



Raadsinformatiemo

Datum donderdag 28 september 2023
Ons kenmerk 23.102469
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden
Kopie aan
Van M.J.P. van Kampen-Nouwen
Steller Marcel Eversdijk
Onderwerp Raadsinformatiememo Ontwikkeling en stand van zaken Noorderlicht

Geachte dames en heren,

In- en aanleiding

Sinds de invasie van de Oekraïne biedt onze gemeente een veilige verblijfplaats aan ongeveer 300 tijdelijk ontheemden. Tot op heden hebben wij deze opvang, omwille van de noodzakelijke snelheid in het proces benaderd als de crisis die het was.

Inmiddels zijn wij alle activiteiten rond deze opvang als ons dagelijks werk of als regulier project gaan beschouwen.

Om deze overgang te markeren, met u te delen welke aandachtspunten er nog zijn en op welke wijze wij deze beheersen bieden wij u deze raadsinformatiememo aan.

Samenvatting

Een locatie voor tijdelijke woningen wordt momenteel ontwikkeld. Project Noorderlicht kent een bijzonder karakter, verankerd in een samenwerkingsovereenkomst met partijen waarbij van winstgevendheid niet of nauwelijks sprake is. Inspraak- en informatiebijeenkomsten en betrokkenheid dorpsraden heeft er voor gezorgd voor draagvlak en een omgevingsvergunning waar geen bezwaar tegen is gemaakt. Bijna 300 Oekraïners worden opgevangen in onze gemeente. Dit aantal lijkt nu redelijk stabiel. Wij leggen een kredietvoorstel t.b.v. het reeds gestarte bouw- en woonrijp maken van het terrein Noorderlicht in december aan u voor. Eerste woningen Noorderlicht worden in december dit jaar opgeleverd (voorwaarde subsidie). Met Stichting Wooncompagnie en Bouwbedrijf M.J. de Nijs en zonen worden erfpachtovereenkomsten gesloten. De uitgangspunten daarvoor zijn onderling overeen gekomen. Onderdeel van deze uitgangspunten zijn o.a. het delen in de opbrengst bij verkoop van de woningen en een gemeentelijke bijdrage wanneer de woningen, als er geen bestemmingsplan zou worden vastgesteld, moeten worden afgebroken om elders weer opgebouwd te worden. Wij starten een bestemmingsplan procedure op voor het gebied.

Locaties tijdelijke woningen

Naast de locatie Noorderlicht zijn nog enkele locaties in beeld geweest voor de realisatie van tijdelijke woningen. Deze locaties zijn gelegen in Petten, 't Zand, Schagen Oost en Muggenburg. Om uiteenlopende redenen zijn deze locaties afgefallen en is enkel Noorderlicht overgebleven als de locatie waarop tijdelijke woningen konden worden gerealiseerd.

Samenwerkingsovereenkomst

Het betreft hier een bijzonder project. Het project is, naast de hoge maatschappelijke druk en urgentie, onder andere bijzonder omdat er geen of nauwelijks sprake is van winstgevendheid. Het project is tot stand gekomen omdat alle betrokken partijen hun maatschappelijke verantwoordelijkheid hebben gepakt en zich hebben ingespannen een en ander mogelijk te maken. Om de betrokkenheid te verankeren is op 28 september 2022 een samenwerkingsovereenkomst met alle betrokken partijen gesloten.

Het voornemen deze samenwerkingsovereenkomst te sluiten hebben wij gepubliceerd opdat eventueel andere geïnteresseerde partijen zich hadden kunnen aanmelden (Didam verplichting). Op deze publicatie zijn geen reacties gekomen.

Tijdens beraadslagingen en besluitvorming heeft wethouder de Nijs niet deelgenomen aan de discussie.

Inspraak omwonenden en dorpsraden Noorderlicht

Er is een aantal bijeenkomsten geweest met de bewoners van de beide dorpen. Er heeft regelmatig overleg plaatsgevonden met de beide dorpsraden. Daarbij is de afspraak gemaakt dat in eerste instantie ongeveer 60 woningen van de vergunde 120 woningen worden gebouwd, waarbij er 45 voor de vluchtelingen worden gereserveerd. Deze 45 woningen worden door de gemeente gehuurd van de Stichting Wooncompagnie en Bouwbedrijf M.J. De Nijs en zonen BV. en vervolgens door ons in gebruik gegeven aan de Oekraïense ontheemden.

De overige woningen zijn bestemd voor woningzoekenden uit de beide dorpen. De reguliere verhuur loopt via de Stichting Wooncompagnie.

Crisis en Herstelwet

Er is een aanvraag gedaan bij het ministerie om gebruik te mogen maken van de Crisis en herstelwet. De bevestiging van deze aanvraag is medio zomer 2022 verkregen.

Met de Crisis- en herstelwet (Chw) kunnen overheden experimenteren met de mogelijkheden van de Omgevingswet. De Chw haalt bijvoorbeeld bouwprojecten naar voren en vereenvoudigt de regels in een gebied of versnelt ruimtelijke plannen door kortere (aanvraag)procedures.

De omgevingsvergunning voor 120 woningen is, op basis van een ruimtelijke onderbouwing, verleend. Het is een aanvraag Wabo 2.12, waarbij met gebruikmaking van de Chw een tijdelijke ontheffing van de lopende bestemming mogelijk is voor een periode van 20 jaar. Er zijn geen bezwaren ingediend tegen de vergunning.

Stand van zaken

Op dit moment wordt er door de aannemers K. Dekker bouw en infra, M.J. De Nijs en zonen en betrokken partijen hard gewerkt om op de locatie Noorderlicht (Harenkarspelweg Warmenhuizen) 120 woningen te realiseren. Dit gebeurt in 2 fases. De eerste fase van 58 woningen beleeft binnenkort haar pannensel-moment (traditioneel moment in een bouwproject om te markeren dat het hoogste punt in de bouw is bereikt) en wordt opgeleverd vanaf december dit jaar. We verwachten dat de tweede fase in 2024 van start gaat.

Onderdeel van de eerste fase zijn 45 woningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting Oekraïense ontheemden. De overige woningen zijn voor reguliere woningzoekenden.

Van crisis naar 'going concern'

Dit project is gestart vanuit een crisissituatie. Na de invasie van februari vorig jaar werden alle gemeenten in Nederland ineens geconfronteerd met een enorme behoefte aan opvang van Oekraïense ontheemden. De gemeente Schagen heeft deze uitdaging opgepakt en er voor gezorgd dat, op dit moment, bijna 300 Oekraïners een veilige plek hebben gevonden in

onze gemeente. Een deel van deze mensen wordt opgevangen door particulieren. De overige vangen wij op in gemeentelijke opvanglocaties.

Het vraagstuk van Oekraïense ontheemden stabiliseert zich in de gemeente. We zien geen toename van vluchtelingen maar eerder een kleine afname. Om de eerste opvang te regelen is met name teruggevallen op particuliere opvang. Omdat dit heel tijdelijk zou moeten zijn, hebben wij dertig noodwoningen gehuurd en geplaatst op de locatie De Ark aan de Josef Israëlstraat. Deze noodwoningen zijn voornamelijk ingezet om de opvang bij particulieren te ontlasten. De locatie is een groot succes. De eerste Oekraïners zijn in december 2022 in de eerste 15 noodwoningen komen wonen. Vanaf 17 juni 2023 zijn alle 30 woningen bewoond. In totaal vangen wij 105 ontheemden op deze locatie. De Oekraïense gezinnen die nu zijn gevestigd op De Ark, nog wonen bij gastgezinnen of verblijven in een andere gemeentelijke opvanglocatie, worden, zodra dat kan, gehuisvest in de tijdelijke woningen die gebouwd worden op het Noorderlicht. De alleenstaanden blijven op De Ark of komen van elders in Schagen in tweetallen in de noodwoningen te wonen.

De noodwoningen op het terrein van De Ark huren wij voor een periode van drie jaar. De start van de werkzaamheden op het terrein voor de realisatie van de Groene Traverse is bepalend voor de duur van de plaatsing van deze noodwoningen. Tegen het voorgenomen bestemmingsplan voor het terrein is door een omwonende bezwaar gemaakt.

Inmiddels hebben wij de crisisstructuur kunnen verlaten en behandelen wij de opvang van Oekraïners als 'going concern' of, anders gezegd, als onderdeel van onze normale werkzaamheden. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van de locatie Noorderlicht.

Gemaakte keuzes

Vanwege de enorme maatschappelijke druk en urgentie zijn, waar dat mogelijk en verantwoord was, door ons keuzes gemaakt die anders zijn dan keuzes die wij onder normale omstandigheden maken. Dit was nodig om waar nodig sneller en adequaat te kunnen handelen. Een van deze keuzes betreft het zonder krediet 'opdracht geven' tot het bouw- en woonrijp maken van het terrein op de locatie Noorderlicht.

In uw vergadering van december a.s. komen wij met een voorstel om het krediet beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken.

De opdracht daarvoor hebben wij nog niet formeel kunnen afgeven omdat er door uw raad nog geen krediet voor beschikbaar is gesteld. Zoals wij u hiervoor hebben geïnformeerd zijn de werkzaamheden al wel begonnen en zijn de contouren van de woningen inmiddels al duidelijk zichtbaar. Onder andere omstandigheden is dit een weg die zeer ongewenst is.

Andere keuzes die wij normaliter niet zouden hebben gemaakt betreffen het beginnen van de werkzaamheden zonder dat de grond is overgedragen, zonder dat de watervergunning is verleend en zonder dat er onder het plan een uitgewerkte grondexploitatie ligt. Wij staan achter de keuzes die wij onder de omstandigheden van grote maatschappelijke druk en urgentie hebben gemaakt. Nu de situatie is genormaliseerd is het zaak de keuzes goed af te hechten en nog aanwezige risico's in kaart te brengen en waar nodig onder beheersmaatregelen te plaatsen. Waar dat nog noodzakelijk is nemen wij dat mee in het zojuist aangekondigde (krediet-)voorstel dat wij in december aan u voor willen leggen.

Gunning opdracht bouw- en woonrijp maken

Op basis van deze samenwerkingsovereenkomst is de aannemer zeer betrokken geweest bij alle voorbereidingen, uitwerkingen en ontwikkelingen.

Het is niet realistisch geacht de opdracht in de markt te zetten. Niet alleen zou dat niet in de geest van de samenwerkingsovereenkomst zijn geweest, het had ook een miskennis geweest van alle inspanningen die in het kader van de samenwerking reeds zijn verricht. Door het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst is in ieder geval de verwachting gewekt dat opdrachtnemer voor de realisatie van dit werk de aangewezen partij is.

Ook was het niet realistisch te veronderstellen dat een andere partij het werk tegen gunstigere voorwaarden (geen winstgevendheid) had kunnen realiseren.

Om deze redenen heeft de directie besloten (10 mei 2023) de opdracht tot bouw- en woonrijp maken rechtstreeks te gunnen aan de samenwerkende partij. De grens waarboven Europees moet worden aanbesteed werd niet overschreden. Dit betekent dat er geen wettelijk voorgeschreven inkoopprocedure was en dat de gemeente de procedure zelf, met in achtneming van de handvatten uit de Gids Proportionaliteit mag bepalen. Omdat de handvatten niet onverkort werden gevolgd, hetgeen dus, mits gemotiveerd, is toegestaan, is dit, conform ons aanbestedingsbeleid, aan de directie ter besluitvorming voorgelegd. Dit was en is in lijn met de Aanbestedingswet en gemeentelijk beleid.

Subsidie

Er is subsidie aangevraagd bij het ministerie en deze is op 16 december 2022 verleend. Het geld is overgemaakt op rekening gemeente ter grootte van €12.000,= per woning inclusief BTW, circa €9.600,= per woning exclusief BTW.

Voor de locatie Noorderlicht, waar 120 tijdelijke woningen zijn voorzien, is dus beschikbaar €1.440.000,= inclusief BTW, €1.190.082,= exclusief BTW. Belangrijke voorwaarde voor de subsidie is dat in december 2023 de eerste woningen van het plan worden opgeleverd. Dit past in de planning.

Erfpacht

De eerste 48 woningen gaan naar de Stichting Wooncompagnie. Afgesproken is dat we de gronden in erfpacht uitgeven om aan te kunnen sluiten bij de periode van 20 jaar ontheffing. Er is overeenstemming over de uitgangspunten van deze overeenkomst. Voor de 10 woningen die in eigendom komen van Bouwbedrijf M.J. De Nijs en zonen gelden dezelfde afspraken.

Daarbij zijn de volgende afspraken relevant:

- Belangrijk is de presumptie dat we uitgaan van een tijdelijk erfpachtrecht voor 20 jaar en dat gedurende de looptijd van het recht het bestemmingsplan definitief wordt en de grond als nog in volle eigendom wordt overgedragen aan Stichting Wooncompagnie en Bouwbedrijf M.J. De Nijs en zonen.
- De grondwaarde onder het recht van erfpacht, de waarde van de grond, wordt vastgesteld op €18.000,= per kavel, conform de grondprijzen brief door de gemeente vastgesteld.
- De canon wordt vastgesteld op 5% van de grondwaarde per jaar te betalen
- De corporatie geeft er de voorkeur aan geen canon te betalen maar de grondwaarde aan de gemeente te betalen vooruitlopend op levering van de volle eigendom. Dat betekent dat er direct bij vestiging van het recht van erfpacht €18.000,= per kavel wordt betaald. Daardoor is het eerder genoemde BTW risico afgedekt.
- Het is mogelijk dat als de woningen, als het bestemmingsplan definitief is en de grond en eigendom is geleverd, de woningen worden verkocht. In dat geval is het verschil tussen de stichtingskosten nu en de verkoopwaarde t.z.t. verrekenbaar in die zin dat partijen de meerwaarde die ontstaat 50/50 verdelen. Dat betekent dus dat de helft van de meerwaarde aan de gemeente toekomt.
- Evenzo is het mogelijk dat na wijziging van het bestemmingsplan de Stichting Wooncompagnie er de voorkeur aan geeft de woningen niet meer sociaal te verhuren maar tegen een geliberaliseerde huurprijs. In dat geval wordt de waardesprong die ontstaat in de grondwaarde afgerekend met de gemeente.
- De Stichting Wooncompagnie wilde een bijdrage van de gemeente omdat het project voor hen niet kostendekkend is te realiseren. Deze bijdrage bedraagt €3.000 per woning, waarbij een deel van de léges niet in rekening wordt gebracht bij de Stichting Wooncompagnie en de grondwaarde voor de eerste 48 woningen met €1.000 per kavel wordt verlaagd.
- De woningen worden verhuurd aan de bovenkant van sociaal, €808,= per maand. De woningen die de gemeente nodig heeft voor de vluchtelingen, dat zijn er 45 van de eerste 58 woningen, worden door de gemeente van de Stichting Wooncompagnie en Bouwbedrijf M.J. De Nijs en zonen gehuurd.

-
- De exploitatie van de woningen is gebaseerd op een periode van 40 jaar. Omdat dit een vergunning betreft van 20 jaar zal er als er geen bestemmingsplanwijziging plaats vindt naar bestemming wonen, de woningen over 20 jaar weer moeten worden afgebroken danwel verplaatst. Er zal dan een restant boekwaarde overblijven. Dit restant begroot op €170.000,= per woning draagt de gemeente. Voor 58 woningen betekent dit €9.860.000,=. In de overeenkomst wordt dit tevens als recht van koop voor de gemeente gedefinieerd.

Bestemmingsplan

Om de ontwikkeling van het gebied goed te borgen starten wij een bestemmingsplanprocedure. Wanneer op het terrein de juiste bestemmingen rusten dan krijgen de ontwikkeling en inrichting een permanent karakter. Omdat dan ook woningen verkocht kunnen worden, wordt dan tevens in de financiering voorzien.

Aandachtspunten

Er zijn nog enkele activiteiten die de komende tijd door ons moeten worden afgerond.

1. Erfpacht

De grond onder de woningen geven wij in erfpacht uit aan de Stichting Wooncompagnie en Bouwbedrijf M.J. De Nijs en zonen. Dit recht kan worden gevestigd zodra de grond gemeentelijk eigendom is. Voor een klein deel van de grond zijn wij nog in gesprek met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier over overdracht aan de gemeente. De overige grond is al wel gemeentelijk eigendom.

2. Watervergunning

De watervergunning is een gebundelde vergunning voor het verrichten van activiteiten in oppervlaktewater of met grondwater. Deze vergunning is in procedure. In overleg met het waterschap is met de werkzaamheden begonnen.

3. Nutsvoorzieningen

Risico en zorgenkind zijn de nutsbedrijven. In eerste instantie werd week 43 2023 toegezegd als start werkzaamheden. Echter, in mei 2023 ontvingen wij een bericht van Liander dat, door tekort aan monteurscapaciteit, de werkzaamheden worden verschoven naar een nader te bepalen datum in 2024. Dit was voor ons onacceptabel. Liander is hierin leidend want als Liander niet komt, blijven de andere bedrijven (PWN, KPN, Ziggo) ook weg en is er geen ondergrondse infrastructuur! Na lichte politieke druk hebben wij reeds in mei 2023 opnieuw een brief ontvangen dat de nutswerkzaamheden vanaf week 45 2023 gaan aanvangen. De verwachting op dit moment is dat de werkzaamheden eind maart 2024 zijn afgerond. Wij zijn nog in overleg met Liander om de opleverdatum naar voren te halen.

4. BTW verrekening

Er is een zeer beperkt risico op BTW verrekening. Normaliter kan in een plan de btw die betaald wordt door de gemeente worden verrekend met het compensatiefonds, als de btw die moet worden afgedragen ook in dat fonds terecht komt. De BTW op de subsidie wordt door de gemeente afgedragen. Daar is rekening mee gehouden. De BTW op bouwrijp maken kan worden teruggevraagd.

Indien de uit te geven erfpachtkavels tegen een jaarlijkse canon worden uitgegeven, kan het zijn dat de fiscus besluit dat er geen BTW hoeft te worden afgedragen op de bouwrijp gemaakte grond. Dat betreft dan de BTW over de waarde van de grond ad €18.000,- per kavel. Het is mogelijk dat dat deel van de BTW dan niet compensabel is en dit een extra kostenpost voor de gemeente geeft. Dit risico brengen wij in beeld.

Als het recht van erfpacht zoals nu voorgesteld wordt geleverd tegen een koopsom en niet tegen een jaarlijkse canon is dit risico er niet.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

Mevrouw E.C. van der Bruggen
gemeentesecretaris

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen
burgemeester