Raadsvergadering 28 januari 2025: Inspreekbeurt
Agendapunt 11a: Raadsbrief stand van zaken woningbouwopgave en woningbouwprojecten

Met deze raadsbrief probeert het college uw raad een beeld te schetsen van de huidige stand van zaken rondom de woningbouwopgave en de concrete projecten.

De inhoud van deze raadsbrief is teleurstellend en mijn inziens onvolledig.

Allereerst vernemen we het uit elkaar gaan van de gemeente met de net aangetrokken projectleider, waarbij de vraag rijst wat hiervan de oorzaak is.

Maar ook de knullige gang van zaken rondom de procedure van het bouwproject bij de Oude Centrale, waarbij achteraf geconstateerd wordt dat het conceptplan onuitvoerbaar blijkt te zijn omdat het teveel inbreuk pleegt op de waarden in het gebied.
Ook hier rijst de vraag wie hiervoor de verantwoordelijkheid op zich neemt:

- Was de opdracht wel correct en duidelijk omschreven
- Heeft de architect zich gehouden aan zijn opdracht
- Waar was de tussentijdse gemeentelijke controle tijdens de planvorming
- Waarom is er niet vooraf een stedebouwkundige toets uitgevoerd

Dat dit financiële gevolgen heeft gehad, is evident en zal verantwoord moeten worden bij de behandeling van de jaarrekening 2024.

Het college stelt duidelijk en terecht dat de verdere planvorming van locaties in samenhang moet worden gezien. Het college stelt dat ze kijkt naar de gehele opgave en de samenhang daartussen. Want de keuzes die voor de ene locatie worden gemaakt hebben 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 uw raad in de woonvisie heeft vastgelegd.

Dan is het vreemd dat het college zich in deze raadsbrief beperkt tot 2 locaties: Locatie Oost en de Oude Centrale. Terwijl er al tijden gesuggereerd wordt dat er voor de woningbouw nog andere inbreidingslocaties in beeld zijn: De Arriva-garage, de Boelensschool en het terrein van het bouwbedrijf Dijkstra aan de Noorderstreek.

Daar waar de ene locatie, de Boelensschool, eigendom is van de gemeente hebben de andere 2 een andere eigenaar en zullen daar verwervingskosten gelden.

Beste raad, deze maand nog heeft u het voorkeursrecht voor de gronden van de voormalige Arriva-garage gevestigd. U heeft dat gedaan zonder enige afweging van de financiële haalbaarheid of het realiseren van de door u gewenste woningbouw wel mogelijk is.
Heeft het college, in voorbereiding van dit besluit, wel een rekensom gemaakt van alle te verwachten kosten, zoals aankoop, sloop, eventuele grondsanering en bouw. Zodat het duidelijk wordt dat er rendabele, voor onze doelgroep geschikte woningbouw kan plaatsvinden. Een dergelijke voorcalculatie is onmisbaar bij een dergelijke voornemen.
Mocht blijken dat de uitkomst van deze financiële afweging zodanig is dat woningbouw op die plaats en voor die doelgroep niet mogelijk is, moet de conclusie snel worden getrokken dat deze locatie afvalt.

Datzelfde geldt nog meer voor de locatie aan de Noorderstreek. Waarbij er een extra drempel geldt dat er meerdere grondeigenaren zijn. Dus gecompliceerdere onderhandelingen.
Deze inbreidingslocatie is onderdeel van een aantal ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder de verplaatsing van het bouwbedrijf naar het bedrijventerrein aan het Melle Grietjespad. Een belangrijke voorwaarde voor de verplaatsing, die uw raad heeft gesteld, was de mogelijkheid om daar betaalbare woningbouw te plegen.
Tijdens dit proces, dat inmiddels al jaren loopt, heeft ook hier het college nog steeds geen financiële afweging gemaakt waaruit zou blijken dat woningbouw voor de doelgroep op de locatie Noorderstreek wel mogelijk is. Het is aan uw raad om het college opdracht te geven een dergelijke voorcalculatie te maken. En ook hier geldt dat, mocht een financiële doorrekening aangeven dat het niet verantwoord is om op die locatie betaalbare woningbouw te plegen, uw raad dit proces beëindigt. Om daarna een goed afgewogen planologisch en integraal plan voor het terrein aan het Melle Grietjespad te (laten) ontwikkelen op een manier zoals de nieuwe omgevingswet dit voorschrijft.

Een ander aspect uit de raadbrief is de suggestie om in bepaalde situaties enkele dure kavels te faciliteren. Waarom stelt het college dit voor? De woonvisie doet hier omtrent geen suggesties
De vraag is namelijk welke eilander zich, gezien het gemiddelde inkomen, deze dure kavels zou kunnen permitteren? En waar moeten deze dure kavels worden gebouwd? Welk addertje zit hier onder het gras?
Een verstandige raad zal zich terughoudend en kritisch opstellen.

Een laatste opmerking betreft het WaddenWonen.
Hier ontbreekt alle openheid en transparantie:
Wat is WaddenWonen en wie vertegenwoordigt deze organisatie?
Over welke locatie voert het college momenteel gesprekken met WaddenWonen?
En om welk uniek woningbouwproject buiten het bestaande stedelijk gebied gaat het?
Uw raad, als controlerende instantie, heeft recht op deze informatie.

Informatie die zeker had gehoord bij een raadbrief die over woningbouw gaat,
En die vanavond mocht ontvangen.

HDJ Carrette

BIJLAGE (informatie uit de Woonvisie)

Betaalbaarheid belangrijkste eis bij nieuwe woning Meer dan 90% van de respondenten wil verhuizen naar een sociale huur- of koopwoning (*2) . **Er is weinig interesse in middenhuur of vrije sector huur**. Een belangrijke reden hiervoor is dat op Schiermonnikoog iedereen in een sociale huurwoning mag wonen. Er geldt geen maximale inkomensgrens. De betaalbaarheid van deze woningen speelt daarbij ook een belangrijke rol in de wens die woningzoekenden hebben. Dit is mede terug te zien in de gewenste prijssegmenten in het koopsegment. **Binnen het koopsegment gaat de voorkeur van de meeste verhuisgeneigde huishoudens uit naar een woning met een marktprijs tot € 300.000.**

(*2) De woonwensen die respondenten hebben passen bij hun inkomen. Zo heeft driekwart van de respondenten die aangaf een sociale huurwoning te willen een inkomen onder de € 30.000. Andersom geldt hetzelfde. Van degene die aangeven een vrijstaande koopwoningen te willen heeft driekwart een inkomen hoger dan € 45.000.

Tabel 1: Overzicht in- en uitbreidingslocaties Schiermonnikoog

Inbreidingslocaties
Oude centrale
Locatie LOC Locatie Oude Riich
Locatie Noorderstreek
Locatie busgarage Arriva
Inspecteur Boelensschool

Uitbreidingslocaties
Oost
Noord van Oost
Zuid (langere termijn)

Overige locaties
15 tot 20 Grondgebonden en/of appartementen
Betaalbare koop en/of sociale huur
(Startende) alleenstaanden en stellen, gezinnen, studenten, onderwijspersoneel en mogelijk ouderen
Nader te bepalen partners