

Naam project: permanente woningbouw Inbreilocatie De Weijver (IDW)

Zaakregistratie:	Z25000494	Datum:	06-05-25
Document:	25.0005580	Aan:	B&W
Projectleider:	nog te werven	Status:	Definitief ter vaststelling door B&W
AOG:	Anke de Vries	Bijlagen:	1. Plankostenscan actief grondbeleid
BOG:	Herman ter Veen		2. Notitie 'Uitgangspunten b.o. IDW'

Paraaf:**Inleiding / aanleiding**

Bij de behandeling van de Meerjarenbegroting 2025 op 7 november 2024 heeft de gemeenteraad amendement 8.1 aangenomen om te komen met een bestuursopdracht voor de snelle realisatie van permanente woningen voor jongeren op het hondenuitlaatveld (HLG) in Hoogwoud. Gevraagd is om een bestuursopdracht op te stellen waarin inzichtelijk wordt gemaakt welke acties er nodig zijn om snelle permanente woningbouw te realiseren, welk budget hiervoor nodig is, welke ambtelijke en externe capaciteit nodig is en hoeveel dit gaat kosten.

In 2023 en 2024 heeft het college reeds meerdere besluiten genomen m.b.t. woningbouw op deze locatie. In deze bestuursopdracht worden dan ook bij de uitwerking van het amendement onderstaande reeds genomen collegebesluiten verwerkt in de gevraagde bestuursopdracht.

Collegebesluit dd. 14-02-23:

1. Het Plan van Aanpak huisvesting aandachtsgroepen vast te stellen, waarbij expliciet is opgenomen de mogelijkheden te onderzoeken tot uitbreiding van de reeds bestaande, tijdelijke locatie bij De Weijver;

Collegebesluit dd. 11-07-23:

2. Rapportage Huisvesting aandachtsgroepen – Locatie De Weijver en andere (referentie)locaties vast te stellen;
3. Versnelling van de realisatie van de huisvesting door gebruikmaking van prefab-woningen die voldoen aan het bouwbesluit;
4. De zelfrealisatie en exploitatie van woningen op de onder 1 genoemde locatie onder te brengen bij het Gemeentelijk Woningbedrijf;
5. Indien voor de zelfrealisatie externe deskundigheid benodigd is dit in te huren;
6. Alle belanghebbenden te informeren over en te betrekken bij de ontwikkeling van woningen op locatie De Weijver in Hoogwoud;

Collegebesluit dd. 27-02-24:

7. De Nota van Beantwoording van de gemeente op de gemaakte opmerkingen binnen deze participatieronde vast te stellen en hiermee dit participatietraject af te ronden;
8. Vast te stellen dat er geen sprake is van zwaarwegende bezwaren voor woningbouw op het gemeentelijke perceel op de hoek van de Koningspade/Charles van der Nootstraat en De

Inleiding / aanleiding

Weijver (locatie HLG);

9. Op dit moment af te zien van verder onderzoek of verdere planvorming, maar deze locatie HLG aan te blijven merken als potentiële locatie voor woningbouw;

10. De komende twee jaar geen gemeentelijke initiatieven te ontplooiën, maar indien andere initiatiefnemers voorstellen doen dit in behandeling te nemen;

Amendement gemeenteraad dd. 07-11-24:

11. 'Een bestuursopdracht op te stellen waarin inzichtelijk wordt gemaakt welke acties uitgevoerd moeten worden om tot snelle permanente woningbouw te komen op het hondenuitlaatveld; in deze bestuursopdracht ook een begroting op te nemen welke inzet er gepleegd moet worden om de bestuursopdracht uit te voeren'. Het amendement heeft volgens de toelichting de intentie om starterswoningen voor jongeren in de gemeente Opmeer te realiseren.

Vanwege voorgaande collegebesluiten worden meerdere doelgroepen onderscheiden, met accent op de eerst genoemde doelgroep in het amendement: (1) jongeren als starters op de woningmarkt; en daarbij vanwege voorgaande besluiten (2) spoedzoekers, zijnde woningzoekenden die als gevolg van privéomstandigheden op korte termijn over eigen woonruimte willen beschikken; (3) statushouders; (4) buitenlandse werknemers met de wens om zich permanent in Opmeer te vestigen.

De bestuursopdracht betreft vooralsnog dus meerdere doelgroepen dan benoemd in het amendement.

IDW staat voor Inbreilocatie De Weijver, voorheen genoemd hondenlosloopgebied (HLG).

Doelstellingen

De realisatie van permanente, betaalbare huur- en koopwoningen op IDW om voornoemde doelgroepen zo spoedig mogelijk een passende woning te kunnen bieden, met accent op starterswoningen voor jongeren via een actieve ontwikkeling door het Gemeentelijk woningbedrijf (GWB) en het grondbedrijf.

Organisatie-doelstelling(en)

De herontwikkeling van voornoemde locatie draagt bij aan ambitie 1 van de Toekomstvisie Opmeer 2030: Vitale dorpen in een vitale gemeente. Tevens draagt realisatie van nieuwe huurwoningen bij aan de kernvoorraad en de duurzaamheidsdoelstellingen van het GWB.

Resultaten en afnemers in geval van uitvoering van deze bestuursopdracht**Resultaat**

1. Kennis nemen van notitie 'Uitgangspunten bestuursopdracht IDW – Realisatie permanente woningen op de Inbreilocatie De Weijer in Hoogwoud'.

Afnemer

Besluit college

2. Vaststellen van bestuursopdracht (BO) 'permanente woningbouw Inbreillocatie De Weijver (IDW)'.	Besluit college
3. Besluit van de gemeenteraad inzake opdracht aan college voor uitvoering van de bestuursopdracht	Besluit raad
4. Aanvragen voorbereidingskrediet (via voorjaars-/kadernota of apart)	Vaststelling raad
5. Vaststellen projectplan (PP)	Besluit college
6. Vaststellen stedenbouwkundig plan (SP) en grondexploitatie (GREX)	Vaststellen raad
7. Vaststellen aanbestedingsdocumenten (AD)	Besluit college
8. Vaststellen Bopa-vergunning (Bopa)	Besluit college
9. Gunning opdracht aannemer(s) a). bouw- en woonrijp maken b). woningbouw	Besluit college

Projecteffecten

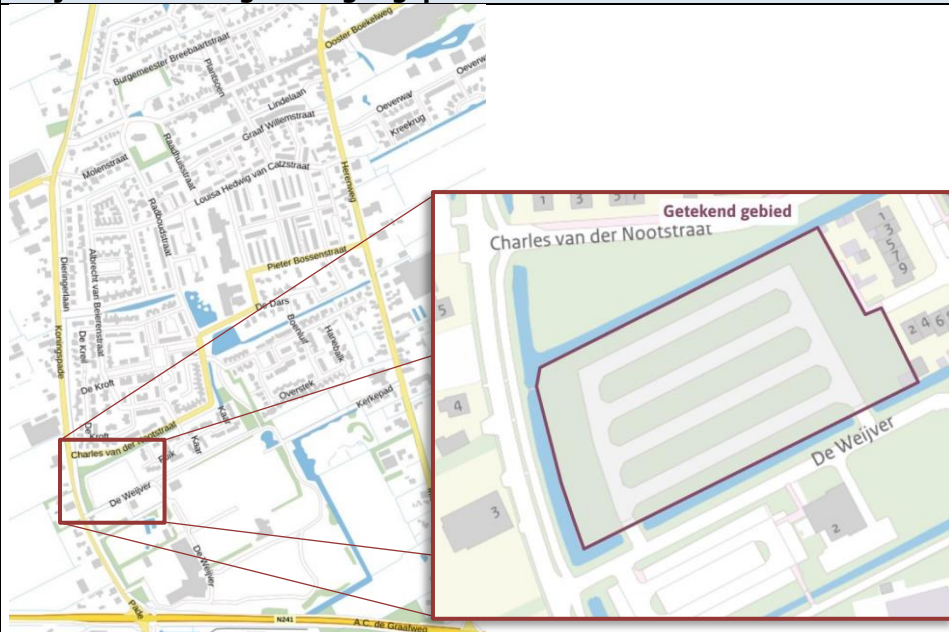
- Realisatie van betaalbare huur- en koopwoningen en verkoop van vrije kavels voor (duurdere) koopwoningen, waarbij het optimum wordt gezocht tussen de betaalbaarheid van de woningen en de plan economische haalbaarheid;
- Aanvulling van de kernvoorraad van het GWB¹;
- Bijdrage aan de verduurzamingsopgave van het GWB door vervanging verouderde voorraad.

Projectafbakening en uitgangspunten

De beoogde locatie betreft een terrein van circa 9.800 vierkante meter, gelegen naast sport- en recreatiepark De Weijver in Hoogwoud (zie Figuur 1). Het terrein maakt kadastraal onderdeel uit van een veel groter openbaar gebied (Opmeer, Q3150) en heeft een open, groen karakter. Zoals de aanduiding openbaar gebied al aangeeft is de grond in eigendom van de gemeente Opmeer. Het perceel wordt omsloten door de Pade, Charles van der Nootstraat, De Weijver en de woningen gelegen aan de Fuik.

¹ Uitgangspunten bestuursopdracht: Realisatie permanente woningen op de Inbreillocatie De Weijver in Hoogwoud (Versie 1.0; 21 maart 2025)

Projectafbakening en uitgangspunten



Figuur 1. Inbreilocatie De Weijver (perceel Opmeer Q 3150, gedeeltelijk) in Hoogwoud
(Bron: www.perceelloep.nl).

Het terrein wordt al vele jaren gebruikt voor het dagelijks uitlaten van honden, als (overloop) parkeerterrein voor de jaarlijkse Landbouwdag en voor evenementen en bij calamiteiten op het sport- en recreatiepark De Weijver.

Voor het plangebied zal een specifiek woonprogramma opgesteld moeten worden op basis van enerzijds de landelijke en bestuurlijke kaders (2/3 betaalbare woningen waarvan 30% sociale huur) en anderzijds de ingeschatte woonbehoefte van de beoogde doelgroepen, waarbij het accent wordt gelegd op een zo groot mogelijk percentage goedkope koop.

De haalbaarheid van de grondexploitatie (GREX) zal nader doorgerekend moeten worden op basis van het woonprogramma, de actuele marktprijzen voor het bouw- en woonrijp maken en de woningbouw, en de te hanteren grondprijs voor de kavels voor de betaalbare koopwoningen en vrije kavels. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woningen op IDW is dat de GREX tenminste kostenneutraal is na aftrek van de opbrengst van alle voorbereidings- en realisatiekosten, en bijdrage aan buitenplanse voorzieningen (waaronder compenserende maatregelen).

Er is sprake van een actieve ontwikkeling door de gemeente.

Randvoorwaarden

Aan de uitvoering van deze bestuursopdracht worden de volgende randvoorwaarden gesteld:

- De raad dient het college eerst opdracht te geven tot uitvoering van de bestuursopdracht;
- Dekking van de voorbereidingskosten;
- Beschikbaarheid van de capaciteit binnen de ambtelijke organisatie;
- Bereidheid van de organisatie om het woningbouwproces te versnellen door zoveel als mogelijk gebruik te maken van parallel plannen;

- Beschikbaarheid (inhuur) van een deskundig projectteam, waaronder de projectleider, een planeconoom en de mogelijkheid van gebruikmaking van deskundige adviesbureaus.

Financiën

Plankosten

Voor de uitvoering van de bestuursopdracht is totaal € 214.000 nodig, waarvan ca. € 82.000 voor een projectleider, een planeconoom en juridische expertise en daarnaast ca. € 132.000 voor o.a. het opstellen van een omgevingsplan, stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en overige zaken. Zie de plankostenscan zelfrealisatie als laatste pagina van dit document.

Tijd (globale planning)

Gebaseerd op de hiervoor beschreven resultaten wordt de volgende planning voorgesteld. De werkelijke start van de realisatie is met name afhankelijk van een succesvolle aanbestedingsprocedure voor de gunning aan één of meerdere aannemers en het moment waarop de Bopa-vergunning onherroepelijk is. Maar het begint bij een opdracht vanuit de raad aan het college.

mei 2025: college neemt kennis van de notitie uitgangspunten en stelt de bestuursopdracht vast
juni/juli 2025: de raad geeft opdracht aan het college om de bestuursopdracht uit te voeren en gaat akkoord met het benodigde voorbereidingskrediet
aug. 2025: start projectleider
okt. 2025: vaststellen projectplan door het college
dec. 2025: vaststellen stedenbouwkundig plan en grondexploitatie door de raad
Q1-2026: vaststellen aanbestedingsdocumenten door college
Q2-2026: vaststellen Bopa-vergunning door college
Q3-2026: gunning en start realisatie

Gedurende het voorbereidingsproces en tijdens de realisatie zal, in afstemming met de afdeling RO, zoveel als mogelijk geprobeerd worden om acties meer parallel in plaats van lineair uit te voeren om daarmee meer snelheid richting realisatie te krijgen.

Bij toepassing van prefab bouw kan de realisatie van het woningbouwproject tussen de 14 – 28 maanden na de start worden opgeleverd.

Globale risico's

- **Geraamde kosten** zijn indicatief. De praktijk kan afwijken. Naar verwachting nemen kosten toe en worden deze geïndexeerd. Dit wordt door de planeconoom gemonitord.
- **Planning** is indicatief. De werkelijkheid kan afwijken. Zeker bij beroepsprocedures. Qua uitvoering is de gemeente ook afhankelijk van marktpartijen en dit kan nadelig zijn voor de

Globale risico's

planning. Vroegtijdige afstemming met belanghebbenden kan hier helpen grip te houden.

- **Wet- en regelgeving** kan wijzigen. Wijzigingen brengen onzekerheid met zich mee qua tijd, geld en risico's. De adviseur RO is aangehaakt om dit in beeld te brengen.

Organisatie

Aanjaagteam woningbouw/Gemeentelijk woningbedrijf

Het project valt binnen de opdracht van het aanjaagteam woningbouw, maar wordt – gelet op de doelstelling voor betaalbare huurwoningen – voorbereid en gerealiseerd in samenwerking met het GWB en het grondbedrijf. De inhoudelijke en procesmatige afstemming van de projecten vindt plaats binnen het aanjaagteam woningbouw en staat onder regie van de omgevingsmanager.

BVO

Alle belanghebbende zaken met betrekking tot de opdracht worden door de ambtelijk opdrachtnemer voorgesproken in het BVO met de bestuurlijk opdrachtgever.

Stuurgroep

Bestuurlijke besluitvorming die ook andere portefeuilles raakt dan die van de bestuurlijk opdrachtgever (BOG) wordt voorgesproken in de stuurgroep, bestaande uit twee portefeuillehouders, de gemeentesecretaris en ambtelijk opdrachtgever (AOG).

Projectteam

Door de projectleider vindt regulier overleg plaats met een projectteam, bestaande uit:

- projectleider
- projectsecretaris
- medewerker GWB
- medewerker grondbedrijf
- planeconoom (externe inhuur op afroep)
- (privaat)jurist (externe inhuur op afroep)
- stedenbouwkundige (externe inhuur)
- medewerker Ruimtelijke Ordening (inschatting benodigd aantal uren: ca. 100 uur)
- projectleider(s)/directievoerder(s) civieltechnisch en/of bouwaannemer(s) (voorbereiding- en realisatiefase).

Ambtelijke organisatie

Verder zorgt de projectleider voor afstemming met de ambtelijke organisatie:

- Wonen;
- Financiën;
- Communicatie;
- Openbare ruimte en Verkeer (aantal uren wordt bepaald bij opstellen projectplan);
- Sociaal domein.

Informatie

- Verslaglegging van overleggen, planning en voortgang door de projectondersteuning.
- Aanbestedings- en gunningsdocumenten.
- Voortgangsrapportages worden in samenwerking met het projectteam geschreven door de projectleider.
- Planning en control wordt ondersteund door de planeconoom en de financieel adviseur in nauwe samenwerking met de projectleider.

Communicatie

- Informatie op de projectenpagina van de gemeente (woneninopmeer.nl) wordt door de projectleider opgesteld in nauwe samenwerking met de communicatieadviseur.
- Na vaststelling van de bestuursopdracht door het college wordt de raad geïnformeerd via een RIB.
- I.g.v. opdracht worden de direct omwonenden als ook de (sport)verenigingen op De Weijver via een brief geïnformeerd.
- Participatie met geïnteresseerden en belanghebbenden wordt door de gemeente in samenspraak met de civieltechnische aannemer en/of bouwaannemer gedaan.

Kwaliteit

- Het project moet voldoen aan de ruimtelijke kaders, de geldende normering voor de openbare ruimte (CROW/LIOR). De woningprogrammering moet aansluiten bij de geldende beleidskaders voor woningbouw, waaronder de regionale Woondeal 2.0, en de realisatie van de woningen moet voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving en energieprestatie (BENG).

Aandachtspunten

- Duidelijkheid in de communicatie: bestuursopdracht is opgesteld n.a.v. een amendement van de gemeenteraad;
- Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet;
- Inrichten projectorganisatie en beschikbaarheid van capaciteit binnen de organisatie voor publiekrechtelijke taken;
- Projectplan met nota van uitgangspunten en haalbaarheid woningbouwproject (grondexploitatie);
- Procedure Bopa starten;
- Zo spoedig mogelijk starten met onderzoeken archeologie, verkeer en flora en fauna.

Bijlage 1: Plankostenscan zelfrealisatie

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak			
Resultaat			
Datum	19-3-2025	 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	
Gemeente:	Opmeer		
Projectnaam:	Weijver Hoogwoud		
Kostenverhaalsgebied:	n.v.t.		
looptijd in jaren: 5,00			
Complexiteit van het project: 111%			
	uren	euro's	
Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied	489 €		74.338
1.1 Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan	239 €		36.254
1.2 Stedenbouwkundig plan	185 €		28.046
1.3 Beeldkwaliteitsplan	66 €		10.038
Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan	969 €		139.677
2.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	0 €		40
2.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	- €		-
2.3 Onteigenen van onroerende zaken	- €		-
2.4 Vestigen voorkeursrecht	- €		-
2.5 Inrichtingsplan Openbare ruimte	56 €		8.385
2.6 Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken	391 €		49.146
2.7 Algemene en financiële verantwoording en aansturing van het project	522 €		82.107
Totaal kostenverhaal	1.458 €		214.015