Raadsvergadering: 07 juni 2022
Besluit: unaniem besloten

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000271899
Onderwerp:	Raadsvooorstel Voorbereidingskrediet Urgentielocatie Krusemanlaan Noord
Datum raadsvergadering:	07 juni 2022
Agendapunt:	7
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma begroting:	Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Het college heeft besloten om aan de raad voor te stellen om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen zodat van start kan worden gegaan met de ontwikkeling van de Urgentielocatie Krusemanlaan Noord en deze te ontwikkelen als locatie voor sociale huurwoningen.
Door het college van Heerhugowaard is in 2021 een aantal locaties in Heerhugowaard aangewezen als Urgentielocaties Sociale Woningbouw. Dit zijn locaties in eigendom van de gemeente waar samen met de corporaties Woonwaard en Woonstichting Langedijk sociale huurwoningen ontwikkeld worden. De gemeente Heerhugowaard, Woonwaard en Woonstichting Langedijk hebben in dit kader op 18 november 2021 een Intentieovereenkomst ondertekend. De keuze hiervoor komt voort uit het grote tekort aan sociale huurwoningen voor allerlei woningzoekenden, waaronder jongeren, spoedzoekers, uitstromers vanuit het Pact Wonen met ondersteuning, statushouders en sinds begin 2022 ook vluchtelingen uit Oekraïne.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Een voorbereidingskrediet ter grootte van € 115.000,- ter beschikking te stellen voor de gebiedsontwikkeling van de Urgentielocatie Krusemanlaan Noord;
2. Het bedrag van dit voorbereidingskrediet te verwerken in de op te stellen grondexploitatie voor de Urgentielocatie Krusemanlaan Noord.

Inleiding



Door het college van Heerhugowaard is in 2021 een aantal locaties in Heerhugowaard aangewezen als Urgentielocaties Sociale Woningbouw. Dit zijn locaties in eigendom van de gemeente waar samen met de corporaties Woonwaard en Woonstichting Langedijk sociale huurwoningen ontwikkeld worden. De gemeente Heerhugowaard, Woonwaard en Woonstichting Langedijk hebben in dit kader op 18 november 2021 een Intentieovereenkomst ondertekend. De keuze hiervoor komt voort uit het grote tekort aan sociale huurwoningen voor allerlei woningzoekenden, waaronder jongeren, spoedzoekers, uitstromers vanuit het Pact Wonen met ondersteuning, statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne.

Vanuit deze achtergrond wordt de Urgentielocatie Krusemanlaan Noord ontwikkeld als locatie voor ca. 100 sociale huurwoningen. Gelet op de grote behoefte hieraan wordt er nadrukkelijk onderzocht op welke wijze de ontwikkeling kan worden versneld ten opzichte van een regulier ontwikkelingsproces, onder meer door toepassing van modulaire flexibele woonconcepten.

Beoogd effect

Ontwikkeling en realisatie van de Urgentielocatie Krusemanlaan Noord met een programma van ca. 100 sociale huurwoningen ten behoeve van huisvesting van reguliere woningzoekenden en meerdere doelgroepen van het woonbeleid.

Kader

De kaders voor dit besluit worden gevormd door:

- Coalitieakkoord: 10.000 woningen in Dijk en Waard erbij voor 2030 en het realiseren van flexibele woningen;
- Intentieovereenkomst Urgentielocaties Sociale Huurwoningen: ondertekend door gemeente Heerhugowaard, Woonwaard en Woonstichting Langedijk op 18 november 2021;
- Pact Wonen met ondersteuning: ondertekend door alle gemeenten in de regio Alkmaar, zorgpartijen en woningcorporaties, waaronder Woonwaard en Woonstichting Langedijk;
- Het woonbeleid voor Heerhugowaard en Langedijk.

Motivering per besluitpunt

1) *De raad voor te stellen om, vooruitlopend op de op te stellen grondexploitatie, een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen ter grootte van € 115.000*

Om de gebiedsontwikkeling te kunnen starten worden werkzaamheden verricht en kosten gemaakt. Vooruitlopend op de op te stellen grondexploitatie, die als een van de producten volgt uit dit proces, wordt uw raad voorgesteld een voorbereidingskrediet ter grootte van € 115.000 beschikbaar te stellen.

2) *Dit voorbereidingskrediet te verwerken in de op te stellen grondexploitatie*

Het voorbereidingskrediet wordt verwerkt in de op te stellen grondexploitatie Urgentielocatie Krusemanlaan Noord.

Kanttekeningen en risico's

Er wordt ingestoken op een snel planproces om zo snel mogelijk te kunnen voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen om de beoogde doelgroepen te kunnen huisvesten. Dit kan leiden tot de noodzaak tot het maken van keuzes gedurende het planproces waarvoor bij een meer reguliere gebiedsontwikkeling meer tijd uitgetrokken zou worden. Dit zal in nauw overleg met de projectwethouder worden besproken en, indien nodig, aan het college ter goedkeuring worden voorgelegd.

Alternatieven

Het alternatief voor de beoogde gebiedsontwikkeling van de locatie als Urgentielocatie sociale woningbouw, is het ontwikkelen van de locatie in een regulier tempo, met een regulier programma met meer differentiatie en een hogere financiële opbrengst tot gevolg. Dat zou echter geen recht doen aan de eerdere besluitvorming over deze locatie en de geschetste argumenten voor de keuze voor de ontwikkeling van deze locatie als Urgentielocatie sociale woningbouw.

Samenwerking en participatie

Er zal bij deze gebiedsontwikkeling nauw worden samengewerkt met de partners Woonwaard en Woonstichting Langedijk. Ook de beoogd producenten van modulaire woonconcepten worden vroegtijdig in het planproces betrokken met het oog op de gewenste snelheid.

Er zal een communicatieproces worden opgezet met omwonenden en andere belanghebbenden van deze locatie, te beginnen met een bewonersbrief.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

Bij gebiedsontwikkeling gaan de kosten voor de baten uit. Om die reden wordt aan uw raad verzocht een voorbereidingskrediet aan de raad ter grootte van € 115.000 beschikbaar te stellen. De uiteindelijke financiële gevolgen zullen worden verwerkt in een op te stellen grondexploitatie voor deze locatie en zullen sterk afhankelijk zijn van het te realiseren programma. Over de grondexploitatie vindt te zijner tijd separate besluitvorming plaats.
Het voorbereidingskrediet is benodigd ter dekking van de kosten voor:

- Projectleiding
- Quickscan bestemmingsplan en uitvoering bijbehorende onderzoeken
- Opstellen stedenbouwkundig plan
- Interne urenkosten:
    - civieltechnische voorbereiding bouwrijpmaken
    - communicatie/participatie
    - stedenbouw
    - planeconomie
    - vastgoed
    - wonen
    - mobiliteit

Communicatie

Na besluitvorming in het college is een bewonersbrief verstuurd naar de omwonenden van het plangebied.
In overleg met de projectwethouder zal de verder wijze van communicatie met omwonenden en andere belanghebbenden nader worden bepaald.

Uitvoering

Na dit besluit kan formeel worden gestart met de gebiedsontwikkeling van de Urgentielocatie Krusemanlaan Noord.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

Geen

Bijlagen ter informatie

Geen

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Raadsvooorstel Voorbereidingskrediet Urgentielocatie Krusemanlaan Noord
Zaaknummer:	0000271899
Datum raadsvergadering:	07 juni 2022
Agendapunt:	7

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op artikel 189 van de gemeentewet (budgetrecht) en diverse artikelen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

besluit:

1. Een voorbereidingskrediet ter grootte van € 115.000,- ter beschikking te stellen voor de gebiedsontwikkeling van de Urgentielocatie Krusemanlaan Noord;
2. Het bedrag van dit voorbereidingskrediet te verwerken in de op te stellen grondexploitatie voor de Urgentielocatie Krusemanlaan Noord.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 07 juni 2022

De griffier,

B.M.M. (Bregje) de Jong

De voorzitter,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel