

Bijlage 5 Toelichting programma Marsersf

Voor het woningbouwprogramma in het Marsersf is in de afgelopen periode een aantal programmatische varianten nader bestudeerd. De volgende varianten zijn te onderscheiden:

1. Het realiseren van 9 middeldure huurwoningen, 4 middeldure koopwoningen en 2 dure koopwoningen
In de grondexploitatie is gerekend met het realiseren van 9 middeldure huurwoningen, 4 middeldure koopwoningen en 2 dure koopwoningen (binnen de grens van de huisvestingsverordening). Met dit programma wordt de beste mix voorzien passend bij de woningbehoefte op Texel en bij het Beeldkwaliteitsplan Buurtschap de Tuunen. Daarnaast wordt het verlies in De Tuunen zo klein mogelijk gehouden. De opbrengst van dit programma is in februari 2021 met de raad gedeeld, zonder expliciet het woningbouwprogramma te noemen.
2. Het realiseren van 15 middeldure en/of dure huurwoningen
. Op diverse media en in verschillende documenten is voorheen een programma van 15 vrije sector huurwoningen gecommuniceerd. Deze woningen hebben een huurgrens die boven de grenswaarde van sociale huur ligt (Woontij heeft reeds 100 sociale huurwoningen, met een (kale) huur van maximaal € 752,33, gerealiseerd in De Tuunen) en vallen daarmee in de middeldure en/of dure huurcategorie. De consequentie van deze keuze is dat er minder opbrengst wordt verwacht dan op dit moment in de grondexploitatie is opgenomen, met als gevolg dat de grondexploitatie een negatiever resultaat heeft.
3. Het realiseren van 15 middeldure huurwoningen
Deze variant gaat uit van het realiseren van 15 huurwoningen allen in de middeldure huurcategorie; boven de liberalisatiegrens tot een maximaal huurniveau van € 1.050,- per maand. Dit levert minder op dan het in de grondexploitatie opgenomen programma. Bijkomende uitdaging is dat 6 van de 15 percelen veel te groot zijn voor dit type woningen. Het gebied is reeds bouwrijp gemaakt, dus aanpassingen in woningtypologie en perceelgrote lijken noodzakelijk, hetgeen extra kosten en vertraging met zich meebrengt.
4. Het realiseren van meer dan 15 middeldure huurwoningen
Door het ontwikkelen van meer dan 15 middeldure huurwoningen kan de opbrengst dichterbij de buurt komen van het in de grondexploitatie opgenomen programma. De kosten zijn echter ook hoger, omdat de bouwrijp gemaakte grond aangepast moet worden. Bovendien dient de planologie hiervoor aangepast te worden. Dit geeft een vertraging van ongeveer een jaar. Daarnaast ligt er een uitspraak van de raad van state waarin is gesteld dat er niet meer dan 31 woningen op de Marsweg ontsloten mogen worden. Bij 15 woningen in het Marsersf is het totale aantal van 31 woningen ontsloten via de Marsweg bereikt. Hier worden gegarandeerd problemen mee verwacht, aangezien omwonenden zeer waarschijnlijk, met succes, juridische procedures zullen aanspannen.

Het college adviseert om voor variant 1 te kiezen, die het meest aansluit bij de woningbehoefte van Texel, het beeldkwaliteitsplan Buurtschap de Tuunen en waarmee in de grondexploitatie rekening is gehouden.

Nadere toelichting

In het verleden is gesproken over 15 vrije sector huurwoningen in het Marsersf. Bij het opstellen van de grondexploitatie is geconstateerd dat de percelen daarvoor niet geschikt waren. Daarom is in de grondexploitatie een woningbouwprogramma opgenomen dat het beste past bij de woningbehoefte op Texel (bron: Woningbouwprogramma Texel 2020-2030) en bij het aanbod van woningen in De Tuunen. Vrije sector huur betekent een opzet van middeldure en dure huur. Middeldure huur is in het voorkeurscenario 1 opgenomen. Aan dure huur is weinig behoefte, terwijl middeldure koop wel gewenst is, net als dure koop binnen de grenzen van de huisvestingsverordening. De verdeling van woningen (9 middeldure huur, 4 middeldure koop en 2 dure koop) waarborgt dat recht wordt gedaan aan de mate waarin behoefte is aan verschillende type woningen.

Ter informatie wordt vermeld dat huurwoningen minimaal 15 jaar verhuurd moeten blijven. Voor koopwoningen geldt dat een zelfbewoningsplicht en een antispesulatiebeding wordt opgenomen. Gevraagd wordt de voorkeur van het college voor scenario 1 over te nemen.