Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000061151
Datum:	30 november 2023
Opsteller:	J.C. Goudbeek
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar en Wethouder M. Reckman
Onderwerp:	Woonpark Molenweg 34-36

Het college van B&W besluit:

1. In te stemmen met het realiseren van Woonpark Molenweg 34-36 in de tijdelijke en permanente vorm
2. In te stemmen met het ten behoeve van de realisatie van 30 woningen en 1 kantoorunit afzonderlijke rechten van opstal te laten vestigen welke (hypothecair) bezwaard mogen worden.
3. De gemeenteraad voor te stellen een krediet voor de inrichting van het openbaar gebied beschikbaar te stellen van € 790.000
4. Het krediet af te schrijven in 30 jaar met een toe te rekenen rente van 0,5%
5. De gemeenteraad voor te stellen een ‘reserve dekking kapitaallasten’ in te stellen waaruit de kapitaallasten gedekt worden
6. De gemeenteraad voor te stellen de ‘reserve dekking kapitaallasten’ voor € 400.000 ten laste van de ‘regionale middelen BW/MO en € 508.500 ten laste van de Harderwijkse overschotten BW/MO te vormen en de jaarlijkse kapitaallasten hieraan te onttrekken ten bedrage van € 30.284.
7. De gemeenteraad voor te stellen voor de jaren 2024 t/m 2026 een budget van € 50.000 per jaar, totaal € 150.000, ter beschikking te stellen voor het onderhoud van het restaurant en bedrijfswoning
8. De gemeenteraad voor te stellen de kosten voor onderhoud te dekken uit de Harderwijkse overschotten BW/MO.
9. De gemeenteraad voor te stellen een budget ter beschikking te stellen voor nutsaansluitingen en projectkosten van € 273.500
10. De gemeenteraad voor te stellen de kosten voor nutsaansluitingen en projectkosten te dekken uit de Harderwijkse overschotten BW/MO
11. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel; 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op de volgende documenten: bijlage 1 en 2.
12. De heer J. Pol aan te wijzen als krediethouder.

Inleiding

Aanleiding

Op Molenweg 34-36 is een voormalig zorghotel gevestigd. Het hoofdgebouw met 7 paviljoens verspreid door de bosachtige omgeving. Dit zijn 32 (woon-)eenheden. Het zorghotel werd geëxploiteerd door de zorgaanbieder WZCO uit Zwolle. Het vastgoed was eigendom van een ontwikkelaar die het vastgoed verhuurde aan de WZCO. De WZCO vestigde in de wooneenheden mensen die zijn aangewezen op beschermd wonen. Deze mensen hebben zorg en/ of ondersteuning nodig om zelfstandig te leren wonen. Het aan de voorkant (straatkant) van het perceel gesitueerde woonhuis bood plek aan vier mensen die door een onvoorziene omstandigheid op korte termijn huisvesting nodig hebben, het zgn. tijdelijk wonen. In deze periode van de WZCO woonden er ± 35 mensen op de locatie.

De mensen die zijn aangewezen op beschermd wonen, wonen in principe permanent (langer dan 1 jaar) op de locatie. Voor tijdelijk wonen geldt dat deze mensen na een korte periode doorstromen naar een meer geschikte woning. De termijn is een half jaar die mogelijk eenmalig verlengt kan worden voor nogmaals zes maanden. Harderwijk is centrumgemeente voor Beschermd Wonen in de regio Noord Veluwe. Het woonpark is een regionaal beschermd wonen antwoord net als alle andere beschermd wonen-voorzieningen in de regio Noord Veluwe.

De WZCO is failliet gegaan waarna de zorg is, in eerste instantie met collega-organisaties, overgegaan naar Ambulante Hulpverlening Midden Nederland (verder: AHMN).

Op basis van een scenariostudie begin 2021 is gekozen om de gronden en opstallen in gemeentelijk eigendom te krijgen en voor de vastgoedontwikkeling (30 nieuwe woningen + 1 kantoorunit) een marktpartij te zoeken die de exploitatie voor haar rekening gaat nemen.
Gesprekken met de beide in de gemeente actieve woningcorporaties gaven geen aanknopingspunten dat zij dit project aan haar voorraad wilden toevoegen. Hier speelde voornamelijk de doorlooptijd van projecten een rol. Beide corporaties hadden al een forse opgave en op voorhand kon geen zekerheid worden gegeven of dit project ook bij hen tot realisatie zou komen.

Op 23 december 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aankoop van de locatie Molenweg 34-36 in Hierden. Deze locatie bestaat uit een restaurant ‘Het Draakje’, bijgebouwen en een voormalig zorghotel met 7 paviljoens. In de paviljoens wonen mensen met een zorg-/ ondersteuningsbehoefte. In de bedrijfswoning behorend bij het restaurant woonden een viertal mensen met een acute huisvestingsvraag.

Op basis hiervan is een plan ontwikkeld waarbij er in het park 30 zelfstandige woningen komen waarbij er 26 bestemd zijn voor beschermd wonen en 4 voor tijdelijk wonen. Daarnaast komt er voor AHMN een kantoorunit met een ontmoetingsruimte. Iedere woning krijgt de voorzieningen die horen bij zelfstandig wonen (eigen keuken, wasgelegenheid, eigen nutsaansluitingen, berging). De huurprijs dient binnen de grenzen van de huursubsidie te blijven.
Met de uitbater van het restaurant is een huurovereenkomst gesloten

Middels een aanbesteding is met C3 Living uit Panningen, via haar dochteronderneming WWHH, een Samenwerkingsovereenkomst gesloten.
Tussen de gemeente Harderwijk en WWHH is vervolgens een Samenwerkingsovereenkomst (verder: SOK) gesloten. Het college heeft hier in maart 2023 over besloten.

Woonpark
WWHH is verantwoordelijk voor de sloop, nieuwbouw/ plaatsing van de woningen en de exploitatie daarvan. De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van het openbaar gebied. Het toekomstig beheer van het openbaar gebied vindt plaats tussen drie partijen, de gemeente, de uitbater van het restaurant en AHMN. Het openbaar gebied laat zich lastiger definiëren dan in andere woonomgevingen. Enerzijds hebben we hier te maken met een binnengebied wat gebruikt wordt voor mensen die daar wonen en prikkelgevoelig(er) zijn dan gemiddeld, het terrein door de omwonenden wordt gebruikt als wandelroute van de Molenweg naar het achtergelegen bosgebied. En als laatste voor bezoekers van het bosrestaurant die daar kortstondig verblijven.
In bijlage 3 is een tekening opgenomen waarvoor de gemeente verantwoordelijk is om het openbaar gebied aan te leggen.

Voor de inrichting van het openbaar gebied welke tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort is een ontwerp met calculatie gemaakt waarvan de calculatie als geheime bijlage 2 is opgenomen. Deze calculatie is na een aanbesteding tot stand gekomen.

De voorbereidingen om tot deze permanente invulling (15 jaar met optie tot verlenging) te komen zijn bezig. Hierbij spelen twee vertragende elementen. Enerzijds de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en reptielen wat vervolgonderzoek vraagt begin 2024. Anderzijds de beperkingen die er zijn voor het op het elektriciteitsnet aansluiten (netcongestie) van de woningen door Liander. Deze wachttijden werken zeer vertragend.
Naar de huidige inzichten is de permante situatie in het eerste kwartaal 2025 gereed.

De huisvesting in de zeven paviljoens waar momenteel zo'n vijftien mensen wonen voldoet niet en zal een keuring naar alle waarschijnlijkheid niet doorstaan. Van deze mensen stromen er op korte termijn een aantal uit naar andere woonlocaties zodat de huisvesting voor de tijdelijkheid (december 2023 – kwartaal 1 2025) geldt voor elf mensen.
Voor deze mensen worden er 12 units (11 woningen en 1 kantoorunit) met een tijdelijke vergunning op het woonpark geplaatst.

WWHH trekt voor het realiseren van dit project (gedeeltelijk) externe projectfinanciering aan. Haar kredietverstrekker heeft hier in eerste instantie voorwaarden aan gesteld die voor de gemeente niet werkbaar zijn. Uitgangspunt voor de gemeente is dat wij medewerking willen verlenen aan het bezwaren van de opstallen zodat WWHH hier (hypothecaire) financiering voor kan krijgen. Voor de gemeente geldt daarbij dat wij geen onderdeel wensen te worden middels een zgn. "drie partijenovereenkomst". De kredietverlening speelt tussen de kredietverstrekker en WWHH. Voor de gemeente is van belang dat bij betalingsonmacht van WWHH het project doorgang kan vinden met een dan te zoeken partner.
Deze uitgangspunten zijn voor de kredietverstrekker acceptabel. Hiervoor is wel toestemming van de gemeenteraad benodigd daar er van de Financiële verordening wordt afgeweken.

Restaurant
Zoals aangegeven bent u met de aankoop ook eigenaar geworden van een restaurant met bijbehorende bedrijfswoning. Met de uitbater is een huurovereenkomst over het restaurant gesloten welke loopt tot 31 december 2026 (zonder opzegging voor 31 december 2025 wordt de huurovereenkomst voor een periode van 5 jaar verlengd).

De uitbater heeft aangegeven in de 'bedrijfswoning' te willen wonen, maar de staat van het onderhoud/ veiligheid van het woonhuis laat nogal te wensen over. Om dit woonhuis bewoonbaar en brandveilig te maken, betekent dat een investering met een terugverdientijd van circa 8-10 jaar. Een dergelijke investering moet afgewogen worden tegen het in bezit hebben van het vastgoed op de langere termijn. In hoeverre deze locatie voor de langere termijn in bezit moet blijven van de gemeente gaat blijken uit het op te stellen accommodatiebeleid. Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst heeft u in ieder geval de verplichting het pand in stand te houden en hiervoor is een structureel budget van € 50.000 per jaar nodig (tot en met 2026).

Kader
- Aankoop van het perceel Molenweg 34-36 in december 2021
- SOK gesloten tussen gemeente Harderwijk en WWHH in maart 2023

Alternatieven *Welke alternatieven zijn er?*
Het project kan gestopt worden. De tijdelijke verbetering voor 11 bewoners zal dan niet permanent worden. De SOK met WWHH zal moeten worden beëindigd. Over de daaruit voortvloeiende kosten/ prestatieafspraken die niet ingevuld kunnen worden zal in overleg met WWHH tot een oplossing gekomen moeten worden. De omvang hiervan evenals de impact kunnen pas dan worden overzien.
Het niet doorgaan van de permanente situatie heeft ook gevolgen voor de exploitatie van AHMN.

Mocht er tot beëindiging gekomen worden zullen de kosten hiervan uit dezelfde budgetten gedekt kunnen worden voor zover dit past binnen de verantwoordingsplicht aan Het Rijk.

Beoogd effect
Voor de tijdelijke situatie wordt beoogd dat de huidige bewoners gehuisvest kunnen worden in huisvesting die aan geaccepteerde normen voldoet. Voor de permanente situatie wordt beoogd dat de huidige bewoners op hun definitieve plek komen te wonen zodat zij het hun eigen plek kunnen maken. In de permanente situatie hebben zij meer privacy dan in de tijdelijke situatie. En voor de andere mensen die aangewezen zijn op deze vorm van ondersteuning (huidige dak- en thuislozen.

Argumenten

1. Door in te stemmen met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de verantwoordelijkheid van de gemeente voor huisvesting van mensen die zijn aangewezen op beschermd wonen en tijdelijk wonen.
2. De samenwerkingspartner WWHH wenst externe financiering op het project te verkrijgen. Daarvoor is het nodig dat er van de Financiële verordening wordt afgeweken. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad.
3. Voor de inrichting van het openbaar gebied is krediet benodigd. Dit budgetrecht ligt bij de gemeenteraad.
4. Er wordt voorgesteld om in lijn met de Nota Waarderen en afschrijven een afschrijvingstermijn van 30 jaar te hanteren en een rentepercentage toe te rekenen van 0,5%.
5. Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad een reserve in te stellen.
6. Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad dotaties (en onttrekkingen) aan reserves te doen. In de regionale begroting 2024 Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang is € 400.000 opgenomen voor Woonpark Molenweg.
7. Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad budget voor onderhoud ter beschikking te stellen.
8. Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad dekking ter beschikking te stellen.
9. Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad budget voor de nutsaansluitingen en projectkosten ter beschikking te stellen.
10. Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad dekking ter beschikking te stellen.
11. De gemeenteraad dient geheimhouding welke door het college is opgelegd te bevestigen.

Omgevingswet

Voor de realisatie van de definitieve situatie (30 woningen + 1 kantoorunit) wordt een omgevingsvergunning aangevraagd.

Financiën

De gemeente Harderwijk ontvangt voor inwoners die zijn aangewezen op Beschermd- en Tijdelijk wonen regionale middelen. Deze worden in eerste instantie ingezet op regionaal niveau van de Noord Veluwe, maar zodra daar geen bestemming voor is vloeien deze terug naar de deelnemende gemeenten.
Een deel van de Harderwijkse overschotten die over de afgelopen jaren zijn opgebouwd staan op de balans van de gemeente Harderwijk. Separaat aan dit voorstel wordt een voorstel gedaan voor de inzet lokale middelen beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Hierin is het project Molenweg voor € 1.000.000 meegenomen.

Het totaal financieel overzicht ziet er als volgt uit:

Krediet Inrichting openbaar gebied	€ 790.000
Rentelast gedurende looptijd krediet	€ 118.500
Onderhoudsbudget restaurant en bedrijfswoning (2024-2026)	€ 150.000
Budget nutsaansluitingen en projectkosten	€ 273.500
Totaal kosten	€ 1.332.000
Opgenomen in regionale begroting 2024 BW en MO	-€ 400.000
Inzet Harderwijkse overschotten BW en MO	-€ 932.000
Totaal dekking	-€ 1.332.000

Van de beschikbare € 1.000.000 wordt er met dit voorstel € 932.000 besteed.

<u>Permanente situatie</u>

In de permanente situatie bestaat het park uit 30 woningen die door WWHH worden geëxploiteerd en heeft de gemeente Harderwijk het openbaar gebied ingericht.

Voor het toekomstig te onderhouden areaal zal bij de kadernota 2025 budget worden aangevraagd.

Voor de investering in het openbaar gebied wordt voorgesteld deze conform het gangbare beleid “Nota Waarderen en afschrijven” in een termijn van 30 jaar af te schrijven. Mocht het project eerder stoppen of beëindigd worden dan zal dit bij de totale boekwaarde van het perceel worden betrokken.

Tijdelijke situatie
Omdat het voor de huidige bewoners niet als wenselijk wordt gezien dat deze nog een winter (en langer) in de huidige woningen gehuisvest worden wordt er voor hen een tijdelijke situatie gecreëerd. Op de huidige tennisbaan worden twaalf woonunits geplaatst met een tijdelijke vergunning waarvan er elf bewoond worden en een zal dienen als kantoor voor AHMN.

Hiervoor zullen extra kosten gemaakt moeten worden, maar kunnen de bewoners wel beschikken over het comfort van een nieuwe woning. Deze kosten zijn opgenomen in de geheime bijlage 3.

Tussenliggende tijd
In de periode tussen aankoop in december 2021 en het moment van de definitieve situatie zijn er ook kosten gemaakt waarvoor geen dekking aanwezig is in de begroting. Deze (niet structurele) kosten zijn gedekt uit de beschikbare middelen BW/MO.

Duurzaamheid

Energietransitie
De woningen zijn gasloos. Zonnepanelen op deze woningen die gesitueerd zijn onder grote eiken is niet goed mogelijk.

Klimaatadaptatie
Het gebied wordt vrijwel niet meer verhard dan in de huidige situatie. Het blijft een bosrijke omgeving met een groot open ondergrond van gras en mos.

Biodiversiteit
Met de inrichting van het openbaar gebied wordt aangesloten bij het vastgestelde beleid en worden er inheemse plant- en boomsoorten gepland.

Communicatie
De bewoners van het woonpark worden op regelmatige momenten geïnformeerd. De direct omwonenden van het woonpark zijn ook geïnformeerd. Dit is integraal onderdeel van het project waarbij zo veel als mogelijk tussen communicatie verloopt tussen de

Uitvoering
De werkzaamheden voor de tijdelijke situatie vinden momenteel plaats (november/ december 2023) om voor de bewoners van het woonpark adequate huisvesting te hebben. De werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied zijn voorzien voor kwartaal drie 2024 waarna de woningen geplaatst en bewoond kunnen worden op de definitieve plek.
Voor de definitieve situatie zijn wij wel afhankelijk van het voorspoedig doorlopen van formele procedures en eventueel beroep en bezwaar.

Evaluatie

Na afronding van de tijdelijke situatie vindt een evaluatie plaats welke betrokken wordt bij de nadere uitwerking van de permanente situatie.
De evaluatie van de tijdelijke situatie vindt plaats medio maart 2024. De evaluatie van de permanente situatie is voorzien voor kwartaal vier 2024.

Bijlagen

1. Financiële specificatie (GEHEIM)
2. Calculatie openbaar gebied (GEHEIM)
3. Inrichtingstekening