

Onderwerp

Overeenkomst tot vestigen opstalrecht zorgwoningen Stadsbroekseweg

Opsteller	Sjon Debie	Behandeldatum	14 september 2021
Programma	Welzijn, Wijkontwikkeling en Zorg	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	G. Visser		

Advies

De bijgevoegde overeenkomst tot vestiging van een zakelijk recht van opstal met stichting Woningcorporatie WoonGenoot vast te stellen.

Aanleiding

In 2011 is er een locatieonderzoek afgerond. In de daarop volgende besluitvorming is de Stadsbroekseweg gekozen als best passende optie. In de Politieke Avond van 13 mei 2020 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor de realisatie van 8 zorgwoningen (Skaeve Huse) bij de Weezenhof en de bijbehorende begeleidingsunit vastgesteld. Hiermee is het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld. Daarnaast is inmiddels de omgevingsvergunning verleend voor de bouw van de zorgwoningen en de begeleidingsunit.

Op 29 juni 2021 heeft ons college ook het buurtbeheerplan Zorgwoningen Stadsbroekseweg vastgesteld. Dit was een randvoorwaarde voor de vestiging van de beoogde bewoners. Verder is er een convenant gesloten met de betrokken partijen (GGD, Irizorg, RIBW, Leger de Heils, woningcorporatie WoonGenoot en de gemeente), waarmee de begeleiding van de bewoners wordt gegarandeerd.

Dan zijn er voor de gemeente nog 2 activiteiten voordat de zorgwoningen kunnen worden geplaatst:

- het verlenen van een opstalrecht aan woningcorporatie WoonGenoot voor de realisatie, het in stand houden en in eigendom hebben van de 8 zorgwoningen en een begeleidingsunit;
- bouw- en woonrijp maken van het perceel waar de zorgwoningen en de begeleidingsunit komen te staan.

Dit voorstel behandelt het aangaan van de overeenkomst tot het vestigen van het opstalrecht.

Beoogde impact

Het perceel waar de zorgwoning en de begeleidingsunit komen te staan is in eigendom van de gemeente en zal ook in eigendom van de gemeente blijven.

Met de vestiging van het opstalrecht heeft stichting Woningcorporatie WoonGenoot het recht om op ons perceel de 8 zorgwoningen en de begeleidingsunit te realiseren, te onderhouden en in eigendom te hebben.

Argumenten

Met de vestiging van het opstalrecht wordt het eigendom van de grond gescheiden van het eigendom van de zorgwoningen en de begeleidingsunit.

In het opstalrecht wordt juridisch verankerd dat:

- de opstallen in eigendom van WoonGenoot blijven;
 - de looptijd van het project (en dus het opstalrecht) bedraagt circa 30 jaar;
- de door WoonGenoot te betalen vergoeding (retributie) voor het opstalrecht wordt voldaan in een bedrag van € 102.998,--.

Kantttekeningen

Partijen dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid (ook financieel) en zoeken in overleg naar oplossingen indien het project een kortere looptijd kent dan de duur van het opstalrecht, bijvoorbeeld omdat de betreffende doelgroep opdroogt. Partijen treden dan met elkaar in overleg, waarbij de volgende opties zijn benoemd:

- Huisvesten van een andere maatschappelijk relevante doelgroep
- In uiterst instantie een gezamenlijke financiële regeling.

Financiën

1. Uit de overeenkomst vloeit een eenmalige betaling van de retributie voort van €102.998. Deze dekt de volledige looptijd van 30 jaar. Dit bedrag moet worden voldaan bij vestiging van het opstalrecht. De kosten voor bouw- en woonrijp maken onderdeel uit van de planexploitatie G756 Skaeve Huse.
2. In de planexploitatie is rekening gehouden met een vergoeding voor het pachtvrij maken van de grond. Dit bedrag wordt gedekt uit de retributie.

Vervolg

Vestiging van het recht van opstal bij de notaris zal plaatsvinden op 1 december 2021 of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. Het plaatsen van de zorgwoningen, in opdracht van WoonGenoot, is voorzien omstreeks de kerst van 2021.

Het bouw en woonrijp maken van het perceel gebeurt door de gemeente en is voorzien omstreeks september/oktober 2021.

Op basis van de huidige planning kunnen de bewoners van de zorgwoningen omstreeks kerst 2021 de woningen betrekken.

Bijlage(n)

Overeenkomst tot vestigen opstalrecht zorgwoningen Stadsbroekseweg te Nijmegen