



Agendanr.: 14
Voorstelnr.: RB2014031
Onderwerp: Vaststelling van de Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Esdégé-Reigersdaal uit 2009
Programma: De Draai

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 25 februari 2014

Probleemstelling

De gemeente en Esdégé-Reigersdaal (ER) zijn in de Stuurgroep De Draai een aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen gemeente en ER uit 2009 overeengekomen. Dit is bekrachtigd middels het B&W-besluit op 21 januari 2014 (BW14-0044). De aanvulling was nodig omdat sinds het tekenen van de SOK tussen de gemeente Heerhugowaard en ER in 2009 er veel veranderd is in de gebiedsontwikkeling en in de zorg. Als gevolg daarvan moesten de plannen, het programma en de planning van De Draai worden aangepast, hetgeen is vastgelegd in de door de Raad vastgestelde herzieningen op de grondexploitatie voor De Draai vanaf 2009. Ook ER heeft aanpassingen moeten doen voor de woonprojecten van ER, de positionering ervan en de combinatie met marktappartementen en huurwoningen. De gemeente en ER hebben besloten de SOK hierop aan te passen en te komen tot een nieuwe integrale afspraak inzake projecten, programma, kavels en financiën.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

De aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Heerhugowaard en ER betreft de onderstaande items:

- Gewijzigd programma ER-woonprojecten in De Draai
- Gewijzigd programma ER-voorzieningen
- Locaties ER-woonprojecten buiten De Draai

Van de drie P's (programma, prijs en planning) die bij grondexploitaties van belang zijn betreffen de wijzigingen met name de P's programma en planning.

Zowel het programma voor de ER-cliëntwoningen als voor de bovenliggende marktappartementen in De Draai is aangepast. In het nieuwe programma worden er 128 cliëntwoningen en 40 appartementen door ER-Woonwaard in De Draai gerealiseerd, ten opzichte van 201 ER-cliëntwoningen en 218 bovenliggende appartementen in de SOK uit 2009.

Het aantal ER-woonprojecten in De Draai is teruggebracht tot zeven, waarvan nog maar twee met appartementen bovenop de cliëntwoningen. In het zuidelijke deel van De Draai is thans nog maar één ER-project gepland.

Ook het programma voor de ER-voorzieningen is verkleind. Omdat er minder cliënten in De Draai worden gehuisvest zijn er ook minder voorzieningen nodig voor de ER-cliënten.

De verkleining van het programma van ER aan cliëntwoningen, bovenliggende appartementen en voorzieningen heeft gevolgen voor de grondexploitatie De Draai. De ruimte die vrij komt door de verkleining van het ER-programma wordt door de gemeente ingevuld met een woningbouwprogramma. De gemeente heeft zichzelf hierbij randvoorwaarden meegegeven ter beperking van het marktrisico dat samenhangt met het uitgeven van extra programma.

Het woningbouwprogramma in categorie I wordt in absolute aantallen woningen gelijk gehouden, alsmede het aantal woningen in categorie IV. De vrijvallende meters worden ingevuld met woningen uit de categorieën II en III. Door deze randvoorwaarden te stellen is het risico dat de gemeente naar zich toetrekt met de uitgifte van een extra woningbouwprogramma aanvaardbaar.

Doorrekening van het nieuwe woningbouwprogramma, na alle aanpassingen van programma ER-Woonwaard en gemeente, laat zien dat de contante waarde van het nieuwe woningbouwprogramma nagenoeg aansluit op die van het programma van de grondexploitatie 2013. De programmatische wijzigingen worden verwerkt in de herziening van de grondexploitatie De Draai 2014.

Dat heeft naar verwachting positieve gevolgen voor de planning van de uitvoering van de SOK tussen gemeente en ER. Door het aantal woonprojecten te verkleinen en een viertal woonprojecten buiten De Draai te realiseren, is ER in veel mindere mate afhankelijk geworden van de voortgang van de gebiedsontwikkeling in De Draai. Deze is immers niet door ER te beïnvloeden, maar ER was hiervan wel van afhankelijk als het ging om de voortgang van de realisatie van hun eigen woonprojecten.

Ook voor het project De Draai is het gunstig dat er minder ER-cliëntwoningen in het plan gerealiseerd hoeven te worden. Er ontstaat voor de gemeente meer vrijheid (minder belemmeringen) in de uitwerking van de verkavelingen voor de verschillende bouwvelden in De Draai.

Kortheidshalve wordt voor de verdere inhoud verwezen naar bijlage 1 Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ER.

Omdat een aantal ER-projecten thans gepland zijn buiten het plangebied van het project De Draai, maar elders in de gemeente is voor deze projecten separate besluitvorming nodig. In veel gevallen ligt de beslissingsbevoegdheid hiervoor bij de Raad in de vorm van het vaststellen van een gewijzigd bestemmingsplan of het beschikbaar stellen van een krediet.

De Raad wordt thans gevraagd om de Aanvulling op de SOK tussen gemeente en ER uit 2009 vast te stellen als procesmatig kader voor de verdere uitwerking van onderdelen uit deze overeenkomst. Dit laat echter onverlet de eigen bevoegdheid van de Raad die zij heeft waar het gaat om de vaststelling van een bestemmingsplan of het beschikbaar stellen van een krediet. Met in acht name van deze eigen bevoegdheid van de Raad is het College van mening dat het voor de Raad van belang is om bij het nemen van de beslissingen die voortvloeien uit de Aanvulling op de SOK tussen gemeente en ER te weten vanuit welk kader dit geschiedt. Om de samenwerking tussen gemeente en ER een goed vervolg te kunnen geven hecht het College er aan dat de Raad kennis neemt van deze Aanvulling op de SOK tussen gemeente en ER uit 2009. Hiertoe is in de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling van 4 februari 2014 een uitgebreide presentatie door gemeente en Esdégé-Reigersdaal gegeven.

Oplossingsrichtingen

Het College en de Raad zullen in het komende jaar of jaren om separate besluitvorming gevraagd worden over een aantal aspecten die direct of indirect voortvloeien uit de Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ER uit 2009.

Het betreft ondermeer de herziening op de grondexploitatie De Draai die ook in april 2014 aan de Raad ter vaststelling zal worden aangeboden. Hierin zijn de programmatische en financiële wijzigingen verwerkt voor zover die betrekking hebben op De Draai.

Voorts betreft het de vaststelling van bestemmingsplannen als dat te verkiezen RO-procedure is om de realisatie van een ER-woonprojecten buiten De Draai mogelijk te maken. Dit zal in ieder geval bij het project Middenweg 2-4 aan de orde zijn.

Ook voor de realisatie van het therapiebad voor ER bij de Waardergolf (in plaats van in De Draai) is een raadsbesluit nodig in de vorm van het vaststellen van een krediet.

Juridische gevolgen:

De Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ER uit 2009 wordt met de Aanvulling op deze SOK (bijlage 1) geactualiseerd en inhoudelijk aangepast.

Financiële gevolgen:

De financiële afspraken zijn verwoord in de Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ER uit 2009 (bijlage 1) en zijn verwerkt worden in de herziening op de grondexploitatie De Draai 2014.

Communicatie:

Bij de verdere uitwerking van onderdelen uit de Aanvulling op de SOK tussen gemeente en ER zullen de wenselijke en benodigde communicatiemomenten in acht worden genomen.

Monitoring/Evaluatie

In de jaarlijkse voortgangspresentatie inzake het project De Draai zal de Raad op de hoogte worden gehouden van de voortgang van de uitwerking van de Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ER uit 2009.

Samenvatting

In de Stuurgroep De Draai is een Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ER uit 2009 overeengekomen. Het College van B&W heeft deze Aanvulling vastgesteld d.d. 21-1-2014 (BW14-0044). Deze aanvulling kent onderdelen binnen De Draai en buiten De Draai. De Raad is voor een aantal van deze onderdelen beslissingsbevoegd. De daartoe benodigde voorstellen zullen in de loop van dit jaar en de komende jaren ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd. De Raad wordt thans gevraagd om deze Aanvulling op de SOK als procesmatig kader vast te stellen.

Voorstel / besluit:

De Raad wordt voorgesteld om de Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Esdégé-Reigersdaal uit 2009 vast te stellen als procesmatig kader voor de verdere uitwerking van onderdelen uit deze overeenkomst.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij14-158	Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Esdégé-Reigersdaal uit 2009 (inclusief 5 bijlagen);
Bij14-159	Bijlage 1 bij Aanvulling op de SOK: Gewijzigd programma ER-woonprojecten - bijlage bij Aanvulling op de SOK Hhw-ER 9 januari 2014;
Bij14-160	Bijlage 2 bij Aanvulling op de SOK: Gewijzigd programma ER-voorzieningen - bijlage bij Aanvulling op de SOK Hhw-ER 9 januari 2014
Bij14-161	Bijlage 3 bij Aanvulling op de SOK: Programma ER-woonprojecten buiten De Draai - bijlage bij Aanvulling op de SOK Hhw-ER 9 januari 2014 versie 6-1-2014
Bij14-162	Bijlage 4 bij Aanvulling op de SOK: Effecten op grondexploitatie De Draai - bijlage bij Aanvulling op de SOK Hhw-ER 9 januari 2014
Bij14-163	Bijlage 5 bij Aanvulling op de SOK: Memo Woonwaard 18 december 2013 - bijlage bij Aanvulling op de SOK Hhw-ER 9 januari 2014

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris, de burgemeester,



Advies commissie Maatschappelijke Ontwikkeling d.d. 7 april 2014

RB2014031 Vaststelling van de Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Esdégé-Reigersdaal uit 2009

Akkoordstuk



Voor	Allen
Tegen	—

Nr.: RB2014031

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 februari 2014;

gelet op het advies van de commissie Maatschappelijke Ontwikkeling d.d. 7 april 2014;

gelet op de kaderstellende bevoegdheid van de Raad;

b e s l u i t

De Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Esdégé-Reigersdaal uit 2009 vast te stellen als procesmatig kader voor de verdere uitwerking van onderdelen uit deze overeenkomst.

Heerhugowaard, 22 april 2014

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,