

Onderwerp: Voorbereidingskrediet woningbouw

Schiermonnikoog, 19 december 2023

Aan de Gemeenteraad

Inleiding

De beschikbaarheid- en betaalbaarheid van woningen op Schiermonnikoog staat zwaar onder druk. Recreatieve verhuur, tweede woning bezit, personeelshuisvesting in reguliere woningen, een tekort aan sociale huurwoningen en grote stijgingen in de woningprijzen zorgen samen voor een hoge druk op de woningmarkt. De lijst van woningzoekenden, op zoek naar een sociale huurwoning, is dan ook zorgwekkend lang.

Via onder andere de Regiodeal, de regionale woondeals en het opstellen van een nieuwe woonvisie en huisvestingsverordening zoeken we naar de mogelijkheden om de druk op de woningmarkt te verminderen en bewoners huisvesting te bieden passend bij doelgroep en wensen. De druk neemt toe en haast is geboden. We zien nu al te vaak dat bewoners (en dus vaak werknemers) Schiermonnikoog verlaten, omdat zij geen geschikte huisvesting kunnen vinden. Dit levert een direct risico op voor de leefbaarheid op het eiland. Ondernemers en bedrijven zien hun werknemers vertrekken, terwijl er vaak al sprake is van een personeelstekort. Om het voorzieningenpeil van het eiland op peil te houden en de leefbaarheid te kunnen waarborgen is het noodzakelijk dat er wooneenheden toegevoegd worden aan de huidige voorraad.

Aan de concept Woonvisie is een uitvoeringsprogramma gekoppeld. Om deze daadwerkelijk uit te kunnen voeren is het noodzakelijk dat uw raad een voorbereidingskrediet ter beschikking stelt om planvorming en uitvoering op te starten.

Locaties

Binnen de regionale woondeals en de nieuwe woonvisie zijn verschillende in- en uitbreidingslocaties benoemd die benut zouden kunnen worden door het bouwen van nieuwe woningen. De volgende locaties zijn daarvoor in beeld:

Oost

Door de gemeenteraad is de intentie uitgesproken dat er op de resterende percelen van uitbreidingslocatie Oost betaalbare koopwoningen gerealiseerd zouden moeten worden. Op dit moment wordt uitgezocht welke verschillende (on)mogelijkheden er zijn voor deze locatie. Er zullen verschillende scenario's uitgewerkt worden. Op basis daarvan zal nog definitieve besluitvorming moeten plaats vinden over de invulling.

Belangrijk aandachtspunt voor dit perceel is de Natuurbeschermingswetvergunning in het kader van stikstof. Wanneer deze vergunning opnieuw aangevraagd dient te worden (bijvoorbeeld bij een significante wijziging van de plannen) kan dat een serieuze vertraging opleveren voor deze locatie.

Oude Centrale

Afgelopen zomer is een voorlopig ontwerp gepresenteerd aan uw gemeenteraad voor het realiseren van +/- 20 appartementen voor 1-2 persoons huishoudens op de locatie van de Oude Centrale. Het lijkt aannemelijk dat het oude gebouw gesloopt zal gaan worden. Dit om (energetische) problemen als gevolg van isoleren in de toekomst te voorkomen en de locatie maximaal te kunnen benutten. Hoewel er door uw gemeenteraad nog geen definitief besluit is genomen over de exacte ontwikkeling van deze locatie, staat u wel achter de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie. De bouw van +/- 20 appartementen is van het grootste belang voor de leefbaarheid van het eiland. Het uitgangspunt moet dan ook zijn dat deze locatie samen met Oost wordt geprioriteerd voor het ontwikkelen van woningbouw.

Overige locaties

Voor de locaties Inspecteur Boelensschool, de locatie naast het LOC, de Noorderstreek, de busgarage van Arriva en de Oude Riich geldt dat deze worden gezien als potentiële inbreidingslocaties voor woningbouw. Voor de verdere invulling van doelgroepen, aantallen en type eenheden dient er nog een stedenbouwkundige analyse plaats te vinden om voor iedere locatie een optimale invulling te realiseren. Dit vormt als het ware een leidraad voor de invulling van de locaties en een mogelijke fasering daarvan.

Versnelling met voorbereidingskrediet

Versnelling is zoals eerder geschetst noodzakelijk. Om écht te kunnen versnellen is het gewenst een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen waaruit ontwerpkosten, de voorbereidingen voor het bestemmingsplan, noodzakelijke onderzoeken etc. gefinancierd kunnen worden. Daarnaast stelt het college voor om een projectleider met kennis, expertise en ervaring op het gebied van onderhandelen, vastgoed en de bouwbranche aan te trekken. Met het grote aantal inbreidingslocaties, die op korte of langere termijn vrij komen kan een projectleider Woningbouw voor in ieder geval 3 of 4 jaar de versnelling op gang brengen op verschillende locaties en grote stappen zetten. Met huidige nijpende woningnood is dit noodzakelijk. De projectleider zal vervolgens ook waar nodig de uitvoering en voortgang van de bouw kunnen coördineren en/of bewaken.

Prioritering

De prioritering ligt vooralsnog op de locaties Oost en de locatie Oude Centrale. Voor deze locaties is voor de invulling al richting gekozen. Het is van belang dat op deze locaties op korte termijn stappen worden gezet om te komen tot uitvoering.

Op het moment dat de planvorming en uitvoering van deze twee projecten dusdanig op route is dat er ruimte vrijkomt in de uren van de projectleider zal een volgend project worden opgepakt. De prioritering van de overige locaties is afhankelijk van diverse factoren en zal later worden voorgelegd aan uw gemeenteraad.

Financiële toelichting

Grondexploitaties

De financiering zal plaats vinden vanuit de opbrengsten van bestaande grondexploitatie Oost en de nog te openen grondexploitaties.

De gemeente loopt een risico dat de opbrengsten van de grondexploitaties niet genoeg zijn om de plankosten, waaronder de voorbereidende werkzaamheden en de inhuur van een projectleider, te dekken. Dan zal alternatieve dekking gezocht moeten worden.

Normaal gesproken wordt een voorbereidingskrediet bij volledige beschikbaarstelling van de kredieten weer ingetrokken bij de vaststelling van de grondexploitaties. Het voorstel is nu om het voorbereidingskrediet voor de komende 4 jaar beschikbaar te houden (2024 t/m 2028) om de verschillende projecten te kunnen voorbereiden. Besteed krediet wordt telkens weer aangevuld bij het vaststellen van de grondexploitatie voor de betreffende locatie. Het grote voordeel van het doorlopende beschikbaar stellen van het krediet is de flexibiliteit van de inzet. Op deze manier kan het krediet steeds op de meest optimale manier worden ingezet. Daarnaast kan de projectleider tegelijkertijd aan verschillende projecten werken, waardoor er op meerdere projecten versnelling wordt gerealiseerd en de uren optimaal besteed worden.

Bij vaststelling van de laatste grondexploitatie van een van de genoemde locaties (of desgewenst eerder naar aanleiding van monitoring en evaluatie) wordt het krediet weer teruggestort in de Algemene Reserve Eneco.

Projectleider

De inschatting van de kosten voor een projectleider is op basis van een uurtarief van €120,- per uur excl. btw. Het uitgangspunt is om de projectleider in te huren voor 16 uur per week. De kosten bedragen per jaar op basis van 48 weken € 92.160.

Gedurende de looptijd zal een jaarlijks evaluatiemoment plaats vinden om de voortgang te beoordelen en het profiel van de projectleider aangesloten te houden bij de ontwikkelingen van de projecten, zodat steeds een besluit kan worden genomen om de inhuur al dan niet te continueren.

Overige financiering

De verwachting is dat er via de uitwerking van de regionale woondeals ook vanuit Rijk en provincie ondersteuning geboden zal worden om de ambitie te kunnen bewerkstelligen. Waar mogelijk zal dan ook gebruik gemaakt worden van de financiële mogelijkheden die geboden (zullen gaan) worden vanuit Rijk, provincie of andere financieringsbronnen. Mogelijkerwijs zal ook de Regiodeal nog financiële mogelijkheden bieden om in de dekking te voorzien. Hiermee kunnen de kosten die ingezet moeten worden vanuit het voorbereidingskrediet (en uiteindelijk de grondexploitatie) gedempt worden.

Monitoring

Uw gemeenteraad zal jaarlijks worden bijgepraat over de stand van zaken betreffende de woningbouwprojecten en het krediet.

Geadviseerd wordt:

1. Voor het versnellen van de realisatie van de toekomstige woningbouwprojecten op verschillende in- en uitbreidingslocaties een voorbereidingskrediet van € 300.000,- beschikbaar te stellen uit de Algemene Reserve Eneco
2. De kosten te verrekenen met de (nog te openen) grondexploitaties van de betreffende locaties

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,

de secretaris,

T.A.G. Kroeze

de burgemeester,

I. van Gent