

Informatienota raad

Zaaknummer: Z-22-415376
Nummer: DOC-22-556779
Datum: 30-6-2022
Steller: College
Onderwerp: Exploitatieovereenkomst Burgemeester Pierhagenlaan 2, 't Landje 16A, 18 tot en met 56 te Opperdoes

Ter informatie

Kennisnemen van:

De exploitatieovereenkomst over de woningbouwontwikkeling van 65 woningen aan de Burgemeester Pierhagenlaan 2, 't Landje 16A, 18 tot en met 56 te Opperdoes.

Aanleiding

Middels deze informatienota brengen wij u op de hoogte van het besluit om mee te werken aan de ontwikkeling en realisatie van 65 woningen op de locatie Burgemeester Pierhagenlaan 2, 't Landje 16A, 18 tot en met 56 te Opperdoes.

Wat is er tot nu toe gebeurd?

Door Rafema Beheer B.V. te Wognum is begin 2022 een woningbouwinitiatief ingediend voor de Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 't Landje 16A, 18 tot en met 56 te Opperdoes. Het gaat om de transformatie van het Wooncentrum met 20 aanleunwoningen en 30 wooneenheden voor speciale doelgroepen naar 65 woningen voor reguliere verhuur.

Het voormalige wooncentrum was niet meer geschikt voor de verhuur ten bate van speciale doelgroepen en werd niet meer verhuurd door de voormalige eigenaar Habion. Het wooncentrum is door Habion, met toestemming van het rijk, verkocht aan Rafema Beheer B.V. te Wognum. De gemeente heeft er bij de Autoriteit Wonen voor gepleit, door middel van het indienen van een zienswijze, om de woningen in stand te houden als betaalbare huurwoningen voor een termijn van tenminste 20 jaar. Het rijk heeft dit verzoek helaas niet overgenomen. In de definitieve koopovereenkomst is Habion met Rafema Beheer B.V. overeengekomen dat de woningen de eerst 7 jaar worden verhuurd en dat de bestaande huurovereenkomsten worden gerespecteerd. Op basis van het generiek afwegingskader is met de ontwikkelaar afgesproken dat in aanvulling op de afspraak met Habion (7 jaar verhuur en respecteren van bestaande overeenkomsten) 50% van de woningen wordt verhuurd als sociale huurwoning.

Het plan is beoordeeld door de overlegtafel als “kansrijk” daar het plan voldoet aan het regionaal afwegingskader. Het plan voor de locatie is door ontwikkelaar, in overleg met de gemeente, uitgewerkt en aangepast. Inmiddels is een omgevingsvergunning aangevraagd. Het aangepaste plan voldoet aan het gemeentelijk beleid waaronder “Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021” en het “Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022”. In het generiek afwegingskader is vastgesteld dat bij woningbouwinitiatieven 50% van de woningen moet bestaan uit sociale huur of betaalbare koop tot 85% van NHG. Conform dit afwegingskader is in de anterieure overeenkomst met ontwikkelaar afgesproken dat 50%

van de 65 woningen bestaat uit sociale huur. Zoals gemeld is in de koopovereenkomst tussen Habion en ontwikkelaar vastgelegd dat ontwikkelaar na 7 jaar de huurwoningen mag verkopen. In aanvulling op deze afspraak is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat de sociale huurwoning minimaal 7 jaar als sociale huurwoning moeten worden verhuurd. In het generiek afwegingskader zijn hier geen regels over vastgesteld. Deze afspraak is dan ook een aanvullende afspraak.

De huidige 20 aanleunwoningen worden verhuurd als reguliere huurwoningen. De 30 eenheden in wooncentrum Almere worden ingrijpend verbouwd tot 45 zelfstandige woningen met 1, 2 en 3 kamers. De ontwikkeling van de locatie vindt volledig plaats op de locatie van de ontwikkelaar.

Voor de omgevingsvergunning wordt gebruik gemaakt van de “kruimelregeling”.

Kernboodschap

- Met het toevoegen van 65 woningen voor reguliere verhuur draagt het plan bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in West-Friesland.
- Het plan is getoetst aan het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 en voldoet daaraan. In de exploitatieovereenkomst is opgenomen dat 50% van de woningen worden verhuurd als sociale huurwoning waarmee het plan ook voldoet aan het “Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022” van de gemeente. Aanvullend op het afwegingskader is in de exploitatieovereenkomst opgenomen dat de sociale huurwoning minimaal 7 jaar als sociale huurwoning moeten worden verhuurd.
- Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt het kostenverhaal verzekerd door het sluiten van een exploitatieovereenkomst.

Consequenties

De omgevingsvergunning kan worden verleend na het sluiten van de exploitatieovereenkomst. Het bouwplan dient dan wel te voldoen aan alle vereisten.

Het inrichtingsplan voor het gebied dient nog uitgewerkt te worden door ontwikkelaar en getoetst door de gemeente.

Communicatie

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de communicatie en participatie met belanghebbenden.

Vervolg

De exploitatieovereenkomst is door ontwikkelaar ondertekend. Na een positief besluit van het college over de exploitatieovereenkomst wordt deze ondertekend door de gemeente. Vervolgens kan de omgevingsvergunning worden verleend en gestart worden met de uitvoering van het plan.

Bijlagen

Inrichtingsplan van de locatie

