Locatie Euterpe, Maasland
Notitie Hoofdlijnenovereenkomst

Datum : 15 november 2022

1. Inleiding

De gemeente Midden-Delfland en Wonen Midden-Delfland voeren sinds juni 2022 overleg over de realisatie van tijdelijke woningen op het terrein Euterpe in Maasland. Aanleiding is de huisvesting van Oekraïners.
Uit het ambtelijk overleg is een ontwerp voortgekomen met 30 woningen, geschikt voor 86 personen, zoals omschreven in de notitie Voorlopig Ontwerp d.d. 2 november 2022.
De planning is om deze woningen uiterlijk juli 2023 op te leveren, zodat ca. 51 vluchtelingen hierin gehuisvest kunnen worden. Naast Oekraïners is er ook huisvesting mogelijk van lokale woningzoekenden zoals starters en spoedzoekers.
Om de realisatie mogelijk te maken hebben gemeente en WMD bestuurlijk commitment naar elkaar uitgesproken. Op basis hiervan heeft WMD een leverancier van modulaire woningen opdracht gegeven voor een verkaveling en ontwerp en snapt de gemeente zich in om realisatie planologisch en technisch, mogelijk te maken.

2. Hoofdlijnenovereenkomst samenwerking gemeente – WMD

Nu het Voorlopig Ontwerp gereed is, wensen gemeente en WMD de afspraken schriftelijk vast te leggen. Met een ‘Hoofdlijnenovereenkomst’ (HOVK) worden de basis afspraken vastgelegd, waarmee op korte termijn zowel binnen de gemeente als binnen WMD de besluitvorming kan starten.
De essentie van de HOVK is:

Overwegingen:
- Gemeente wenst op korte termijn huisvesting te realiseren voor Oekraïners, starters en spoedzoekers;
- Gemeente is eigenaar van de locatie Euterpe;
- De locatie heeft als bestemming ‘maatschappelijk’. Er kan middels een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan (en tijdelijke omgevingsvergunning) voor maximaal 10 jaar woningbouw worden toegestaan;
- De gemeente nog geen besluit heeft genomen over de planologische invulling van de voornoemde locatie na 10 jaar;
- WMD verhuurt als TI sociale huurwoningen in Maasland en wenst haar bezit uit te breiden met appartementen;
- Partijen willen de hoofdlijnen van de samenwerking vastleggen in deze overeenkomst en dit hierna uitwerken in een (ontwikkel- en) realisatieovereenkomst en overige noodzakelijke overeenkomsten.

Komen overeen:
- De locatie Euterpe wordt voor 10 jaar beschikbaar gesteld door de gemeente voor tijdelijke woningbouw.
- De gemeente verhuurt de grond onder de woningen in deze eerste tien jaar aan WMD voor een symbolisch bedrag van 1,=/jaar, onder voorwaarde dat dit voldoet aan het zgn. Didam-arrest, hetgeen nog nader uitgezocht gaat worden.
- De openbare ruimte blijft in bezit en beheer van de gemeente. De gemeente geeft opdracht voor het woonrijp maken en inrichting openbare ruimte.
- WMD investeert in de realisatie van 30 appartementen en zal deze verhuren en beheren. De appartementen worden gebouwd met een modulair systeem, waardoor snelle ontwikkeling naar een vergunningsaanvraag en realisatie mogelijk is.
- Partijen werken samen om de appartementen zo snel mogelijk te realiseren, waarbij partijen streven naar oplevering uiterlijk juli 2023.

- De termijn van 10 jaar (vergunning en grond) is te kort voor WMD om de investering financieel rendabel te maken. Hiervoor is een langere periode van in totaal minimaal 20 jaar vereist.
- De gemeente geeft WMD daarom de garantie dat alle door WMD in het kader van deze overeenkomst gerealiseerde woningen, na ommekomst van de 10 jaar, voor een extra termijn van minimaal 10 jaar verhuurd kunnen worden.
- Partijen maken ook nadere afspraken over het proces om te komen tot verlenging van de eerste 10 jaar op een nog te bepalen locatie.
- De woningen op Euterpe worden verhuurd als sociale huurwoning met als doelgroepen Oekraïners, starters en spoedzoekers.
- Voor de omgevingsvergunning zijn legeskosten verschuldigd conform de Legesverordening. Gemeente en WMD voeren nader overleg over compensatie van deze kosten.
- Partijen dragen ieder de kosten voor het eigen werkapparaat en voor opdrachten aan derden om de realisatie van het project mogelijk te maken.
- De gemeente spant zich in om subsidies te verkrijgen.
- Nadere afspraken worden gemaakt over het beheer van de openbare ruimte op het terrein.

Proces
- Partijen voeren regelmatig overleg over de voortgang, op twee niveaus: bestuurlijk en ambtelijk.
- Partijen hebben afstemming over de besluitvorming binnen de eigen organisatie.
- WMD is voornemens de omgevingsvergunning aan te vragen, vooruitlopend op de ondertekening van deze overeenkomst.
- Uiterlijk bij bouwrijp opleveren van het terrein, tekenen partijen een (ontwikkel- en) realisatieovereenkomst en een huurovereenkomst en/of opstalovereenkomst voor de grond.
- De gemeente tekent die overeenkomsten na goedkeuring door de gemeenteraad.
- Indien de gemeenteraad niet met de overeenkomsten instemt en de omgevingsvergunning wel is aangevraagd, treden partijen met elkaar in overleg over de ontstane situatie en de wijze waarop met de door WMD gemaakte kosten zal worden omgegaan.
- Partijen overleggen bijtijds over de toewijzing van de woningen.
- Communicatie over het project wordt afgestemd en waar mogelijk gezamenlijk gevoerd.

Planning
Partijen streven naar het realiseren van de woningen in de zomer van 2023. De planning hiervoor is:
- November 2022: WMD verstrekt opdracht voor het Definitief Ontwerp
- Eind november: presentatie DO en goedkeuring
- Begin december (na behandeling in de Commissie van de gemeenteraad d.d. 6 december 2022): indiening aanvraag omgevingsvergunning
- Maart 2023: oplevering bouwrijp terrein aan WMD
- Juni 2023: toewijzing, realisatie woningen en inrichting terrein
- Juli 2023: start verhuur en beheer

Overige voorwaarden:
- Geldigheidsduur (tot ondertekening ontwikkel en/of realisatieovereenkomst, tenzij eerder een besluit tot opzegging wordt genomen)
- Overige bepalingen (Nederlands recht en geschillen via de rechter)