



gemeente
SCHIERMONNIKOOG

Aan: de gemeenteraad
Afzender: het college van B&W
Datum: 7 januari 2025
Onderwerp: Stand van zaken woningbouwopgave en woningbouwprojecten
Zaaknummer: 450750

Door middel van deze raadsbrief wordt u op de hoogte gebracht van de woningbouwopgave en de concrete woningbouwprojecten.

Van visie naar uitvoering

In het voorjaar van 2024 heeft u de Woonvisie vastgesteld. Een van de ambities is het bouwen van nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen. In de visie zijn verschillende locaties aangewezen. Het gaat hier om zowel gemeentelijke grondposities als om grondposities van derden. Voor de meeste locaties is er een verdeling naar doelgroep en het verwachte aantal benodigde wooneenheden gemaakt. De juiste woning moet op de juiste plek voor de juiste doelgroep worden gebouwd. Zo is er een afgewogen woningbouwprogramma ontstaan.

De visie wordt omgezet in concrete planvorming. U heeft in januari 2024 een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld, zodat wij tot uitvoering over kunnen gaan. Hiermee hebben wij onder andere een externe projectleider kunnen inhuren. Zoals u weet, hebben de projectleider en gemeente afscheid van elkaar genomen en zijn de opgaven, de bestaande werkzaamheden en takenpakketten zorgvuldig tegen het licht gehouden. Op basis daarvan zijn wij tot de conclusie gekomen dat wij zonder het aantrekken van een nieuwe externe projectleider de woningbouwopgave kunnen oppakken en realiseren door onder andere takenpakket te herschikken. Wij hebben het vertrek van de projectleider intern opgevangen, zodat er geen vertraging is opgelopen.

Gebiedsbrede benadering

Tot nu toe bent u met name geïnformeerd over de opstart van twee projecten, namelijk Oost en de Oude Centrale. U bent daarover per raadsbrief van 17 september jl. geïnformeerd. Hoewel dit de prioritaire projecten zijn, kijken wij naar de gehele opgave en de samenhang daartussen: keuzes die voor de ene locatie worden gemaakt, hebben vanwege de schaal van Schiermonnikoog, direct gevolgen voor de andere locaties. Goed doordachte keuzes bij aanvang van een deelgebied dragen bij aan de uitvoering van het integrale en evenwichtige woningbouwprogramma, zoals u dat in de Woonvisie heeft vastgelegd.

Wij werken vanuit een gebiedsbrede benadering. Dat deze gebiedsbrede benadering van groot belang is, wordt duidelijk uit de verkenningen die zijn verricht voor woningbouwlocatie Oost. Hier constateerden wij dat het noodzakelijk is om vanuit het bredere perspectief naar de deelgebieden te kijken, zodat de doelgroepen en locaties niet uit het oog worden verloren.

Locatie Oost

In de visie is voor bouwlocatie Oost ingezet op grondgebonden koopwoningen met tuin voor gezinnen. Om woningen via de reguliere wijze betaalbaarder te krijgen, is het bouwen van meerdere en kleinere eenheden een logische eerste stap. Daarom is voor locatie Oost en dan specifiek voor de noordelijke strook tussen de busremise en de sociale huurwoningen, gekeken naar de mogelijkheid om de betaalbaarheid te verbeteren door middel van beneden- en bovenwoningen, de zogenaamde Bebo's. Hoewel de financiële uitvoerbaarheid voor de gemeente en ook de betaalbaarheid van de woningen met dit type woningen toeneemt, constateren we dat we met dit type woningen en met de gewenste aantallen niet de doelgroep bedienen die passend is bij de locatie.

Als gevolg van de aanpassing van grondgebonden woningen naar Bebo's, ontstaat er een verschuiving binnen het woningbouwprogramma. Dat hoeft in de basis geen belemmering te zijn, maar omdat de woninglocaties schaars zijn, is er geen mogelijkheid om doelgroepen en locaties uit te ruilen. Voor traditionele grondgebonden woningen met een tuin is enkel locatie Oost geschikt. Het is geen optie om het woningbouwprogramma voor deze locatie te wijzigen, want ook naar deze type woning is vraag. Het onderzoek met de Bebo's sluit traditionele grondgebonden woningen met tuin uit en dat achten wij daarom niet wenselijk. We bedienen immers niet een van de doelgroepen, waarvoor we willen bouwen. Naast dat er een bepaalde doelgroep niet wordt bediend, kan een wijziging in de programmering er ook toe leiden dat doorstroming stagneert of niet plaats gaat vinden, doordat dit type woning niet of nauwelijks aanwezig is.

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt, maar ook vanuit stedenbouwkundig/architectonisch oogpunt leverde de verkenning met Bebo's teveel nadelen op, want naast betaalbaarheid zijn onder andere kwaliteit, duurzaamheid, toekomstbestendigheid en behoud van het dorpse schaal en karakter belangrijke aspecten die meewegen in de wenselijkheid en haalbaarheid van een ontwikkeling. We zoeken naar een balans tussen aantallen, betaalbaarheid en kwaliteit binnen de plangebieden zelf, maar ook zeker tussen de plangebieden onderling, zodat we het brede perspectief vasthouden. Locatie Oost wordt daarom verder uitgewerkt en bijgesteld.

In de raadsbrief van 17 september 2024 hebben wij aangegeven dat wij verwachtten dat u het Stedenbouwkundig plan (DO) in februari 2025 in uw raad kan worden behandeld en dat het plan in 2026 in uitvoering kan. Hoewel we nog steeds vasthouden aan uitvoering in 2026, kunnen wij u voor februari 2025 geen Stedenbouwkundig plan (DO) aanbieden, omdat het BeBo-concept dus onvoldoende perspectief biedt. Wij verwachten u het stedenbouwkundig plan voor Oost medio mei 2025 aan te kunnen bieden.

Samenhang in planontwikkeling

Het bovenstaande illustreert dat het van groot belang is dat de verdere planontwikkeling van de locaties in samenhang wordt gezien. Niet alleen qua woningbouwprogrammering, maar ook gezien de financiële uitvoerbaarheid van de plannen en de betaalbaarheid van de te realiseren woningen.

Betaalbaarheid en financiële verevening

Om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren, zijn er diverse mogelijkheden die we verder aan het doorrekenen zijn. Hiervan worden de voor- en nadelen onderzocht, zodat er zorgvuldige besluitvorming plaatsvindt.

Daarnaast constateren we bijvoorbeeld dat de ene woningbouwlocatie een positief resultaat laat zien, terwijl de andere locatie niet rendabel te krijgen is als gevolg van bijvoorbeeld zeer hoge verwervingskosten. Het is dan wellicht mogelijk om het tekort voor locatie X te dekken uit de winst voor locatie Y. Naast het verevenen tussen plangebieden, onderzoeken we ook welke mogelijkheden er zijn binnen de plangebieden. Het kan wellicht in bepaalde situaties juist verstandig zijn om enkele dure kavels te faciliteren, zodat we hiermee financiële armslag creëren om ons doel te bereiken, namelijk betaalbare woningen. Dit is ook een mogelijkheid die aan u gepresenteerd is op 17 januari 2023. Het is noodzakelijk om hier strategische keuzes in te maken en slimme combinaties te maken met de verschillende middelen die ons ter beschikking staan en worden gesteld.

Oude Centrale

Op basis van de onderzoeken en stedenbouwkundige verkenningen die wij voor de Oude Centrale hebben laten verrichten, constateren wij dat het conceptplan, zoals dat aan u op 13 juni 2023 is gepresenteerd, teveel inbreuk pleegt op de waarden in het gebied. De iepen tussen het bestaande gebouw en het dorpshuis zullen moeten wijken, maar bovenal moeten de duinen substantieel worden afgegraven. Wij willen daarom enkele modellen uit laten werken, die integraal worden beoordeeld op haalbaarheid en wenselijkheid.

Omdat het hier gaat om sociale woningbouw, is WoonFriesland de partij die betrokken wordt bij het verdere proces. Op 20 december jl. zijn op ambtelijk niveau nadere mondelinge afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma en de gezamenlijke verantwoordelijkheden. Dit als concretisering van de onderzoeksverplichting om huurwoningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens te bouwen op de locatie van de Oude Centrale, zoals deze in de prestatieafspraken zijn vastgelegd. Primair zijn wij als gemeente verantwoordelijk voor het stedenbouwkundige kader en de ruimtelijke motivering van het plan. WoonFriesland is verantwoordelijk voor de invulling van dit kader door het bouwplan verder uit te werken tot bestek, het selecteren van een bouwer en het verdere bouwproces.

Ook de planning is besproken. De planning die eerder door ons is afgegeven wijzigt. Concreet kunnen de processtappen in de volgende grote brokken worden ingedeeld:

- 1 juli 2025: oplevering stedenbouwkundig ontwerp, participatie, start procedure
- Najaar 2025: bestek-aanbesteding-gunning
- Uiterlijk 1 januari 2026: start bouw
- Uiterlijk 31 december 2026: oplevering

Uniforme aanpak daar waar het kan, maatwerk waar het moet

Een uniforme aanpak voor alle locaties is efficiënt. Een dergelijke aanpak is met name mogelijk voor de gebieden waarvan wijzelf eigenaar zijn. Naast de ontwikkeling van onze eigen grondposities, zijn er ook mogelijke locaties benoemd, waarvan wij geen eigenaar zijn en waarbij wij dus een meer faciliterende rol aannemen. Mede gelet op de urgentie willen wij de betrokken partijen enthousiasmeren en ontzorgen met een uniforme stapsgewijze aanpak. Wij zien meerwaarde in een uniforme aanpak, maar vinden een aanpak met mogelijkheden voor maatwerk ook passend bij Schiermonnikoog.

WaddenWonen

Het faciliteren van het initiatief van WaddenWonen is een van die gevallen, waarbij wij een minder vastomlijnde aanpak verkiezen boven een strakkere aanpak. Door middel van de raadsbrief van 17 september 2024 bent u geïnformeerd over de zoektocht naar een locatie die in samenwerking met WaddenWonen wordt ontwikkeld. Wij zijn met WaddenWonen verkennende gesprekken aan het voeren over één van de inbreidingslocaties, de verantwoordelijkheden van de gemeente en die van WaddenWonen, de processtappen en ook over de daadwerkelijke interesse van de leden van WaddenWonen voor deze inbreidingslocatie. Daarnaast onderzoeken we ook nog steeds de mogelijkheden om een uniek woningbouwproject buiten het bestaande stedelijk gebied van Schiermonnikoog te ontwikkelen.

Prioritering en planning

Wij willen graag tempo houden en tempo maken met de verdere planontwikkeling. Daarom hebben we de projectorganisatie strakker georganiseerd. Hiermee bereiken wij dat voor de locaties waar wij minder afhankelijk zijn van externe partners, zoals Oost kunnen starten met de uitvoering in 2026. Voor de locaties van derden zijn we afhankelijker van externe partijen om tot een definitief plan te komen. Daarnaast zijn er diverse milieuaspecten waarmee wij rekening moeten houden, zoals bodem, ecologie en in het bijzonder stokstofdepositie. Waar nodig laten wij de onderzoeken tijdig uitvoeren om zo in een vroeg stadium de haalbaarheid van een ontwikkeling te onderkennen en daarop te sturen. Ook de netcongestie heeft voortdurend onze aandacht.

Samengevat

De uitvoering van de woningbouwontwikkeling in Oost en de Centrale zullen wij zonder grote tegenvallers conform planning starten in 2026. Het stedenbouwkundig ontwerp van Oost ontvangt u naar verwachting

medio mei 2025. Op korte termijn verwachten wij u te kunnen informeren over de definitieve locatiekeuze voor het initiatief van WaddenWonen.

Wij houden u op de hoogte van de ontwikkelingen en de voortgang.