

Naam: P. Jonkman
Datum: 03 oktober 2024
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontheffing zelfbewoningsplicht en addendum overeenkomst(en) Rumerslanden
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Nee
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

In het voorjaar van 2023 is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met Nijhuis Bouw B.V. over de ontwikkeling van de inbreidingslocatie Rumerslanden. In deze overeenkomst is een zelfbewoningsplicht opgenomen, waardoor Nijhuis richting de (toekomstige) bewoners moet vastleggen dat zij minimaal 1 jaar zelf de woning moeten bewonen. Nijhuis heeft samen met Woningstichting Sint Joseph Almelo een verzoek ingediend om voor 32 woningen vrijgesteld te worden van deze verplichting. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat 32 woningen door Nijhuis aan Sint Joseph worden overgedragen ten behoeve van sociale woningbouw. Het college stemt in met dit verzoek. Daarnaast heeft het college ingestemd met het verzoek van Nijhuis Bouw B.V., Sint Joseph en Hegeman Ontwikkeling B.V. om, eveneens voor de Rumerslanden, diverse wijzigingen aan te brengen in de fasering en onderlinge verdeling van kavels. Hiervoor wordt een addendum gesloten op de met deze drie partijen gemaakte afspraken.

Voorgesteld besluit

1. Nijhuis Bouw B.V. ontheffing te verlenen van de zelfbewoningsplicht, ten behoeve van de verkoop van 32 woningen in de Rumerslanden aan Woningstichting Sint Joseph Almelo en ten behoeve daarvan de 'Verklaring sociale woningbouw Rumerslanden Almelo' (INT-93368). aan te gaan.
2. in te stemmen met het wijzigingen van de grondposities van Nijhuis Bouw B.V., Woningstichting Sint Joseph Almelo en Hegeman Ontwikkeling B.V. in de Rumerslanden en daarvoor het 'Addendum Grondposities Rumerslanden' (INT-93367) aan te gaan.

Inleiding

Zowel met Hegeman Ontwikkeling B.V. (hierna: Hegeman) als Nijhuis Bouw B.V. (hierna: Nijhuis) zijn overeenkomsten gesloten voor de ontwikkeling van inbreidingslocatie Rumerslanden. In beide overeenkomsten is vastgelegd dat voor de nieuw te bouwen woningen een zelfbewoningsplicht geldt. Bewoners moeten daar minimaal 1 jaar zelf wonen en ingeschreven staan. Hegeman heeft recent, bij besluit van 23 juli 2024 (B&W-10706), ontheffing verkregen van deze zelfbewoningsplicht ten behoeve van een andere locatie (Heetveldsweg), zodat Woningstichting Sint Joseph Almelo (hierna: Sint Joseph) daar 7 woningen in de sociale sector kan verkrijgen. Thans ligt eenzelfde verzoek voor van Nijhuis voor 32 woningen in de Rumerslanden aan de Ds. De Geusstraat.

De actieve partijen in de Rumerslanden, zijnde Nijhuis, Hegeman en Sint Joseph, hebben de gemeente ook gevraagd om in te stemmen met diverse wijziging in de grondposities en verdeling van de fasering. Hiermee wordt afgeweken van de diverse contracten die met de gemeente zijn gesloten.

Er wordt voorgesteld om met beide verzoeken in te stemmen en hiervoor een verklaring dan wel een addendum aan te gaan. Door het aangaan van de verklaring en het addendum worden de nieuwe afspraken en geldende voorwaarden op de juiste wijze vastgelegd. Het formele traject om te komen tot ontheffing van de zelfbewoningsplicht en wijziging van afspraken wordt hiermee correct doorlopen. Door het addendum kan er in de toekomst ook geen onduidelijkheid meer ontstaan over de (reden voor) wijzigingen die zijn aangebracht in de diverse afspraken.

Beoogd effect

Sociale woningbouw en herverdeling van de grondposities mogelijk maken in de Rumerslanden, mede ten behoeve van de herstructureringsopgave in de Gemeente Almelo.

Argumenten voor

1.1 Het voorstel past in ingezet beleid

In de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling '*Almelo ontwikkelt*' (INT-2177677) is een gebalanceerde en duurzame woningvoorraad als opgave voor stadsontwikkeling genoemd. We geven met dit besluit hieraan uitvoering.

1.2 Het voorstel is in lijn met het concept van de stadsbrede afspraken over sociale huurwoningen

In de verklaring is onder andere opgenomen dat Sint Joseph er mee bekend is en accepteert, dat in uitgangspunt het aandeel sociale woningbouw in absolute getallen niet mag toenemen binnen de gemeente Almelo (dit geldt gemeentebreed, niet op projectniveau). Sint Joseph en de gemeente werken in dat kader samen aan meerjarige herstructureringsafspraken.

1.3/2.1 Dit doet verder geen afbreuk aan de gemaakte afspraken

Hoewel er een uitzondering wordt gemaakt op de zelfbewoningsplicht en de grondposities worden herverdeeld, blijven alle afspraken die zijn gemaakt met Nijhuis, Hegeman en Sint Joseph staan. Zij zijn nog steeds verplicht om te (blijven) voldoen aan hun verplichtingen.

2.2 Dit is nodig om woningbouw op een rioolbuis te voorkomen

Na het sluiten van de anterieure exploitatieovereenkomst met Nijhuis, werd geconstateerd dat één bouwkvavel is gepositioneerd boven een vuilwater rioolbuis. Het is niet mogelijk om boven een dergelijke buis te bouwen en verplaatsing van de buis is enorm kostbaar. Daarom is met Nijhuis afgesproken dat deze bouwkvavel vervalt en wordt gecompenseerd via 9 rijwoningen in fase 3 van de Rumerslanden die eigenlijk door Hegeman gebouwd zouden worden.

Kanttelingen

2.1 Hegeman bouwt door de gewijzigde afspraken minder woningen in de Rumerslanden

Met Hegeman is een bouwclaimovereenkomst gesloten over de bouw van woningen op diverse locaties. In totaal gaat het om minimaal 100 woningen, met dien verstande dat de gemeente voor elke woning die minder wordt gebouwd een compensatie moet betalen. De woningen die Hegeman niet in Rumerslanden bouwt, gelet op argument 3.2, worden voldoende opgevangen op de andere bouwlocaties voor Hegeman. De inschatting is dan ook dat Hegeman alsnog minimaal 100 woningen kan bouwen.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aan de ondertekening van de verklaring en het addendum zijn geen kosten verbonden.

Uitvoering

De verklaring en het addendum zijn al door Hegeman, Nijhuis en Sint Joseph ondertekend. Na besluitvorming door het college worden deze documenten door de gemeente ondertekend. Op basis van de/ volledig ondertekende verklaring en het addendum kan er uitvoering gegeven worden aan de diverse gewijzigde afspraken.

Bijlagen

- Verklaring sociale woningbouw Rumerslanden (INT – 93368)
 - Addendum Grondposities Rumerslanden (INT – 93367)
-

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is tot stand gekomen in samenspraak met de jurist Stedelijke Ontwikkeling en afgestemd met de ontwikkelmanager Herstructurering en hoofd Stedelijke Ontwikkeling.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is met portefeuillehouder Van Rees afgestemd.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.