RAADSVOORSTEL

Postregistratienummer	21.0017127

Onderwerp	Voorstel tot het verwerven van grond in Hoogwoud-oost voor de ontwikkeling van woningbouw
Sector	Grondgebiedzaken
Portefeuillehouder	H.P.J.M. ter Veen
Steller	W. Brander

Inleiding

Medio 2020 is ten oosten van Hoogwoud een perceel agrarische grond van circa 10 hectare (ha) met opstallen door de eigenaren aan de gemeente Opmeer te koop aangeboden (zie bijlage). Door de ligging een unieke kans om grond te verwerven voor de ontwikkeling van woningbouw, waarmee invulling kan worden gegeven aan de grote behoefte van starters, senioren en betaalbare, sociale woningen, de leefbaarheid van Hoogwoud kan worden bevorderd en het voorzieningenniveau kan worden behouden. Voldoende motieven om in samenspraak met de aanbiedende partij (de aanbieder) een proces te starten om de waarde van de grond en opstallen te laten taxeren, om uiteindelijk te komen tot een gezamenlijke koopovereenkomst. Bij aanvang van dit laatste stadium bleek dat een tweede kopende partij bij aanbieder in beeld was. Om reden dat voor aanvang van het proces exclusiviteit met de aanbieder was overeengekomen, heeft de gemeente beslag laten leggen op de grond en opstallen, waardoor verkoop aan derden door aanbieder niet langer mogelijk was. Om dit beslag te laten ontbinden, heeft de aanbieder een rechtszaak tegen de gemeente aangespannen. Gedurende dit proces heeft de tweede koper zich bij de gemeente kenbaar gemaakt en dit blijkt de combinatie KlokGroep/Kuin/USP (de combinatie) te zijn, ons welbekend van de gezamenlijke ontwikkeling van woningbouwlocatie Heerenweide.
Om tot een minnelijke oplossing met de aanbieder te komen, hebben de gemeente en de combinatie de intentie uitgesproken om gezamenlijk tot aankoop en ontwikkeling van het aangeboden perceel agrarische grond (circa 9,65 ha) te komen. Dit perceel kan worden verworven voor het bedrag van € 1.940.000, waarvan de gemeente het oorspronkelijk geboden bedrag van € 1.265.000 inbrengt en de combinatie een bedrag van € 675.000. Verder zal de combinatie voor € 260.000 de aankoop van de opstallen met onderliggende grond (circa 0,45 ha) voor rekening nemen. Dit voorstel is voorgelegd aan en besproken met de aanbieder, die zich hierin kan vinden

en wat ertoe heeft geleid dat deze partij het verzoek aan de rechtbank heeft gedaan om de behandeling van de rechtszaak op te schorten.
Tussen de gemeente en de combinatie is afgesproken dat dit voorstel aan de gemeenteraad wordt voorgelegd om de benodigde middelen beschikbaar te stellen en in te stemmen met de gezamenlijke ontwikkeling van de agrarische grond voor woningbouw. Na het raadsbesluit zal een intentieovereenkomst tussen de gemeente en de combinatie worden afgesloten waarin de afspraken worden vastgelegd om te komen tot een samenwerkingsconstruct voor de gezamenlijke woningbouwontwikkeling. Naar rato van de kapitaalverstrekking zullen de gemeente (circa 65%) en de combinatie (circa 35%) participeren in de grondexploitatie (GREX) en de combinatie zal volledig (100%) voor eigen rekening en risico de vastgoedexploitatie voeren.
Voor de ondersteuning bij de voorbereiding, begeleiding en (juridische) advisering van de onder andere de grondverwerving, het aangaan van een samenwerkingsconstruct en de procedures voor de woningbouwontwikkeling, zullen de gemeente en de combinatie ieder een financiële reservering van € 235.000 doen. Voor de grondverwerving (€ 1.265.000) en ondersteuning (€ 235.0000) tezamen is de bijdrage van de gemeente derhalve € 1,5 miljoen.

Beslispunten

1. Een krediet van € 1.5 miljoen beschikbaar te stellen, ten laste van de Reserve Grondbedrijf, om bij te dragen aan de verwerving en ontwikkeling van circa 10 ha grond ten oosten van Hoogwoud, gelokaliseerd op de overzichtskaart in de bijlage van dit raadsbesluit;
2. De intentie uit te spreken voornoemde grond te gaan bestemmen voor woningbouw;
3. Het college de opdracht te geven een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met de combinatie KlokGroep/Kuin/USP met als doel de onder 1 genoemde ontwikkeling te kunnen vormgeven.

Beoogd effect

Voorzien in de behoefte van de inwoners van Opmeer aan betaalbare en sociale woningen, bevorderen van de leefbaarheid van de dorpskern van Hoogwoud en instandhouding van de voorzieningen.

Argumenten

1. Coalitieakkoord "Bouwen aan vertrouwen"

In het coalitieakkoord 2020 – 2022 "Bouwen aan vertrouwen" is onder Woningbouw het volgende opgenomen:
"Opmeer is actief om woningzoekenden te bedienen met betaalbare, passende en levensloopbestendige huur- en koopwoningen voor alle inwoners, maar met name voor jongeren en ouderen. Dat doet de gemeente via haar woningbedrijf en het mogelijk maken van woningbouw op locaties binnen bebouwd gebied. Daarnaast zet de gemeente zich in voor nieuwe woningbouwlocaties buiten bebouwd gebied, waarbij vooral gedacht wordt aan de kernen." Door de verwerving van het beoogde perceel kan invulling worden gegeven aan de ambitie om woningbouwlocaties buiten bebouwd gebied voor de boogde doelgroepen te realiseren.

2. Toekomstvisie Thuis in Opmeer: Vitale dorpen in een vitale gemeente (ambitie 1)

"De gemeente Opmeer zet zich in om de woningbouw te stimuleren. De bouw van duurzame woningen heeft hoge prioriteit. Naast het benutten van vrijkomende locaties wordt er prioriteit gegeven aan de realisatie van een uitbreidingswijk bij Hoogwoud. In de kleine kernen worden initiatieven gesteund voor kleinschalige woningbouw. Dat gebeurt op de locaties waar dit mogelijk is. De gemeente werkt mee om leegstaande gebouwen her te bestemmen voor woningen. Een groot deel van de te ontwikkelen woningen zijn betaalbare starters- of seniorenwoningen."
Door de mogelijkheid van de grondaankoop van circa 10 ha doet zich een unieke kans voor om voortvarend invulling te geven aan de ambitie van een uitbreidingswijk in de Toekomstvisie.

3. Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland

In het Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland (Woonakkoord) stelt de regio als doel om de inwoners naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen deze regio te realiseren. De regio zet hiertoe in op:

- versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep;
- het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad;
- leefbaar en bereikbaar Westfriesland tot in de kern;
- onderscheidende en complementaire nieuwbouw producten;
- langer zelfstandig wonen bevorderen;
- werken met een flexibel kader dat de regio houvast biedt en ruimte laat voor marktinitiatieven.

De mogelijkheid van de ontwikkeling van de verworven grond tot woningbouwlocatie is afhankelijk van de afstemming binnen de regio over de verdeling van de regionale woningbouwopgave van circa 900 woningen per jaar.

4. Programmabegroting 2022

In Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedenbouw van de Programmabegroting 2022 *staan de volgende doelstellingen met betrekking tot woningbouw opgesomd:*

- vraaggericht, duurzaam, levensloopbestendig en divers bouwen;
- onze woningvoorraad zo goed mogelijk aansluiten bij de behoeften van de bevolking die er gebruik van maakt of gaat maken (bevorderen van kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad);
- we zorgen er voor dat de nog toe te voegen nieuwbouw van woningen uitgekiend en zo duurzaam mogelijk worden ontwikkeld en gerealiseerd;
- bevorderen van een gezonde, duurzame en kwalitatief goede leefomgeving;
- realisatie van betaalbare levensloopbestendige woningen, vooral voor starters en senioren;
- meer doorstroming van goedkope huur- en koopwoningen naar nieuw te bouwen middensegment woningen;
- voldoende aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen;
- seniorenwoningen dicht bij de voorzieningen;
- het ontwikkelen, beheren en inrichten van het woon- en leefgebied door goede afstemming van intersectorale belangen.

5. Coalitieakkoord Kabinet 2021 – 2025

In zijn coalitieakkoord heeft het Kabinet zijn plannen voor de komende kabinetsperiode ontvouwen. Op het gebied van huisvesting stelt het Kabinet dat "Wonen in een goed, duurzaam en betaalbaar huis in een leefbare wijk is een eerste levensbehoefte". Veel Nederlanders kunnen op dit moment echter geen passende woning vinden. Het Kabinet ziet als prioriteit om te zorgen voor een woning voor iedereen, of je nu huurt of koopt. Op hoofdlijnen kunnen de volgende doelstellingen uit het Coalitieakkoord voor het bevorderen van de woningbouw worden opgesomd:

- Versnellen van de woningbouw ongeveer 100.000 woningen per jaar;
- Afschaffen van de verhuurderheffing;
- Speciale aandacht voor de bouw van woningen voor starters, senioren en middeninkomens;
- Hernieuwde Nationale Woon- en Bouwagenda;
- Zowel binnen- als buitenstedelijk bouwen;
- Ondersteunen van gemeenten in het bepalen van woningbouwlocaties en het maken van prestatieafspraken.

6. Actief grondbeleid

In Paragraaf 7 Grondbeleid van de Programmabegroting 2022 is het Grondbeleid van de gemeente Opmeer bepaald. Hierin is bepaald dat Grondbeleid één van de middelen voor Opmeer is om de ruimtelijke doelstellingen te verwezenlijken, op het gebied van onder meer volkshuisvesting, bedrijfshuisvesting, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen. Tevens is de gemeentelijke positie in publiek – private samenwerkingsverbanden een onderdeel van het grondbeleid. In de visie van de gemeente is bepaald dat bij actief grondbeleid de gronden worden ontwikkeld die in eigendom zijn of komen van de gemeente. Er wordt een actief grondbeleid gevoerd bij het realiseren van bestemmingsplannen voor zowel woningbouw als bedrijventerreinen. Op verzoek van derden kan medewerking worden verleend (facilitair grondbeleid) aan het ontwikkelen van (veelal kleinschalige, maar soms ook grotere) projecten. Het belang van een actief grondbeleid is de mogelijkheid om actief sturing te geven aan de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast biedt actief grondbeleid de mogelijkheid van volledig kostenverhaal, inclusief een bijdrage aan de infrastructuur en het voorzieningenniveau van de gemeente.

Kanttekeningen

1. Afstemming woningbouwontwikkeling met de regio Westfriesland

Uitgaande van het oppervlak van het perceel agrarische grond (ca. 10 ha) kunnen ruwweg 300 – 400 woningen worden gerealiseerd, waarmee zal sprake is van "grootschalige buitenstedelijke" woningbouw (12 of meer woningen). De mogelijkheden voor het te ontwikkelen woningbouwplan zal, op basis van het "Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021", tussen de regiogemeenten en de provincie Noord-Holland afgestemd moeten worden. De uitkomst is bepalend om een ruimtelijke procedure te kunnen starten voor wijziging van de huidige agrarische bestemming naar wonen.

2. Vermindering invloed gemeente op de ontwikkeling van de woningbouw.

In het geval de gemeente ervoor kiest geen actief grondbeleid te voeren, dat wil zeggen geen bijdrage levert aan de grondaankoop, zal de grondverwerving, grondexploitatie en de woningbouw volledig worden gevoerd door de combinatie. Hierdoor kan de gemeente niet in een vroeg stadium van het proces invloed uitoefenen op deze woningbouwontwikkeling, bijvoorbeeld waar het gaat

om doelgroepen, bovenwettelijke kwaliteit en duurzaamheid van de woningen, en de verhouding tussen koop en huurwoningen. In dit geval zal de zeggenschap van de gemeente beperkt blijven tot afstemming van het door de combinatie ingediende plan met de regio en provincie, en het voeren van een ruimtelijke procedure overeenkomstig de Omgevingswet.

3. Complementair aanbod woningen

Voor de komende jaren zijn diverse particuliere initiatieven bekend voor grotere en kleinschalige woningbouwprojecten. Uitgaande van de Toekomstvisie en de motie over het aanjagen van de woningbouw, zal de woningbouwontwikkeling zich in beginsel richten op de lokale vraag van starters en senioren binnen de gemeente Opmeer. Voor de programmering van binnenstedelijke en kleine buitenstedelijke woningbouwplannen (maximaal 11 woningen) zal gestuurd moeten worden op de actuele vraag vanuit de betreffende doelgroepen. Bij de buitenstedelijke ontwikkeling van de grond voor woningbouw, zal aansluiting gezocht moeten worden bij de kleinschaliger woningbouwplannen, zodat het aanbod van nieuwbouwwoningen binnen de gemeente complementair aan elkaar is. Dit wil zeggen dat vóór de planvorming voor ontwikkeling van de betreffende locatie, de aantallen van de geplande particuliere woningbouwinitiatieven afgezet moeten worden tegen de aantallen van de actuele woningbehoefte binnen de lokale woningmarkt. De restvraag kan dan leidend worden bij het bepalen van de doelgroepen en daarmee de woningbouwtypen.

4. Omgevingswet

De verwerving van de agrarische grond en vervolgens de ontwikkeling van een grootschalige woningbouw biedt volop kansen om het proces te laten verlopen volgens de nieuwe aanpak van de Omgevingswet. In dit proces zullen, naast de samenwerking tussen de gemeente en de combinatie, andere belanghebbenden en deskundigen van meet af aan inspraak om tot een gedragen, integraal woningbouwplan te komen.

5. Arrest Hoge Raad over gronduitgifte (HR, 26 november 2021)

In het arrest van 26 november 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat een overheidslichaam, in deze de gemeente Opmeer, welke een onroerende zaak, waaronder grond, wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Dit houdt in dat de gemeente de koper moet selecteren in een selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Echter, in de voorgestelde aanpak wordt de grond gekocht door het op te richten samenwerkingsconstruct tussen gemeente en de combinatie van projectontwikkelaars. Dit construct wordt derhalve eigenaar van de grond en niet de gemeente Opmeer. De gemeente heeft wel een financieel belang, namelijk ter grootte van het ingebrachte bedrag van € 1,5 miljoen. Hierdoor is geen sprake dat de gemeente de grond in eigendom verwerft om deze vervolgens aan derden te verkopen. Tevens is geen selectieprocedure voor (potentiële) gegadigden aan de orde.

6. Geen woningbouwontwikkeling

Indien geen woningbouw op betreffende locatie kan plaatsvinden, bijvoorbeeld door een afwijkend raadsbesluit of geen regionale of provinciale overeenstemming over woningbouw op deze locatie, kan de grond op deze locatie geheel of gedeeltelijk worden verkocht tegen de dan geldende agrarische waarde. Gelet op de hoogte van de bijdrage door de gemeente, dat wil zeggen nagenoeg de agrarische waarde, zal de hoogte het financiële risico voornamelijk worden bepaald

door de reeds gemaakte voorbereidingskosten voor met name de samenwerkingsovereenkomst en in later stadium de ruimtelijke procedure. In het geval geen woningbouw kan plaatsvinden, bestaat het risico dat de combinatie een claim bij de gemeente neerlegt voor de gemaakte kosten. Hoewel de samenwerkingsovereenkomst zal voorzien in bepalingen om dit risico te beperken, kan dit niet worden uitgesloten. Het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst is derhalve voor de gemeente niet vrijblijvend.

Financiën

De Reserve van het Grondbedrijf is toereikend om te voorzien in het krediet van € 1,5 miljoen.

Uitvoering

Op basis van de besluitvorming door de gemeenteraad zullen de gemeente en de combinatie afspraken vastleggen in een intentieovereenkomst, welke vervolgens de grondslag vormt voor de juridische samenwerkingsvorm die de grond zal verwerven en, op basis van een gezamenlijke grondexploitatie, zal ontwikkelen voor woningbouw. Voor de woningbouwontwikkeling zal de ruimtelijke procedure overeenkomstig de Omgevingswet worden doorlopen.

Communicatie

Bekendmaking over dit voorstel vindt plaats op de reguliere wijze van raadsbesluiten.
Voor de communicatie over het vervolgproces van de ontwikkeling van het perceel grond zullen de inspraakmogelijkheden voor ruimtelijke plannen onder het regiem van de Omgevingswet worden gehanteerd.

Bijlagen

- Overzichtskaart

Het college van burgemeester en wethouders

Datum: 18 januari 2022

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 januari 2022;

gelet op de behandeling in de commissie Ruimte van 1 februari 2022;

besluit:

1. een krediet van € 1.5 miljoen beschikbaar te stellen, ten laste van de Reserve Grondbedrijf, om bij te dragen aan de verwerving en ontwikkeling van circa 10 ha grond ten oosten van Hoogwoud, gelokaliseerd op de overzichtskaart in de bijlage van dit raadsbesluit;
2. de intentie uit te spreken voornoemde grond te gaan bestemmen voor woningbouw;
3. het college de opdracht te geven een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met de combinatie KlokGroep/Kuin/USP met als doel de onder 1 genoemde ontwikkeling te kunnen vormgeven.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 17 februari 2022.

voorzitter	griffier
G.J. van den Hengel	M. Versteeg

BIJLAGE: OVERZICHTSKAART

