



Raadsbrief

Datum 3 september 2024

Onderwerp Woonprogramma herontwikkeling C&A-pand
Versienummer 1

Portefeuillehouder Anja Roelfs

Samenvatting

Met deze nota informeren we de gemeenteraad over het collegebesluit over het aanpassen van het woonprogramma voor de herontwikkeling van het C&A-pand van het huursegment naar het koopsegment. Het doel hiervan is om te zorgen voor een haalbare business case voor de ontwikkelaar. Het pand is vanwege cultureel erfgoed en het gebruik van de bestaande structuur van het huidige gebouw niet helemaal vrij in te delen. De verschillende woning categorieën zitten in de plannen daardoor verspreid door het gebouw. Woningbouwcorporaties hebben daarom aangegeven niet geïnteresseerd te zijn om een rol te spelen in de exploitatie en verhuur van de sociale huurwoningen. De ontwikkelaar heeft hierop gevraagd om het programma aan te passen van huur naar koop, wel onder de 30/40/30 norm.

Bijlagen

Geen

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

Het collegebesluit om in te stemmen met het omzetten van het woonprogramma voor de herontwikkeling van het C&A-gebouw van het huursegment naar het koopsegment, waarbij de verdere afspraken in de ondertekende anterieure overeenkomst van kracht blijven. De aanpassing van het woonprogramma zijn opgenomen in een allonge bij de anterieure overeenkomst.

Datum 3 september 2024

Inleiding

Het Broerenkwartier in het noordelijk deel van de Zwolse binnenstad staat centraal in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. De gemeenteraad heeft in 2017 de Ruimtelijke visie voor het Broerenkwartier vastgesteld die de basis vormt voor nieuwe ontwikkelingen en de verbetering van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. Het herontwikkelingsproject van het C&A-pand, als onderdeel van het Broerenkwartier, vormt een cruciaal aspect van deze visie. Hier wordt de winkelfunctie verkleind en worden in totaal 68 woningen toegevoegd aan het Broerenkwartier. De ontwikkelaar van het C&A-pand heeft moeite om zijn business case rond te krijgen. Daarom heeft de ontwikkelaar de gemeente verzocht om in te stemmen met het omzetten van het woonprogramma van huurwoningen naar koopwoningen met als doel een haalbare business case, waarbij wordt voldaan aan de 30/40/30 regel. Dit is in lijn met afspraken die gemaakt zijn in het kader van de invoering van de betaalbaarheidsagenda.

In het coalitieakkoord 2022 is opgenomen dat wordt uitgegaan van 50% betaalbare woningen in gebiedsontwikkelingen. Bij de invoering van de betaalbaarheidsagenda in 2022 is voor een aantal projecten afgesproken dat ze mogen blijven voldoen aan de 40% betaalbaarheidsnorm, om te zorgen dat de business case van deze ontwikkeling haalbaar blijft. Dit omdat gesprekken met marktpartijen al langer gaande waren. De herontwikkeling van het C&A-pand valt daaronder en daarom is hier sprake van 40% betaalbaar programma in plaats van 50%.

Kader

[Ruimtelijke visie Broerenkwartier 2017](#)

[Uitvoeringsagenda bij het Ontwikkelprogramma 'Ons Stadshart van Morgen' in 2023](#)

Anterieure overeenkomst C&A-pand met de ontwikkelaar (onder geheimhouding)

[Beslisnota Woonprogramma C&A Broerenkwartier \(11 juni 2024\)](#)

Kernboodschap

Het college is op 11 juni 2024 akkoord gegaan met het verzoek van de ontwikkelaar om de woningen in de herontwikkeling van het C&A-pand om te zetten van huur- naar koopwoningen. Hiermee heeft de ontwikkelaar een haalbare business case en kan de herontwikkeling vervolgd worden met als doel om over te gaan tot realisatie. Hiermee wordt een vervolg gegeven aan de herontwikkeling van het Broerenkwartier en worden woningen aan de stad toegevoegd.

Toelichting

De ontwikkelaar van het C&A-pand werkt al een aantal jaren aan het haalbaar maken van de business case in moeilijke marktomstandigheden. In de zomer van 2023 heeft de gemeente een anterieure overeenkomst met deze ontwikkelaar gesloten. In de overeenkomst is uitgegaan van 68 appartementen die in de huursector geëxploiteerd worden, waarbij wordt voldaan aan de 30/40/30 verdeling over de prijssegmenten (40% betaalbare woningen) op basis van het woonbeleid. De ontwikkelaar heeft de gemeente verzocht om het woonprogramma in afwijking van de anterieure overeenkomst om te zetten naar de koopsector om te kunnen komen tot een haalbare business case.

De opgave om een bestaand pand te transformeren en herbestemmen op een binnenstedelijke locatie, leidt tot relatief hoge bouwkosten en beperkingen ten aanzien van de indeling van de ontwikkeling als gevolg van bestaande kolommenstructuren. Dit heeft tot gevolg dat de ontwikkelaar de business case met huurwoningen niet rendabel krijgt met woningen in de huursector. Ook leiden de fysieke



Datum 3 september 2024

beperkingen van het gebouw tot een opzet waarin de goedkope en betaalbare huurwoningen niet geclusterd in het pand kunnen worden gerealiseerd, waardoor woningcorporaties hebben aangegeven dat het niet aantrekkelijk is om deze woningen in portefeuille te nemen.

In de Zwolse binnenstad is ook veel vraag naar goedkope koopwoningen. In de allonge bij de anterieure overeenkomst, waarin de aanpassing van het woonprogramma wordt vastgelegd, zijn bepalingen uit het Zwolse pakket van maatregelen 2.0 opgenomen (anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht) die waarborgen dat de woningen in het betaalbare segment de komende jaren ook in dat segment blijven.

Omzetting van het woningbouwprogramma voor het C&A-pand van huur naar koop leidt niet tot een tekort aan sociale huurwoningen in het Stadshart. Ook met de omzetting van het woonprogramma voor het C&A-pand, wordt in het Stadshart (inclusief Weezenlanden-Noord) 29% in het sociale segment gerealiseerd.

Met het besluit over het omzetten van het woonprogramma naar de koopsector heeft de ontwikkelaar een haalbare business case waardoor de realisatie van het project verder kan worden voorbereid. Daarmee kan er een nieuwe impuls gegeven worden aan de transformatie van het Broerenkwartier.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Binnen het Broerenkwartier is draagvlak voor de plannen voor de herontwikkeling van het C&A-pand. De ontwikkelaar heeft hierover afgestemd met de omgeving. Een participatieverslag maakt onderdeel uit van de in te dienen stukken bij de omgevingsvergunningsprocedure.

Communicatie

Communicatie over dit besluit is niet van toepassing. Op basis van het besluit zijn de afspraken met de ontwikkelaar in een allonge op de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Financiën

Dit besluit heeft geen invloed op de gemeentelijke financiën voor dit project. Ook de afgesproken exploitatiebijdragen, waarvan de ontwikkelaar al een deel heeft betaald, blijven van kracht.

Risico's

Een mogelijk risico is dat andere ontwikkelende partijen om eenzelfde aanpassing van hun woningbouwprogramma vragen. De aanpassing van het woningbouwprogramma van het C&A-pand betreft echter een specifieke situatie, ingegeven door stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals bij bovenstaande argumenten is verwoord en is daarmee te zien als een unieke situatie.

Vervolg

Op basis van het besluit zijn de afspraken met de ontwikkelaar in een allonge op de anterieure overeenkomst vastgelegd. Het college neemt een besluit over de allonge. Op basis daarvan kan de uitgebreide projectomgevingsvergunningsprocedure (met omgevingsplanwijziging) worden voortgezet. De gemeente en de ontwikkelaar zijn sinds medio 2023 in gesprek over de ingediende stukken voor de omgevingsvergunningsprocedure. De verwachting is dat na goedkeuring door de gemeente van de ingediende stukken de formele procedure van start kan gaan in de tweede helft van 2024. Na de omgevingsvergunningsprocedure wordt naar verwachting in 2025 gestart met de realisatie.



Datum 3 september 2024

Openbaarheid

Deze raadsbrief is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer