

Advies

Versnelling Woningbouw

Doelenboom

Programma	8	Goed wonen, goede bereikbaarheid
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.2	Meer perspectief op de woningmarkt creëren

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. De grondexploitatie van de locatie voormalige Drijverschool te Den Hoorn vast te stellen en ten laste van de algemene reserve een voorziening te treffen voor het begrote negatieve resultaat ad. € 700.000;
2. De grondexploitatie van de locatie voormalig Voetbalveld Oudeschild vast te stellen;
3. De grondexploitatie van de locatie verlengde Schipper Boonstraat De Cocksdorp vast te stellen;
4. De grondexploitatie van de locatie achter Bijenkorf Oosterend vast te stellen en ten laste van de algemene reserve een voorziening te treffen voor het begrote negatieve resultaat ad. € 530.000;
5. In te stemmen met het programma CPO Stolpweg te Den Hoorn en vooruitlopend op de te realiseren opbrengst een budget ad. € 35.000 ten laste van de algemene reserve beschikbaar te stellen voor de gemeentelijke kosten aanleg openbaar gebied;
6. Het programma voor het Marserf De Tuunen Den Burg bestaande uit 9 middeldure huurwoningen, 4 betaalbare koopwoningen en 2 dure koopwoningen vast te stellen;
7. Het programma voor de locatie van de voormalige Kompasschool te Den Burg bestaande uit 11 CPO-woningen vast te stellen en de grondexploitatie daarop aan te passen, waarbij de voorziening ad. € 50.000 vrijvalt ten gunste van de algemene reserve.

Consequenties

Financieel	☒ Ja ☐ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☒ Ja ☐ Nee
Beleid	☒ Ja ☐ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☒ Ja ☐ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Majeure risico's	☒ Ja ☐ Nee
Beheer	☒ Ja ☐ Nee
Belanghebbenden	☒ Ja ☐ Nee
Zaaknummer	3001555

Bijlagen

1. Stedenbouwkundige schetsen nieuwe grondexploitaties;
2. Stedenbouwkundige onderbouwing nieuwe grondexploitaties;
3. Overzicht woningcategorieën nieuwe grondexploitaties;
4. Indicatieve uitgiftetekening CPO Den Hoorn;
5. Toelichting programma Marserf;
6. Toelichting locatie voormalige Kompasschool;
7. Risicoanalyse en overzicht nieuwe grondexploitaties (vertrouwelijke bijlage);
8. Onderzoeksresultaten nieuwe grondexploitaties;
9. Overzicht woningbouwontwikkelingen Texel d.d. 21 oktober 2020
10. Bijlage 10 - Indicatief referentie rugaanrug.

Toelichting

- Vaststelling grondexploitaties van nieuwbouwlocaties in Den Hoorn, Oudeschild, Oosterend en de Cocksdorp;
- Vaststelling programma en financiële consequenties CPO Stolpweg Den Hoorn;
- Vaststelling programma Marsersf De Tuunen Den Burg
- Herziening programma en grondexploitatie locatie voormalige Kompasschool Den Burg.

Versnelling woningbouwlocaties

Samenvatting

Verschillende woningbouwlocaties, 7 stuks in totaal, zijn klaar voor de volgende stap. Het college is blij dat er zichtbare stappen genomen kunnen worden en stelt de raad voor om als gemeente hiervoor budget vrij te maken. Er is sprake van een (gesaldeerd) exploitatietekort van ca. 7 ton. Het realiseren van het gewenste woningbouwprogramma brengt met zich mee dat als je dat op dergelijke locaties wilt realiseren het meer kost dan oplevert, als je dat stedenbouwkundig goed wilt realiseren met woningen van voldoende kwaliteit.

Het Actieplan Wonen en het Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030 omschrijft het belang om snel veel woningen te realiseren met grote aandacht voor de betaalbare sector. Het tekort aan woningen is met name voor starters hoog.

In de gepresenteerde plannen ligt de focus op sociale huurwoningen (uitwerking Prestatieafspraken 2021 t/m 2025), maar is er ook ruimte voor middeldure huur en betaalbare koop om starters de kans te geven in te stappen in de koopwoningmarkt. Om snel aan de woningvraag te kunnen voldoen is het belang van versnelling bij de opgaves groot.

Onderstaande woningbouwplannen omvatten tezamen 171 woningen, waarvan 87 sociale huurwoningen. De volgende locaties zijn daarbij te onderscheiden:

- Vier locaties in de buitendorpen hebben prioriteit gekregen voor woningbouw (Den Hoorn, Oudeschild, Oosterend en De Cocksdorp). Op elke locatie worden er tussen de 28 en 42 woningen gerealiseerd, waarvan op elke locatie circa 20 woningen sociale huur zijn. De woningen in de vrije sector zijn een mix van betaalbare koop, middeldure huur en enkele duurdere woningen.
- Aan de Stolpweg in Den Hoorn komt een collectief particulier opdrachtgeverschap-project (CPO) van 4 woningen.
- Voor het Marsersf op de Tuunen in Den Burg wordt ingezet op een programma van 9 middeldure huurwoningen, 4 betaalbare koopwoningen en 2 dure koopwoningen.
- Voor de locatie voormalige Kompasschool in Den Burg wordt ingezet op de realisatie van 11 woningen door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Doel is deze woningen zo snel mogelijk te realiseren. De gemeente levert hiermee een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de dorpen.

Met het voorstel wordt invulling gegeven aan:

- Actieplan Wonen;
- Woningbouwprogramma Texel 2020-2030
- Prestatieafspraken met Woontij 2021 t/m 2025
- Kwalitatief Woningbouw Programma Kop van Noord-Holland (KWK)

Versnelling woningbouwlocaties

Argumenten tot advies

Het tekort aan woningen in Nederland is hoog. Ook op Texel, waar dit effect door de eilandpositie des te meer wordt versterkt. In het Actieplan Wonen en het Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030 ligt de focus op versnelling en betaalbaar. Sociale huurwoningen (uitwerking Prestatieafspraken 2021 t/m 2025) om de wachttijden te verkorten, maar ook op middel-dure huur en betaalbare koop om starters de kans te geven in te stappen in de koopwoningmarkt. Betaalbare woningen toevoegen heeft voorrang op het financieel resultaat.

Inhoud advies:

In dit advies wordt voorgesteld om 4 grondexploitaties vast te stellen. Verder wordt geadviseerd over het programma en de financiële consequenties van het CPO-project Stolpweg Den Hoorn. Tot slot wordt er nader geadviseerd over de locaties Tuunen en de locatie voormalige Kompasschool. Alles met als doel (verdere) versnelling van de woningbouwopgave voor Texel.

4 nieuwe grondexploitaties Den Hoorn, Oudeschild, Oosterend en De Cocksdorp

De afgelopen maanden hebben de locaties bij de buitendorpen prioriteit gekregen:

1. Locatie voormalige Drijverschool te Den Hoorn;
2. Locatie voormalig Voetbalveld te Oudeschild;
3. Locatie verlengde Schipper Boonstraat in De Cocksdorp
4. Locatie achter Bijenkorfweg te Oosterend

Voor deze locaties is gelijktijdig hetzelfde traject doorlopen omwille van efficiëntie. Voor al deze locaties geldt dat het relatief gezien geen 'grote' locaties zijn. De noodzaak om veel sociale huur (streefpercentage over het totale woningbouwprogramma ca. 70%) op de locaties te realiseren, maakt dat het aanvullende vrije sector programma niet heel aanzienlijk en gevarieerd kan zijn. Het gaat in dit geval om betaalbare koop en/of middeldure huur aangevuld met een beperkt aantal woningen in het dure segment. In alle plannen komt het concept van rug-aan-rug woningen terug. Rug-aan-rug woningen hebben een compact woonoppervlak, waardoor ze in het lagere segment vallen en daarmee geschikt zijn voor een- of tweepersoonshuishoudens. Deze woningen beschikken over een iets kleinere privé tuin, maar hebben direct zicht op het goed vormgegeven openbare en gezamenlijk groen. De woningen zijn zeer geschikt als sociale huurwoning, maar ook als betaalbare koopwoning. Bij rug-aan-rug woningen is de mogelijkheid tot uitbouwen beperkt, waardoor de woningen ook in de toekomst betaalbaar blijven. Voor een referentie met de begane grond en referentiebeelden van rug-aan-rug woningen zie bijlage 10. De woningen hebben 2 slaapkamers. Voorgaande is indicatief, de plattegronden liggen niet vast, bij de uitwerking van de kavels zal een architect de gebouwen gaan vormgeven en indelen. Woontij is enthousiast over dit type. Naast de rug-aan-rug woningen worden er in de plannen rijwoningen gerealiseerd en een enkele twee-kapper of vrijstaande woning.

Programma Drijverschool Den Hoorn

Totaal aantal woningen: 32

Sociale Huur: 16 rug-aan-rug woningen en 04 rijwoningen

Betaalbare koop/middeldure huur: 12 rijwoningen

Duur: in dit plan worden geen dure koopwoningen gerealiseerd

Programma voormalig Voetbalveld Oudeschild

Totaal aantal woningen: 39

Sociale Huur: 10 rug-aan-rug woningen en 10 rijwoningen

Betaalbare koop/middeldure huur: 10 rug-aan-rug woningen en 4 rijwoningen

Duur: 4 twee onder een kap en 1 vrijstaand

Programma verlengde Schipper Boonstraat De Cocksdorp

Totaal aantal woningen: 42

Sociale Huur: 18 rug-aan-rug woningen en 8 rijwoningen

Betaalbare koop/middeldure huur: 12 rijwoningen

Duur: 4 twee onder een kap

Programma achter Bijenkorfweg Oosterend

Totaal aantal woningen: 28

Sociale Huur: 10 rug-aan-rug woningen en 11 rijwoningen

Betaalbare koop/middeldure huur: 4 rijwoningen

Duur: 3 vrijstaand

Voor verdere informatie over de locaties bij de buitendorpen wordt hier korthedshalve verwezen naar de Stedenbouwkundige schetsen nieuwe grondexploitaties (bijlage 1), de Stedenbouwkundige toelichting nieuwe grondexploitaties (bijlage 2) en Woningcategorieën nieuwe grondexploitaties (bijlage 3). Belangrijk om hierbij te vermelden is dat de plannen zich in de voorbereidingsfase bevinden en derhalve nog niet definitief zijn. De verdere uitwerking en detaillering van de plannen kan ervoor zorgen dat de plannen/grondexploitaties in een latere fase aangepast dienen te worden.

CPO-project Stolpweg Den Hoorn

Het betreft hier een klein collectief particulier opdrachtgeverschapproject (CPO) in Den Hoorn. De grond wordt verkocht aan de CPO-vereniging. Het betreft een project van 4 woningen. De gemeente levert de grond en legt openbaar gebied (o.a. verlengen stoep en openbare parkeerplaatsen) aan. Planologie en realisatie zijn de verantwoordelijkheid van de vereniging. Voor de indicatieve uitgiftetekening CPO Den Hoorn, zie bijlage 4.

Tuunen Den Burg - Programma Marserf

Voor het programma voor het Marserf wordt geadviseerd uit te gaan van het programma zoals dat nu reeds in de grondexploitatie is opgenomen: 9 middeldure huurwoningen, 4 betaalbare koopwoningen en 2 dure koopwoningen in het Marserf. Voor dit totale programma wordt middels een tender een ontwikkelaar gezocht. Vanaf de start zit er financieel een combinatie van vrije sector en (middeldure) huur in de grondexploitatie, terwijl er in de externe communicatie gesproken werd over vrije sector huur. Voor meer informatie en een toelichting op dit advies zie bijlage 5.

Locatie voormalige Kompasschool Den Burg - Aanpassing programma

Voor de locatie voormalige Kompasschool wordt geadviseerd het programma aan te passen naar 11 woningen (2 blokjes van 4 en 1 blokje van 3) te realiseren door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap. Voor een toelichting op dit advies en de indicatieve tekening locatie voormalig Kompasschool zie bijlage 6.

NB:

Er worden op Texel meer woningen gebouwd. Er zijn nog particuliere ontwikkelingen en er komen nog meer gemeentelijke locaties aan. Oktober vorig jaar hebben wij u nog een overzicht (zie bijlage 9) gestuurd van de woningbouwontwikkelingen op Texel. Uiteraard zijn dergelijke overzichten dynamisch. Zo staat bijvoorbeeld de ontwikkeling van appartementen op de locatie van de voormalige supermarkt in de Cocksdorp er nog niet op. Duidelijk is wel dat er veel gebeurt.

Consequenties van het advies

- Financieel

Prognose resultaat Woningbouw Texel	Prognose eindwaarde
Grondexploitatie vml. Drijverschool Den Hoorn (1) (nieuw)	€ -700.000
Grondexploitatie vml. Voetbalveld Oudeschild (nieuw)	€ 90.000
Grondexploitatie verlengde Schipper Boonstraat De Cocksdorp (nieuw)	€ 100.000
Grondexploitatie achter Bijenkorf Oosterend (2) (nieuw)	€ -530.000
CPO Project Stolpweg Den Hoorn (3)	€ 285.000
Grondexploitatie Tuunen Den Burg (4) (waaronder Marsersf)	€ -
Grondexploitatie vml. Kompasschool (5)	€ 45.000
Prognose saldo eindwaarde (negatief)	€ -710.000

Algemeen voor de nieuwe grondexploitaties:

- Voor de grondexploitaties geldt dat de programma's met betaalbare koop, middeldure huur en een hoog percentage sociale huur een negatief effect hebben op het resultaat.
- De grondexploitaties zijn opgesteld door een extern bureau. Om de kosten voor bouw- én woonrijp beter in te schatten heeft een extern bureau een bouwkostenraming gemaakt voor elke locatie op basis van het conceptontwerp. In de grondexploitaties is binnen de civiele raming een post onvoorzien opgenomen, daarnaast is een algemene post onvoorzien opgenomen. Planschaderisico is in de grondexploitaties in principe voor de gemeente.
- Om de grondopbrengsten te kunnen inschatten heeft een extern taxatiebureau een grondprijzenbrief opgesteld waarin per soort woning de verwachte grondprijs wordt gegeven. De opbrengsten in iedere GREX zijn gebaseerd op deze grondprijzenbrief en het conceptontwerp. Bij de gronduitgifte vrije sector vindt ten tijde van de verkoop nog een hertaxatie plaats.
- Bij de vrije sector is een verbetering van de grondopbrengst mogelijk door meer (en dus minder sociale huur) en duurdere woningen te bouwen, maar dat zijn niet de woningen die Texel nodig heeft.
- Bij de sociale huur is een verbetering van de grondopbrengst mogelijk door een wijziging van de uitgifteprijs. De gemeente hanteert reeds geruime tijd een uitgifteprijs voor sociale woningbouw van € 100,00 ex BTW/m² bouwrijp, die vast ligt in de paragraaf grondbeleid van de gemeentebegroting. Er zou bijvoorbeeld gedacht kunnen worden aan een ondergrens van € 15.000 per woning. Hiermee zit Texel dan op het niveau van Schagen en Den Helder en nog steeds aan de onderkant van de prijzen in Noord-Holland. Een grove doorrekening leert dat dit per grondexploitatie gemiddeld een ruime ton scheelt, totaal ca. € 450.000. Voorgaande vergt overleg met Woontij waarbij moet worden opgemerkt dat Woontij een sociale grondprijs nodig heeft om kwalitatief goede sociale huurwoningen te bouwen. Hier moet een goede balans blijven.
- Het effect van het vervangen van rijtjeswoningen koop door middeldure huur verschilt. Voorbeelden. Het in de markt zetten van de kleine rijtjeswoningen in Den Hoorn als middeldure huurwoning levert een positief effect op, ca. € 35.000. Het vervangen van de vrije sector rijtjeswoningen koop in Oosterend, De Cocksdorp en Oosterend levert een negatief effect op van ca. € 23.000.
- De gemeentegrond die is ingebracht in deze grondexploitaties, is conform bestaand beleid ingebracht tegen de huidige boekwaarde op de balans. In verband met de aangifte van de vennootschapsbelasting zijn we in gesprek met de belastingdienst

(1)

In dit resultaat zijn de hoge historische boekwaarde en de sloopkosten van de school/gymzaal ad. totaal ca. € 250.000 verwerkt. Het programma bestaat volledig uit sociale huur en betaalbare koop.

(2)

Dit programma heeft een zeer hoog percentage sociale huur (21 sociale huur, van de in totaal 28 woningen). Vanuit de dorpscommissie is de behoefte aan betaalbare huurwoningen benadrukt. Verder dient er buiten het exploitatiegebied ca. 175 meter gescheiden riool te worden aangelegd ten behoeve van de nieuwbouw. De geraamde kosten ad. ca. € 150.000 zijn meegenomen in de grondexploitatie.

(3)

Gelet op de grote van het project wordt hiervoor geen grondexploitatie opgesteld. Er is een opbrengst ad. € 320.000 geraamd en een budget ad. € 35.000 ex BTW nodig voor de aanleg openbaar gebied. Het project kent daarmee een positief saldo ad. € 285.000

(4)

Dit is het resultaat (€ 0) van de grondexploitatie Tuunen (waar het Marserf onderdeelvan uit maakt) na aftrek van de reeds getroffen voorziening ad. € 890.000 en is reeds in gemeentebegroting verwerkt. Het voorgestelde programma Marserf en geraamde opbrengst van dit programma zijn in deze grondexploitatie verwerkt.

(5)

De wijziging van het programma leidt tot een positief resultaat, prognose eindwaarde € 45.000 De eerder getroffen voorziening ad. € 50.000 kan hiermee terugvallen aan de algemene reserve.

Voor een verdere financiële toelichting op de nieuwe grondexploitaties zie bijlage 7.

- **Juridische consequenties**

Verkoop vrije sector

Bij verkoop worden beiden voor 15 jaar een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding opgelegd.

Verkoop middeldure huur

Bij verkoop voor middeldure huur wordt de exploitatietermijn contractueel vastgelegd.

Huisvestingsverordening

Het huisvestingsvergunningensysteem borgt dat woningen terecht komen bij inwoners met een maatschappelijke en/of economische binding.

- **Beleidsmatige consequenties**

Met dit advies wordt invulling gegeven aan het Actieplan Wonen, het Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030 en de prestatieafspraken 2021 t/m 2025 met Woontij.

Gemeentelijke koopgarantregeling

Bij de verdere uitwerking van de programma's worden de mogelijkheden voor een gemeentelijke koopgarantwoning nog onderzocht. Hierbij wordt met een erfpachtconstructie een woning tegen een gereduceerde prijs verkocht en op termijn ook weer teruggekocht, waarna de woning opnieuw door de gemeente aan een passende koper kan worden verkocht. Hierover vindt zo nodig nadere advisering plaats.

- **Planologie en planning**

4 nieuwe grondexploitaties Den Hoorn, Oudeschild, De Cocksdorp en Oosterend

Voor de vier locaties wordt beoogd om medio 2021 met de bestemmingsplanprocedures te starten. Hier staat ca. één jaar voor. Gelijktijdig kan gestart worden met contractvorming gevolgd door bouwrijp maken. Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning medio 2022 kan in kwartaal 4 van 2022 gestart worden met de bouw. Verwacht wordt dat de woningen eind 2023 opgeleverd zullen worden.

CPO-project Stolpweg Den Hoorn

Medio 2021 kan de contractvorming met de CPO-vereniging worden afgerond. Daarna is de CPO-vereniging verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan (de gemeente brengt in procedure) en de realisatie.

Tuunen Den Burg - Programma Marserf

Na de zomer van 2021 kan gestart worden met de tenderfase. In kwartaal 1 van 2022 vindt de gunning plaats en kan de contractfase worden afgerond. Vervolgens is de ontwikkelende partij verantwoordelijk voor de uitwerking, het aanvragen van de omgevingsvergunning en de realisatie. Er is hier al een vastgesteld bestemmingsplan.

Locatie vml Kompasschool Den Burg - Aanpassing programma

Voor de locatie voormalige Kompasschool kan medio 2021 de planologische procedure (zgn. binnenplanse wijziging) worden doorlopen. Hier staat een half jaar voor. Gelijktijdig kan de contractvorming plaatsvinden. Na het broedseizoen van 2021 kan het plangebied bouwrijp worden gemaakt. In kwartaal 1 van 2022 kunnen de gronden worden opgeleverd aan de CPO-vereniging. Daarna is de CPO-vereniging verantwoordelijk voor de omgevingsvergunning en realisatie.

NB:

Snelheid van realiseren hangt in hoge mate af van 1. de snelheid waarmee we bestemmingsplanprocedures kunnen doorlopen en 2. dat de generieke regels van het rijk (zoals stikstof) te belemmerend kunnen zijn. Zie ook bij majeure risico's.

- **Inkoop- en aanbestedingsbeleid**

Bij werkzaamheden in opdracht van de gemeente wordt het gemeentelijke inkoopbeleid gevolgd.

- **Majeure risico's**

In de risicoanalyses van nieuwe grondexploitaties (onderdeel Bijlage 7) is rekening gehouden met:

- Hogere/lagere civiele kosten;
- Hogere/lagere grondprijzen;
- Hogere/lagere indexatie;
- 1 jaar vertraging (bijvoorbeeld door vertraging planologie);
- Extra planschade.

Daarnaast zijn er risico's die op dit moment niet financieel kunnen gekwantificeerd:

- Voor de plannen waar nog aanvullend archeologisch onderzoek wordt gedaan: extra kosten i.v.m. archeologie;
- Flora/fauna, dit onderzoek moet meer richting uitvoering worden gedaan;
- Stikstof;
- Onverwachte kabels/leidingen in bodem;
- Solvabiliteit en liquiditeit ontwikkelende partijen;
- Overlast en risico op schade tijdens bouw (bijvoorbeeld schade aan de woonstraten waar het bouwverkeer overheen moet);
- Tot slot zijn er natuurlijk altijd risico's waar je op voorhand geen rekening mee kunt houden, denk bijvoorbeeld aan de Corona Pandemie.

NB:

Om zoveel mogelijk risico's op voorhand uit te sluiten of in beeld te hebben zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Denk hierbij aan bodem (incl. PFAS en asbest), bomeninventarisatie, archeologie enz. Alle onderzoeken zijn voor zover mogelijk in de grexten verwerkt. Er worden proefstikstofberekeningen (Aerius) uitgevoerd. Hierin wordt zowel de stikstofruimte voor de realisatiefase als de gebruiksfase berekend. De resultaten hiervan worden op korte termijn verwacht. Voor eventuele aanvullende onderzoeken is een post onvoorzien opgenomen. Voor een overzicht en de uitkomsten van deze onderzoeken zie bijlage 8 Onderzoeksresultaten.

- **Beheer**

In afstemming met gemeentewerken, zijn de zaken die in de realisatiefase kunnen spelen bij de nieuwe locaties van de buitendorpen besproken. Deze opmerkingen zijn waar mogelijk al in het conceptontwerp verwerkt. Met name de ontsluitingen en afvalinzameling vergen extra aandacht in de vervolgfase. Zaken zoals de invulling van openbaar groen, de trottoirs, de verlichting en de waterberging zullen ook tijdens de uitwerking verder in detail verwerkt worden. Voorgaande zal in de vervolgfase in overleg met Gemeentewerken verder worden uitgewerkt. Het beheer/onderhoud van het openbaar gebied zal (financieel) worden meegenomen in het integraal beheerplan openbare ruimte (IBOR).

Riolering

In Oosterend heeft het riool in de Cor Bremerstraat onvoldoende capaciteit om te worden verlengd ten behoeve van de nieuwbouw. Advies Gemeentewerken is om een nieuw gescheiden systeem (ca. 175 m) in de Bijenkorfweg aan te leggen. De kosten hiervan zijn meegenomen in de grondexploitatie. In Den Hoorn speelt een algemeen probleem dat er nog teveel schoon hemelwater op het vuilwaterriool aangesloten zit. Verder is de capaciteit van het rioolgemaal van HHNK een aandachtspunt. Bij de aanleg van de riolering voor de nieuwbouw is uitgangspunt dat de nieuwbouw zo min mogelijk capaciteitsbeslag legt op het bestaande stelsel. Bij De Cocksdorp speelt dat het rioleringstelsel in het dorp voldoet, maar de afvoercapaciteit vanuit het dorp onvoldoende is. Zowel Den Hoorn als De Cocksdorp zijn onder de aandacht van Gemeentewerken.

Tot slot is de capaciteit van het elektriciteitsnet in De Cocksdorp krap (dit laatste is de verantwoordelijkheid van Liander).

Belanghebbenden

- **Dorpscommissie(s)**

De stedenbouwkundige schetsen/programma's voor de nieuwe grondexploitaties bij de buitendorpen zijn besproken met (een vertegenwoordiging van) de betreffende dorpscommissie. Gelet op de gevraagde versnelling heeft er geen verder overleg plaatsgevonden. Ook zijn er geen contacten geweest met direct omwonenden. De planologische procedures borgen dat belanghebbenden hun zienswijze kenbaar kunnen maken, en eventueel bezwaar of beroep kunnen aantekenen.

Voor een aantal locaties was er door de dorpscommissie reeds een conceptschets gemaakt. Deze informatie is betrokken bij de totstandkoming van de conceptontwerpen van afgelopen periode. De reacties hierop waren overwegend positief. Blij met de inzet op betaalbaar (zowel huur als koop), de groene buitenruimte en de aansluiting op het landschap. Aandachtspunten die in het algemeen werden meegegeven zijn het voorkomen van inkijk over en weer in de bestaande en nieuwe woningen, het hebben van voldoende privé buitenruimte en het realiseren van een goede bereikbaarheid. Specifiek voor Oosterend was de voorkeur voor zoveel mogelijk huurwoningen. Vanuit Oudeschild werd de voorkeur uitgesproken om de bestaande groenstrook aan de noordzijde zoveel mogelijk te behouden voor de bewoners van de De Wittstraat. Gelet op de ambities voor deze locatie (inpassing 39 woningen, parkeren, waterberging, enz.) is vertrekpunt om hiervoor een andere keuze te maken (zie bijlage 1 en 2).

- **Woontij**

Woontij is positief over de stedenbouwkundige schetsen/programma's voor de nieuwe grondexploitaties bij de buitendorpen. Gelet op de prestatieafspraken 2021-2025 zijn per locatie ca. 20 sociale huurwoningen beoogd. Woontij is enthousiast over de rug-aan-rug woningen, omdat dit betaalbare woningen zijn met een hoge kwaliteit. Woontij verkiest deze typologie boven het stapelen van woningen (appartementen) welke minder efficiënt zijn in de m2 verkeersruimte, trappenhuisen en/of lift. Woningen die door Woontij worden ontwikkeld zullen levensloopbestendig zijn.

- **Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)**

Voor de plannen is gekeken naar de benodigde waterberging ter compensatie van de toename in verharding. De hoeveelheid verharding en bebouwing is berekend. Op basis van de beleidsregels van het HHNK (10 procent compensatie per m2 verharding) is een indicatie berekend van de hoeveelheid benodigde waterberging. Dit is verwerkt in de conceptplannen. In Oosterend is het niet mogelijk de waterberging op de locatie zelf te realiseren, omdat er geen aansluiting op een bestaande sloot kan worden gemaakt. Hiervoor wordt naar een alternatieve locatie gekeken. De kostenpost hiervoor is wel meegenomen in de Grex net als de indicatie van de andere opgaven. In overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier Noordkop zal in het vervolg verdere uiting worden gegeven aan de benodigde waterberging en de realisatie hiervan, aangezien dit maatwerk is.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Versnelling Woningbouw

Doelenboom

Programma	8	Goed wonen, goede bereikbaarheid
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.2	Meer perspectief op de woningmarkt creëren

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Overwegende

- De wens om snel sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen te realiseren;

Besluit

1. De grondexploitatie van de locatie voormalige Drijverschool te Den Hoorn vast te stellen en ten laste van de algemene reserve een voorziening te treffen voor het begrote negatieve resultaat ad. € 700.000;
2. De grondexploitatie van de locatie voormalig Voetbalveld Oudeschild vast te stellen;
3. De grondexploitatie van de locatie verlengde Schipper Boonstraat De Cocksdorp vast te stellen;
4. De grondexploitatie van de locatie achter Bijenkorf Oosterend vast te stellen en ten laste van de algemene reserve een voorziening te treffen voor het begrote negatieve resultaat ad. € 530.000;

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van ,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3001555

Bijlagen

1. Stedenbouwkundige schetsen nieuwe grondexploitaties;
2. Stedenbouwkundige onderbouwing nieuwe grondexploitaties;
3. Overzicht woningcategorieën nieuwe grondexploitaties;
4. Indicatieve uitgiftetekening CPO Den Hoorn;
5. Toelichting programma Marsersf;
6. Toelichting locatie voormalige Kompasschool;
7. Risicoanalyse en overzicht nieuwe grondexploitaties (vertrouwelijke bijlage);
8. Onderzoeksresultaten nieuwe grondexploitaties;
9. Overzicht woningbouwontwikkelingen Texel d.d. 21 oktober 2020.
10. Indicatief referentie rugaanrug

5. In te stemmen met het programma CPO Stolpweg te Den Hoorn en vooruitlopend op de te realiseren opbrengst een budget ad. € 35.000 ten laste van de algemene reserve beschikbaar te stellen voor de gemeentelijke kosten aanleg openbaar gebied;
6. Het programma voor het Marsersf De Tuunen Den Burg bestaande uit 9 middeldure huurwoningen, 4 betaalbare koopwoningen en 2 dure koopwoningen vast te stellen;
7. Het programma voor de locatie van de voormalige Kompasschool te Den Burg bestaande uit 11 CPO-woningen vast te stellen en de grondexploitatie daarop aan te passen, waarbij de voorziening ad. € 50.000 vrijvalt ten gunste van de algemene reserve.