

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000245380
Datum:	12 mei 2026
Opsteller:	M. van Dooren
Portefuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Inzet Woonfonds Waterfront fase 3 - deelgebied 4A

Het college van B&W besluit:

Het college besluit de raad voor te stellen een bedrag van maximaal € 270.000,= vanuit de bestemmingsreserve Woonfonds beschikbaar te stellen voor de bouw van 27 sociale huurwoningen in deelgebied 4A van fase 3 van het Waterfront en daarvoor het deel van het fonds dat gelabeld is voor betaalbare koopwoningen in te zetten.

Inleiding

Aanleiding

In deelgebied 4A van fase 3 van het Waterfront ontwikkelt Synchron/Koopmans 2 gebouwen. Eén gebouw voor 12 koopappartementen en een gebouw met 27 sociale huurappartementen op een plint met een bestemming voor maatschappelijke doeleinden. In deze plint is ruimte voor de vestiging van de huisartsenpraktijk Waterfront.

De bouw van de 27 sociale huurappartementen is in eerste aanleg niet haalbaar.

De prijs voor de woningen overstijgt het budget dat Omnia per woning beschikbaar heeft. Omdat uit een onafhankelijke toets blijkt dat de bouwkosten marktconform zijn, is gezocht naar andere middelen om het project haalbaar te maken.

Door bijdragen van alle drie bij deze ontwikkeling betrokken partijen is het verschil tussen VON prijs (€ 324.000,=) en beschikbaar normbedrag (€ 285.000,=) gedicht en wordt de bouw van 27 sociale huurwoningen veilig gesteld.

De zekerheid (onvoorwaardelijke koopovereenkomst) over de afname van deze 27 woningen door Omnia is voor Synchron/Koopmans randvoorwaardelijk om te kunnen starten met de bouw.

Onderdeel van het project is ook de bouw van 12 koopappartementen in een naastgelegen gebouw. Ook het verkoopsucces van deze woningen bepaalt het moment dat wordt overgegaan tot de start van de bouw van het project.

De bijdrage uit het fonds is daarmee doorslaggevend voor de voortgang van de ontwikkeling van dit deelproject van fase 3 van het Waterfront.

Vanuit het Woonfonds is geld beschikbaar gesteld voor een subsidieregeling voor het stimuleren van de ontwikkeling van sociale huur. Het Waterfront en andere grote gebiedsontwikkelingen zijn van deze regeling uitgesloten. Om toch vanuit het fonds bij te kunnen dragen, moet er binnen het fonds geschoven worden. Geld dat bestemd is voor het stimuleren van sociale koop wordt dan ingezet voor het stimuleren van de bouw van sociale huur woningen.

Het woningbouwprogramma van het Waterfront maakt onderdeel uit van de woningbouwprogrammering voor de hele stad. Voor de stad als geheel en ook per project is een mix aan verschillende woningtypen vastgesteld. Naast betaalbare koop (rijwoningen en studio's in Ons Stadsgezicht) is er op 3 plaatsen ruimte voor sociale huurwoningen. Kleinere appartementen en studio's om Kade10 (in aanbouw), levensloopbestendige woningen in Ons Stadsgezicht (oplevering in Q3 2026) en meer-kamer appartementen in deelgebied 4A.

Kader

1. Gebiedsontwikkeling fase 3 Waterfront. Het stedenbouwkundig plan, de woningbouwprogrammering en het bestemmingsplan (nu omgevingsplan).
2. Woonfonds en de besluiten die zijn genomen over de inzet van het fonds.

Alternatieven

Het woonfonds niet in te zetten voor de ontwikkeling van 27 sociale huurwoningen en

- De woningen op de koopmarkt aan te bieden.
- Het project niet te ontwikkelen.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de bouw van 27 sociale huurwoningen in het Waterfront.

Argumenten

1. Het Woonfonds heeft als doel het stimuleren van de bouw van betaalbare woningen binnen de gemeente Harderwijk. Zo wordt het fonds ingezet om de onrendabele top die ontstaat bij de ontwikkeling van sociale huurwoningen af te dekken. De bijdrage uit het fonds maakt de ontwikkeling van, in dit geval, 27 sociale huurwoningen mogelijk. Binnen het fonds zijn schotten aangebracht. Een deel van het fonds is bedoeld voor het stimuleren van sociale huur en een ander deel wordt ingezet voor het stimuleren van de bouw van betaalbare koopwoningen. Het deel van het fonds dat wordt gebruikt voor het stimuleren van de bouw van sociale huurwoningen is grotendeels ingezet ten behoeve van een subsidieregeling. Het Waterfront is echter, samen met andere grote gebiedsontwikkelingen, van deze regeling uitgesloten. Om toch een beroep op de inzet van het fonds te kunnen doen moet geld dat was bestemd voor het stimuleren van betaalbare koop worden ingezet voor het stimuleren van de bouw van sociale huurwoningen. Wanneer het Woonfonds kan worden ingezet voor de realisatie van de 27 sociale **huurappartementen** in het Waterfront dan wordt de bijdrage per woning gesteld op maximaal € 10.000,=. In totaal wordt er dus een bijdrage van € 270.000,= uit het Woonfonds gevraagd.

Omgevingswet

Niet van toepassing.

Financiën

Het haalbaar maken van het project is een verantwoordelijkheid van alle 3 de betrokken partijen: gemeente, ontwikkelaar en corporatie.

- a) De ontwikkelaar/bouwer draagt bij door de percentages voor Winst en Risico naar beneden toe bij te stellen (van 5% naar 2%). Per woning betekent dat een besparing van circa € 9.000,=.
- b) Omnia verhoogt het intern gehanteerde normbedrag voor de koop van sociale huurappartementen van deze grootte met € 20.000,= per woning.
- c) De gemeente draagt bij aan het wegwerken van het laatste deel van de onrendabele top door per woning maximaal € 10.000,= bij te dragen (in totaal € 270.000,=).

Sub a) Technisch gezien maakt deze ontwikkeling onderdeel uit van fase 2 van het Waterfront aangezien de ontwikkeling van dit deelgebied dient ter compensatie van geschrapt bouwprogramma in het toekomstige Aaltjespark. Op basis van de Samenwerkings Overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partijen kan 5% Algemene Kosten (AK) en 6% Winst en Risico (W+R) in rekening worden gebracht. De ontwikkelaar draagt bij aan de haalbaarheid van het project door het percentage W+R bij te stellen naar 2%.

De bouwkosten zijn onafhankelijk getoetst en zijn beoordeeld als marktconform. Zo wordt voorkomen dat met de bijdrage van Omnia en de gemeente Harderwijk alsnog wordt bijgedragen aan de winst van ontwikkelaar en/of de bouwer.

In het besluit over de kaders voor het Woonfonds is een onderverdeling gemaakt tussen bestedingsdoelen. In onderstaande tabel vindt u (op hoofdlijnen) een overzicht van de stand van zaken van deze bestedingsdoelen. In dit overzicht is de voorgestelde claim van €270.000 voor de realisatie van de 27 sociale huurwoningen nog niet verwerkt.

Bestedingsdoelen Woonfonds	Totaal beschikbaar	Geclaimd 2023 t/m 2026	Restant na claims
Bijdragen voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen en verhuureenheden	€ 1.750.000,-	€ 1.750.000	€ 0
Bijdragen voor de ontwikkeling van betaalbare koopwoningen	€ 1.750.000,-	€ 375.000,-	€ 1.375.000,-
Innovatie	€ 500.000,-	€ 175.000,-	€ 325.000,-
Ambtelijke capaciteit, onderzoek, uitvoering volkshuisvestelijk omgevingsprogramma (voorheen woonvisie)	€ 1.000.000,-	€ 1.000.000,-	€ 0,-
Subtotaal	€ 5.000.000,-	€ 3.300.000,-	€ 1.700.000,-
Nog te ontvangen bijdrage Flora Jozina			€ 660.000,-

Duurzaamheid

Het project voldoet aan de duurzaamheidseisen die in het Waterfront aan de ontwikkeling van dit deelgebied zijn verbonden en in de koopovereenkomst met de ontwikkelaar zijn vastgelegd.

Inwonerperspectief

De bouw van 27 woningen in een woningbouwcategorie waar veel vraag naar is, wordt met dit besluit mogelijk gemaakt.

Onderdeel van het project is ook de ontwikkeling van de begane grond voor maatschappelijke doeleinden. De start van de bouw is **niet** afhankelijk van de invulling van deze plint. Anders gezegd: ook wanneer er nog geen koper of huurder is voor de plint, wordt toch gestart met de bouw.

De nu op het Waterfront gevestigde huisarts is nadrukkelijk in beeld om naar deze plint te verhuizen en hier een definitieve plek te vinden. Dat is ook nodig omdat het huidige tijdelijke onderkomen van de huisarts eind 2027 komt te vervallen door de gebiedsontwikkeling van het vijfde deelgebied van fase 3 van het Waterfront. Dit deelgebied wordt op dit moment aanbesteed. Het is ook zeer wenselijk om deze voorziening voor het Waterfront te behouden.

De gemeente faciliteert deze verhuizing zoveel als mogelijk. De financiële uitdagingen die met de inzet van het Woonfonds en de bijdrage van andere partijen worden overwonnen waar het de woningen betreft, gelden echter ook voor de huisarts. De bouwkosten zijn relatief hoog en daarmee staat de business case van de huisarts onder druk. Met de huisarts wordt gesproken aan welke knoppen nog kan worden gedraaid om ook voor deze functie een haalbaar plan te kunnen maken.

Communicatie

Als de pers vragen heeft over het besluit, licht de wethouder dit toe tijdens het persuur. Ook zal via de lijn van de projectcommunicatie over de ontwikkeling van dit deelgebied worden gecommuniceerd door een nieuwsbericht op de website www.waterfontharderwijk.nl te plaatsen

Uitvoering

Na het besluit wordt de koopovereenkomst tussen Omnia en de ontwikkelaar definitief en wordt gestart met de voorbereidingen van de bouw van dit complex langs de Burgemeester de Meesterstraat.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

Geen