

Overeenkomst

Gemeente Dalfsen – Woonstichting VechtHorst

Locatie: Paltheweg te Nieuwleusen

kadastraal bekend gemeente Dalfsen, ged. P 506

Partijen :

De gemeente Dalfsen, zetelend te Dalfsen, Raadhuisstraat 1 te Dalfsen te dezen ingevolge het machtigingsbesluit van het college van burgemeester en wethouders, vertegenwoordigd door wethouder J.W. Uitslag, hierna te noemen 'de gemeente',

EN

De Woonstichting VechtHorst, statutair gevestigd te Nieuwleusen, Raiffeisenstraat 2, 7711 JH Nieuwleusen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 05047324, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.E. Waarsing, handelend in de hoedanigheid van directeur/bestuurder hierna te noemen: 'VechtHorst'

Hierna gezamenlijk te noemen: 'partijen'.

Overwegende dat :

- De gemeente tot taak heeft opvang te bieden aan Oekraïense ontheemden en daartoe opvangvoorzieningen dan wel bepaalde woonvoorzieningen nodig heeft;
- De gemeente de intentie heeft aan de indicatieve taakstelling van 358 opvangplaatsen voor Oekraïense ontheemden (per 1 januari 2025) te voldoen;
- De gemeente hiertoe meerdere opvanglocaties heeft, waaronder Buitenplaats Hessummerland en een extra opvanglocatie wenst;
- Voor sociale woningbouw de gemeente Dalfsen samenwerkt met Woonstichting VechtHorst. Woonstichting VechtHorst is een zogenaamde Toegeelaten Instelling volgens de Woningwet. Door middel van prestatieafspraken worden wederzijdse inspanningen vastgelegd samen met huurdervereniging TOEK;
- Er woningnood is onder meerdere doelgroepen. Hiertoe wordt ingezet om te bouwen voor alle doelgroepen in alle kernen, op inbreidings- en op uitbreidingslocaties. Deze inzet is gericht op het versnellen van de woningbouwprogramma. In de woonvisie van de gemeente Dalfsen 2019 – 2024 zijn maatregelen aangekondigd ter beperking van de woningnood. Deze maatregelen zijn onder meer uitgewerkt in de Prestatieafspraken Wonen Dalfsen 2024 met de woningcorporaties VechtHorst en Vechtdal Wonen en de huurderverenigingen TOEK en HOV Vechtdal, behandeld in de raad van 18 december 2023;
- Naast het huidige programma van sociale nieuwbouw de woningbehoefte blijvend hoog is;

- In de kern Nieuwleusen zijn de volgende sociale woningbouwprojecten gerealiseerd:
 - Project De Wieken (2022) - 42 woningen
 - Project locatie voormalige chinees (2022) – 22 woningen
 - Project in Westerbouwlanden (2024) - 47 woningen
- Voor de opvang van Oekraïense ontheemden is de locatie Paltheweg, te weten het voormalig USV-terrein aangewezen als gemeentelijke opvanglocatie. Kadastraal bekend als: gemeente Dalfsen P 506 ged.;
- Het terrein voor de korte termijn ingezet wordt door de doelgroep Oekraïners. Dit perspectief blijft in elke geval t/m 4 maart 2027. Deze termijn sluit aan bij de afloop van de geldende financiering voor gemeentelijke opvanglocaties; dat wil zeggen één jaar na afloop van de Regeling Tijdelijke Bescherming Oekraïense ontheemden (RTB), dat is 4 maart 2027; De RTB kan verlengd worden.
- Gezien de grote inzet van middelen en schaarste aan capaciteit deze efficiënt en duurzaam moet worden ingezet;
- Het terrein ook na de gebruikperiode ingezet kan worden om in de woningnood te voorzien;
- Het streven is om aan het perceel in ieder geval na een tijdelijke periode in het omgevingsplan Dalfsen een woonfunctie toe te kennen;
- In dit document is opgenomen welke afspraken worden gemaakt over de door partijen geleverde inspanningen, kosten en verantwoordelijkheden en dat er afspraken over de exploitatie en de fase daarna zijn gemaakt;
- Partijen ermee bekend zijn dat de overeenkomst zal worden gevoegd onder voorbehoud van instemming door het college van burgemeester en wethouders en daar waar nodig de raad aan de zijde van de Gemeente en goedkeuring door de Raad van Commissarissen van VechtHorst.

Sprekende af

Omschrijving project

- Op de locatie komen ca 40 woningen met bergingen
- Het betreft flex-woningen, welke voldoen aan het bouwbesluit (onder omgevingswet: Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl))
- Het betreft ca. 30 woningen geschikt voor bewoning door vier personen; ca 10 woningen geschikt voor 6 personen;
- De locatie wordt in aanvang een gemeentelijke opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden, als bedoeld in 'Naslagwerk gemeentelijke opvang voor Oekraïense ontheemden', publicatie d.d. 1 juni 2024;
- Wanneer de gronden voor opvang van deze ontheemden vervalt (einde Richtlijn Tijdelijke Bescherming) verzorgt VechtHorst de verhuur van deze woningen aan reguliere woningzoekenden.
- Deze woningen zijn extra woningen ten opzichte van het reguliere woningbouwprogramma.

Didam Arrest

Partijen stellen zich op het standpunt dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria van tevoren vaststaat dat VechtHorst als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de afname van de locatie, gelet op de inhoud van het Plan (de realisatie van opvang van Oekraïense ontheemden en daarna als reguliere sociale woningbouw) en de positie van VechtHorst als toegelaten instelling. Indien door ontwikkelingen in de wetgeving en/of rechtspraak blijkt dat de gemeente de locatie niet aan VechtHorst

kan leveren zonder openbare procedure, dan zal de gemeente VechtHorst hierover informeren en behoudt de gemeente zich het recht voor deze overeenkomst eenzijdig te beëindigen.

Wie doet wat

- Partijen stellen gezamenlijk het programma van eisen inzake de huisvesting op;
- Partijen stellen gezamenlijk een inrichtingsplan op;
- De gemeente levert de ruimtelijke onderbouwing aan voor deze locatie en verricht de onderzoeken welke in het kader van de vergunningverlening nodig zijn;
- De gemeente voert een buitenplanse omgevingsplanactiviteit om tot realisatie van het plan te komen;
- De termijn van afwijking van het (voorlopig) Omgevingsplan is beperkt tot 15 jaar;
- De gemeente bezit de locatie en maakt deze bouw- en woonrijp;
- De externe voorbereidingskosten en de kosten van bouw- en woonrijp maken worden door de gemeente gedragen; Partijen dragen elk de eigen kosten voor deelname aan het project;
- VechtHorst is initiatiefnemer bij de vergunningen voor woningbouw. Zij draagt tevens de legeskosten voor de aanvraag van deze vergunningen;
- VechtHorst investeert in de woningen en bergingen. Over eventuele algemene opstallen worden nadere afspraken gemaakt;
- De gemeente heeft het voortouw in de participatie, VechtHorst ondersteunt waar kan;
- VechtHorst verhuurt de opstallen aan de gemeente ten behoeve van de opvang van Oekraïense ontheemden; Mocht deze verhuurt aflopen dan verhuurt VechtHorst de woningen aan haar doelgroepen.
- De gemeente huurt de opstallen zolang de Richtlijn Tijdelijke Bescherming van Oekraïense ontheemden loopt; De gemeente stelt de woningen niet voor andere doelgroepen beschikbaar.
- De gemeente onderzoekt om de locatie op te nemen in een Omgevingsplan waarbij de woonfunctie definitief wordt binnen de termijn van 15 jaar. Mocht de situatie zich voordoen dat een definitieve woonfunctie niet mogelijk is, dan zal de gemeente met een alternatieve locatie komen om de woningen naar toe te verplaatsen. De gemeente compenseert VechtHorst voor de financiële nadelige gevolgen van verplaatsing;
- VechtHorst koopt de uitgeefbare grond van de gemeente als de bestemming permanent wordt conform de reguliere afspraken. De uitgeefbare grond wordt vooraf bepaald met een tekening;
- De gemeente heeft vanuit haar opvangtaak de verantwoordelijkheid voor veiligheid, leefbaarheid en begeleiding;
- Na de huurperiode van de gemeente hebben partijen, beiden vanuit hun eigen rol, een verantwoordelijkheid om de buurt leefbaar te houden;
- Partijen komen een huurovereenkomst overeen voor de huur van de woningen. De huur van de woningen wordt bepaald op het maximale (kale) huurbedrag voor sociale huurwoningen (geliberaliseerde huur), welke per 1 januari 2024 € 879,66 per maand per woning bedraagt;
- Partijen spannen zich in de planning (zie bijlage) te halen en zo mogelijk te bekorten in de termijnen; De bewoning is voorzien in januari 2026.
- Mochten er regelingen zijn dan wel komen dan helpen partijen elkaar de subsidie te verkrijgen. De gemeente zal tijdig een beroep doen op een transitiekostenvergoeding voor de realisatie van deze opvanglocatie.

Bijlagen

- Concept Inrichtingsplan
- Programma van eisen flexibele huisvesting
- Plankaart
- Planning

Aldus in tweevoud opgemaakt en overeengekomen

te Dalfsen, d.d.
namens de gemeente Dalfsen,

te d.d.
namens Woonstichting VechtHorst

wethouder
J.W. Uitslag

Directeur-bestuurder
R.E. Waarsing

CONCEPT