



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	563344	Datum Raadsvergadering	15-12-2025
Onderwerp	Project G. van Damstraat	Datum commissievergadering	01-12-2025
Portefeuillehouders	Wethouder C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

1. Kennis genomen hebbend van de haalbaarheidsstudie voor het project aan de G. van Damstraat, in te stemmen met de daarbij horende financiële business case;
2. In te stemmen met de voorgestelde structurele bijdragen vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015 voor wonen, zorg en wijkgericht werken;
3. In te stemmen met de verkoop van de grond ten behoeve van dit project, conform de in de financiële business case verkoop genoemde uitgangspunten en de daarbij horende financiële verplichtingen.

Kernboodschap

De gemeenteraad te informeren over het feit dat de ontwikkelende partijen, Het Ouden Huis, Obliëk en Habion, in samenspraak met gemeente, een haalbaar project hebben ontwikkeld voor woningbouw en zorg op de locatie van de voormalige basisschool aan de G. van Damstraat in Montfoort. Hiervoor heeft het College van Burgemeester en Wethouders op d.d. 11 november 2025, ingestemd met een afwijking van de Doelgroepenverordening en de vigerende parkeernormen. De gemeenteraad wordt gevraagd akkoord te gaan met de financiële uitgangspunten uit de financiële businesscase, met in de bijzonder de structurele bijdrage uit de Wmo-gelden en het overgaan tot verkoop van de grond.

Bijlage(n)

1. Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat
2. Financiële business case verkoop project G. van Damstraat – GEHEIM. Geheimhouding vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders op 11 november 2025, op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, alsmede het bepaalde in artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, aangezien openbaarmaking de economische en/of financiële belangen van de gemeente kan schaden.

Aanleiding

Landelijk is er een steeds grotere behoefte aan (sociale) huurwoningen en aan een zekere mate van zorg voor verscheidene doelgroepen, Montfoort is daarop geen uitzondering. Het Ouden Huis wil als initiatiefnemer op de locatie Van Damstraat inspelen op deze vraag en in samenwerking met woningcorporatie Habion een appartementencomplex realiseren die ruimte biedt voor senioren, met of zonder zorgvraag. Tevens wordt een aantal woningen gerealiseerd voor de bewoners van Obliëk. Afgelopen jaren is de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële haalbaarheid van dit initiatief onderzocht. In de bijlagen vindt u de resultaten: een haalbaar plan, voorzien van (financiële) afspraken met Het Ouden Huis, aan de G. van Damstraat.



Dit raadsvoorstel dient ter begeleiding van een tweetal bijlagen en moet nadrukkelijk in samenhang met die bijlagen gelezen te worden. De financiële bijlage is geheim.

Gewenst resultaat

Een maatschappelijk, ruimtelijk en financieel haalbaar plan voor de ontwikkeling van een appartementencomplex aan de Van Damstraat. Hierbij is instemming van de gemeenteraad op de financiële afspraken van essentieel belang voor het vervolg. Na positief besluit zullen partijen samen het plan voltooien zodat de ruimtelijke procedure in gang kan worden gezet en uiteindelijk tot realisatie van het complex kan worden overgegaan.

Argumenten / Toelichting

1.1. De samenwerkende partijen concluderen dat er sprake is van een haalbaar plan, waarbij een aantal onderdelen nog verder moet worden uitgezocht.

Voor de inhoud van het plan zelf wordt gemakshalve verwezen naar bijlage 1; de haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat. In deze haalbaarheidsstudie wordt aandacht besteed aan onder andere het plan zelf, het programma, het maatschappelijk draagvlak en financiële haalbaarheid. In de haalbaarheidsstudie komen al deze onderdelen samen, waarbij de conclusie is dat er sprake is van een haalbaar plan voor de bouw van 116 woningen. Zowel de participatie als de vorming van het plan is in samenspraak gedaan c.q. ontwikkeld met ambtelijke en bestuurlijke vertegenwoordiging vanuit de gemeente.

Er is in de haalbaarheidsfase reeds een flinke stap gezet richting de te doorlopen omgevingsprocedure. Veel onderzoeken, denk aan onderwerpen zoals mobiliteit, geluid en ecologie, zijn al (op hoofdlijnen) gedaan (en beoordeeld door de ODRU). Dit was noodzakelijk voor de beoordeling van de haalbaarheid.

Na akkoord van de raad zal het plan verder uitgewerkt worden, zo ook ten aanzien van het onderdeel Verkeer. Nu al is duidelijk dat alle opties verkeersveilig kunnen en zullen zijn, ook voor de fietsers langs dit nieuwe gebouw. Het plan, in relatie tot de omgeving, voldoet ruimschoots aan alle normen die hiervoor gelden. Of het nu één- of tweerichtingsverkeer (met een zogenaamde knip in het midden) zal worden, elke variant kan en zal verkeersveilig worden ingericht voor zowel fietsers, huidige omwonenden als nieuwe bewoners. Over deze en andere uitwerkingen zullen wij u in het kader van de Omgevingsprocedure (volgend jaar) verder informeren.

1.2. De beoogde nieuwbouw sluit aan op een groot aantal beleidsuitgangspunten van de gemeente

Dit plan behelst 116 huurwoningen waarvan een groot aandeel betaalbare woningen bedoeld voor ouderen met vragen op gebied van welbevinden en zorg, voor jongeren met focus op autismespectrumstoornis, voor enkele jongeren die willen bijdragen op het gebied van welbevinden en met een gemeenschappelijke ruimte ten dienste van de bewoners, de buurt en de stad (wijkgericht werken). Verder sluit het concept van Het Oude Huis en de aanpalende seniorenhuisvesting aan bij de doelstelling van het Hoofdlijnenakkoord Ouderenzorg (HLO) van het ministerie van VWS.

De gemeente heeft regelmatig inwoners waarvoor zij huisvesting zoekt. Deze inwoners vragen om uiteenlopende redenen ondersteuning vanuit de gemeente bij het vinden van passende huisvesting.

Vanwege de uiteenlopende redenen is deze groep mensen op voorhand niet te 'definiëren' en is maatwerk geboden. Voorbeelden van kandidaten zijn mensen bij wie hun woning niet meer passend is bij hun fysieke mogelijkheden, een veranderende gezinssituatie, zoals scheiding, overlijden van een partner waarbij de achterblijvende partner niet zelfredzaam genoeg is, een te laag inkomen voor het handhaven van een woonhuis, psychosociale problematiek of andere redenen.



De gemeente Montfoort voelt zich verantwoordelijk voor haar inwoners, die zich zonder steuntje in de rug het niet redden. Daar waar het gaat om een combinatie van huisvesting en zorg wil de gemeente extra ondersteunen. Waar het een inwoner binnen het reguliere wonen door diverse redenen niet lukt om woonruimte te vinden, maar voor wie de noodzaak tot passende ondersteuning essentieel is, doet de gemeente een beroep op Het Ouden Huis, Obliek en Habion. Zij zijn bereid hierin een bijdrage te leveren door voor deze doelgroepen vijf sociale huurwoningen beschikbaar te stellen. De beschikbaar gestelde woningen worden naar rato verdeeld tussen Habion, Het Ouden Huis en Obliek. De gemeente draagt voor deze specifieke plaatsingen bij aan de woon- en zorg component.

1.3. In de financiële businesscase wordt aangegeven waar partijen in bijdragen en waar zij risico's lopen om tot een haalbaar plan te komen. De gemeenteraad wordt gevraagd akkoord te gaan met de financiële uitgangspunten vanuit de gemeente.

De financiële businesscase is het resultaat van onderhandelingen tussen gemeente, Het Ouden Huis en Habion. Het plan en afsprakenpakket kent voor de gemeente een aantal financiële elementen die hieronder puntsgewijs en op hoofdniveau worden toegelicht. De onderdelen Wmo en grondverkoop worden bij beslis-punt 2 en 3 nader toegelicht. Bijlage 2 (geheim) geeft een nadere cijfermatige toelichting.

Het beoogde plan kent een grotendeels sociaal karakter en heeft daarmee een beperkte opbrengstpotentie. Dit zet met name de businesscase van Het Ouden Huis en Habion onder druk. Vanuit diverse subsidieregelingen zijn aanvullende financiële middelen gezocht. De gemeente zal daarbij een bijdrage aanvragen binnen de Rijksregeling Realisatiestimulans. Wanneer een bijdrage volgt, wordt dit beschikbaar gesteld aan Het Ouden Huis. Daarnaast geldt dat de gemeente al eerder een RHA (Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen) heeft ontvangen. Deze bijdrage wordt ook beschikbaar gesteld aan Het Ouden Huis maar vervalt op moment dat de Realisatiestimulans wordt ontvangen (mag niet gestapeld worden).

2.1. In het nieuwe pand komen ook woningen voor bijzondere doelgroepen

De gemeente wil gebruik maken van de woningen ten behoeve van het huisvesten van bijzondere doelgroepen vanuit haar verantwoordelijkheden binnen de Wmo. Met Het Ouden Huis, Obliek en Habion zijn afspraken gemaakt dat de gemeente tegen een vaste vergoeding per woning per jaar langjarig de mogelijkheid krijgt om bewoners te kunnen toewijzen in het complex.

2.2. In de beoogde nieuwbouw wordt een sociaal centrum voor de wijk gerealiseerd.

Het plan bevat gemeenschappelijke ruimten die niet alleen voor bewoners maar ook voor en door mensen uit de wijk gebruikt kunnen worden. De gemeente wil een ontmoetingsplek realiseren en hiervoor zijn afspraken gemaakt over een jaarlijkse vergoeding die de gemeente betaald. De realisatie en exploitatie van deze ruimten zijn daarbij voor rekening en risico van Het Ouden Huis c.q. Habion.

Wijkgericht werken is een investering in duurzame wijkontwikkeling in Montfoort. Hiervoor wordt een sociaal centrum gerealiseerd voor en door de wijk. Er komen gemeenschappelijke ruimten waar bewoners en wijkbewoners samen kunnen komen in een zowel sociaal veilige en beschermde setting voor kwetsbare ouderen als publiek toegankelijke ruimten waar ook de buurt gebruik van kan maken.

In Montfoort neemt de vergrijzing toe, wat leidt tot nieuwe uitdagingen: meer ouderen die zelfstandig willen blijven wonen, met als risico's eenzaamheid en toenemende druk op welbevinden en zorg. Een goed functionerende gemeenschappelijke ruimte kan het verschil maken. Het is een plek voor ontmoeting en samenwerking, een spil in de wijk waar preventie en verbinding samenkomen. Deze ruimten kunnen bijvoorbeeld worden gebruikt voor samen koffie drinken, (avond)eten, activiteiten als spelletjes, film kijken, muziek maken, hersengymnastiek en bijvoorbeeld vergaderingen, hobbyruimte of buurtvoorzieningen.



Door vroegtijdig signaleren kunnen zwaardere zorgvragen worden voorkomen. Dit betekent minder beroep op Wmo-voorzieningen, minder GGZ-opnames en minder veiligheidsinterventies.

Voor het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten voor activiteiten in het sociaal domein, die aansluiten bij voornoemde punten en aansluiten bij wijkgericht werken, wordt een jaarlijkse gemeentelijke bijdrage voorgesteld.

3.1. Belangrijk financieel uitgangspunt is dat de gemeente de grond verkoopt.

De gemeente is eigenaar van de grond. In de business case wordt uitgegaan van verkoop in huidige staat tegen een vast overeengekomen koopsom. Dit betreft een marktconforme koopsom op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid.

Voor de gemeentelijke kosten geldt de koopsom als kostendrager. De gemeentelijke kosten hebben betrekking op de boekwaarde van het perceel, de gemeentelijke plankosten (inclusief historische kosten), de deelcompensatie en benodigde onderzoeken. De financiële business case verkoop is sluitend.

Zoals te doen gebruikelijk bij dergelijke ontwikkelingen en grondtransacties ten behoeve van nieuwbouwonwikkeling, worden er afspraken gemaakt en vastgelegd in een overeenkomst tussen partijen.

3.2. De verkoop van de grond is conform publicatie in 2022.

In 2022 heeft de gemeente, conform de Didam-jurisprudentie een 1-gegadigde publicatie gedaan waarin zij bekend maakte voornemens te zijn de gronden te verkopen aan Het Ouden Huis in samenwerking met Stichting Obliet, onderbouwd met de motivatie dat deze partijen als enige serieuze gegadigden in aanmerking kwamen. Binnen de termijn heeft zich geen andere gegadigde gemeld. Daarom wordt de SOK nu aangegaan met Het Ouden Huis Charlie B.V. (onderdeel van Het Ouden Huis).

Het Ouden Huis werkt samen met Habion, een landelijke woningcorporatie gespecialiseerd in ouderenhuisvesting. Habion treedt op als eindbelegger en investeerder en zal de gerealiseerde woningen in eigendom nemen en exploiteren. Daarmee ligt de bouw en ontwikkeling primair bij Het Ouden Huis, terwijl de exploitatie en instandhouding op lange termijn wordt geborgd door Habion.

3.3. Genoemde grondprijs is het resultaat van onderhandelingen en is marktconform

Onderdeel van de afspraken tussen Het Ouden Huis en gemeente is een koopsom voor het perceel met opstallen in huidige staat. Partijen zullen hiervoor een koop- en realisatieovereenkomst opstellen (2026). De grondprijs is opgebouwd uit de grondwaarde voor bouwrijpe grond conform het gemeentelijke grondbeleid en wordt vervolgens verminderd met de exploitatiekosten die Het Ouden Huis maakt ten behoeve van de ontwikkeling. Een onderbouwing is weergegeven in tabel 2 in bijlage 2.

Voor de sociale huurappartementen geldt een vaste grondprijs conform het gemeentelijk grondprijsbeleid. Daarbij is voor de negen studio's een gereduceerde grondprijs toegepast als gevolg van het kleine woonoppervlak en lage huurniveau (kwaliteitskortingsgrens). Dit type woning is binnen het grondprijsbeleid niet als zodanig concreet opgenomen. De middenhuurwoningen en de vrije sectorhuurwoningen volgen een residuele grondwaardebenadering conform gemeentelijk beleid. Voor de ontmoetingsruimte en gemeenschappelijke ruimten binnen het complex is geen grondprijs gerekend aangezien deze ruimten ondersteunend zijn aan de woningen en deze geen zelfstandige maatschappelijke voorzieningen betreffen (zoals voorzien in het grondprijsbeleid). De exploitatiekosten zijn conform opgave van Het Ouden Huis die een onderbouwing heeft geleverd van de beoogde kosten voor het in bouwrijpe staat krijgen van de locatie, de kosten voor planontwikkeling en onderzoeken en de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente heeft deze kosten op hoofdniveau getoetst en als realistisch en passend beoordeeld.



Kanttekeningen en alternatieven

Er is in concept overeengekomen met de ontwikkelende partijen dat enkele (financiële) risico's bij de gemeente liggen en vice versa. Er wordt nog een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De locatie is op voorhand onverdacht (onderzocht). In geval uit het (bodem)onderzoek blijkt dat sprake is van vervuiling in de bodem, zijn de mogelijke kosten voor nader onderzoek, sanering en opruiming voor rekening van de gemeente. Deze kosten zijn in de afspraken met Het Ouden Huis gemaximaliseerd op € 100.000,-. In geval sprake is van een negatief scenario waarbij hogere kosten noodzakelijk zijn, treden partijen in overleg over de ontstane situatie en oplossing. Alhoewel het verkennende bodemonderzoek nog moet plaatsvinden, bestaat er geen concrete verwachting op bodemverontreiniging (op basis van historisch onderzoek). Veiligheidshalve is een stelpost van € 100.000 opgenomen voor eventuele kosten voor opruiming en sanering. In geval geen sprake is van noodzakelijke ingrepen, kan dit budget vrijvallen.

Financiën

Zie financiële bijlage 2.

Juridische gevolgen

De financieel-juridische afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst. Zodra de conceptovereenkomst kan rekenen op wederzijds instemming van partijen, zal deze ter goedkeuring worden voorgelegd aan het college. Voor de goede orde, de overeenkomst legt juridisch vast hetgeen in onderhavig voorstel, inclusief bijlagen, beschreven.

Planning en aanpak

Bij positief besluit op deze haalbaarheidsstudie wordt gestart met de plandoorontwikkeling. Onderstaand prognose van de planning.

- | | |
|-------------------------------|--|
| • Kwartaal III en IV 2025 | deelonderzoeken ten behoeve van omgevingsplan |
| • Kwartaal III 2025 en I 2026 | indieningsgereed maken omgevingsplan en bouwplan |
| • Kwartaal I en II 2026 | procedure omgevingsplan en bouwplan |
| • Kwartaal III 2026 | sloop school* |
| • Kwartaal III 2026** | onherroepelijke omgevingsvergunning |
| • Kwartaal I 2027 | start bouw |

Communicatie / Participatie

Afgelopen jaar is diverse keren gesproken met omwonenden en geïnteresseerden. De participatie ging onder andere over inpassing van het gebouw, de hoogte, afstand tot omliggende woningen, verkeer en parkeren. Van de gehele participatie is een verslag gemaakt als onderdeel van de haalbaarheidsstudie. Zie haalbaarheidsstudie, hoofdstuk 7.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Zie haalbaarheidsstudie, o.a. 2.12.

Toets inclusiviteit

Deze ontwikkeling faciliteert inclusiviteit en is dus voor een ieder toegankelijk, ongeacht onder andere leeftijd, fysieke (on)mogelijkheden, sociaal-religieuze achtergrond of gender.



Montfoort, 11 november 2025,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,



M.H. van der Veer



mr. P.J. van Hartkamp-de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 15 december 2025 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Kennis genomen hebbend van de haalbaarheidsstudie voor het project aan de G. van Damstraat, in te stemmen met de daarbij horende financiële business case;
2. In te stemmen met de voorgestelde structurele bijdragen vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015 voor wonen, zorg en wijkgericht werken;
3. In te stemmen met de verkoop van de grond ten behoeve van dit project, conform de in de financiële business case verkoop genoemde uitgangspunten en de daarbij horende financiële verplichtingen.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong