Raadsvergadering van 15 februari 2022 **Agendapunt 13**

Onderwerp: Herbestemming Oude Centrale Schiermonnikoog, 01 februari 2022

Aan de Gemeenteraad

Inleiding
In november 2019 heeft Stichting DBF een presentatie gegeven over hun stichting, werkzaamheden en wat zij mogelijk voor Schiermonnikoog kunnen betekenen. Als vervolg hierop is met Stichting DBF gesproken over de herbestemming van de Oude Centrale. In de afgelopen maanden is door DBF een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Deze treft u in de bijlage.

Haalbaarheidsonderzoek Stichting DBF
Stichting DBF heeft op basis van verschillende uitgangspunten drie scenario's opgesteld. Deze scenario's geven een eerste gevoel bij de mogelijkheden voor de herbestemming van de Oude Centrale. Deze scenario's zullen nu in een volgend stadium verder gedefinieerd moeten worden, waarna een definitief ontwerp gemaakt kan worden.

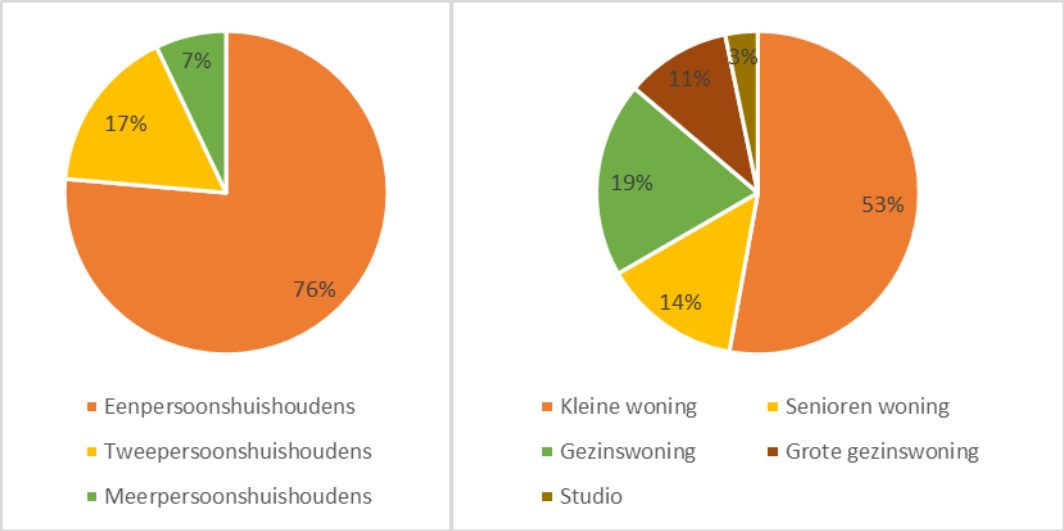
In het kader van de huisvestingsproblematiek op Schiermonnikoog is de conclusie getrokken dat de nieuwe invulling van het pand in ieder geval een aantal betaalbare huurwoningen moet herbergen. Bij de huurprijs voor de woningen is gerekend met huurprijzen onder de huurtoeslaggrens. Er is ook nagedacht over het inpassen van een aantal werkruimtes, bijvoorbeeld voor huurders die werkruimte aan huis zouden wensen. De kenmerken van de verschillende scenario's zijn als volgt:

- **Scenario 1**: 8 wooneenheden en 2 kantoorruimtes
- **Scenario 2**: 6 wooneenheden, 2 kantoorruimtes, 4 bedrijfsruimtes
- **Scenario 3**: 11 wooneenheden

Voor scenario 1 en 3 zijn schetsen gemaakt door een architect welke terug te vinden zijn in het rapport.

De conclusie van Stichting DBF is dat de exploitatie in alle scenario's positief uitvalt. In de berekeningen is gerekend met een redelijke huur om betaalbare huurwoningen te realiseren. Een punt van aandacht is de onzekerheid over de mogelijk aanwezige bodemvervuiling en de daaruit voortvloeiende saneringskosten. Het bodemonderzoek is inmiddels uitgevoerd en we zijn in afwachting van de uitkomsten.

Vraag naar woningen en werkruimte
Onlangs is naar aanleiding van de motie 'lijst categorieën woningzoekenden' de lijst woningzoekenden geanalyseerd. In het kader van de herbestemming van de Oude Centrale zijn de volgende kengetallen van de 127 woningzoekenden belangrijk om mee te nemen in de overwegingen**:**



Zoals hierboven grafisch weergegeven bestaat het overgrote deel van de woningzoekenden uit eenpersoonshuishoudens. Daarnaast is ruim de helft van de woningzoekenden op zoek naar een kleine woning. Concluderend kan gesteld worden dat het - onder andere - van belang is dat er op Schiermonnikoog kleine woningen worden gerealiseerd voor eenpersoonshuishoudens.

De enquête ruimtelijke ontwikkelingen (voorjaar 2021) is door 252 inwoners ingevuld. Door 21 respondenten is daarin aangegeven dat zij behoefte hebben aan bedrijfsruimte. Slechts twee respondenten gaven aan behoefte te hebben aan (kleinere) kantoorruimte. De overige respondenten waren vrijwel allen op zoek naar opslag ruimte vanaf 50 tot 100 m2 (of groter) of ruimere bedrijfsruimte van 50+ m2.

Principebesluit
In het rapport van DBF wordt bij de scenario's rekening gehouden met een kantoor- of bedrijfsruimte aan huis.
In alle scenario's van DBF worden in de oude generatorhal woningen van gemiddeld 92m2 per stuk bestaande uit 4 kamers gerealiseerd. Overige woningen zijn dan ongeveer 70m2. Deze oppervlakten sluiten niet goed aan op de vraag vanuit de woningzoekendenlijst. Daarnaast zal de realisatie van 16 huurwoningen van WoonFriesland op bouwlocatie Oost (gedeeltelijk) aan de vraag naar gezinswoningen kunnen voldoen.

Naar aanleiding van de uitkomsten van de enquête ruimtelijke ontwikkelingen lijkt de vraag naar kantoorruimte niet erg relevant te zijn. Omdat de volkshuisvestingsproblematiek zorgwekkend is, is het verstandig maximaal in te zetten op het realiseren van wooneenheden in de Oude Centrale. Het voorstel is dan ook de gemeenteraad in te laten stemmen met scenario 3 als beste optie om verder uit te werken.

Vervolgstappen
Om aan de vraag naar kleine woningen te kunnen voldoen zal scenario drie verder moeten worden uitgewerkt en nader worden gedefinieerd. Hierbij moet conform de behoefte ingezet moeten worden op een ontwerp waarin meerdere kleinere appartementen voor eenpersoonshuishoudens gerealiseerd worden in de Oude Centrale. Om binnen dit project op korte termijn vervolgstappen te kunnen zetten zal gebruikt gemaakt worden van de inhuur van een adviseur. Het resultaat is een definitief ontwerp met financiële onderbouwing welke voorgelegd kan worden aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Voorbereidingskrediet
Om vervolgstappen in het proces te kunnen nemen wordt de raad gevraagd om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Over het algemeen wordt in deze fase van het proces nog geen volledig krediet beschikbaar gesteld door de gemeenteraad, omdat er nog te veel onduidelijk is. Daarom wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd tot en met de fase voorlopig/definitief ontwerp.

Om de herbestemming vorm te geven moet een grondexploitatie worden opgezet. In deze grondexploitatie worden alle kosten meegenomen die de gemeente moet maken om de grond bouwrijp te maken. Al deze kosten worden vervolgens gedekt door de opbrengst die wordt verkregen uit de verkoop van de grond. Gelet op de huidige fase waarin het project zich bevindt is het nog niet mogelijk om al een grondexploitatie te laten vaststellen.

Financiële toelichting
Naar verwachting is er € 6500,- nodig om een vervolgonderzoek te kunnen dekken.

Voor het versnellen van de voorfase van nieuwbouw en herstructurering kunnen we bij de provincie Fryslân subsidie aanvragen voor de flexibele inzet van expertise en capaciteit. Gemeenten kunnen per project 75% van de subsidiabele kosten aanvragen, tot een maximum van € 25.000. Deze subsidie moet nog aangevraagd worden.

Het voorstel is om de dekking vooralsnog te vinden in de Algemene reserve. De kosten zullen uiteindelijk opgenomen worden in de grondexploitatie, van waaruit definitieve dekking plaats vindt. De mogelijk te ontvangen subsidie zal worden toegevoegd aan de Algemene reserve, wanneer er nog geen grondexploitatie is vastgesteld.

Een punt van aandacht is de onzekerheid over de mogelijk aanwezige bodemvervuiling en de daaruit voortvloeiende saneringskosten.

Zoals verwoord moet de grondexploitatie nog ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Om al wel te kunnen starten met een vervolgonderzoek, wordt vooruitlopend op de nog goed te keuren grondexploitatie een voorbereidingskrediet aangevraagd.
Deze kosten moeten, conform de BBV, aansluiten bij de kostensoortenlijst Wro/Bro. De geboekte kosten moeten binnen een termijn van 5 jaar worden opgenomen in een grondexploitatie. Het voorbereidingsbudget zal worden opgenomen in de vast te stellen exploitatie, waarbij een sluitende exploitatie het uitgangspunt is. Het krediet wordt benut voor het verrichten van een vervolgonderzoek.

Let op: het uitgangspunt is dat de voorbereidingskosten worden opgenomen in de toekomstige exploitatieopzet en dan worden gedekt binnen die exploitatieopzet. Omdat de kosten wel gedekt moeten zijn, worden de voorbereidingskosten eerst gedekt uit de Algemene reserve totdat voor de ontwikkelingen grondexploitaties worden vastgesteld.
Mocht echter gedurende het voorbereidingstraject blijken dat het vaststellen van een grondexploitatie niet haalbaar is, dan moeten de tot dat moment gemaakte voorbereidingskosten als verlies worden beschouwd en blijven de voorbereidingskosten gedekt uit de Algemene reserve (in dat geval wordt ons uitgangspunt om de voorbereidingskosten in te brengen in een sluitende grondexploitatie niet gerealiseerd). Wij achten deze kans niet heel groot, omdat er voor de nieuwe te realiseren woningen ruim voldoende gegadigden zullen zijn.

Het financiële effect wordt verwerkt in de 8de begrotingswijziging 2022.

Voorgesteld wordt om:

1. Kennis te nemen van het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door Stichting DBF
2. In te stemmen met het uitvoeren van een vervolgonderzoek en verlening van een voorbereidingskrediet van €6500,-
3. De dekking vooralsnog te vinden in de Algemene reserve, waarbij het voornemen is om de kosten uiteindelijk op te nemen in een grondexploitatie, van waaruit definitieve dekking plaats vindt
4. De financiële effecten te verwerken in de 8e begrotingswijziging 2022

Bijlagen bij dit voorstel: DBF Eindrapport

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

R. Thedinga I. van Gent