



KeizersVisser

OVERHEIDSCONSULTANCY

Adviesrapport

Huisvesting Zorghotel Hierden

'Gemeente Harderwijk'

Zwolle, 31 maart 2021

Keizers & Visser B.V.:

Jan Temmink

Jan-Christiaan Goudbeek

Marieke Kruijssen

Adviesrapport

Huisvesting Zorghotel Hierden

'Gemeente Harderwijk'

Datum: 31 maart 2021

Opdrachtgever: Gemeente Harderwijk
Gerda Niemeijer
Interim manager Ruimtelijk Projectenbureau
Postbus 149
3840 AC Harderwijk

Opdrachtnemer: Keizers & Visser B.V.
Jan Temmink
Jan-Christiaan Goudbeek
Marieke Kruijssen

Thorbeckegracht 11
8011 VL Zwolle

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| 1. Aanleiding | 4 |
| 2. Opdracht en Aanpak | 9 |
| 3. Bevindingen..... | 10 |
| 4. Scenario's | 17 |
| 5 Conclusies en voorkeursscenario's | 23 |
| Bijlagen | 25 |

Bijlage 1 Gevoerde gesprekken

Bijlage 2 Gebruikte afkortingen

Bijlage 3 Convenantpartners

1. Aanleiding

§ 1.1 Ontstaan van het “woonpark Hierden”

Aan de Molenweg 34-36 te Hierden ligt in een bosrijke omgeving een woon-/zorgpark. Van oorsprong is het een vakantie-/recreatiepark met een hoofdgebouw en verdeeld over het park een aantal paviljoens met meerdere woonverblijven. Het vakantie-/recreatiepark sluit in 2015 haar deuren.

Vervolgens wordt het park gebruikt door de Woonzorgcombinatie Overijssel (WZCO), die er een woonpark gaat exploiteren. Dit woonpark is gericht op cliënten die behoefte hebben aan ‘beschermd’ en ‘tijdelijk’ wonen. Op het park is ook de mogelijkheid om 24-uurs zorg te verlenen. Ten tijde van het gebruik van de WZCO woonden er tussen de 32-34 cliënten op het park. Op het park is tevens bosrestaurant ‘Het Draakje’ gevestigd.

Inmiddels zijn de woonverblijven aan het einde van de levensduur en dienen te worden vervangen. De recente vorst- en sneeuwperiode heeft wederom de urgentie hiervoor aangetoond.

Op het park worden twee doelgroepen gehuisvest met een zorgvraag. Enerzijds een groep met een WMO/WLZ indicatie (beschermd wonen). Anderzijds een doelgroep die, door omstandigheden, geen huisvesting hebben en er gedurende een korte periode (maximaal zes maanden) tijdelijk wonen.

In maart 2019 is de WZCO failliet gegaan. Dit heeft voor onzekerheid over de continuïteit van het project gezorgd.

§ 1.2 De komst van de Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij B.V. als eigenaar van het woonpark

Als nieuwe eigenaar van de gronden en opstallen is de Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij B.V. (NOM B.V.) gekomen. Op 29 mei 2019 (kadastrale inschrijving) worden de percelen ‘Harderwijk B4304’ en ‘Harderwijk B6448’ door NOM B.V. verworven. Het complex heeft een oppervlakte van 2,244 hectare en een verwervingsprijs van € 2 miljoen (€ 89 p/m²) inclusief opstallen. Deze partij heeft het woonpark willen voortzetten zoals de WZCO het voor ogen had.

Voor de zorg en begeleiding zijn in hoofdzaak twee zorginstanties verantwoordelijk. Ook op woonpark Hierden geldt de scheiding van verantwoordelijkheden tussen wonen en zorg, sinds 2016 een wettelijke verplichting. Voor het begeleid wonen is dit Ambulante Hulp Midden Nederland (AHMN) en voor het tijdelijk wonen is dit Stichting ‘De Ontmoeting’.

De gemeente Harderwijk ziet grote meerwaarde in de faciliteiten van het woonpark voor de cliënten en de noodzaak om in de regio Noord-Veluwe afdoende plaatsen beschikbaar te hebben voor beschermd- en tijdelijk wonen. Het faillissement van de WZCO heeft dit niet veranderd. Wel heeft dit faillissement gezorgd dat de gemeente een noodzaak voelt om zelf actiever te acteren en te faciliteren.

De gemeente Harderwijk faciliteert een proces waarbij betrokken partijen met de omgeving spreken over de inpassing van dit initiatief. Hierbij is een afvaardiging van de inwoners van Hierden Bosch nadrukkelijk betrokken. Dit proces resulteert in een tweetal convenanten, voor beide doelgroepen één.

In samenwerking met omliggende gemeenten (regio Noord-Veluwe) wordt gezorgd voor opvang, als dat nodig is, en voor doorstroming naar meer zelfstandige woonvormen waar dat kan.

Opvang vindt plaats in overleg met de lokale en regionale zorg- en welzijnsorganisaties. Beschermd wonen vormt een onmisbare vorm in het proces naar zelfstandigheid. Park Hierden is een belangrijke schakel in dit proces naar zelfstandigheid. Het is een van de weinige locaties waar sprake is van een prikkelarme, beschermde omgeving met mogelijkheden voor zelfontplooiing en dagbesteding.

§ 1.3 Convenanten

In het najaar van 2020 is er voor beide doelgroepen een convenant opgesteld. Over de convenanten bestond overeenstemming, maar deze zijn uiteindelijk niet ondertekend. Hierbij maken de zorg verlenende partijen met de eigenaar van het park en de omgeving afspraken. Partijen spreken nadrukkelijk de intentie uit door te willen gaan met deze ontwikkeling onder de voorwaarden zoals in het convenant is opgeschreven. Voor ons rapport zijn de in het convenant gemaakte afspraken leidend, zonder dat deze dus geformaliseerd zijn. In deze convenanten zijn de volgende afspraken gemaakt:

§ 1.3.1 Convenant voor "Beschermd wonen"

Op het park zullen mensen komen te wonen met verschillende zorgzwaartes. Gebaseerd op een WMO indicatie kan dit variëren tussen 3C t/m 6C en voor een WLZ/VG indicatie tussen VG3 t/m VG6.

Alle bewoners zullen een zorgcontract sluiten met één van de convenantpartners, bij voorkeur met AHMN. Het is mogelijk dat een derde partij als 'onderaannemer', die geen onderdeel is van het convenant, zorg verleent.

De convenantpartners zijn opgenomen in bijlage 3.

In hoofdlijnen zijn er de navolgende afspraken gemaakt:

- Totaal 26 woonplekken (24 in paviljoens en 2 appartementen in het woonhuis);
- Looptijd is tot 1 april 2035 (15 jaar);
- Een organisatievorm die past bij de samenwerkingsvorm;
- Mogelijkheden om de ondersteuning/ behandeling flexibel te kunnen op- en afschalen afhankelijk van de behoefte van de bewoners;
- Ontschot kijken naar financieringsvormen zodat er in de exploitatie synergie kan worden behaald;
- Inzetten op wederkerigheid;
- Een herkenbare woonsfeer en wooncultuur creëren;
- Waar mogelijk samenwerking met de omwonenden zoeken.

Specifiek zijn er in het convenant ook een aantal afspraken geformuleerd die door de zorg verlenende instanties zijn gemaakt met vertegenwoordigers van de buurt.

- Periodieke participatie vanuit het park met de buurt;
- Cliënten met een bovenliggend verslavingsprobleem, cliënten die niet goed begeleid kunnen worden door het beschikbare zorgteam, delinquenten en/of cliënten met een forensische achtergrond zullen niet geplaatst worden.

De aanbieder van beschermd wonen (AHMN) draagt zorg voor professionele begeleiding voor cliënten (met zorgzwaarte pakket C) zodat hun zelfredzaamheid wordt bevorderd en zij volwaardig kunnen deelnemen aan de samenleving. Hiervoor wordt een ondersteuningsplan gemaakt waarbij zaken zoals huishouden, financiën, geestelijke- en lichamelijke gezondheid en verzorging, dagbesteding, sociaal netwerk, huiselijke relaties en maatschappelijke participatie vastgelegd.

§ 1.3.2 Convenant voor “tijdelijk wonen”

Dit convenant ziet toe op een viertal onzelfstandige woningen in het woonhuis (adres Molenweg 36). Dit woonhuis zal geheel worden gehuurd door stichting ‘De Ontmoeting’. De algehele uitgangspunten binnen dit convenant zijn, met uitzondering van de doelgroep, vergelijkbaar. De vier woningen zijn beschikbaar voor cliënten met een lichte ondersteuningsvraag, die door omstandigheden geen woonruimte hebben. Hierbij valt te denken aan cliënten die door verlies van werk hun huis zijn kwijtgeraakt, huiselijk geweld of een scheiding.

Na overleg met de omgeving zijn ook nadrukkelijk een aantal doelgroepen uitgesloten:

- Cliënten die of géén ondersteuningsvraag hebben of een matige tot zware ondersteuningsvraag;
- Delinquenten of cliënten met een forensische achtergrond;
- Cliënten die voor ‘beschermd wonen’ in aanmerking komen;
- Cliënten waarvan op voorhand duidelijk is dat deze binnen een termijn van zes maanden niet zullen uitstromen.

Hierdoor is het beeld van het project overzichtelijk. Er is tussen de convenantpartners en omwonenden overeenstemming over een totaal van 30 wooneenheden. Dit is binnen de concept convenanten uitgewerkt tot 26 eenheden voor beschermd wonen en 4 eenheden voor tijdelijk wonen. De looptijd van de afspraken bedraagt 15 jaar. In de gesprekken is door zowel convenantpartners als omwonenden aangegeven dat zij nog steeds achter de geformuleerde uitgangspunten en afspraken uit de conceptconvenanten staan.

De zorg aanbiedende partijen zoeken nadrukkelijk het overleg en de afstemming met de buurt om het draagvlak voor het project te behouden. Hierover zijn in de convenanten heldere afspraken gemaakt.

§ 1.4 Geldende planologische regels

Op dit moment (25 maart 2021) geldt het vigerende bestemmingsplan ‘Hierden Bosch’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 juni 2012 en is onherroepelijk. Voor dit perceel is ‘horeca’ als functie toegewezen, in de planvoorschriften is alleen ‘kortdurend verblijf’ toegestaan. Het project (zowel het toenmalige van WZCO als het huidige project) is in hoofdzaak hiermee strijdig.

In 2015 heeft de toenmalige eigenaar WZCO een omgevingsvergunning aangevraagd waarvoor door de gemeente Harderwijk de procedure is opgestart, maar de omgevingsvergunning heeft nimmer een onherroepelijke status gekregen. De procedure is niet volbracht, hier komen wij in hoofdstuk 3.3 verder op terug.

Voor een vervolg is het wel van belang welke beweegredenen het college van burgemeester en wethouders had om de toenmalige ontwikkeling mogelijk te willen maken.

In de omgevingsvergunning is daarover het volgende opgenomen:

*“In het bestemmingsplan Hierden Bosch is aangegeven dat op deze locatie de gebouwen, voor wat betreft verblijf(logies) alléén gebruikt mogen worden voor **kortdurend** verblijf (logies). Voorts wordt onder de specifieke aanduiding ‘Zorghotel’ verstaan ‘een hotelvoorziening waar gasten tijdelijk verblijven en op maat verzorgende, verpleegkundige en/ of (para) medische zorg en begeleiding kunnen krijgen’.*

Op grond van het bepaalde in art. 2.12.1 onder a sub 3 WABO kan er een omgevingsvergunning worden verleend indien de motivering van het besluit daartoe, een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

*De bij de aanvraag ingediende ruimtelijke onderbouwing geeft aan dat het beoogde gebruik ziet op activiteiten van de WZCO. De doelstellingen van de WZCO zien op het geven van mogelijkheden van begeleid wonen, dagbesteding en 24-uurs zorg aan cliënten met psychische of verstandelijke beperking. WZCO is voornemens in het kader van haar doelstellingen om in het Parkhotel Hierden een voorziening te realiseren ten behoeve van de huisvesting van een aantal cliënten. Gelet op deze specifieke doelstelling welke volledig in overeenstemming is met het in het vigerende bestemmingsplan genoemde ‘Zorghotel’, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – zorghotel’ kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor wat betreft de bepaling omtrent **kortdurend** verblijf (logies).*

*Ander verblijf (logies) dat **niet** als kortdurend moet worden aangemerkt is, gelet op het voornoemde, beoogd noch wenselijk.”*

Hier trekken wij samenvattend de navolgende conclusie uit:

- Het perceel Molenweg 34-36 heeft op basis van het bestemmingsplan uit 2012 mogelijkheden tot kortdurende logies;
- In het bestemmingsplan is een definitie opgenomen van een ‘zorghotel’;
- De beoogde wijziging voor perceel Molenweg 34-36 betrof de lengte van de logies (van enkele nachten of een periode van 6 maanden tot permanent);
- De vergunningsprocedure is niet afgerond, dus heeft geen rechtskracht en is het bestemmingsplan Hierden Bosch uit 2012 de geldende bestemming.

De aanvraag, die ten grondslag lag aan de omgevingsvergunning, spreekt over een permanente afwijking. Zoals eerder gemeld gaan de convenanten thans uit van een tijdelijke ontheffing voor een periode van 15 jaar. Op dit moment geldt het bestemmingsplan Hierden Bosch en is het feitelijk (en beoogd) gebruik strijdig met het geldende bestemmingsplan.

De afgelopen periode heeft er een nummeraanduiding van de wooneenheden plaatsgevonden. Dit is niet hetzelfde als huisnummers, maar maken het mogelijk om herkenbaar te zijn voor de postbezorgers en stelt de bewoners in staat om huursubsidie aan te vragen. De nummeraanduiding maakt hun woningen ‘zelfstandige’ wooneenheden.

Deze administratieve handeling heeft voor argwaan in de omgeving gezorgd. De omgeving ziet hierin de eerste stap naar grootschalige verkaveling. Een ontwikkeling waartegen veel weerstand bestaat.

§ 1.5 Terugtrekken van Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij B.V. uit het woonpark Hierden

In de herfst van 2020 geeft de NOM B.V. aan dat zij wenst te stoppen met het project. De businesscase is voor de NOM B.V. met het aantal woningen (totaal 30) niet rendabel te maken in een periode van 15 jaar met de door de hen geformuleerde rendementseisen. Gevoegd bij de onduidelijkheid over de mogelijkheden die een grondeigenaar heeft na afloop van deze periode, heeft dit geleid tot het besluit zich terug te trekken.

In de voorliggende periode heeft de NOM B.V. al wel werkzaamheden uitgevoerd en investeringen gedaan die passen binnen de convenanten. Met het terugtrekken van NOM B.V. is het project de facto ten einde. Als mogelijkheid voor een doorstart van het project biedt de NOM B.V. de gemeente Harderwijk de mogelijkheid om voor 1 april 2021 een koper te vinden voor de gronden en opstellen.

2. Opdracht en Aanpak

§ 2.1 Opdracht

De nu aanwezige huisvesting voor de inwoners is aan vervanging toe. De gemeente Harderwijk is voornemens hierbij een actieve rol te hebben. In het voorjaar van 2021 wenst het college een besluit te nemen over het scenario dat zij met voorkeur wenst uit te werken. Thans zijn er externe partners bij de zorg en huisvesting van deze inwoners betrokken. Deze wil de gemeente Harderwijk bij voorkeur ook bij de volgende fase betrekken, maar niet zonder ook inzicht te hebben in andere scenario's.

Bij aanvang van het onderzoek luidde de opdracht als volgt:

Voer een onafhankelijk onderzoek uit naar de voor- en nadelen van diverse scenario's. Het scenario waarbij de huidige partners betrokken zijn, is er daar één van. Andere mogelijke scenario's zijn bijvoorbeeld, renovatie en nieuwbouw in relatie tot de vraag wie de huisvesting voor zijn rekening neemt; een woningcorporatie of een commerciële (markt)partij. Uit het onderzoek blijkt duidelijk welk scenario de voorkeur heeft.

§ 2.2 Looptijd

De opdracht is gestart in de week van 4 januari 2021 en had een looptijd tot en met 31 maart 2021. Wij hebben op 25 maart 2021 onze bevindingen gedeeld met de ambtelijk opdrachtgever.

§ 2.3 Aanpak

Vanwege de richtlijnen van de RIVM hebben alle gesprekken digitaal plaatsgevonden. Van elk gesprek is een verslag gemaakt, dat ter controle is voorgelegd. Alle deelnemers hebben ingestemd met de weergave van het gesprek. Wij danken alle gesprekspartners voor hun bereidheid om vaak op korte termijn tijd vrij te maken voor een overleg. Een weerslag van deze gesprekken is te lezen in hoofdstuk 3.

Bij de totstandkoming van ons advies is een analyse gemaakt van de mogelijke scenario's voor het woonpark. De verschillende voor- en nadelen per scenario zijn uitgewerkt, waarop aansluitend een voorkeursscenario wordt gepresenteerd. Deze is gebaseerd op de gehouden interviews en onze ervaring en deskundigheid. Wij waren vrij om alle opties te verkennen. En hebben zodoende objectief naar de 'opbrengst' van de interviews kunnen kijken. Voor de weging van de diverse componenten is door ons ruggenspraak gehouden met de betrokken wethouders. Zij hebben de weegfactoren geprioriteerd.

Wij ontkomen er niet altijd aan om afkortingen of vakjargon te gebruiken. Dit proberen wij tot een minimum te beperken. Voor de volledigheid hebben wij in bijlage 2 een lijst opgenomen met definities en toelichtingen.

§ 2.4 Resultaat

Het resultaat is de weerslag van de gevoerde gesprekken in hoofdstuk 3, een overzicht van de verschillende door ons verkende scenario's in hoofdstuk 4. Aanvullend hierop is in hoofdstuk 5 een onderbouwing van het voorkeursscenario te lezen.

3. Bevindingen

Alle gesprekspartners hebben blijk gegeven van grote betrokkenheid bij het woonpark. Iedere gesprekspartner benaderde dit uiteraard vanuit zijn of haar eigen rol. Deze betrokkenheid richt zich op de meerwaarde die er gecreëerd wordt voor de cliënten die op het woonpark hun woning zouden vinden. De lijst met gevoerde gesprekken is opgenomen in bijlage 1.

Door de gesprekspartners is ingegaan op verschillende onderwerpen. Hieronder een opsomming, die verderop in dit hoofdstuk wordt uitgewerkt:

- De algemene indruk van de gesprekspartners wat betreft het project;
- De huidige woonomstandigheid van de bewoners op het park en de noodzaak om het project op deze plek te realiseren;
- Het huidige bestemmingsplan en de aanpalende juridische procedures om deze te wijzigen;
- De bestuurlijke visie wat betreft het behoud van het woon-/zorgpark;
- De splitsing van de gronden en opstallen, en de vastgoedontwikkeling;
- De mogelijkheid tot het anders aanwenden van de grond;
- De functie en het eigenaarschap van het restaurant en de inzet van dagbesteding op het park;
- Het nauwlettende volgen van de ontwikkelingen op het park door de omgeving.

§ 3.1 Algemene indruk

Over het algemeen wordt positief naar het woon-/zorgpark en de respectievelijke functies gekeken. Het park ligt in een mooie omgeving en de mogelijkheden tot een combinatie van woon, zorg en (beschut) werk is goed. De voorziening wordt nodig geacht op de huidige locatie. Hier maken wij een onderscheid tussen 'beschermd wonen' waar de locatie belangrijker wordt geacht dan bij 'tijdelijk wonen'. Bij 'tijdelijk wonen' is het hebben van een plek de hoofdzaak. Beide woonvormen erkennen het unieke van de locatie en de wenselijkheid dit project te laten slagen.

Alle convenantpartijen geven aan dat ze door wensen te gaan met het project zodra er een vervangende partij is gevonden voor de NOM B.V. Ook de vertegenwoordiging van omwonenden spreken ondersteunen de doorgang van het project, onder de afspraken die zijn vastgelegd in de beide convenanten.

§ 3.2 Huisvesting op het park

Harderwijk heeft als centrumgemeente een regiofunctie op het gebied van maatschappelijke opvang en/of beschermd wonen. Voor de doelgroep van de locatie in Hierden is een prikkelarme omgeving het meest geschikt en die kansen biedt voor de keten van beschermd wonen. De locatie in Hierden kenmerkt zich niet als een traditionele zorgboerderij, maar een unieke plek voor deze doelgroep. Als de locatie zou worden opgeheven, ontstaat er een maatschappelijk probleem in de opvang van de groep permanente bewoners. Althans in de omgeving van Harderwijk.

De betrokken partijen hebben geen behoefte om de doelgroep of aantal eenheden uit het convenant aan te passen. Alle overige partners staan achter het doorgaan van het project. Wat betreft de toekomstige woningen gaat het idealiter om zelfstandige woonruimtes van 35 – 40m². Partijen geven aan dat het zeer wenselijk is snel met de uitvoering te starten. De kwaliteit van de woningen is zorgwekkend. De recente sneeuw- en vorstperiode heeft dat wederom aangetoond. Alle partijen waarmee wij hebben gesproken gaan uit van flexwoningen. Dit omdat de periode van 15 jaar andere vormen van bouw financieel niet haalbaar zijn. Voor ons als opdrachtnemer zijn de convenanten leidend gewenst in het verkennen van de scenario's.

§ 3.3 Bestemmingsplan

Zoals in hoofdstuk 1.4 gesteld is alleen kortdurend verblijf mogelijk. De woonvorm van 'beschermd' wonen gaat echter over langdurig wonen. In het kader van de omgevingsvergunning heeft de gemeenteraad op 1 december 2015 ingestemd met een Verklaring van Geen Bedenkingen (VvGB). In de termijn van de ter inzagelegging zijn er zienswijzen binnengekomen. Omdat er nieuwe (zorg)partijen en aanvullende ideeën werden geopperd, is de definitieve VvGB niet aan de gemeenteraad voorgelegd en is de beoogde omgevingsvergunning dus ook niet definitief geworden.

De gesprekspartners verschillen van inzicht welke procedure het meest wenselijk is om deze ontwikkeling mogelijk te maken:

- Een ontheffing van het bestaande bestemmingsplan "Hierden Bosch" voor een periode van maximaal 15 jaar;
- Een uitgebreide procedure volgens artikel 12 lid 3 WABO. Deze procedure heeft een doorlooptijd van 26 weken. Hierbij is door gesprekspartners geopperd of de VvGB uit 2015 als onderlegger kan worden gebruikt. Wij hebben hier twijfels bij en vraagt nadere afstemming. Voordeel zou zijn dat de procedure van 26 weken kan worden verkort.

Op basis van artikel 2.23 WABO is een ontheffing voor 15 jaar mogelijk. Wij vestigen wel de aandacht op of deze procedure het niet onmogelijk maakt om het project na deze 15 jaar voort te zetten.

Welke van bovengenoemde procedures ook wordt gekozen, in beide procedures kunnen de belanghebbenden participeren.

§ 3.4 Bestuurlijke visie en vervolgfunctie woonpark

Op 9 januari 2020 is door de gemeenteraad de Nota Grondbeleid vastgesteld. Daarin staat dat de gemeente voor het bereiken van actuele maatschappelijke opgaven kan kiezen voor een actieve grondpolitiek (nota grondbeleid 2019, paragraaf 5.1.1). Op het moment dat de gewenste opgaven niet worden opgepakt door de markt of vanuit de gewenste kwaliteit, kan de gemeente onder voorwaarden overgaan tot actief grondbeleid.

Het behoud van woon-/zorgpark Hierden is een gedragen project binnen de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders van Harderwijk. Het doel om een actieve rol te vervullen uit zich in het continueren van het zorgdoel dat daar plaatsvindt. Het hebben van vastgoed wordt niet per se noodzakelijk gevonden. Gezien de huidige rentestand is financiering geen groot thema.

Vele gesprekspartners stellen de wedervraag: "Wat mag er op het complex na afloop van de ontheffing?" Bestuurlijk wordt hier door de gemeente Harderwijk een heldere stellingname gekozen: "Het project dient in ieder geval in de komende 15 jaar doorgang te vinden en ook daarna, indien er tegen die tijd nog behoefte aan is". Het convenant voorziet in het beantwoorden van die vraag door het project iedere vijf jaar te evalueren.

De gemeente Harderwijk wil een leidende rol in de regio wat betreft het combineren van wonen, - zorg, - en welzijn. De ketenaanpak waarin de gemeente werkt, wil zij het liefst voortzetten en mogelijk uitbreiden op woonzorgpark Hierden.

§ 3.5 Splitsing gronden en opstallen, en vastgoedontwikkeling

Zoals eerder gesteld heeft de NOM B.V. aangegeven het perceel te willen verkopen. Zij geeft de gemeente Harderwijk tot 1 april 2021 de tijd om een nieuwe eigenaar te vinden. Na 1 april acht de NOM B.V. zich vrij om aan een derde partij te verkopen. Een derde partij kan alleen zonder tussenkomst van de gemeente Harderwijk op de locatie starten, tenzij zij zich voegt naar het bestemmingsplan 'Hierden Bosch' uit 2012.

De vraagprijs van de NOM B.V. bedraagt € 2.800.000. Hierin is begrepen de oorspronkelijke vraagprijs, bij de aankoop verschuldigde belastingen en kosten, oprenting en investeringen in het park die in de tussenliggende periode zijn gedaan. Er wordt in opdracht van de gemeente Harderwijk een taxatie uitgevoerd, waarmee inzicht wordt verkregen over de onderverdeelde taxatiewaarde die op het perceel aanwezig is. Onderscheid tussen opstallen, renovaties/nieuwbouw en gronden is hiervoor van belang.

Alle partijen (niet zijnde de gemeente Harderwijk) die wij gesproken hebben over verwerving van gronden en de exploitatie van de opstallen, geven aan dat de complete aanschafwaarde niet past in hun exploitatiemodel waaraan een termijn van 15 jaar is gekoppeld. Zeker in combinatie met de onduidelijkheid over de mogelijkheden na afloop van het project. De gemeente Harderwijk erkent dit dilemma en bekijkt of een bijdrage van de gemeente het project haalbaar maakt. Concreet wordt gedacht aan kopen van de grond door de gemeente en een financiële bijdrage in de zogenaamde 'onrendabele top' van de woningen.

De gesprekspartners geven allen aan dat flexwoningen binnen een termijn van 15 jaar de enige haalbare woonvorm is. Ook al wordt ook voor die woningen een afschrijvingstermijn van 15 jaar aan de korte kant gevonden. Wij komen hier bij de beheersmaatregelen van de risico's in hoofdstuk 4 op terug. Voor doelstellingen op gebied van duurzaamheid en energiebesparing biedt deze woonvorm overigens prima mogelijkheden.

De wens is om de huurprijs binnen de huursubsidiegrens te behouden aangezien (vrijwel) alle bewoners op basis van hun inkomen recht op hebben. Op basis van consultatie in de markt hebben we het vertrouwen gekregen dat dit inpasbaar is.

Voor ons onderzoek is met de twee corporaties gesproken die in de gemeente Harderwijk actief zijn. Ook voor hen is de alternatieve aanwendbaarheid van belang om de haalbaarheid van het project goed te kunnen beoordelen. Deze is relevant bij het mislopen van het project. Naast de vraag wat er op het perceel vervolgens mogelijk is speelt ook de ligging ten opzichte van voorzieningen etc. een belangrijke rol.

Beide corporaties doen in het verwachtingsmanagement een duidelijke uitspraak. Gezien het voor hen geldende besluitvormingsproces gaan ze uit van een doorlooptijd van gemiddeld een jaar. Deze doorlooptijd van 9 – 12 maanden is geen garantie dat er aan het einde van de beoordeling een 'go' is. Op dit moment liggen er namelijk meer aanvragen bij beide corporaties dan zij kunnen uitvoeren. Het werken met flexwoningen is geen reden om een project af te wijzen. Beide corporaties geven echter aan dat het voor hen nieuwe woonvormen zijn, waar zij nog niet veel ervaring mee hebben.

Beide corporaties en de gemeente Harderwijk geven aan het beheer van de woningen in eigen beheer te kunnen uitvoeren. Het volledig ontzorgen (huisvesting, onderhoud en beheer) wordt ook door marktaanbieders geboden.

Indien er gekozen wordt voor een marktpartij, dient er binnen een aanbestedingsprocedure (en daaropvolgende contracten) nadrukkelijk aandacht te zijn voor de rol van zo'n partij. Deze rol dient beperkt te blijven tot de contractperiode van 15 jaar. De businesscase moet binnen die periode afgerond zijn. Na 15 jaar moet een afscheid mogelijk zijn zonder juridische of financiële geschillen.

Na de contractperiode (2036) dient de grondeigenaar dan ook eigenaar van de opstallen zijn en kan de grondeigenaar (indien dit niet de gemeente is) in samenspraak met de gemeente Harderwijk bezien wat er na die periode met het complex mag gebeuren. De vertegenwoordiging van omwonenden hebben zorgen bij de gemeente, die meerdere rollen vervult. Dat beeld van meerdere rollen zien wij ook, maar is niet ongebruikelijk. Om deze zorgen weg te nemen adviseren wij de gemeente Harderwijk transparant te zijn in wat zij doet en vanuit welke rol zij dit doet.

Geen van de partijen die wij hebben gesproken ziet een andere partij dan de gemeente Harderwijk de gronden en bestaande opstallen verwerven.

Als de gemeente het woonpark aankoopt zal zij dit alleen doen als er een toekomstperspectief is. En op basis van de onderbouwing waarom het belangrijk is om de huisvesting op deze plek te realiseren. Dit is gekoppeld aan de Nota Grondbeleid 2019. Onderdeel hiervan is een taxatie. De gemeenteraad zal, op basis van een businesscase, akkoord moeten geven op de grondverwerving.

Een punt van zorg is de situatie dat de verkrijgingsprijs naar verwachting (fors) hoger is dan de getaxeerde waarde. Het risico van staatssteun is dan aan de orde en zal, minimaal, in procedurele zin beantwoord moeten worden.

Wat betreft de vastgoedontwikkeling geeft de gemeente Harderwijk aan bereid te zijn zelf het initiatief te willen houden. Dit als antwoord op de benodigde tijd die een woningcorporatie nodig heeft een uitspraak te doen over het project. Mocht één van de beide corporaties later alsnog geïnteresseerd zijn in het project, kan het eventueel worden overgedragen. Als de achterliggende reden hiervan is dat alleen op deze wijze maximale regie kan

worden behouden, willen wij benadrukken dat ook met marktpartijen bindende afspraken te maken zijn om niet gewenste ontwikkelingen in de toekomst tegen te gaan.

Met uitzondering van een scenario waarbij de gemeente Harderwijk het gehele project voor haar rekening neemt, zien wij geen scenario voor een partij die dat ook zal kunnen en/of willen. Wij maken daarom onderscheid tussen de fase waarin het gaat over de verwerving van de gronden en bestaande opstallen en de fase waarin de vastgoedontwikkeling aan de orde is.

§ 3.6 Nieuwe woonvormen, nieuwe kansen

In de convenanten wordt nadrukkelijk benoemd dat partijen het anders willen doen dan gangbaar is. Een concrete uitwerking hiervan is niet in het convenant opgenomen. De woonvorm is hierin een nadrukkelijk onderdeel. De vastgoedontwikkeling en het beheer daarvan, mogelijk gekoppeld aan financiering, biedt in een marktconsultatie kansen. De creativiteit van de markt wordt geprikkeld om mee te denken over de haalbaarheid van het project. Deze creativiteit is minder aan de orde als de markt sec wordt gevraagd om 24 wooneenheden te leveren en aan te sluiten.

§ 3.7 Instrumenten van grondpolitiek

Wij hebben met de gemeente verkend welke wettelijke instrumenten van grondpolitiek er zijn om grip op de ontwikkeling en eigendomsoverdracht te houden. Hierbij is geconstateerd dat die niet voorhanden zijn. En dat minnelijke verwerving de geëigende weg is. Een partij die verwerft en binnen de vigerende bestemming opereert, kan op korte termijn starten.

§ 3.8 Vastgoedontwikkeling

Wat betreft de vastgoedontwikkeling, zijn er verschillende mogelijkheden. Zoals eerder aangegeven zien de gesprekspartners geen andere haalbare variant dan flexbouw. De beide corporaties hebben (veel) meer informatie en tijd nodig om dit te kunnen beoordelen. Er zijn diverse marktpartijen in dit segment van de markt aanwezig, die zullen willen meedingen naar de opdracht.

Bij de opmerking dat de gemeente openstaat voor het initiëren van de vastgoedontwikkeling, wordt de kanttekening gemaakt dat dit niet voor de complete 15 jaar hoeft te zijn. Tussentijdse overname van het project door een corporatie is bespreekbaar. De gemeente Harderwijk doet deze suggestie enkel om de continuïteit van het project te waarborgen.

Beide corporaties spreken uit dat vastgoedontwikkeling binnen de doelstelling van een corporatie past. Er worden maatschappelijke rendementseisen gehanteerd, en de eigen beheerorganisatie kan worden ingezet. Hoe de parameters van 'maatschappelijke' rendementseisen in elkaar zitten, wordt niet duidelijk. Wel dat deze lager zijn dan de normen die bij commerciële partijen gangbaar zijn.

De afgelopen jaren is tijdelijke huisvesting voor studenten en seizoenarbeiders gemeengoed geworden. Vele partijen bieden in de markt complete concepten aan van het plaatsen van woningen, inclusief beheer en onderhoud. Daarnaast maken ook corporaties gebruik van deze vorm van tijdelijke huisvesting. Eisen ten aanzien van duurzaamheid (energie en recycling) zijn op een hoog niveau.

Op dat vlak hoeft de gemeente geen concessies te doen aan haar wensen. Er zijn verschillende marktpartijen die kunnen ontzorgen door ook de financiering voor hun rekening te nemen. Niet zelden wordt hiervoor een crowdfunding georganiseerd. Een koppeling van financiering door omwonenden kan dus ook tot de mogelijkheid behoren. Dit zou de betrokkenheid van de omgeving verder kunnen vergroten bij dit project. Indien er voor een commerciële partij wordt gekozen, dan dient een marktpartij uit een transparante selectie naar voren te komen. De gemeente dient bij aanvang van zo'n proces helder te hebben wat zij wenst. Wij gaan er op dit moment vanuit dat dit project niet boven de grens van een Europese aanbesteding komt. Als grote voordeel van een aanbesteding zien wij dat innovatie en creativiteit uit de markt wordt betrokken om het project tot een succes te maken.

§ 3.9 Bosrestaurant 'Het Draakje'

Het restaurant is onderdeel van het park. De uitbater van het restaurant heeft last gehad van de publiciteit rond het faillissement van de WZCO. Dat heeft de opstart van zijn bedrijf geschaad. De afgelopen jaren heeft hij zijn bedrijf kunnen laten groeien. Hij vindt dat het restaurant een toegevoegde waarde heeft voor het woonpark zelf, de directe omgeving en de recreanten die Hierden aandoen. Vele bewoners zijn in de vorm van dagbesteding werkzaam (geweest) in zijn restaurant. Het restaurant heeft grote nadelige gevolgen van corona. Gedurende deze periode betaalt de uitbater zijn huur volledig door en toont daarmee aan een levensvatbaar bedrijf te zijn.

Een restaurant is echter commercieel vastgoed dat niet door een corporatie mag worden beheerd. Voor de gemeente en een eventuele marktpartij is het huisvesten van een restaurant geen onoverkomelijke hobbel. De restauranteigenaar wil graag door met het restaurant en de dagbestedingsfunctie die het heeft.

Gemeente Harderwijk heeft aangegeven ook na te denken over het toevoegen van 'logische' functies aan het park, die te koppelen zijn aan de cliënten die er wonen. Te denken valt aan dagbesteding en zorgvoorzieningen die voor het dorp Hierden als geheel van toegevoegde waarde zijn. Dit is voor de vertegenwoordiging van omwonenden niet vanzelfsprekend en in hun beleving strijdig met het convenant.

De gemeente wil graag met de eigenaar van het restaurant in overleg over de mogelijkheden om de maatschappelijke functie die het bosrestaurant heeft verder te ontwikkelen en uit te breiden.

§ 3.10 Dagbesteding

Om de haalbaarheid van de exploitatie te verbeteren is er in 2020 een verkenning geweest om dagbesteding toe te voegen. Door de gemeente Harderwijk en de zorg verlenende partijen wordt hier positief naar gekeken. Daarbij wel de kanttekening dat dagbesteding voor bewoners die er permanent wonen niet als ideaal wordt gezien. Ook voor hen geldt dat verandering van omgeving positief kan werken.

De locatie leent zich wel bij uitstek voor vormen van dagbesteding. Dit hoeft ook zeker niet gepaard te gaan met

af en aan rijden van autobusjes, welke een grote belasting geeft op de Molenweg. Verkeerskundig is dit niet door ons verder onderzocht.

§ 3.11 Omwonenden

Er is argwaan ontstaan bij de vertegenwoordiging van omwonenden over de ontwikkelingen op het perceel. Het verloop van het proces en de achterliggende periode hebben het vertrouwen in de gemeente Harderwijk niet vergroot. Wij zien de inspanningen van de gemeente Harderwijk om bestuurlijk gemaakte afspraken na te komen, maar constateren dat gemaakte afspraken zorgen voor nieuwe zorgpunten. Het meest treffend hierin is de termijn van 15 jaar. Dat geeft duidelijkheid voor de komende periode, maar zegt niets over de periode erna. En juist daar zit een groot punt van zorg.

De buurt onderschrijft de ontwikkeling zoals die voor ogen is, binnen de kaders van het convenant. In de buurt zijn twijfels over de motieven van de huidige eigenaar (NOM B.V.). De huisnummertoekening (volgens de gemeente om cliënten in aanmerking te laten komen voor huursubsidie) wordt gezien als een eerste opstap naar grootschalige verkaveling van percelen.

De mogelijk andere rol van de gemeente is voor de vertegenwoordiging van omwonenden een nieuwe ontwikkeling. De verschillende rollen, die de gemeente Harderwijk kan vervullen, zorgen voor argwaan. Hierbij merken wij op dat het niet ongebruikelijk is dat een gemeente eigenaar van de grond is, waarbij ze leidend is in de planologische ontwikkeling en ook een publiekrechtelijke taak heeft met betrekking tot vergunningverlening. Hierbij maken wij de kanttekening dat dit niet op voorhand beoogd was door de gemeente Harderwijk, maar op tafel kwam na het terugtrekken van de NOM B.V. uit het project.

De omgeving wenst graag geïnformeerd en betrokken te blijven bij de ontwikkelingen op het perceel. Dit is van belang om het draagvlak te behouden voor het project. De omgeving heeft ingestemd met de tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan voor een termijn van 15 jaar en niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Als het gaat om aanvullende functies op het park, die buiten de convenantafspraken liggen, dient volgens hen een nieuw gesprek geopend te worden. Een bestemmingswijziging wordt door de buurt als issue gezien, omdat het mogelijkheden voor de gemeente breder en gunstiger maakt.

Mocht de gemeente nieuwe/aanvullende plannen willen realiseren, dan betekent het niet dat de buurt daar niet voor open staat, maar hierover wel inspraak wenst. Wat betreft de aanvullende zorg- en/of dorpsfuncties gaat het de buurt met name om de verkeersbewegingen op de Molenweg. Een weg die volgens de bewoners smal is en waar hard wordt gereden. Als er verschillende dagactiviteiten voor bewoners en andere mensen worden georganiseerd, wordt door de bewoners verondersteld dat er continue aan- en afvoer van mensen is. Het inzetten van aanvullende functies moet voor de omgeving behaphaar zijn.

4. Scenario's

§ 4.1 Een gedeelde oplossing

Op basis van de gesprekken, die met verschillende betrokken partijen zijn gevoerd, is een viertal scenario's opgesteld. Achtereenvolgens worden de gesprekspartners, de voor- en nadelen van de geschetste scenario's en mogelijke beheersmaatregelen voor mogelijke risico's genoemd. In de scenario's wordt een knip gemaakt tussen enerzijds grond en opstallen en anderzijds vastgoedontwikkeling. Er zijn vier scenario's waarbij de gemeente, een woningcorporatie, een commerciële partij of de NOM B.V. leidend is.

Door de huidige eigenaar is een deadline gesteld waarbinnen de gemeente Harderwijk moet aangeven of zij de gronden en bestaande opstallen wenst te kopen. Na de termijn (gesteld op 1 april 2021) acht NOM B.V. zich vrij om aan andere geïnteresseerde partijen te verkopen. Om een antwoord te hebben op deze tijdsdruk splitsen wij het proces twee fasen. Enerzijds het op (zeer) korte termijn verwerven van de gronden en bestaande opstallen (fase I). En anderzijds het op korte/middellange termijn ontwikkelen van een up-to-date huisvestingsoplossing voor de bewoners (fase II).

§ 4.2 Fase I – verwerving van gronden en bestaande opstallen

- Scenario 1: De gemeente Harderwijk neemt het initiatief en verwerft de grond en bestaande opstallen van NOM B.V.
- Scenario 2: Een van de beide woningcorporaties die in de gemeente Harderwijk actief is verwerft de gronden en bestaande opstallen van NOM B.V.
- Scenario 3: Een (commerciële) marktpartij verwerft de gronden en bestaande opstallen van NOM B.V.
- Scenario 4: De huidige eigenaar NOM B.V. behoudt de gronden en opstallen.

Samenvatting van de voor- en nadelen behorend bij de verschillende scenario's:

| Scenario 1 | Scenario 2 | Scenario 3 | Scenario 4 |
|---|--|--|--|
| <p><u>Voordelen:</u></p> <p>Project kan op korte termijn worden voortgezet.</p> <p>De partij geeft vertrouwen aan de omgeving en convenantpartners Indien gewenst kan het project na 15 jaar worden voortgezet.</p> | <p>De partij geeft vertrouwen aan de omgeving en convenantpartners</p> <p>Indien gewenst kan het project na 15 jaar worden voortgezet.</p> | <p>De financiering van de grond en opstallen ligt bij een derde partij.</p> | <p>Project kan op korte termijn worden voortgezet.</p> <p>De financiering van de grond en opstallen ligt bij een derde partij.</p> |
| Scenario 1 | Scenario 2 | Scenario 3 | Scenario 4 |
| <p><u>Nadelen:</u></p> <p>Deze investering vraagt een kapitaalbeslag.</p> <p>Gemeente is er in principe niet voor het huisvesten van commerciële partijen (restaurant).</p> <p>Onzeker of de waardering voor de verkrijgingsprijs standhoudt in de gemeentelijke administratie.</p> | <p>Besluitvorming kost tijd (9-12 maanden).</p> <p>Corporatie is terughoudend in het doen van investeringen in grond.</p> <p>Commercieel vastgoed is voor corporaties niet toegestaan.</p> <p>Wat zijn de mogelijkheden van het perceel na afloop van het project?</p> | <p>Kost tijd daar er een transparante selectie dient plaats te vinden.</p> <p>Wil helderheid over de mogelijkheden van het perceel na afloop van de 15 jaar.</p> <p>Deze partij zal ook invloed op het bestaande convenant willen hebben.</p> <p>De functie na afloop van het project zal dusdanig rendabel zijn dat project na 15 jaar zal stoppen.</p> <p>Door het bovenstaande punt zal het draagvlak in de omgeving (erg) laag zijn.</p> | <p>Wil helderheid over de mogelijkheden van het perceel na afloop van de 15 jaar.</p> <p>Het vertrouwen van andere partners is geschaad door het terugtrekken uit het project.</p> <p>De uitgangspunten van het project zullen ook in deze fase ter discussie worden gesteld.</p> <p>De functie na afloop van het project zal dusdanig rendabel zijn dat project na 15 jaar zal stoppen.</p> <p>Door het bovenstaande punt zal het draagvlak in de omgeving (erg) laag zijn.</p> |

§ 4.3 Fase II – vastgoedontwikkeling

- Scenario 1: De gemeente Harderwijk investeert in de vastgoedontwikkeling.
- Scenario 2: Een van de beide woningcorporaties die in de gemeente Harderwijk actief is investeert in de vastgoedontwikkeling.
- Scenario 3: Een (commerciële) marktpartij investeert in de vastgoedontwikkeling.
- Scenario 4: De huidige eigenaar NOM BV verricht de investeringen in de vastgoedontwikkeling.

Samenvatting van de voor- en nadelen behorend bij de verschillende scenario's:

| Scenario 1 | Scenario 2 | Scenario 3 | Scenario 4 |
|---|--|---|--|
| <p><u>Voordelen:</u></p> <p>Kan op korte termijn starten.</p> | <p>De specifieke doelgroep past binnen de doelstelling van een corporatie.</p> <p>Neemt de vastgoedfinanciering voor haar rekening.</p> <p>Heeft een beheerorganisatie die hiervoor ingezet kan worden.</p> <p>Hanteert rendementseisen die als 'maatschappelijk' gezien worden.</p> | <p>Neemt de vastgoedfinanciering voor haar rekening.</p> <p>Restaurant 'Het Draakje' kan eenvoudig onderdeel blijven van het project.</p> | <p>Kan op korte termijn starten.</p> <p>Neemt de vastgoedfinanciering voor haar rekening.</p> <p>Restaurant 'Het Draakje' kan eenvoudig onderdeel blijven van het project.</p> |
| Scenario 1 | Scenario 2 | Scenario 3 | Scenario 4 |
| <p><u>Nadelen:</u></p> <p>De gemeente Harderwijk heeft hier geen (wettelijke) taak.</p> | <p>Besluitvorming kost tijd (9-12 maanden).</p> <p>Op voorhand geen zekerheid of project ook positief door besluitvormingstraject komt.</p> <p>Restaurant "Het Draakje" vraagt om een aparte oplossing.</p> | <p>Er zal een aanbesteding gehouden moeten worden.</p> <p>Een investeerder in vastgoed is niet per definitie een geschikte beheerder.</p> <p>Partij rekent met commerciële rendementseisen.</p> | <p>Partij rekent met commerciële rendementseisen.</p> <p>Een investeerder in vastgoed is niet per definitie een geschikte beheerder.</p> |

§ 4.4 Risicobeheersing

Het project kent de nodige uitdagingen. Ten eerste de huidige eigenaar, die minimaal de investeringen met mogelijk een kleine winstoverslag wenst te krijgen bij de verkoop van de grond en bestaande opstallen. Ten tweede een investeringsvraag die uitgaat van vrijwel complete vervanging van de bestaande opstallen (woonunits) en grondige renovatie van het hoofdgebouw.

De huidige vraagprijs (25 maart 2021) bedraagt € 2.800.000 voor beide kadastrale percelen. Om met name de financiële risico's van het project te beperken zien wij enkele mogelijkheden. De verwervingsprijs van de gronden en bestaande opstallen heeft als risico in zich dat de huidige eigenaar zich baseert op een volledig commerciële functie (horeca met logies). Met wellicht de doorkijk van een toekomstige transformatie naar permanent wonen.

De gemeente zal willen verwerven tegen een prijs die passend is binnen de beoogde, maatschappelijke, functie, De waarde hiervan zal financieel lager zijn. Als de gemeente Harderwijk besluit te gaan verwerven, zal de verwervingsprijs hoger zijn dan de functie rechtvaardigt.

U kunt voor dit financiële verschil twee beheersmaatregelen treffen:

1. De ontwikkeling van het nieuwe project concentreren op één van de beide percelen. Het andere perceel kan dan worden doorverkocht of wordt niet van de NOM B.V. verworven en met hen worden voor de invulling van dat perceel andere afspraken gemaakt.
Nadeel hiervan is dat hier kwalitatieve concessies aan het project worden gedaan (ruimte, rust, etc.).
2. Vanuit de regio Noord-Veluwe zijn de afgelopen jaren niet alle middelen die voor beschermd wonen beschikbaar waren benut. Die overschotten zijn uitgekeerd aan de deelnemende gemeenten en in de gemeente Harderwijk is dit toegevoegd aan de 'reserve sociaal domein'. Overwogen kan worden om het bedrag dat teveel wordt betaald met deze reserve te verrekenen.

Ten aanzien van de vastgoedontwikkeling worden een aantal randvoorwaarden gesteld die de exploitatie lastiger maken. Enerzijds de eis om binnen de huursubsidiegrens te blijven en anderzijds dat het project binnen 15 jaar geëxploiteerd moet worden. Hierdoor ontstaat, naar alle waarschijnlijkheid, een onrendabele top in het project. Onder onrendabele top wordt verstaan: "*Het verschil tussen de investering en de markt- of beleidswaarde die wordt gecreëerd*". De onrendabele top maakt duidelijk dat de investering niet wordt terugverdiend gedurende de exploitatie van de woning.

Hiervoor zien wij een vijftal mogelijke beheersmaatregelen:

1. Vanuit de reguliere werkbudgetten, die in de regio Noord-Veluwe voor beschermd wonen beschikbaar zijn, fondsen beschikbaar stellen. Hierbij zou betrokken kunnen worden dat dit project een regionale uitstraling en functie heeft.
2. Vanuit de regio Noord-Veluwe zijn de afgelopen jaren niet alle middelen die voor beschermd wonen beschikbaar waren benut. Die overschotten zijn uitgekeerd aan de deelnemende gemeenten en in de gemeente Harderwijk is dit toegevoegd aan de 'reserve sociaal domein'. Overwogen kan worden om het bedrag aan onrendabele top met deze reserve te verrekenen.

3. De provincie Gelderland heeft subsidieprojecten waarmee zij projecten kan vlottrekken als deze maatschappelijke meerwaarde heeft én een onrendabele top. Overleg met de provincie Gelderland zal moeten leren of de aard en omvang van dit project hiervoor in aanmerking komt. Subsidies kunnen oplopen tot 12 ½% van de investering.
4. Maatschappelijke functies toevoegen aan het project. Hierbij valt te denken aan vormen van dagbesteding en functies, welke voor het gehele dorp Hierden van toegevoegde waarde zijn.

Nadeel: Volgens de vertegenwoordiging van omwonenden zorgt dit voor een forse toename aan verkeersbewegingen die de Molenweg niet aan zou kunnen. Verkeerskundig is dit niet verder uitgezocht. En toevoeging van deze functies is niet opgenomen in de gesloten convenanten en vraagt nader overleg met omwonenden.

5. Voor aanleg van nutsvoorzieningen (water, elektra en openbare ruimte) kan ook bezien worden of andere reguliere gemeentelijke budgetten hiervoor beschikbaar kunnen zijn.

In algemene zin is van belang dat alle pogingen om het project financieel haalbaar te maken wel moeten passen binnen de regels passen waardoor staatssteun wordt vermeden. De voorgestelde (mogelijke) maatregelen hebben een tweeledig doel:

1. De kans van slagen van de investering vergroten.
2. De vastgoedexploitatie economisch rendabel binnen de gestelde termijn van 15 jaar te laten plaatsvinden. Dit om te voorkomen dat aan het einde van de periode van 15 jaar investeringen nog een boekwaarde hebben die gecompenseerd moeten worden. Dit laatste zal een beslag leggen op de discussie over een vervolgfunctie.

5 Conclusies en voorkeursscenario's

§ 5.1 Toetsingscriteria

In de afwegingen per scenario zijn verschillende criteria meegenomen, geformuleerd door de opdrachtgever. Dit zijn, op volgorde van urgentie de volgende: tijd (continuïteit), maatschappelijk draagvlak, juridisch/planologisch, risico's en geld. Hieronder zullen deze worden toegelicht worden:

1. **Tijd:** is vanuit bestuurlijk oogpunt de belangrijkste factor, vanwege de huidige huisvestingssituatie van de inwoners. Naast tijd weegt continuïteit ook mee binnen dit huisvestingsvraagstuk: het voortzetten van dit project op deze plek heeft de hoogste prioriteit.
2. **Maatschappelijk draagvlak:** de gemeente Harderwijk wil hierin verder kijken dan draagvlak in de directe omgeving. Het project wordt gezien als kans om de regio te laten zien welk belang gemeente Harderwijk hecht aan zorg. Hierin wil ze verder gaan dan alleen het aanbieden van woon- en zorggelegenheid op het park. Wens is om het woonpark door te ontwikkelen naar een plek die meerdere functies bekleedt binnen zorg en welzijn voor de inwoners van de gemeente (bijvoorbeeld de vestiging van een huisarts/dementie ondersteuning/dagbesteding etc.).
3. **Juridisch/planologisch:** de gemeente Harderwijk wenst met een ontheffing voor maximaal 15 jaar ontheffing te verlenen van het geldende bestemmingsplan.
4. **Risico's:** deze zijn goed te overzien met de huidige (zorg)partners die allen aangeven door te willen gaan met het project.
5. **Geld:** de minst zwaar liggende factor vanuit bestuurlijk oogpunt.

§ 5.2 Fase I – Grondverwerving en bestaande opstallen

Gelet op bovenstaande punten zien wij ten aanzien van de op korte termijn een rol voor de gemeente Harderwijk. Zij kan snel acteren en dat geeft haar een voorsprong ten opzichte van een woningcorporatie. Hierbij speelt ook de grote mate van onzekerheid of een corporatie wel volledig grondeigenaar wenst te zijn.

Een commerciële partij zien wij niet als gewenste grondeigenaar daar deze belangen heeft bij de (commerciële) vervolgfunctie waar de gemeente in deze fase niet over wenst te besluiten.

Voorkeursscenario Keizers & Visser voor fase I:

Gemeente Harderwijk voert het gesprek met de NOM B.V. om de gronden te verwerven.

§ 5.3 Fase II – Vastgoedexploitatie

Er is een noodzaak om op korte termijn tot nieuwe huisvesting over te gaan. De vragen voor vervangende bouw, verbouwing van het woonhuis en het beheer/onderhoud voor de periode van 15 jaar dienen georganiseerd te worden.

Zowel de gemeente Harderwijk als een marktpartij kan op korte termijn deze ontwikkeling invullen. Een corporatie heeft een te lange periode (met blijvende onzekerheid) nodig dit project voortvarend op te pakken. Gezien de veelheid aan partijen die bij het project betrokken zijn is het ons inziens wenselijk dat er met één vastgoedpartij gewerkt wordt die verhuur, beheer en (regulier) onderhoud voor haar rekening neemt. De markt biedt daar naar ons inzicht afdoende mogelijkheden om dit vernieuwend vorm te geven. Via een aanbesteding kan deze partij geselecteerd worden. De gemeente Harderwijk kan dit ook vanuit haar intentie, maar het is niet haar corebusiness.

Om als gemeente Harderwijk regie te houden is het van belang middels bijvoorbeeld erfpachtovereenkomsten te borgen dat de gemeente na afloop van de contractperiode volledig eigenaar van het complex is (inclusief opstallen).

Voorkeursscenario Keizers & Visser voor fase II:

Selecteer via een aanbesteding een marktpartij die bouw, beheer en onderhoud organiseert voor een periode van 15 jaar waarna de grondeigenaar het eigendom van het vastgoed overgedragen krijgt.

Bijlagen

Bijlage 1 – Gevoerde gesprekken

| Datum | Organisatie | Aanwezig namens organisatie | Aanwezig namens Keizers & Visser |
|------------------|--|---|---|
| 6 januari 2021 | Gemeente Harderwijk | Gerda Niemeijer Bert van Putten | Jan Temmink Jan-Christiaan Goudbeek Marieke Kruijssen |
| 13 januari 2021 | N.O.M. BV | Harry Frens | Jan-Christiaan Goudbeek Marieke Kruijssen |
| 15 januari 2021 | Stichting “De Ontmoeting” | Jan Pieter Maas | Jan-Christiaan Goudbeek Marieke Kruijssen |
| 15 januari 2021 | Ambulante Hulpverlening Midden Nederland | Erik van Malenstein | Jan-Christiaan Goudbeek Marieke Kruijssen |
| 18 januari 2021 | Gemeente Harderwijk | Jeroen de Jong Gerda Niemeijer Bert van Putten | Jan Temmink Jan-Christiaan Goudbeek Marieke Kruijssen |
| 19 januari 2021 | Gemeente Harderwijk AHMN | Gert Jan van Noort Erik van Malenstein Jenny van Engelen | Jan Temmink |
| 20 januari 2021 | GGZ Centraal | Gerrit Huisman | Jan-Christiaan Goudbeek Marieke Kruijssen |
| 21 januari 2021 | UWOON | Iris Uittien | Jan-Christiaan Goudbeek Marieke Kruijssen |
| 22 januari 2021 | Bosrestaurant “Het Draakje” | Kenneth Mo | Jan-Christiaan Goudbeek Marieke Kruijssen |
| 27 januari 2021 | Gemeente Harderwijk | Gertjan Maatkamp Gilbert Westerink | Jan-Christiaan Goudbeek Marieke Kruijssen |
| 29 januari 2021 | Gemeente Harderwijk | Sharon Duschka | Jan-Christiaan Goudbeek Marieke Kruijssen |
| 1 februari 2021 | Omnia Wonen | Aart Smink | Jan-Christiaan Goudbeek Marieke Kruijssen |
| 17 februari 2021 | Gemeente Harderwijk | Gert Jan van Noort Jeroen de Jong | Jan Temmink Jan-Christiaan Goudbeek Marieke Kruijssen |
| 24 februari 2021 | Gemeente Harderwijk | Gerda Niemeijer Bert van Putten | Jan Temmink Jan-Christiaan Goudbeek Marieke Kruijssen |
| 4 maart 2021 | Gemeente Harderwijk Vertegenwoordiging omwonenden | Gert Jan van Noort Jeroen de Jong Piet van der Wal Nick Westendorp | Jan Temmink Jan-Christiaan Goudbeek Marieke Kruijssen |
| 10 maart 2021 | UWOON | Iris Uittien | Jan-Christiaan Goudbeek Marieke Kruijssen |
| 12 maart 2021 | Vertegenwoordiging omwonenden | Piet van der Wal Nick Westendorp Maarten Cornelissen | Jan-Christiaan Goudbeek Marieke Kruijssen |
| 25 maart 2021 | Gemeente Harderwijk | Gerda Niemeijer Bert van Putten | Jan Temmink, Jan-Christiaan Goudbeek en Marieke Kruijssen |

Bijlage 2 – Gebruikte afkortingen

| | |
|-------------------|---|
| VG | Verstandelijk gehandicapt |
| WLZ | Wet langdurige zorg |
| WLZ indicatie VG3 | Wonen met begeleiding en verzorging |
| WLZ indicatie VG4 | Wonen met begeleiding en intensieve verzorging |
| WLZ indicatie VG5 | Wonen met intensieve begeleiding en intensieve verzorging |
| WLZ indicatie VG6 | Wonen met intensieve begeleiding, verzorging en gedragsregulering |
| WMO | Wet maatschappelijke ondersteuning |
| WMO indicatie 3C | Beschermd wonen met intensieve begeleiding |
| WMO indicatie 4C | Gestructureerd beschermd wonen met intensieve begeleiding en verzorging |
| WMO indicatie 5C | Beschermd wonen met intensieve begeleiding en gedragsregulering |
| WMO indicatie 6C | Beschermd wonen met intensieve begeleiding en intensieve verpleging en verzorging |

Bijlage 3 – Convenantpartners

Convenant voor begeleid wonen

| | |
|---|--|
| Ambulante Zorg Midden Nederland | www.ambulantehulpverlening.nl |
| IrisZorg | www.iriszorg.nl |
| GGZ Centraal | www.ggzcentraal.nl |
| Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij B.V. | www.nom.nl |

Convenant voor tijdelijk wonen

| | |
|---|--|
| Stichting De Ontmoeting | www.ontmoeting.org |
| EBC Zorg | www.ebczorg.nl |
| Zorg Dat | www.zorgdat.nl |
| Stimenz | www.stimenz.nl |
| Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij B.V. | www.nom.nl |