Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000087477
Datum:	6 mei 2025
Opsteller:	G. Koolhaas
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Aanpassing bouwprogramma Flora Jozina

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen akkoord te gaan met het aanpassen van het volkshuisvestelijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Flora Jozina terrein (vastgesteld 10 maart 2022);
2. In te stemmen met het voorstel van de ontwikkelaar om de realisatie van sociale huurwoningen financieel te compenseren;
3. De te ontvangen compensatie, bestaande uit een bedrag van € 660.000,00 toe te voegen aan het woonfonds met als doel om versnelling van sociale woningbouw binnen Harderwijk mogelijk te maken.

Inleiding
Sinds 2020 is een ontwikkelaar bezig het terrein ‘Flora Jozina’ aan de Stadsdennenweg te ontwikkelen en om te vormen van tuincentrum/ kassen naar woningen.
Op dit moment zijn de ontwikkelaar en de gemeente nog niet tot een getekende anterieure overeenkomst gekomen. Deze anterieure overeenkomst vormt het planologische startsein voor de gemeente om onder afspraken medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.
In de periode tussen 2021 en nu is de wereld veranderd (o.a. hyperinflatie en gestegen rentekosten). Daarnaast heeft de Raad kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van Flora Jozina (Raadsbesluit d.d. 10 maart 2022 inclusief amendement) die het oorspronkelijk plan qua ruimte voor de bouw van woningen fors verkleind heeft. Zowel de veranderingen in de wereld als de door de Raad vastgestelde kaders voor de ontwikkeling van Flora Jozina, maken dat de ontwikkelaar en de gemeente nog niet tot overeenstemming zijn gekomen. In dit voorstel wordt een oplossing voor deze impasse voorgesteld, die geen afbreuk doet aan de ruimtelijke uitgangspunten en kaders.

<u>Voorstel</u>
Het gemeentelijke doel met dit voorstel is voortgang in de ontwikkeling brengen zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke uitgangspunten en kaders zoals vastgesteld door de Raad. Deze kaders zijn op nadrukkelijk verzoek van de omgeving vastgesteld.
Wel moet het volkshuisvestelijk uitgangspunt aangepast worden. In 2021 is gekozen voor:

80-90% uit woningen in de lage en middeldure middenhuursector en voor 10%-20% uit woningen in de goedkope koopsector bestaat en dat voor wat betreft de lage middenhuurwoningen wordt aangesloten bij de bepalingen in de Doelgroepenverordening. Gekozen wordt voor de doelgroepen senioren, wonen met zorg, starters en kleine gezinnen.

Door het volkshuisvestelijk uitgangspunt aan te passen, kan de ontwikkelaar tot een haalbaar plan komen. Het nieuwe volkshuisvestelijk uitgangspunt wordt als volgt voorgesteld:

Ruim 70% van de woningen worden gerealiseerd in de categorie betaalbare koop. De ontwikkelaar krijgt de vrijheid om deze koopwoningen om te zetten naar huurwoningen (tot maximaal € 1.157,95 en maximaal 186 punten WWS).

De overige woningen worden dure koopwoningen waarbij de ontwikkelaar de ruimte krijgt deze om te zetten naar huurwoningen (vrije sector huur). Er wordt niet op een specifieke doelgroep ingezet, de woningen worden door de ontwikkelaar verkocht/verhuurd.

Het volkshuisvestelijke uitgangspunt van maart 2021 was in de tijdsgeest van 2021 een logisch programma. Helaas is het plan ingehaald door de markteconomische omstandigheden, waardoor de realisatie in het geheel niet van de grond komt. De ontwikkelaar heeft in 2023 twee opties voorgesteld om te onderzoeken zoals aan u gemeld via de Raadsbrief uit 2023 (huurwoningen met de corporaties te ontwikkelen of het compenseren van het huur programma). Het is de ontwikkelaar niet gelukt om de optie met de huurwoningen rond te krijgen. Daarom heeft de ontwikkelaar een voorstel gedaan om de sociale huurwoningen af te kopen, die eveneens recht doet aan de Harderwijkse woningvraag. Concreet betekent dit het omzetten van de woningen op het achterterrein van 28 huurwoningen naar 34 betaalbare koopwoningen (tot maximaal € 405.000,- peil 1/1/2025). Voor het niet gerealiseerde deel huurwoningen stelt de ontwikkelaar voor de gemeente financieel te compenseren. De compensatie bedraagt € 660.000,-. Naast deze compensatie wordt ook de gemeentelijke kosten betaald door de ontwikkelaar (€ 182.530,- aan plankosten en € 25.000,- aan verwachte nadeelcompensatie). Dit bedrag is hoger dan genoemd in de raadsbrief vanwege indexatie. Op dit moment heeft het college nog geen concrete voorstellen om elders extra of sneller huurwoningen te realiseren. De door de ontwikkelaar voorgestelde financiële compensatie wordt opgenomen in de bestemmingsreserve Woonfonds, zodat de gemeente deze gelden kan aanwenden voor de bespoediging van de realisatie van sociale huurwoningen elders. Dit sluit aan bij de door de raad vastgestelde uitgangspunten voor het woonfonds. Middels de periodieke P&C producten wordt de raad geïnformeerd over de voortgang en inzet van de middelen.

De voorliggende oplossing past binnen de woondeal waarin gesteld is dat 2/3 van de woningen die in Harderwijk gebouwd worden betaalbaar moeten zijn. In het nieuwe plan zijn 54 woningen opgenomen. Daarvan zijn er 38 in de betaalbare koop geprogrammeerd (tot € 405.000,- 1/1/2025) welke mogelijk middeldure huurwoningen kunnen worden. Ook die categorie past binnen de opgave betaalbaar wonen. De overige 16 zijn geprogrammeerd in de vrije sector koop (vanaf 405.000,-). Dit betekent dat ruim 70% van de te realiseren woningen betaalbaar is. Voor de volledigheid is in bijlage 1 een plattegrond van de ontwikkeling opgenomen.

Betaalbare koopwoningen (tot 405.000) of middeldure huurwoningen	38 woningen	70,4%
Vrije sector koop of dure huurwoningen	16 woningen	29,6%
Totaal aantal woningen ontwikkeling	**54 woningen**	**100%**

De gemeente werkt in de basis niet mee aan de verevening van (sociale) huurwoningen en heeft daar ook geen beleid voor. In deze specifieke casus wordt voorgesteld om de door de ontwikkelaar voorgestelde compensatie te accepteren. Dit om te voorkomen dat de ontwikkeling helemaal stil komt te liggen, dat past niet bij de huidige woningnood. Het is een kleine ontwikkeling qua aantal woningen, waar een dergelijke opgave (sociale) huurwoningen niet realiseerbaar is in de huidige marktsituatie. Die omstandigheden waren in 2021 anders dan nu. Tot slot is het vanuit de omgeving van de Stadsdennenweg de wens om het

braakliggende terrein op orde te brengen, om overlast (van bijvoorbeeld stuivend zand) te voorkomen.

Alternatieven

1. Het niet accepteren van het voorstel en/of het aanpassen van het bouwprogramma. Dan zal de ontwikkeling stoppen en worden er geen woningen gebouwd. Ook zullen de bewoners rond het Flora Jozina terrein daar niet blij mee zijn, gelet op het huidige vervallen en rommelige karakter van de leegstaande kassen.
2. Het kopen van de gronden van de ontwikkelaar. De verwervingsprijs is tot stand gekomen in de periode van een lage rentestand. Derhalve is de verwachting dat de ontwikkeling niet rendabel te krijgen is. Daar komt bij dat de locatie, het aantal en de positie op het terrein van de sociale huurwoningen voor de woningbouwcorporaties minder interessant is.

Beoogd effect

Het starten met bouwen van een plan dat voorziet in het oplossen van een deel van de Harderwijkse woningbehoefte en dat tegemoetkomt aan de wensen van de buurt.
Na de procedure kan de ontwikkelaar starten met de bouw van 54 woningen.

Argumenten

1. Er kan uitvoering worden gegeven aan een woningbouwplan dat bijdraagt aan de behoefte aan woningen in Harderwijk zoals opgenomen in de Omgevingsvisie;
2. Na jaren van stilstand kan de ontwikkelaar de ontwikkeling Flora Jozina weer oppakken en na de te doorlopen procedure tot bouw overgaan;
3. Er wordt gehoor gegeven aan oproepen vanuit de omgeving om het braakliggende terrein te gaan ontwikkelen;
4. Er wordt binnen de ruimtelijke kaders van de Raad gewerkt (zie Raadsbesluit en amendement van de Raad d.d. 7 maart 2022) echter zoals in beslispunt 1 geformuleerd wordt wel afgeweken van het door de Raad vastgesteld volkshuisvestelijk kader;
5. Met de door de ontwikkelaar voorgestelde financiële compensatie krijgt de gemeente ruimte om sociale huurwoningen op een gewenste locatie te laten ontwikkelen;
6. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst worden de kosten die de gemeente gemaakt heeft vergoed. Daarnaast wordt ook eventuele nadeelcompensatie volledig afgewenteld op de ontwikkelaar.

Omgevingswet

De ontwikkelaar moet een aanvraag om omgevingsvergunning aanvragen en deze vergunningsprocedure doorlopen alvorens hij kan bouwen. Binnen deze procedure wordt geborgd dat voldaan wordt aan de omgevingswet.
De ontwikkelaar moet daarbij ook voldoen aan de natuurwetgeving (waaronder stikstofwetgeving).

In de Omgevingsvisie staat dat er in Harderwijk tot en met 2030 behoefte is aan de realisatie van 4.800 woningen. Dit plan draagt hieraan bij.

Financiën

De gemeentelijke kosten voor de procedure worden gedekt via de exploitatiebijdrage zoals opgenomen in de Anterieure Overeenkomst. Binnen de gemeentelijke begroting zijn structurele budgetten opgenomen voor kosten en inkomsten gerelateerd aan anterieure overeenkomsten. Mogelijke bijstelling vindt plaats bij een Turap.

Omdat in het nieuwe bouwplan geen (sociale) huur gerealiseerd wordt, wordt ter compensatie € 660.000,- excl. btw betaald door de ontwikkelaar aan de gemeente. De Raad is over dit voornemen per brief geïnformeerd op 29 augustus 2023. De bijdrage wordt gedoteerd aan de bestemmingsreserve Woonfonds en er wordt bij de besteding van dit bedrag rekening gehouden met het specifieke doel van de compensatie.

Daarnaast is vastgesteld dat het nieuwe bouwplan van de ontwikkelaar leidt tot nadeelcompensatie van derden, welke derden daarvoor een schadevergoeding bij de gemeente kunnen claimen. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat de ontwikkelaar alle eventuele schade vergoed en daarvoor zal ook een voorschot door de ontwikkelaar worden betaald.

Er is hier sprake van een specifieke situatie die geen precedent vorm voor andere ontwikkelingen ten aanzien van het voorstel tot afkoop van huur programma. De genoemde bedragen zijn maatwerk op deze specifieke situatie.

Duurzaamheid

De woningen worden gasloos ontwikkeld.

Inwonerperspectief

De bewoners rond het Flora Jozina terrein zullen de transitie van leegstaande kassen naar woningen zien.
Bewoners hebben ook meermaals aangegeven graag te zien dat het terrein herontwikkeld wordt om de huidige overlast van bijvoorbeeld stuivend zand op te lossen.
Vanaf 2021 is er intensief contact geweest met de werkgroep Stadsdennenweg. Het huidige plan is toegelicht aan deze werkgroep (2024). Daar is positief op gereageerd.
De ontwikkelaar doorloopt de omgevingsvergunning-procedure waarin hij met de gehele omgeving zal communiceren en een inloopbijeenkomst zal organiseren.
De gemeente houdt een vinger aan de pols zoals zij dat in het verleden ook gedaan heeft op verzoek van de bewoners rond het Flora Jozina terrein. De verantwoordelijkheid voor de participatie en communicatie ligt bij de ontwikkelaar.
Voor woningzoekenden betekent dit besluit nieuwe kansen om een woning in Harderwijk te vinden.

Bijlagen

- Plattegrond plan Flora Jozina (status concept tot Anterieure Overeenkomst getekend wordt)