

# **Overeenkomst Ontwikkeling terrein Noordergeestkerk en aangrenzend parkeerterrein**

## **Partijen:**

- Gemeente Heiloo (hierna “gemeente”)
- woningstichting Kennemer Wonen ( hierna “KW”)

## **Overwegende dat:**

- Gemeente en KW op ....prestatieafspraken hebben gemaakt over de bouw van ... sociale huurwoningen in de gemeente Heiloo
- Het terrein van de voormalige Noordergeestkerk door diverse oorzaken al lange tijd niet tot ontwikkeling is gekomen. KW en gemeente daarom tempo willen maken met de ontwikkeling.
- KW en het College van B&W van gemeente overeenstemming hebben bereikt over het stedenbouwkundig plan d.d. 24-02-2017 van HB-advies (Bijlage 1) en het daarin opgenomen woning- en parkeerprogramma.
- KW in dit kader 10 sociale huurwoningen wil ontwikkelen op haar kavel ter plaatse van de voormalige Noordergeestkerk
- Gemeente KW heeft voorgesteld 5 extra eengezinswoningen als sociale huurwoningen op een deel van het huidige parkeerterrein te ontwikkelen en KW hiertoe bereid is waarbij partijen gezamenlijk er naar streven dat deze extra ontwikkeling niet zal leiden tot vertraging van de ontwikkeling van de 10 hierboven genoemde woningen.
- Het College op 18 april 2017 het ontwikkelingsplan heeft goedgekeurd en akkoord is gegaan met de projectopdracht tot het opstarten van de nodige procedures, waaronder het communicatietraject, de verdere onderhandelingen naar een samenwerkingsovereenkomst en de voorbereidingen op de bestemmingsplanprocedure.
- Partijen de hierna volgende afspraken zullen uitwerken tot een Samenwerkingsovereenkomst die de goedkeuring van de gemeenteraad en de Raad van Commissarissen van KW behoeft.

## **Komen het volgende overeen:**

- KW ontwikkelt voor eigen rekening en risico de 15 woningen zoals weergegeven in het Stedenbouwkundig plan in Bijlage 1. De aanvangshuren voor deze woningen zijn (huurpeil 2017)
  - € 592,- per maand voor de 10 tweelaagse woningen
  - € 710,- per maand voor de 5 drielaagse woningen
- Gemeente legt voor eigen rekening en risico de openbare voorzieningen in het plangebied aan.
- Gemeente levert de in Bijlage 1 blauw omkaderde gronden in de huidige staat aan KW tegen een prijs van € 66.604,- kosten koper (excl. OVB en excl. btw) en maakt deze gronden zelf bouwrijp. De kosten die KW extra zal moeten maken voor bodemsanering, archeologische werkzaamheden, kabels en leidingen en eventuele andere zaken in/op het terrein in de grond die zij gekocht heeft van de gemeente, zijn voor risico van de gemeente. Voordat deze kosten worden gemaakt de gemeente de raad opnieuw een voorstel moeten doen voor dekking van deze kosten. In de samenwerkingsovereenkomst zal een hardheidsclausule worden opgenomen als de kosten hiervan de baten overstijgen.

- KW levert de in Bijlage 1 roze omkaderde gronden om niet en bouwrijp aan gemeente
- KW levert de in Bijlage 1 geelgroen omkaderde gronden als ingezaaid plantsoen en hagen (incl. infiltratiebekken) om niet aan de gemeente
- KW betaalt een exploitatiebijdrage van € 62.978,- (excl. btw) aan gemeente in verband met het gebruik van een deel van de openbare parkeervoorzieningen door de huurders van de nieuwe woningen
- Gemeente en KW verdelen de gemeentelijke plan- en proceskosten alsmede de voor de bestemmingsplanwijziging benodigde onderzoekskosten ingeschat maximaal € 80.000,- op basis van een 50/50 verdeling. Partijen zullen in het tijdsverloop om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst zich inspannen en verder uitzoeken of het mogelijk is om deze kosten zoveel mogelijk terug te brengen. Nadere afspraken die hierover worden gemaakt, zullen worden vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst die naar verwachting voor de zomervakantie 2017 door partijen kan worden ondertekend
- Voor de ontwikkeling van de 15 sociale huurwoningen wordt de raad voorgesteld om € 88.500,- uit het Fonds Sociale Woningbouw te financieren. Dit bedrag bestaat voor maximaal € 40.000,- uit een bijdrage aan KW voor het extra verduurzamen van de woningen waarbij gestreefd wordt naar 'nul op de meter', en voor € 48.500,- voor de gemeente voor het duurzaam aanleggen van de openbare ruimte en het deel van de plankosten van de gemeente in dit project. Kennemer Wonen dient een aanvraag in voor een maximum bedrag van € 40.000,- en deze wordt getoetst aan de richtlijnen voor een bijdrage uit het Sociale Woningbouwfonds. Vervolgens wordt in de samenwerkingsovereenkomst nader vastgelegd welke maatregelen tot verduurzaming van de woningen leiden;
- Tot het besluit van de raad op 12 juni 2017 financiert KW het opstarten van de bestemmingsplanprocedure en het onderzoek naar bodemverontreiniging voor tot een maximum van € 25.000,-. Indien de raad op 12 juni 2017 niet instemt met het raadsvoorstel, zullen de door KW voor deze doeleinden gemaakte plankosten met een maximum van € 25.000,- worden verdeeld tussen de gemeente en KW op basis van een 50/50 verdeling.