Gemeente Woudenberg

Memo

Onderwerp : Stand ontwikkelingen Klein maar Fijn Wonen

Verzonden aan: gemeenteraad
Postregistratienummer: Z.336610

Afzender: College van B&W
Datum: 14 april 2022

De achtergronden

Het project Klein maar Fijn Wonen kent inmiddels een geschiedenis van enkele jaren. Het doel van dit initiatief was en is het realiseren van kleine geprefabriceerde huurwoningen voor de doelgroep jongeren. In december 2018 heeft het College ingestemd met het voor dit project opgestelde plan van aanpak. In de periode na dit besluit zijn meerdere locaties verkend en is ook met verschillende partijen gesproken over een mogelijke betrokkenheid bij de ontwikkeling. Door de keuze voor de doelgroep, de beoogde huurconstructie en het sociale karakter van de woningen lag het echter voor de hand contact te zoeken en afspraken te maken met de lokale woningcorporatie, toen nog Vallei Wonen. Dit ook omdat Vallei Wonen eerder aan de gemeente Woudenberg had aangegeven graag zo'n type project te willen realiseren. Een eerste stap in het traject van gezamenlijk optrekken, was het vastleggen van het initiatief in de met Vallei Wonen in 2019 overeengekomen prestatieafspraken.

De overname van Vallei Wonen door Omnia Wonen (januari 2020) heeft in de tweede helft van 2019 voor de nodige vertraging gezorgd in het ontwikkeltraject. Omnia Wonen heeft na de overname echter direct haar medewerking verleend aan de plannen en het project gesteund. Dit heeft erin geresulteerd dat eind 2020 concrete afspraken konden worden gemaakt over de uitwerking van Klein maar Fijn Wonen en de onderlinge samenwerking. In de prestatieafspraken voor 2021 zijn de mogelijke realisatie van het initiatief en de gezamenlijke opgave voor de gemeente en Omnia opgenomen. Inmiddels was in 2021 met betrekking tot de locatie de keuze gemaakt voor het uitlaatveld voor honden nabij de brandweerkazerne aan de Europaweg (zie onderstaand).

In 2021 is langs verschillende lijnen fors doorgepakt op de ontwikkeling. Zo is stevig geïnvesteerd in het participatietraject met de direct aanwonenden (noordzijde), zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd en is door Omnia Wonen een startbesluit genomen en een bouwpartner geselecteerd. Daarnaast is gestart met de uitwerking van een inrichtingsplan voor de uiteindelijk 30 woningen met de omliggende openbare ruimte en zijn eerste stappen gezet voor het contractueel borgen van de gemaakte afspraken. Dit laatste heeft geresulteerd in een inmiddels vergaand uit onderhandelde erfpachtovereenkomst.

Tijdelijke karakter van de locatie, erfpachtconstructie en planprocedure

Omnia Wonen heeft op de locatie Europaweg geen grondpositie. De locatie is eigendom van de gemeente. In het voortraject is ervoor gekozen om deze locatie tijdelijk aan Omnia ter beschikking te stellen voor het onderbrengen van de 30 woningen. Dit op basis van een te verlenen tijdelijke omgevingsvergunning.

De voorgaande route is nodig omdat de ontwikkeling in strijd is met het bestemmingsplan. Via de mogelijkheden die de Crisis- en Herstelwet biedt, kan de gemeenteraad echter een projectuitvoeringsbesluit nemen voor de bouw van de woningen met daarbij de vastlegging van een instandhoudingstermijn van maximaal 15 jaar. Ten behoeve van deze vergunning zal de gemeenteraad worden gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Voornoemde 15 jaar is voor Omnia een realistische termijn gebleken tegen de achtergrond van door hen te plegen investeringen. Na deze periode dient Omnia Wonen de woningen te verwijderen.

Het juridische construct waarmee dit alles het beste kan worden vastgelegd, is een erfpachtovereenkomst voor tijdelijke duur. Die overeenkomst is inmiddels bijna gereed. Gekozen is voor een uitgifte in erfpacht zodat de grond na 15 jaar weer tot vrije beschikking komt van de gemeente. Met de erfpachtuitgifte wordt een juridische scheiding gemaakt tussen de grond en de opstallen (= het recht om op het betreffende perceel grond verplaatsbare woningen in eigendom te mogen hebben). Ook wordt hiermee bereikt dat alle risico’s verband houdende met de tijdelijke huurwoningen, zoals het huurbeschermingsrecht, bij Omnia Wonen komen te liggen en niet bij de gemeente. Omnia - als eigenaar en verhuurder van de woningen - dient aldus bij het einde van het recht van erfpacht ervoor te zorgen dat de grond, leeg en ontruimd, vrij van huur en van opstallen weer aan de gemeente wordt opgeleverd.

Actuele stand van zaken en te doorlopen processen

Per begin 2022 was voldoende voorwerk gedaan om de feitelijke uitrol van alle plannen in gang te kunnen zetten. Concreet kwam dit neer op:

- Definitief uitwerken van de bouwkundige ontwerpen van de woningen
- Definitief afronden van tekeningen en bestek voor de aanleg van de openbare ruimte
- Laatste hand leggen aan de te sluiten erfpachtovereenkomst met de financiële paragraaf
- Voorbereiden en inzetten van de te volgende (planologische) procedure

Met betrekking tot de financiële paragraaf wordt gedoeld op de met Omnia Wonen te maken afspraken over de bij een erfpachtconstructie horende canon. Om vast te stellen of de waarde van de grond die in erfpacht wordt uitgegeven hoger of lager is dan de waarde van het recht van erfpacht wordt – mede om fiscale redenen – een passende taxatie uitgevoerd, rekening houdende met de tijdelijkheid van erfpacht. De uiteindelijk met Omnia Wonen overeen te komen canon mag daarbij niet lager zijn dan de som van de door de gemeente te maken kosten voor het bouw- en woonrijpmaken met bijkomende (advies)kosten, rekening houdende met de looptijd van 15 jaar en bijbehorende tijdinvloeden. Omdat de gemeente deze kosten moet voorfinancieren, is een besluit nodig van de gemeenteraad op het benodigde voorfinancieringskrediet.

In de komende maanden leidt al het voorgaande tot de volgende formele (af)handelingen:

Afronden overeenkomst van erfpacht en ter besluitvorming voorleggen aan het College	Mei
Als gevolg van “Didam-Arrest” (Hoge Raad) verzorgen publicatie van voornemen erfpacht met Omnia	Mei
Voorleggen verzoek aan de gemeenteraad te besluiten op voorfinancieringskrediet	Juni
Traject van indienen en ambtelijk behandelen van de uitgebreide omgevingsvergunning	April - Mei
Verklaring geen bedenkingen op uitgebreide omgevingsvergunning door gemeenteraad	Juni
Traject van ter inzage leggen omgevingsvergunning tot vaststelling door raad	Juli - September

Het verwachte moment van een onherroepelijke status van de omgevingsvergunning ligt vanuit voorgaande stappen en het bijbehorende tijdpad rond eind september. Dat is ook het moment waarop Omnia Wonen formeel opdracht gaat geven aan de leverancier van de woningen. Feitelijke levering en plaatsing vindt dan plaats in de zomer van 2023.