gemeente Terschelling

Raadsvoorstel

Onderwerp:	**Beschikbaarstellen voorbereidingskrediet plangebied Zuidermiede**
Jaar/nummer:	**2023/**
In behandeling bij:	**Wethouders van Essen en Hoekstra-Sikkema**

Voorstel

De raad wordt voorgesteld om in te stemmen met het in voorbereiding nemen van de grondexploitatie ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen in het plangebied Zuidermiede en een voorbereidingskrediet van € 259.000 beschikbaar te stellen.

Samenvatting

In het kader van het Woonprogramma +135+ wordt gekeken naar de mogelijkheid om huurwoningen op gemeentelijke locaties te realiseren. Langs de Zuidermiedeweg te Midsland ligt een gemeentelijk perceel grond (gelegen achter de panden Westerdam 12, 12A en 12B). Het voornemen is om op deze grond 12 sociale huurwoningen te bouwen (bijlage 1). Deze woningen zullen gerealiseerd worden door het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland.
Voor de uitvoering van het project is het van belang dat de raad instemt met het in voorbereiding nemen van de grondexploitatie van het plangebied Zuidermiede. De raad wordt gevraagd om voor de ontwikkeling van het gebied waarop de 12 sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Toelichting

Om woningbouw op deze locatie Zuidermiede mogelijk te maken moeten kosten gemaakt worden. In de begroting 2023 is hiermee geen rekening gehouden. Voor de door de gemeente te maken kosten voor de ontwikkeling van het gebied voor woningbouw is een voorbereidingskrediet noodzakelijk.

Er is een voorlopige opzet voor de grondexploitatie gemaakt voor de ontwikkeling van de locatie waarop de 12 sociale huurwoningen zijn beoogd. De financiële opzet is gebaseerd op aannames en kan, na offerte aanvragen en aanbesteding van de diverse werkzaamheden, verder geconcretiseerd worden.
In de (vertrouwelijke) bijlage 2 zijn de uitgangspunten voor de exploitatieopzet opgenomen. Insteek is dat de gemeente het bestemmingplan laat maken en de daarvoor vereiste onderzoeken uitvoert en het plangebied bouw- en woonrijp maakt. Eventuele planschade komt voor rekening van WoonFriesland.
De berekening van het gevraagde voorbereidingskrediet is in de (vertrouwelijke) bijdrage 3 opgenomen.

Historie

Op 30 juni 2021 heeft de gemeente samen met WoonFriesland een eerste idee gepresenteerd in Et er oer ha. In overleg met het Adviesteam Wonen zijn de schetsen verder uitgewerkt.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Met dit besluit zullen de kosten niet ten laste van de normale gemeentelijke exploitatie komen, maar worden ze toegerekend aan het project.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Met dit bouwplan kan extra woonruimte worden gerealiseerd. De toe te voegen (huur)woningen dragen bij aan het beperken van het woningtekort op het eiland. Door deze toevoeging, of de door de ontstane verhuisbewegingen vrijkomende woningruimte, komt er voor maatschappelijk en economisch gebonden inwoners van Terschelling ruimte om goede en betaalbare huisvesting te vinden. Het plan biedt mogelijkheden voor huisvesting van starters en doorstromers en draagt bij aan het bieden van huisvesting aan de beroepsbevolking. Het voorkomt dat jongeren huisvesting aan de wal moeten zoeken. Dat zou de ontgroening van Terschelling in de hand werken en dat zou (op termijn) een verslechtering van de leefbaarheid op het eiland betekenen.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

De geraamde kosten voor de diverse voorbereidende werkzaamheden zijn opgenomen in de vertrouwelijke bijlagen. Deze kosten worden vooralsnog geraamd op € 269.000. Een deel van de kosten kan gedekt worden uit het budget van het Woonteam (€ 5.000 in 2022 en €5.000 in 2023). De raad wordt verzocht voor het resterende bedrag van € 259.000 een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. De verdere uitwerking, inclusief een nader uitgewerkte vast te stellen grondexploitatie, volgt wanneer het definitieve besluit tot exploitatie zal worden genomen.

Nadat het voorbereidingskrediet beschikbaar is gesteld kan, als eerste stap, het bestemmingsplan extern worden voorbereid en kunnen de daarvoor noodzakelijke onderzoeken verricht worden.

Communicatie/interactiviteit

Er wordt een inloopbijeenkomst voor de omwonenden georganiseerd.
Met WoonFriesland wordt verder gesproken over de ontwikkeling van de woningen en de aankoop van de grond.

Advies van de raadscommissie

PM

Ter inzage liggende stukken

1. Stedenbouwkundige opzet Zuidermiede
2. Vertrouwelijk: Uitgangspunten globale haalbaarheid grondexploitatie
3. Vertrouwelijk: Berekening voorbereidingskrediet.
4. Concept raadsbesluit

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 20 december 2022
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong, secretaris/directeur	C.M. van de Pol, burgemeester