
Raadsvergadering van 16 december 2025

Onderwerp: Grondexploitatie woningbouwlocatie Oost Schiermonnikoog, 25 november 2025

Aan de Gemeenteraad

Inleiding

We hebben geconstateerd dat het oorspronkelijke bouwplan voor Oost niet voldoende voorziet in de gewenste betaalbaarheid van de woningen. Het bestaande stedenbouwkundige plan voor Oost is zodanig aangepast dat er ruimte wordt gecreëerd voor met name rijwoningen en een enkele twee-onder-een-kapwoning. Dit in tegenstelling tot het plan uit 2021 dat voorzag in vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Door rijwoningen toe te voegen worden er meer en betaalbaardere woningen gebouwd. Dit is in lijn met de doelstellingen uit de Woonvisie.

In juni 2025 is er een bijeenkomst geweest voor omwonenden en woningzoekenden voor de woningbouwlocatie Oost. Er is een eerste analyse van een mogelijke doorontwikkeling van de lege kavels ten noorden en zuiden van de in 2022 gerealiseerde huurwoningen gepresenteerd. Wij hebben sindsdien gewerkt aan een verdere doorrekening van het plan, de daadwerkelijke inzet van de Regiodeal en de Buitenkans-gelden en een opzet van de regels die gaan gelden bij kaveluitgifte. Ook de opmerkingen en suggesties die zijn gemaakt en zijn gedaan, hebben wij meegenomen in de besluitvorming over het nieuwe stedenbouwkundige plan voor Oost.

Tijdens de bijeenkomst in juni 2025 hebben enkele bewoners ook opmerkingen gemaakt over de ervaren verkeersonveiligheid en parkeerdruk. De bewoners hebben wij daarom opnieuw uitgenodigd voor een bijeenkomst om hierover door te praten. Deze bijeenkomst heeft op 15 oktober jl. plaatsgevonden. Omdat niet iedere bewoner aanwezig was of aanwezig kon zijn, is huis aan huis in de Martha Kartstraat en de Dominee Hasperstraat (Fase 1) een brief verspreid met informatie die tijdens de bijeenkomst is gegeven. In deze brief praten we alle bewoners bij én vragen we de bewoner om aan te geven welke oplossingsrichting deze wenst. Dit zijn oplossingen op perceelsniveau. Dat kan dan gaan om het verplaatsen van een deel van de haag, het plaatsen van een tuinhek of het verlagen van een deel van de haag. Op basis van een bundeling van alle reacties kunnen wij gerichtere acties plegen. Op wijkniveau hebben we ten opzichte van eerdere modellen aanpassingen gedaan en in het stedenbouwkundig plan opgenomen. Dit is in zijn algemeenheid positief ontvangen.

Op basis van de vraag naar meer en betaalbare woningen is door een stedenbouwkundig bureau in kaart gebracht welke mogelijkheden er zijn. Op basis van een onderzoek indachtig de aspecten betaalbaarheid, woningbouwbehoefte en ruimtelijke kwaliteiten worden 4 varianten mogelijk geacht. In de bijlagen is het stedenbouwkundig plan met de 4 varianten opgenomen. Variant 3 biedt ten opzichte van het huidige omgevingsplan een mix bestaande uit een geringe verdichting aan de noordzijde met rijwoningen, terwijl aan de zuidzijde een invulling met 3 keer een twee-onder-een-kapwoning het meeste bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de overgang van dorp naar polder. De bestaande typologie van de zuidrand wordt daarmee voortgezet, zodat er aan de gehele zuidzijde een kwalitatief hoogstaande afronding van het dorp ontstaat.

Op basis van het nieuwe stedenbouwkundig plan met onze keus voor variant 3 kan de geactualiseerde grondexploitatie door uw raad worden vastgesteld. Met de vaststelling van de grondexploitatie worden budgetten beschikbaar gesteld waarmee de verdere planuitwerking en -ontwikkeling volledig afgerond kunnen worden.

Argumenten

Uit de ter inzage liggende Notitie: 'Grondexploitatie project Oost' (geheimhouding) blijkt, dat sprake is van een positief resultaat. Voor een nadere toelichting hierop wordt korthedshalve verwezen naar de ter inzage liggende notitie. Ook de gehanteerde uitgangspunten in het kader van deze Grex worden hier benoemd.

Advies

De raad besluit:

1. de geactualiseerde grondexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van het woongebied Oost vast te stellen;
2. per rijwoning een bijdrage in de grondexploitatie op te nemen ter hoogte van maximaal €45.000,-
3. de begroting van baten en lasten van de gemeente voor 2026 te wijzigen volgens de bijgevoegde notitie;
4. het uiteindelijk voordelige resultaat van: €199.317,- in de reserve grondexploitaties te storten.

Financiële toelichting

2.1 Grex Oost

Variant 3 is verder op detail doorgerekend en beoordeeld is welke mogelijkheden er zijn om de betaalbaarheid voor de eindgebruiker te verbeteren. Naast de betaalbaarheid op korte termijn, willen wij zoveel als mogelijk de betaalbaarheid op lange termijn borgen. We kunnen meer grip op de betaalbaarheid krijgen door de grond in erfpacht uit te geven. Zowel voor de rijwoningen als voor de twee-onder-een-kapwoningen stellen wij u dit voor. Erfpacht heeft een tweeledig doel:

1. erfpacht is een middel om de maandlasten te drukken, waardoor een woning betaalbaarder wordt;
2. anderzijds helpt erfpacht erbij om de woningen ook op de langere termijn betaalbaarder te houden. In erfpachtcontracten kunnen afspraken gemaakt worden over de verdeling van de meerwaarde, maar ook de minwaarde van de woning. Dat behoeft uitwerking, maar staat aan de vaststelling van de GREX niet in de weg.

Zoals altijd hebben maatregelen voor- en nadelen, maar als we conform de Woonvisie betaalbare koopwoningen willen realiseren en willen behouden, dan moeten we inventief zijn en alternatieve instrumenten inzetten, zoals de voorgestelde erfpachtconstructie.

Het uitgeven van de kavels onder de voorwaarden van erfpacht is nog onvoldoende om de rijwoningen betaalbaar te krijgen. Het doel is immers om op Oost voornamelijk betaalbare koopwoningen te realiseren. In onze Woonvisie is voor betaalbare koop de bandbreedte bepaald op een VON-prijs van €250.000,- tot €275.000,-. De VON-prijs van de rijwoningen binnen dit project ligt echter op een VON-prijs van €295.000,-. In de GREX is daarom een gemeentelijke bijdrage opgenomen om de betaalbaarheid van deze woningen te bevorderen ter hoogte van €45.000,- per woning. Het gevolg van de korting is dat het resultaat van de grondexploitatie minder hoog wordt, maar nog altijd positief is met een eindwaarde van € 199.317,-. Hierbij willen wij benadrukken dat wij willen voorkomen dat bij een eerstvolgende transactie van de woning de korting wegvloeit en enkel in particuliere handen belandt. De komende periode werken wij verder aan de regels voor gronduitgifte en daarin nemen wij ook de regeling mee ten aanzien van de ter beschikking gestelde korting, zodat de inzet van gemeenschapsgeld voor betaalbare woningbouw volhoudbaar is en het algemeen belang blijft dienen. Hiermee verwachten wij naast de afspraken voor de erfpacht specifiek voor de rijwoningen een extra waarborg op te kunnen nemen ten aanzien van de meerwaardeontwikkeling en dus de gegeven korting die beschikbaar blijft voor een nieuwe eigenaar.

2.2 Voorbereidingskrediet

U heeft in 2023 een voorbereidingskrediet ter hoogte van €300.000,- beschikbaar gesteld uit de Algemene Reserve Eneco. Hierbij is aangegeven dat bij de vaststelling van de laatste grondexploitatie (verder: Grex) van een van de genoemde locaties (of desgewenst eerder naar aanleiding van monitoring en evaluatie) het krediet weer wordt teruggestort in de Algemene Reserve Eneco. Omdat dit de eerste Grex is in rij van verschillende exploitaties, wordt het voordelige resultaat in de reserve grondexploitaties gestort.

Vervolgproces

3.1 Nog te nemen besluiten

Ons college is bevoegd om door middel van een BOPA (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit) medewerking te verlenen aan het toekomstige bouwplan. Onderdeel van de beoordeling van dit plan is het toetsen van het uiterlijk van de bouwwerken. Artikel 22.29 lid 1 onder b van het omgevingsplan (bruidsschat) regelt dat omgevingsplanactiviteiten voor bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand en dus getoetst worden aan de welstandsnota. Er is een bestaand beeldkwaliteitplan voor Oost, maar die zal op punten nader moeten worden geactualiseerd en aangevuld. Uw gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van deze beleidsregels (voor de welstandsbeoordeling). Het is helaas niet gelukt om dit besluitonderdeel gelijktijdig aan te bieden met ons voorstel voor de Grex. De actualisering van het beeldkwaliteitplan wordt dus een zelfstandig raadsvoorstel dat wij begin 2026 aan u aanbieden. Wij merken hierbij op dat het onzes inziens niet noodzakelijk is om inspraak te verlenen op deze aanpassing van het beeldkwaliteitplan. Op grond van onze Inspraakverordening 2005 wordt geen inspraak verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. Dat is hier het geval, want de bestaande beeldkwaliteitseisen worden geactualiseerd aan de hand van de nieuwe stedenbouwkundige invulling. Wij bieden u daarom direct het geactualiseerd beeldkwaliteitplan ter vaststelling aan.

3.2 Informatiemarkt

Met alle informatie die wij voor het nieuwbouwplan hebben, willen wij een informatiemarkt organiseren waar omwonenden en geïnteresseerden informatie kunnen krijgen over het aangepaste bouwplan voor Oost en de bijbehorende voorwaarden. Wij vinden het belangrijk dat u eerst een besluit neemt over de kaders (Grex en beeldkwaliteitplan), voordat wij een informatiemarkt houden. Deze markt vindt daarom plaats na uw besluitvorming die gepland staat op 16 december as. Het is de verwachting dat de informatiemarkt plaats kan vinden in de loop van het eerste kwartaal 2026.

3.3 Marktverkenning

Op basis van het stedenbouwkundige plan, de Grex, de regels voor gronduitgifte die wij op basis van uw besluit over de GREX zullen vaststellen, gaan we in het voorjaar van 2026 een marktverkenning houden met het oog op de voorbereiding van de plaatsing van de bouwopdracht, maar ook om de bouwbedrijven op de hoogte te brengen van onze plannen en eisen.

Communicatie

De grondexploitatieberekening bevat gegevens die in deze fase van het proces niet publiekelijk bekend moeten worden. Besluitvorming over het raadsvoorstel vindt plaats in de openbare vergadering.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

T. Kroeze

I. van Gent

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit
2. Notitie: 'Grondexploitatie project Oost' (geheim)
3. Stedenbouwkundig plan