

Aan de leden van de Raad

Gemeente Hoorn

Nieuwe Steen 1
Postbus 603
1620 AR Hoorn
T 0229 25 22 00
www.hoorn.nl

**Contactpersoon
A. de Joode**

Zaaknummer: 1963359

Bijlagen: n.v.t.

Hoorn, 16 september 2022

Onderwerp: anterieure overeenkomst ontwikkeling Pelmolenpad

Geachte leden van de raad,

Zoals bekend is de gemeente al enige tijd in gesprek met BPD en Intermaris over de ontwikkeling van de locatie Pelmolenpad/Prisma in het projectgebied Poort van Hoorn. Wij zijn verheugd u te kunnen melden dat er overeenstemming is bereikt over een anterieure overeenkomst.

Programma

De onderhandelingen zijn gevoerd binnen de kaders van het vastgestelde Stedenbouwkundig plan Poort van Hoorn, het bijhorende Businesscase en het ontwerpbestemmingsplan. Het programma bevat 19% sociale koop en 20% sociale huurwoningen, 27% midden koopwoningen en 34% vrije sector koopwoningen (zie collegevoorstel en bijbehorende afwegingsmatrix).

De essentie van de anterieure overeenkomst is dat de gemeente de eigendommen van BPD en Intermaris in het gebied koopt en de bouwrijpe gronden onder de woningbouwblokken (bouwkavels) en de te bouwen parkeervoorzieningen gefaseerd aan BPD en Intermaris uitgeeft. Intermaris realiseert hierop gefaseerd de sociale huurwoningen en BPD realiseert gefaseerd de overige woningen en de twee gebouwde parkeervoorzieningen.

Voor het overige is in de overeenkomst opgenomen dat:

- Gemeente een terugkooprecht van de bouwkavels heeft in geval BPD of Intermaris afziet om te bouwen 18 maanden na verkrijgen vergunning.
- Gemeente de bestemmingsplanprocedure voorbereidt en voert, een en ander onder voorbehoud van de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente.
- BPD of Intermaris de benodigde vergunningen aanvraagt.
- BPD 117 goedkope koopwoningen, 60 betaalbare woningen, 105 middeldure koopwoningen, 207 dure koopwoningen en twee gebouwde parkeervoorzieningen realiseert en Intermaris 121 sociale huurwoningen realiseert.
- Partijen de ambitie hebben om duurzaam, klimaatneutraal en circulair te ontwikkelen;
- BPD verplicht is een warmtenet aan te (laten) leggen in het plan en Intermaris verplicht is de sociale huurwoningen in het gebied hierop aan te sluiten.
- Partijen zijn uitgegaan van de mogelijke komst van een nieuw wegtracé en indien dit op een andere manier wordt vormgegeven dan gedacht, partijen in overleg treden over de gevolgen. BPD en Intermaris daarnaast een actieve informatieplicht richting kopers hebben over het mogelijke nieuwe wegtracé.
- Beide parkeerhubs in het gebied door BPD worden gerealiseerd en uitsluitend zijn bedoeld voor de bewoners van goedkope, middeldure en dure koopwoningen. Het parkeren voor de sociale huurwoningen door de gemeente wordt gerealiseerd in de openbare ruimte.
- BPD en Intermaris aansprakelijk zijn voor schade die veroorzaakt wordt door hun bouwwerkzaamheden.

- BPD verplicht is een zelfbewoningsplicht voor alle woningen en een anti speculatiebeding voor de goedkope, betaalbare en middeldure koopwoningen op te nemen.
- Intermaris verplicht is de huurwoningen voor 25 jaar in de sociale huursector te behouden danwel deze als goedkope woningen in deze sector te verkopen (met de bovengenoemde bepalingen).
- De overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het besluit over de wensen en bedenkingen van de raad, de vastgoed investeringscommissie van BPD, Raad van Commissarissen van Intermaris over deze overeenkomst, allen uiterlijk vóór 30 november 2022;
- De voorgenomen verkoop binnen 10 dagen na het sluiten van de overeenkomst zal worden gepubliceerd zoals bedoeld in het Didam-arrest.
- En overige standaardbepalingen.

Wensen en bedenkingen

Het aangaan van de overeenkomst is een collegebevoegdheid. Op grond van artikel 169 van de Gemeentewet wordt de raad wel in staat gesteld om eventuele wensen of bedenkingen mee te geven aan het college. De overeenkomst kent een hoge urgentie. In verband met wijzigingen op de markt en de stijgende bouwkosten moet ondertekening op korte termijn plaatsvinden om het project te kunnen realiseren. Het is daarnaast van strikt belang om geen vertraging op te lopen in het bestemmingsplanproces Pelmolenpad. Volgens de afgegeven beschikking WBI (Woningbouw Impuls) moet er namelijk uiterlijk in december 2023 gestart zijn met de bouwactiviteiten. Het bestemmingsplan Pelmolenpad kan alleen worden vastgesteld als de overeenkomst voor Pelmolenpad is ondertekend.

Omdat voortgang van de ruimtelijke procedure en het project cruciaal is, is met de griffie en de agendacommissie besproken dat de anterieure overeenkomst direct geagendeerd wordt tijdens de raadsvergadering van dinsdag 27 september.

Op deze stukken is door het college geheimhouding opgelegd. Deze documenten bevatten namelijk bedrijfsgevoelige en financiële informatie van de gemeente en onze contractpartners. De geheim verklaarde stukken, waaronder de anterieure overeenkomst met bijlagen, kunt u onder geheimhouding inzien bij de griffie. Als u deze stukken tijdens de raadsvergadering wilt bespreken, zal dit plaats moeten vinden tijdens een besloten deel van de raadsvergadering. Als de raad wensen of bedenkingen meegeeft, informeert het college u na de raadsbehandeling per brief over wat er met eventuele wensen of bedenken is gedaan.

Bestemmingsplan

Nadat de overeenkomst is gesloten en de zienswijzeperiode voor externe partijen is afgerond, volgt een voorstel om het bestemmingsplan en bijbehorende grondexploitatie voor Pelmolenpad vast te stellen. Naar verwachting zal dit in december 2022 plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hoorn

de secretaris



de burgemeester

