

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 november 2023 10:26
Aan: [redacted] 
Onderwerp: FW: Overleg samenwerking Hoogwoud as maandag 30-10-23
Bijlagen: Getekende SOK Gem. Opmeer USP Kuin Klok inzake Hoogwoud.pdf

Hierbij de mail van [redacted] .

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Gebiedsontwikkelaar aanjaagteam woningbouw

Aanwezig maandag dinsdag woensdag

Gemeente Opmeer]

Klaproos 1, 1716 VS Opmeer | Postbus 199, 1715 ZK Spanbroek | Telefoon 0226 - 363 333 [Mobiël 06 53 89 [redacted]

Bezoek www.opmeer.nl en volg ons op [Facebook](#) en [LinkedIn](#)

Van: [redacted]@vandeklok.nl>
Verzonden: donderdag 26 oktober 2023 13:04
Aan: [redacted]@opmeer.nl>; [redacted]@kuinbv.nl>; [redacted]@uspbv.nl>; [redacted]@schadenberg.nl>; [redacted]@heiligers.nl>
CC: [redacted]@uspbv.nl>; [redacted]@vandeklok.nl>; [redacted]<[redacted]@kuinbv.nl>
Onderwerp: Overleg samenwerking Hoogwoud as maandag 30-10-23

Beste mensen,

Komende maandag zitten we bij elkaar om het project Hoogwoud en de verdere samenwerking te verkennen/bespreken. De tijd voor het overleg is wat krap (ik om moet zelf om ca 13:15 weg), dus het leek ons goed - iom [redacted] - om alvast wat zaken vooruit op de mail te zetten als een inleiding vh overleg; dat scheelt ons tijd.

De onderstaande mail is wat uitgebreid want er zit ook een stukje geschiedenis bij omdat mijn collega [redacted] het project binnenkort van mij gaat overnemen en [redacted]  is ook nog relatief nieuw. @ [redacted]: zet jij hem svp door naar de beide wethouders?

Intentie overeenkomst:

Medio 2022 hebben partijen een intentie ovk gesloten (zie [redacted] gaand) voor de gronden [redacted]   

Een aantal zaken zijn hierin vastgelegd, oa:

- Koopsom vd gronden van ontwikkelaars (VOF) aan [redacted] samenwerking = PPS Gemeente – VOF.
- Verhouding in de PPS wordt = 65% gemeente – 35% [redacted] /OF
- Programma obv Afwegingskader Wonen West-Friesland
- Kostendeling vd aanloopkosten tot inbreng/oprichten PPS = 50%-50%
- Etc, zie ovk.

De gemeente heeft deze afspraken met de raad vooraf besproken en de raad heeft medio 22 gelden gereserveerd om de gronden aan te kopen.

Uitwerking om van intentie naar anterieure ovk te komen:

Na het sluiten van deze overeenkomst zouden partijen het plan en de uitgangspunten verder uit gaan werken.

Deze afspraken worden vastgelegd in een anterieure ovk, welke vervolgens gepubliceerd zou worden, om te voorkomen dat de ontwikkelaars hun eigen positie kwijt zouden kunnen raken vanuit het Didam arrest.

We hadden toen nog het streven om dit voor eind 2022 te regelen met elkaar, zodat de PPS klaar was en de gronden geleverd.

De gedachte was ook: we kennen elkaar vanuit het plan Heerenweide, dus dat plan kan/zal als basis dienen om zaken sneller te kunnen uitwerken. Behoudens project specifieke zaken uiteraard, die moeten onderzocht en uitgewerkt worden.

Factoren en actoren in het vervolg proces:

In het vervolgproces van verdere uitwerking zijn er globaal een aantal zaken gaan spelen:

- De gronden van [J] [J] en [J] [J] kwamen beschikbaar om aan het plan toe te voegen. VOF heeft een koop opt met [J]

5.1.2.b

Fase 1 = [J] en [J] en [J] (zie onder) en Fase 2 = [J].

Meteen een vraag: hoe zien we onze samenwerking voor fase 2? Wij zien hier kansen als [J] uitgekocht moet worden.

- De verkeersontsluiting voor het plan moest onderzocht worden, waarbij ook de wens lag om meteen de verkeerssituatie van Tuincentrum De Boet (ten noorden van plan) te onderzoeken en ook meteen te verbeteren. Dit laatste staat los van woningbouw, maar het idee omstond om dit samen op te lossen door een nieuwe ontsluiting aan de oostzijde.
- Om deze ontsluiting mogelijk te maken zouden er gronden verworven moeten worden. Het exacte tracé en het moment van aanleg is de start van fase 1 van deze nieuwe ontsluiting is op dit moment nog [J]
- [J] [J] [J] [J]
- Uitwerking van stedenbouwkundig plan door BRO en invulling van programma in het plan [J] [J] [J]
- Grondexploitatie opzet (GREX) uitwerken met kosten en opbrengsten

Belangrijkste punten op dit moment om verder te kunnen:

Mn hoe en waar de ontsluiting moet komen en [J] zijn zeer bepalende factoren (van planopzet, kosten en planning) die wel helder moeten zijn om verder te kunnen.

Daarnaast verlopen deze gesprekken over de GREX wat stroef. Dit zit hem mn op de kostenkant (exploitatie kosten vanuit de kostenscan en de inschatting van bouw- en woonrijp) en de grondopbrengsten (van de door de VOF uit te nemen kavels). Zo zijn we nu al enkele maanden in discussie over de kostenscan.

En ook de beleving van beide kanten hierbij.

Vervolg samenwerking – verkenning:

We hebben onlangs met de gemeente alvast verder verkend hoe we nu de samenwerking in gaan steken.

Toen kwam ook terecht de vraag op tafel: waarom doen we dit op deze manier (PPS) en niet door een anterieure opt waarbij de grondexploitaties bij de marktpartijen laat en men samen afspraken maakt (gemeente voert dus geen actieve grondpolitiek).

Op maandag 30 okt zullen we dit met elkaar verder gaan verkennen en als voorbereiding doe ik onderstaand een aanzet met de verschillen en hoe beide trajecten er dan uit komen te zien voor de gemeente en de marktpartijen.

Traject PPS – samenwerking Gemeente-VOF (lijst als in Heerweide):

- Partijen maken samen een plan en voeren het uit in de GREX, participeren in de verhouding 65%-35%. De gemeente heeft dus een meerderheidsaandeel, de VOF een minderheidsaandeel. Gemeente en de VOF investeren, delen de revenuen, maar lopen dus ook risico.
- De marktpartijen voeren voor eigen rekening en risico de ontwikkeling en de bouw uit van de woningen uit.
- Gemeente neemt de gronden voor de sociale huurwoningen uit voor de ontwikkeling, bouw en exploitatie van woningen tbv het gemeentelijk woningbedrijf
- Gemeente is penvoerder vanuit de PPS en neemt het ontwikkelmanagement en de uitvoering van GREX (bouw & woonrijp maken en de uitgifte) voor haar rekening binnen de samenwerking.
- We maken afspraken door een samenwerking (anterieure exploitatie) overeenkomst

Traject Anterieure expl opt:

- Partijen werken samen een plan opzet uit en maken contractuele afspraken.
- Afspraken worden vastgelegd tav:
 - o Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan
 - o Infra cq inrichting bouw-woonrijp; tekeningen & bestek, met als onderlegger veelal een standaard leidraad vd gemeente (handboek openbare ruimte)
 - o Aantallen en verdeling vh programma
 - o Planning & fasering
 - o Plankosten en evt planbijdragen (oa het in BP brengen en evt een bijdrage bij de nieuwe ontsluiting)
 - o Afspraken met de gemeente tbv uitgifte vd sociale huur kavels

De gemeente houdt dus grip op wat we gaan maken en hoe de wijk eruit komt te zien

- De gemeente hoeft in deze variant dus niet mee te investeren en loopt ook geen risico.
- De marktpartijen voeren voor eigen rekening en risico de GREX en de ontwikkeling & bouw uit vd woningen uit.
- Gemeente neemt de gronden voor de sociale huurwoningen uit voor de ontwikkeling, bouw en exploitatie vd woningen tbv het gemeentelijk woningbedrijf (dat verandert dus niet)
- Gemeente hoeft dus actief en intensief het ontwikkelmanagement en de uitvoering vh plan ter hand te nemen; het scheelt dus ook tijd.

Voor- en nadelen:

Het voordeel van deze variant is dat de gemeente niet mee hoeft te investeren, geen risico loopt in de GREX en toch gewoon vast kan leggen hoe de wijk eruit komt te zien dmv de ant ovk.

We hebben geen discussie meer over de uitgifteprijsen vd kavels van de koopwoningen. *De sociale huurwoningen moeten we in beide varianten bespreken.*

Daarnaast zien we dat de kosten die volgen uit de plankosten scan, en de gemeente graag in wil brengen, (naar onze mening) echt veel te hoog zijn.

Als marktpartijen zijn wij gewend om een GREX zelf te draaien en we kunnen dit ook goedkoper. Dit biedt dan weer ruimte in een discussie tav de kosten vd nieuwe ontsluitingsweg.

Wij vinden wel dat we kwetsbaarder zijn tav de commitment vd gemeente als zij niet meer participeren. Mochten we open staan voor deze variant dan moeten we wel goede afspraken maken tav planning, voortgang, inzet etc.

Daarnaast hebben we geen medefinancier en kost het de marktpartijen meer rente om te financieren dan indien de financiering via de gemeente loopt (hebben we gezien in Heerenweide).

Andersom kan het ook voor de gemeente spannend zijn; het vertrouwen dat ze hetzelfde van ons mogen verwachten als ze niet meer actief aan tafel zitten als het plan wordt uitgevoerd.

Voor ons geldt dat we alle afspraken in beide varianten net zo goed en bindend met elkaar kunnen vastleggen.

Het is een eerste aanzet om te verkennen of wij een andere route dan oorspronkelijk willen volgen.

Wij moeten dit intern ook nog gaan bespreken, maar iom [redacted] leek het ons goed om hier eens open over van gedachte te wisselen

Volgens mij hebben we zo voldoende stof tot nadenken voor maandag as.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur Wonen

+31 (0)88 [redacted]

 **VAN DE KLOK**

Volg ons via het KlokSignaal >

Trots onderdeel van KlokGroep
Bedrijfsgegevens Van de Klok Wonen BV >
Disclaimer >