetalen van de woninginvesteringsimpuls subsidie.

Beoogd effect
Met het aangaan van de overeenkomst met de marktpartijen kan de ontwikkeling van de woningbouw in de 2e en 3e fase van Harderweide op korte termijn gaan starten.

Argumenten
1.1. Het nieuwe werkkader legt de afspraken rond de ontwikkeling van Harderweide duidelijk vast. De woningtyperingen en daarbij behorende VON prijzen, alsmede de residuele grondwaarde worden daarmee bepaald. Ook wordt de verdeling tussen BPD/Slokker – Gemeente vastgelegd.

1.2. De afspraken passen binnen de gestelde voorwaarden door het rijk voor wat betreft de woninginvesteringsimpuls.

2.1. De residuele grondwaarde is de resultante van de onderhandelingen rond de woningbouw ontwikkeling van Harderweide fase 2 en 3 en dient daarbij in de GREX Drielanden te worden vastgelegd als uitkomst.

2.2. Bij de verdere uitwerking van de plannen kunnen nog aanpassingen in de grondwaarde plaats vinden. Vastleggen van de huidige waarde geeft daarmee richting aan het minimaal te halen uiteindelijke resultaat.

3.1. Teneinde op zo kort mogelijke termijn te kunnen starten met de woningbouw dienen de gronden hiervoor Bouwrijp gemaakt te worden. Daarbij wordt rekening gehouden met extra maatregelen in het kader van Duurzaamheid alsook de ondervonden wateroverlast in deelgebied 1 van Harderweide. In de GREX Drielanden zijn hiervoor de benodigde middelen gereserveerd.

4.1. Om de woningbouw in dit deel van Drielanden mogelijk te maken is de realisatie van een geluidsscherm langs de A28 noodzakelijk. De hiervoor bestemde middelen maken onderdeel uit van de in de GREX geraamde noodzakelijke middelen.

5.1. Als verantwoordelijke instantie heeft de gemeente Harderwijk een zorgplicht voor het in stand houden van het leefgebied van de Das. Daar hoort ook bij het eventueel aanvullend nemen van maatregelen voor het welzijn van deze dieren. Het is gebleken dat aanvullende maatregelen (veilige wegkruising) noodzakelijk zijn. In de GREX Drielanden zijn hiervoor reeds middelen opgenomen.

6.1 Vanwege de grote behoefte aan woningbouw is het mede gelet op de benodigde voorbereidingstijd van diverse zaken, essentieel om zo snel als mogelijk te starten met deze voorbereiding. Het streven is erop gericht om in het eerste kwartaal van 2022 met de woningbouw te kunnen beginnen.

Omgevingswet

Het bestemmingsplan voor fase 2 van Harderweide is reeds vigerend. Voor fase 3 zal nog een uitwerkingsplan worden opgesteld. De verwachting is dat dit verder geen problemen op zal leveren.

Financiën
De GREX Drielanden 2021 wordt naar verwachting door de raad in juni vastgesteld.
In deze GREX staan de bij beslispunten 3,4 en 5 genoemde bedragen reeds opgenomen, hiervoor zijn de benodigde bedragen dus gereserveerd.

De geraamde opbrengst voor deze deelplannen zijn in de GREX Drielanden 2021 geraamd voor € 35,4 miljoen. De huidige uitkomst betekent daarmee een verslechtering van € 0,5 miljoen . Dit zal bij de eerstvolgende herziening in 2022 worden aangepast.

Naast de directe kosten en opbrengsten heeft de overeenkomst ook gevolgen voor de opgenomen risico's in de GREX Drielanden 2021. Verwachting is dat de volgende opgenomen risico's zullen verminderen danwel verdwijnen:

- Vertraging (afzettempo)
- Bouwclaims
- Kwaliteitsimpuls geluidsscherm A28
- Risico niet nakomen subsidievoorwaarden

Bouwrijpmaken:
De kosten voor het Bouwrijp maken zijn, inclusief aanvullende duurzaamheidsmaatregelen zoals extra grondverbetering voor biodiversiteit en inclusief aanvullende maatregelen ter voorkoming van wateroverlast op openbaar gebied geraamd op in totaal: € 6.2 miljoen. De raming is als bijlage bijgevoegd.

Geluidsscherm:
De kosten voor het geluidscherm zijn opnieuw geraamd op basis van de uitgangspunten zoals destijds vertrekpunt zijn geweest. Op basis van deze raming is een bedrag in de GREX opgenomen voor deze kosten. Deze bedragen in totaal € 8.8 miljoen.
Als bijlage is de raming bijgevoegd.

Kosten voor aanvullende maatregelen voor de Das:
De te nemen maatregelen ter bescherming van de Das zijn geraamd op een bedrag van € 150.000,-
In de bijlage is de detail raming weergegeven.

Duurzaamheid
Het aspect Duurzaamheid is voor zowel de woningbouwontwikkeling als de inrichting van de openbare ruimte een zeer belangrijk aspect. Gemeente Harderwijk voert een actief duurzaamheidsbeleid. Sinds 2010 wordt er gewerkt aan de invulling van de Energieke Stad, het beleidsprogramma om de CO2 productie binnen de stad actief terug te dringen. Het duurzaamheidsbeleid is verbreed naar een inmiddels vastgestelde Duurzaamheidsvisie waarbij ook de thema's Klimaatadapatie, Biodiversiteit en Circulariteit zijn opgenomen. Alle thema's krijgen een plaats in het Uitvoeringsprogramma duurzaamheid wat nu wordt opgesteld. De ontwikkeling van Harderweide fase 2 en 3 past binnen de ambitie van de gemeente als het gaat om duurzame gebiedsontwikkeling. In de ontwikkeling van Harderweide fase 2 en 3 dienen deze vier thema's én het thema mobiliteit dan ook concreet en integraal met de vereiste stedenbouwkundige kwaliteiten, vormgegeven te worden. In de woningbouwontwikkeling is dat gebeurd door in de gesprekken en onderhandelingen met de ontwikkelaars deze aspecten als uitgangspunt te benoemen. Voor de buitenruimte wordt door ons expliciet rekening gehouden met de duurzaamheidsvisie voor de openbare ruimte. Juist de inrichting van de openbare ruimte leent zich daarvoor bij uitstek.

Woningtyperingen

In overleg met de ontwikkelaars BPD en Slokker zal de verdeling over de te ontwikkelen woningen typen nader worden besproken. Onderdeel hiervan is te kijken of er woningtypen kunnen worden gerealiseerd voor meerdere generaties en geclusterde woonvomen zoals bijvoorbeeld een “Knarrenhof “.

Communicatie
Na uw besluitvorming zal middels een persbericht de pers worden ingelicht.

Uitvoering
Na uw besluit zal zo spoedig mogelijk worden gestart met de verdere voorbereiding. In overleg met de betrokken marktpartijen zal het stedenbouwkundig plan verder worden uitgewerkt en gedetailleerd en zullen afspraken worden gemaakt over de verdeling van de woningbouw en tevens afspraken worden gemaakt met Uwoon ten aanzien van de realisatie sociale huurwoningen.

Evaluatie
Na elke deelfase zal met de marktpartijen worden bekeken of het gerealiseerde deel voldoet aan de verwachtingen over en weer. Daarnaast zal in het kader van de subsidie verantwoording richting het rijk een verantwoording worden afgelegd over de behaalde resultaten van de woningbouw.

Bijlagen

1. Persbericht
2. Nieuw werkkader Harderweide
3. Financieel overzicht nieuw werkkader
4. Stedenbouwkundig plan fase 2 en 3
5. Raming Bouwrijp maken fase 2 en 3
6. Budgetraming geluidsscherm langs de A28