

RAADSINFORMATIEBRIEF

Postregistratienummer	22.0010047
-----------------------	------------

Opmeer, d.d.: 5 juli 2022

Onderwerp

Samenwerkingsovereenkomst grondverwerving en ontwikkeling Hoogwoud-Oost

Inleiding

In de vergadering van 17 februari 2022 heeft uw gemeenteraad het besluit genomen om het college de opdracht te geven voor het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met de combinatie van KlokGroep/Kuin/USP voor de verwerving van grond ten oosten van Hoogwoud voor de ontwikkeling van woningbouw. Op 9 juni 2022 hebben wij het besluit genomen voor het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaars KlokGroep, Kuin en USP. Deze overeenkomst is op 30 juni 2022 door de deelnemende partijen ondertekend. Met toezending van deze raadsinformatiebrieven willen we uw raad actief informeren over het doel van het aangaan van deze samenwerkingsovereenkomst.

Kernboodschap

De gemeente Opmeer heeft overeenstemming bereikt met de projectontwikkelaars Kuin, KlokGroep en USP om in Hoogwoud-Oost een nieuwbouwplan te ontwikkelen op circa 10 hectare grond, grenzend aan de wijk Hoogwoud-Oost. Op 30 juni 2022 is de samenwerkingsovereenkomst hiervoor getekend. Gelet op de ligging biedt de verwerving en ontwikkeling van deze grond een unieke kans om woningbouw te ontwikkelen waarmee invulling wordt gegeven aan de grote behoefte van starters, senioren en betaalbare, sociale woningen. Deze woningbouwontwikkeling draagt bij aan de bevordering van de leefbaarheid van en het in stand houden van de voorzieningen in Hoogwoud.

Woonvisie, Woonakkoord en Afwegingskader

De regio Westfriesland is een aantrekkelijke regio om te wonen. Dat willen we graag zo houden en daarom hebben de zeven Westfriesse gemeenten en de provincie Noord-Holland hierover afspraken gemaakt. Deze zijn opgenomen in de Woonvisie Westfriesland 2017, het Woonakkoord 2020 – 2025 en het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021. Deze kaders bepalen dat er voldoende betaalbare huur- en koopwoningen moeten komen, dat er woningen moeten komen in de vrije huursector voor middeninkomens en dat de woningen een bijdrage leveren aan het langer zelfstandig wonen. In de Woonvisie is ook de ambitie opgenomen om nieuwe woningen te bouwen die klimaatbestendig zijn: aardgasvrij en energieneutraal. Genoemde kaders zijn bepalend voor de woningbouw in de nieuwe woonwijk. Dit is opgenomen in de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaars.

Samenwerkingsovereenkomst

Na het raadsbesluit van 17 februari 2022 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de ontwikkelaars om af te stemmen over de samenwerking en te verwerken in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Voorwaarden van onze gemeente om de samenwerking aan te gaan met de ontwikkelaars zijn:

- De grond komt in eigendom van de gemeente voor de door de gemeente geboden prijs aan de grondeigenaar (€ 1.265.000);
- Het woningbouwprogramma is conform het actuele [Afwegingskader Wonen Westfriesland](#) en de actuele regionale woonvisie;
- Een versnelling van de woningbouw (volgens [Woondeal Noord-Holland-Noord](#)).

De SOK is tot stand gekomen in samenspraak tussen de gemeente en de ontwikkelaars, waarmee het college uitvoering heeft gegeven aan het raadsbesluit van 17 februari 2022. Beide partijen zijn bijgestaan door een daartoe gespecialiseerde advocaat van Lexence en aangaande het [Didam-arrest¹](#) is advies uitgebracht door het Expertteam Woningbouw (ondergebracht bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland). Verder heeft de gemeente een beoordeling van de SOK laten uitvoeren door Schenkeveld advocaten.

De volgende stap

Nu de overeenkomst is ondertekend, kan een gebiedsvisie, een grondexploitatie en een anterieure overeenkomst worden opgesteld. De gebiedsvisie is richtinggevend om de bestemming van de grond te veranderen van agrarisch naar woningbouw. Bij het opstellen van de gebiedsvisie worden inwoners en belanghebbenden betrokken. Daarin gaat het niet alleen over woningbouw, maar ook over de verkeersproblematiek en de inrichting van de openbare ruimte. We streven ernaar om de gebiedsvisie begin 2023 te laten vaststellen, waarna de procedure voor het omgevingsplan kan starten. Ons doel is om dit plan eind 2023 door de gemeenteraad te laten vaststellen. Als deze processen voorspoedig verlopen kan in 2024 worden begonnen met het bouwrijp maken van het terrein en kan de woningbouw daadwerkelijk starten. In samenspraak tussen de gemeente en ontwikkelaars zal een grondexploitatie, inclusief verkavelingsplan, en een anterieure overeenkomst worden opgesteld. Beiden vormen de basis voor de onderlinge afspraken over de realisatie van het woningbouwplan.

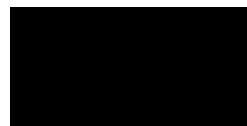
Extra informatie

Voor achtergrondinformatie over dit onderwerp kunt u contact opnemen met W. Brander, sectorhoofd grondgebiedzaken.

Met vriendelijke groet,



M.A.S. Winder
Gemeentesecretaris



G.J. van den Hengel
Burgemeester

¹ Uitspraak Hoge Raad (26-11-2021): Verkoop onroerende zaak door overheidslichaam. Gebondenheid aan algemene beginselen van behoorlijk bestuur, gelijkheidsbeginsel (art. 3:14 BW). Verplichting voor overheidslichaam om mededingingsruimte en transparantie te bieden.

Wij werken op afspraak

Hebt u een product of dienst nodig van de gemeente? Maak een afspraak via www.opmeer.nl