

Advies

Ontwikkel- en tenderstrategie locaties Jozefschool en Fonteinschool

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. het college opdracht te geven aan de hand van de kaders in dit advies de locaties Jozefschool en Fonteinschool door middel van 2 tenders in de markt te zetten
2. voor de tenderprocedures totaal € 80.000 beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve
3. in te stemmen met een maximaal negatief resultaat van € 500.000 op beide ontwikkelingen samen
4. de participatie in fase 1 Tenderprocedure te beperken tot: informeren

Toelichting

Het college stelt de raad voor de locaties Jozefschool en Fonteinschool aan de hand van 2 tenders in de markt te zetten uitgaande van betaalbare woningbouwprogramma's, waarbij er totaal minimaal 42 woningen worden gerealiseerd.

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
Structuurvisie	☐ Ja ☒ Nee
Regie	
Zaaknummer	3146110

Bijlagen

1. Adviesrapport (vertrouwelijk voor commissie- en raadsleden);
 2. Indicatieve ruimtelijke uitwerkingen Jozefschool;
 3. Indicatieve ruimtelijke uitwerking Fonteinschool.
- NB: de bijlagen bij het adviesrapport liggen bij de griffie ter inzage voor commissie- en raadsleden.

Ontwikkel- en tenderstrategie locaties Jozefschool en Fonteinschool

Samenvatting

Het college stelt de raad voor de locaties Jozef- en Fonteinschool via 2 tenders in de markt te zetten. Uitgangspunt is het realiseren van een betaalbaar programma van samen minimaal 42 woningen. Op de locatie Jozefschool minimaal 15 woningen. Op de locatie Fonteinschool minimaal 27 woningen, waarvan 14 sociale huurwoningen.

De markt wordt hierbij uitgedaagd om op basis van wensen en eisen met een optimaal plan te komen en een grondbieding te doen. Vertrekpunt van deze Tenderprocedure is het nijpende tekort aan (betaalbare) woningen op Texel en daarmee de maatschappelijke noodzaak voor nieuwbouw waar dat kan. Op deze locaties is nieuwbouw mogelijk en daarmee zijn de functies van de locaties Jozef- en Fonteinschool in feite bepaald. Verder is er aan de hand van een stedenbouwkundige analyse bepaald hoe woningen op deze locaties kunnen worden ingepast en is een minimum aantal woningen bepaald. Tenslotte is voor beide locaties het behoud van oudbouw uitgangspunt. De participatie in deze fase is beperkt tot informeren. De tenderprocedure zelf zal ongeveer een half jaar duren, zodat de partij die de tender wint begin 2023 kan starten met benodigde stappen om tot herontwikkeling te komen. In de Ontwerp en procedurefase en Realisatiefase is er meer ruimte voor participatie. In de Ontwerpfase gaat dit bijvoorbeeld over de ruimtelijke inpassing, programma, inrichting van het terrein w.o. invulling van het groen, speelplaatsen en parkeerplaatsen. In de Realisatiefase gaat het bijvoorbeeld over het voorkomen van overlast, rijroutes en groeninrichting van het terrein. De gemeente wil dat de geselecteerde marktpartij (winnaar tenderprocedure) werk maakt van een zo goed mogelijke kwalitatieve inpassing waarbij de omgeving betrokken wordt. Het participatiedoel dat aan de marktpartij wordt meegegeven is kwaliteit van het ontwerp en het proces en begrip voor de te maken keuzes. Het betreft dan participatie op het niveau minimaal raadplegen.

Voorgaande houdt ook in dat de gebouwen vanaf de zomer 2022 via een gespecialiseerde vastgoedbeheerder in ieder geval anderhalf jaar ingezet kunnen worden voor tijdelijke huisvesting. Op dit moment wordt onderzocht of en hoe de schoolgebouwen kunnen worden ingezet voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen voor de middellange termijn, ter vervanging van de woonplekken op de boot van Oekraïners.

Ontwikkel- en tenderstrategie locaties Jozefschool en Fonteinschool

Argumenten tot advies

De realisatie van De Skool (Onderwijs Centrum Texel) is bijna gereed. Vijf scholen in Den Burg zullen medio mei dit jaar naar dit nieuwe onderwijscentrum verhuizen, waaronder de Fonteinschool en de Jozefschool. Nu concreet duidelijk is wanneer de locaties vrijkomen kan de markt worden benaderd voor de ontwikkeling van de oude schoollocaties. Het daadwerkelijk vrijkomen van nog in gebruik zijnde locaties is namelijk een belangrijk ontwikkelrisico voor een marktpartij. Dat risico komt op korte termijn te vervallen. De gemeente Texel beoogt woningbouw voor beide locaties. Texel kampt met een krapte op de woningmarkt, met name in het betaalbare segment, maar ook in het aanbod van seniorenwoningen. Door deze locaties te herontwikkelen wil de gemeente inspelen op deze vraag.

Het college onderkent haar demissionaire status. Aangezien de ontwikkel- en tenderstrategie in de LTP is opgenomen voor de raad van mei en er een duidelijke maatschappelijke wens is voor voortgang van woningbouwprojecten kiest het college ervoor om dit kader-stellende advies aan de raad voor te leggen. Mede omdat het advies aansluit op het Actieplan Wonen, Woningbouwprogramma Texel 2020-2030 en de Prestatieafspraken 2021 t/m 2025.

Afwegingen/uitgangspunten:

- Gelet op de krapte op de woningmarkt heeft woningbouw op de deze locaties prioriteit boven andere functies. Hierbij geldt dat het aantal woningen dat stedenbouwkundig verantwoord wordt geacht als vertrekpunt voor de planvorming door de ontwikkelende partij.
- In relatie tot het vorige punt betekent dit dat spelen en groen ondergeschikt zijn. Op de locatie Jozefschool blijkt uit de stedenbouwkundige analyse dat een speelvoorziening ten koste gaat van woningen. Overigens was dit schoolplein niet openbaar toegankelijk. Daarnaast is een speelvoorziening bij de Verzetstraat recent aangepast. Op de locatie Fonteinschool komt een (kleinere) speelvoorziening terug. Uiteindelijk zal de voormalige IJbaan en de het schoolplein bij De Skool ook invulling moeten geven aan totale hoeveelheid speelvoorzieningen in Den Burg. De invulling van het groen is onderdeel van het ontwerpproces (zie ook bij participatie).
- Deze inbreilocaties in het centrum van Den Burg vragen een kwalitatief goede invulling.
- Betaalbaarheid gaat voor opbrengstmaximalisatie.
- Perspectief voor doorstroming op de woningmarkt.
- De ombouw van beide locaties wordt stedenbouwkundig waardevol geacht en zo mogelijk behouden.
- De sociale woningbouw is gebaseerd op de Prestatieafspraken 2021 t/m 2025. Onderdeel van deze afspraken is de realisering van 224 huurwoningen in genoemde periode, waarvan samen 14 op de locaties Jozef- en Fonteinschool. Onder de genoemde 224 vallen ook de ca. 80 sociale huurwoningen in de dorpen en de ca. 50 sociale huurwoningen op de locatie Tuunen II.

Om de twee locaties succesvol tot ontwikkeling te brengen, moet een aantal strategische keuzes gemaakt worden. Er dient bepaald te worden wat er in de markt gezet wordt, welke partijen deze ontwikkeling kunnen realiseren en op welke manier deze partijen bereikt worden. Hiervoor is het Advies Jozef- en Fonteinschool (Haalbaarheidsanalyse, Ontwikkel- en Tenderstrategie) opgesteld door adviesbureau abcnova (bijlage 1 bij dit advies).

Adviesrapport:

De ruimtelijk programmatische studie van het stedenbouwkundig bureau Loos Van Vliet in samenwerking met abcnova geeft inzicht in de ontwikkelcapaciteit van beide locaties. Voor de locaties geldt:

- Ter plaatse van de Jozefschool is in potentie ruimte voor 15 tot 23 woningen. De locatie is door de ligging zeer geschikt voor woningen gericht op senioren.

- Ter plaatse van de Fonteinschool is in potentie ruimte voor 27 woningen. De locatie Fonteinschool is van de twee locaties het meest voor de hand liggend om sociale woningbouw te realiseren. Daartoe is de ontwikkeling van appartementen/gestapelde woningen (financieel) wenselijk.
- Geadviseerd wordt de sociale opgave (sociale huurwoningen van Woontij) te bundelen op één locatie (Fonteinschool).

Weging scenario's:

Locatie Jozefschool (zie ook 3.3 en 3.4 adviesrapport)

Scenario 1 - 15 koopwoningen:

Het programma omvat 8 seniorenwoningen (2-laagse renovatiewoning) en 7 betaalbare nieuwbouw rijwoningen (3 stuks 3-laags en 4 stuks 2-laags). De oudbouw van de Jozefschool blijft hierbij grotendeels intact. Dit scenario heeft een geprognosticeerd positief resultaat van ca. € 295.000.

Indicatief, prijspeil januari 2022! V.O.N.-prijs renovatiewoning (senioren) ca. € 333.000, Rijwoning 2-laags ca. € 273.000 en Rijwoning 3-laags ca. € 360.000 woningen.

Scenario 2 - 20 koopwoningen:

Het programma omvat 18 betaalbare renovatieappartementen en 2 vrijstaande woningen. Dit scenario heeft een geprognosticeerd positief resultaat van ca. € 250.000 en vormt een goed alternatief. Wel vergt dit scenario een meer ingrijpende verbouwing van de oudbouw.

Indicatief, prijspeil januari 2022! V.O.N.-prijs Renovatieappartementen tussen de ca. € 230.000 en € 273.000 en ca. € 559.000 voor een vrijstaande woning.

Scenario 3 - 23 koopwoningen voor senioren:

Het programma omvat 23 nieuwbouwappartementen geschikt voor senioren. Dit scenario heeft een geprognosticeerd positief resultaat van € 11.574. Dit programma voegt de meeste 'seniorenwoningen' toe, maar geeft de laagste opbrengst.

Indicatief, prijspeil januari 2022! V.O.N.-prijs nieuwbouwappartement € 270.000

Advies Scenario Jozefschool:

Geef bij de tender scenario 1 en 2 als vertrekpunt mee, omdat hierbij de oudbouw behouden blijft. Beide scenario's kennen een positief resultaat en de markt wordt hiermee uitgedaagd om tot een optimale mix te komen.

Middel-dure huur?

Voor scenario 2 en 3 is middel-dure huur ook denkbaar (zie p. 14 van het adviesrapport). Ondanks dat Scenario 2 in de middel-dure huurvariant financieel goed uitpakt wordt dit niet geadviseerd, omdat het dan om relatief kleine renovatieappartementen gaat tegen een huur die aan de bovenkant van dit segment zit (€ 900,- per maand voor een appartement van ca. 50 m2 gebruiksoppervlak en € 1.050,- per maand voor een appartement van ca. 60 m2 gebruiksoppervlak). Ook scenario 3 heeft dan een positief resultaat (€1.000, per maand voor een appartement van ca. 60 m2 gebruiksoppervlak). De bevraagde makelaars twijfelen of er behoefte is aan deze kleine relatief dure huurwoningen. Bewoning zou niet gebaseerd zijn op behoefte, maar op gebrek aan alternatieven. Lagere middel-dure huurprijzen dan bovengenoemd hebben verder een sterk negatief effect op het resultaat.

Locatie Fonteinschool (zie ook 4.3 adviesrapport)

Het Scenario Fonteinschool gaat uit van het behoud van het gebouwdeel Kompas aan de Wilhelminalaan. Het programma omvat 3 woningen/studio's in het gebouwdeel Kompasschool (2-laags), 14 sociale huurwoningen (appartementen) en 10 betaalbare rijwoningen (3-laags). Dit scenario heeft een geprognosticeerd resultaat van ca. € 320.000 negatief. Dit komt met name door de bundeling van de sociale opgave op deze locatie.

Indicatief, prijspeil januari 2022! V.O.N.-prijs renovatiewoning ca. € 287.000 en voor een 3-laagse rijwoning ca. € 360.000 Door het stedenbouwkundig bureau is breed naar de verkavelingsmogelijkheden gekeken en is geconcludeerd dat er slechts beperkt ruimte is voor variaties, waardoor zij tot 1 scenario zijn gekomen.

Ontwikkel- en Tenderstrategie

Zet (mede gezien het arrest Didam) de ontwikkellocaties openbaar in de markt. Daarmee wordt recht gedaan aan de beginselen van behoorlijk bestuur en wordt de beste bieding uit de markt gehaald. De locaties worden afzonderlijk in de markt gezet (het is natuurlijk mogelijk dat een partij op 2 locaties inschrijft). Sturing op VON-prijzen lager dan genoemd in dit advies leidt tot forse negatieve businesscases en zullen een negatief effect hebben op de kwaliteit. De ontwikkelende partij ontwikkelt voor eigen rekening en risico inclusief het openbaar gebied. Het openbaar gebied gaat na realisatie over naar gemeente. De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich tot het doorlopen van de planologische procedures (waarbij de marktpartij verantwoordelijk is voor de aanlevering van de benodigde stukken). De marktpartij is verder verantwoordelijk voor de tijdige en ontvankelijke vergunningaanvragen.

Uitgangspunten (stedenbouwkundig) Programma van Eisen Jozefschool:

1. Behoud oudbouw.
2. De ontwikkelende partij moet specifieke kennis hebben van renovatie- en nieuwbouw.
3. De ontwikkelende partij moet aantoonbare ruime ervaring hebben met participatie bij de invulling van binnenstedelijke inbreilocaties.
4. De ruimtelijke uitwerking van Scenario 1 en 2 is vertrekpunt, het aantal woningen van scenario 1. is de ondergrens. Voor de ruimtelijke uitwerking zie bijlage 2 bij dit advies.
5. Doelgroep senioren. In geval van de rijtjeswoningen 2-laags: 'woonaltijd' en daarmee voor een ruimere doelgroep (starters, doorstromers en senioren).
6. De markt wordt uitgedaagd tot optimaliseringen te komen: betaalbaarheid, kwaliteit en invulling locatie. Waaronder ook variëteit in afwerking, bijvoorbeeld keuzemogelijkheid om casco af te nemen en zelf af te bouwen.

Uitgangspunten (stedenbouwkundig) Programma van Eisen Fonteinschool:

1. Behoud oudbouw (Kompasdeel aan de Wilhelminalaan).
2. Inpassing speelvoorziening.
3. De ontwikkelende partij moet aantoonbare ruime ervaring hebben met participatie bij de invulling van binnenstedelijke inbreilocaties.
4. De ruimtelijke uitwerking van Scenario Fontein is vertrekpunt, het aantal woningen van dit scenario is de ondergrens. Voor de ruimtelijke uitwerking zie bijlage 3 bij dit advies.
5. De realisatie van 14 sociale huurappartementen, waarbij Woontij turn-key woningen afneemt van de ontwikkelende partij tegen een (vooraf) te bepalen afnamewaarde. Woontij stelt voor de appartementen een programma van eisen op.
6. De markt wordt uitgedaagd tot optimaliseringen te komen: betaalbaarheid, kwaliteit en invulling locatie en speelvoorziening. Waaronder ook variëteit in afwerking, bijvoorbeeld keuzemogelijkheid om casco af te nemen en zelf af te bouwen.

Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK) en Regionaal Woonakkoord Kop van Noord-Holland (Woonakkoord) en de Prestatieafspraken met Woontij (Prestatieafspraken):

De locaties Jozefschool en Fonteinschool zijn in het KWK (regionale afstemming woningbouw) opgenomen voor 10 woningen, respectievelijk 14 woningen. De plannen gaan uit van 15 respectievelijk 27 woningen. Op basis van het Woonakkoord hoeven projecten tot 40 woningen binnen stedelijk gebied niet regionaal te worden afgestemd. Regionale afstemming is derhalve niet nodig. Wel tellen de extra woningen mee voor de totale voorraad van Texel en zouden ze een rol kunnen spelen bij de onderbouwing van de behoefte bij andere projecten. Gelet op de situatie van de woningmarkt, de regionale afspraken over adaptief programmeren dat niet alle bestaande plannen gegarandeerd doorgang vinden zal dit naar verwachting niet aan de orde zijn. Tot slot wordt er met de 14 sociale huurappartementen voldaan aan de Prestatieafspraken.

Financiële uitkomst businesscases:

De businesscase voor de ontwikkelingen gezamenlijk is op basis van de geadviseerde scenario's niet sluitend, ca. € 25.000 tot € 70.000 negatief. Daarbij moet worden opgemerkt dat er ca. 1,2 mln. euro aan historische boekwaardes (bestaande schoolgebouwen) wordt afgeboekt als onderdeel van de businesscases.

Er zijn echter risico's (zie onder majeure risico's) die per heden niet zijn in te schatten. Belangrijk is verder de voortgang van de projecten. Geadviseerd wordt een bandbreedte te hanteren. In het geval bij de uitkomst van de tenders blijkt dat het totale resultaat meer dan € 500.000 negatief is, dan wordt de raad hierover nader geadviseerd. Tot € 500.000 negatief wordt er gegund en wordt het negatieve resultaat via de begroting, halfjaarrapportage of jaarrekening ten laste van de algemene reserve gebracht.

Financieel resumé:

Geprognotiseerd resultaat Jozefschool Scenario 1:	€ 295.000	
Geprognotiseerd resultaat Jozefschool Scenario 2:		€ 250.000
Geprognotiseerd resultaat Fonteinschool:	€ 320.000 (negatief)	€ 320.000 (negatief)
Geprognotiseerd saldo beide ontwikkelingen:	€ 25.000 (negatief)	€ 70.000 (negatief)

Alternatieven

In het adviesrapport zijn scenario's beschreven. Er zijn veel varianten denkbaar. Een scenario met minder woningen, goedkopere woningen en meer groen kan bijvoorbeeld ook, maar zal de businesscases financieel zwaar onder druk zetten, mede in relatie tot de hoge historische boekwaardes. Voor goedkope woningen (al dan niet als tijdelijk flexibele schil) kan beter naar de randen van Den Burg worden gekeken. Ook kan er voor worden gekozen om de markt volledig vrij te laten. Dan zijn hogere opbrengsten zeker mogelijk, maar kan er niet of in ieder geval minder worden gestuurd op aantallen, programma, prijs enz. Ook extra sociale huurwoningen (bovenop de prestatieafspraken) hebben een negatief financieel effect. Ter indicatie. Op het moment dat er voor wordt gekozen om op de locatie Fontein - naast de appartementen - een aantal rijtjeswoningen als sociale huurwoning te realiseren dan betekent dat ca. € 50.000 per woning minder aan grondopbrengst. Bij dit laatste geldt verder dat de ontwikkeling dan minder interessant wordt voor een marktpartij, want de casus verschuift van een ontwikkelgave naar een bouwopgave.

Consequenties van het advies

- Financieel**

Kosten			
Incidenteel	Voor het jaar 2022	€ 80.000	

Dekking			
Geen dekking *	☒ Algemene reserve.	☐ Halfjaarrapportage	☐ Jaarrekening

* Toelichting

De kosten voor beide tenderprocedures bedragen ca. € 80.000.

Overig:

De businesscases voor de locaties Fontein (o.b.v. de geadviseerde scenario's) kennen een totaal geprognotiseerd resultaat van ca. € 25.000 - 70.000 negatief. In dit resultaat is de afboeking van ca. € 1,2 miljoen aan historische boekwaardes meegenomen. Een positief resultaat is alsnog mogelijk, maar ook een meer negatief resultaat (zie hiervoor ook majeure risico's). Daarom wordt voorgesteld dat er gelet op de voortgang woningbouw tot € 0,5 miljoen negatief op beide ontwikkelingen geen nadere advisering plaatsvindt. De noodzakelijke financieel-administratieve besluiten (mutatie reserve, afboeking boekwaarden en het beschikbaar stellen van de kredieten lopen via de halfjaarrapportage en/of jaarrekening. Over de uitkomst van de tenders wordt u tot € 0,5 miljoen negatief geïnformeerd via een raadsinformatiebrief.

- Juridische aspecten**

- Met de ontwikkelende partij wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten. Belangrijk is om hierbij te realiseren dat deze overeenkomst een inspanningsverplichting van de gemeente zal omvatten tot het doorlopen van de benodigde planologische procedures om het project mogelijk te maken. Voorgaande houdt in dat de raad minder beleidsvrijheid heeft bij deze procedure op het

moment dat de ontwikkeling past binnen de kaders van dit advies. Ook brengt het in een later stadium aanpassen van kaders risico's met zich mee in tijd en financiën.

- De overeenkomst zal worden gesloten onder voorbehoud van afronding van de planologische procedures.
- In de overeenkomst worden een anti-speculatie-beding en een zelfbewoningsplicht opgenomen.

- **Inkoop- en aanbestedingsbeleid**

Er worden twee openbaar toegankelijke tenders georganiseerd voor het selecteren van de ontwikkelende partijen. Een vormvrije procedure (dus niet conform de Aanbestedingswet maar wel met duidelijke kaders en voorwaarden) biedt mogelijkheden om met een selectiefase de meest geschikte partijen te selecteren voor deelname aan de biedingsfase. Bovendien schept dit ruimte voor dialoog met marktpartijen. Dit geeft de gemeente een extra mogelijkheid om haar eisen en wensen duidelijk te maken en helpt marktpartijen bij het beheersen van ontwikkelrisico's. Een dergelijke tender past binnen het nieuwe inkoop- en aanbestedingsbeleid.

- **Majeure risico's**

- De businesscases zijn gebaseerd op aannames en uitgangspunten, waarbij geen rekening is gehouden met tijdsfactoren zoals rente en indexatie. Het is een eerste beeld van de (financiële) haalbaarheid van de ontwikkeling op basis van de onderzochte betaalbare woonprogramma's. De uitkomsten en resultaten dienen met zorgvuldigheid te worden geïnterpreteerd en zijn gevoelig voor schommelingen in de markt. Wel kan worden geconcludeerd dat een succesvolle afronding van de tenders binnen de geschetste (financiële) kaders mogelijk is.
- Het behoud van (delen van) de bestaande scholen is mogelijk. Transformatie van de bestaande scholen tot woningen brengt (financiële) risico's met zich mee, wat tot tegenvallende verkoopopbrengsten (van de grond) kan leiden;
- Er is nog geen rekening gehouden met eventuele planschade, bodemverontreiniging en aanwezigheid van asbest in de bestaande gebouwen.

- **Beheer**

Leegstandsbeheer-tijdelijke woonruimte

Gedurende tender, de planologische procedures en de planvoorbereiding, totaal minimaal anderhalf jaar vanaf juli 2022, worden de Jozefschool en de Fonteinschool via een bedrijf gespecialiseerd in leegstandsbeheer als tijdelijke woonruimte in de markt gezet. De kosten zijn op dit moment lastig in te schatten. De gebouwen moeten zo snel mogelijk na oplevering door de scholen tijdelijk worden beheerd om overlast/vernielingen te voorkomen en deze beheerkosten zijn onvermijdelijk. Het is daarbij goed als dit beheer bijdraagt aan een maatschappelijk probleem (krapte woningmarkt en eventueel opvang vluchtelingen uit de Oekraïne). De noodzakelijke financieel-administratieve besluiten, (vrijval vanuit voorziening onderhoud, zie onder) en het beschikbaar stellen van beheerbudget lopen via de halfjaarrapportage en/of jaarrekening. Gedurende de planontwikkeling voegen deze schoolgebouwen daarmee snel flexibele woonruimte toe aan de Texelse woningmarkt.

Voor de dekking van deze tijdelijke beheerkosten en eventuele investeringen om dit gebruik mogelijk te maken kunnen er middelen vrijvallen uit het rationeel gebouwenbeheer (voorziening onderhoud) ad. € 800.000 Na de eigendomsoverdracht van de schoolgebouwen kan het restant van deze voorziening vrijvallen ten gunste van de algemene reserve, immers de gemeente gaat geen 'groot onderhoud' meer plegen aan de Thijssse-, Jozef-, Fontein- en Vrije School. Het restant zou ook gereserveerd kunnen worden voor een tussentijdse upgrade van de schoolgebouwen in de buitendorpen (met name op het gebied van duurzaamheid). Voor deze nog te maken keuze wordt op termijn een apart raadsvoorstel gemaakt.

NB:

De vastgoedbeheerder is - gelet op de situatie in Oekraïne - gevraagd een analyse te maken of en hoe de schoolgebouwen kunnen worden ingezet voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen voor de middellange termijn, ter vervanging van de woonplekken op de boot van Oekraïners.

Openbaar gebied

Vertrekpunt is dat het openbaar gebied door de ontwikkelaar wordt ingericht conform het gemeentelijk kwaliteitsniveau en daarna in eigendom wordt overgedragen aan de gemeente. Bij het opstellen van de marktbenadering moet dit nog nader worden bekeken op aanbestedingsaspecten. Beheer zal t.z.t. worden opgenomen in het Beheerplan Openbare Ruimte.

Belanghebbenden & Participatie

Er heeft geen overleg plaatsgevonden met omwonenden. Wel is er ten behoeve van het rapport gesproken met Woontij, hetgeen in het rapport is verwerkt. Het rapport zelf is nog niet extern gedeeld.

Het adviesrapport is opgesteld om een (financiële) en ruimtelijke analyse te maken van de ontwikkelmogelijkheden van beide locaties. Bij de tenders wordt een partij geselecteerd met ruime participatie-ervaring bij binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen, waarbij wordt vastgelegd dat de participatie zoals hieronder omschreven in overleg met de gemeente moet plaatsvinden. De deelnemende partijen dienen bij hun bieding een plan aanpak participatie in te dienen dat mee wordt beoordeeld. Daarnaast bieden de (planologische) procedures waarborgen.

Participatie

Om een goede inschatting te maken van de participatie bij dit project is gebruik gemaakt van de **Texelse aanpak van burgerparticipatie (vastgesteld op 16-2-2022)**

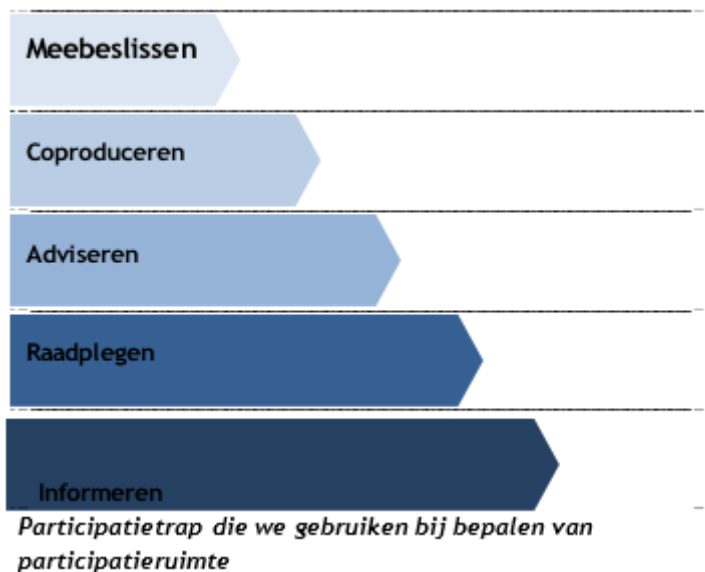
De ontwikkeling van de locaties Jozefschool en Fonteinschool zijn in feite te verdelen in drie fases. We zoomen in op de Tenderprocedurefase, de Ontwerp- en procedurefase en de Realisatiefase

Essentieel voor de inzet participatie is het beantwoorden van de vraag: Wat is de ruimte voor inbreng van deelnemers. Als van te voren duidelijk is dat de ruimte beperkt is door politieke/ bestuurlijke factoren of tijdgebrek, dan heeft het weinig nut om een uitgebreid participatieproces in te zetten.

Beperkte participatie in fase 1: Tenderprocedure

Vertrekpunt van deze Tenderprocedure is het nijpende tekort aan (betaalbare) woningen op Texel en daarmee de maatschappelijke noodzaak voor nieuwbouw waar dat kan. Op deze locatie is nieuwbouw mogelijk en daarmee zijn de functies van de locaties Jozef- en Fonteinschool in feite bepaald. Verder is er aan de hand van een stedenbouwkundige analyse bepaald hoe woningen op deze locaties kunnen worden ingepast en is een minimum aantal woningen bepaald. Tenslotte is voor beide locaties het behoud van oudbouw uitgangspunt.

Door deze harde randvoorwaarden en daarmee zeer beperkte ruimte voor inbreng van deelnemers, komen we tot de conclusie om de participatie in fase 1 te beperken tot: **informer**



Participatie in fase 2 en 3

Voor de Ontwerp en procedurefase en Realisatiefase zien we meer ruimte voor participatie. In de Ontwerpfase gaat dit bijvoorbeeld over de ruimtelijke inpassing, programma, inrichting van het terrein w.o. invulling van het groen, speelplaatsen en parkeerplaatsen. In de Realisatiefase gaat het bijvoorbeeld over het voorkomen van overlast, rijroutes en groeninrichting van het terrein. De gemeente wil dat de geselecteerde marktpartij (winnaar tenderprocedure) werk maakt van een zo goed mogelijke kwalitatieve inpassing waarbij de omgeving betrokken wordt. Het participatiedoel dat aan de marktpartij wordt meegegeven is kwaliteit van het ontwerp en het proces en begrip voor de te maken keuzes. Het betreft dan participatie op het niveau minimaal raadplegen.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- BW.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Ontwikkel- en tenderstrategie locaties Jozefschool en Fonteinschool

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;

Besluit

1. het college opdracht te geven aan de hand van de kaders in dit advies de locaties Jozefschool en Fonteinschool door middel van 2 tenders in de markt te zetten
2. voor de tenderprocedures totaal € 80.000 beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve
3. in te stemmen met een maximaal negatief resultaat van € 500.000 op beide ontwikkelingen samen
4. de participatie in fase 1 Tenderprocedure te beperken tot: informeren

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20-04-2022,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3146110

Bijlagen

1. Adviesrapport (vertrouwelijk voor commissie- en raadsleden);
 2. Indicatieve ruimtelijke uitwerkingen Jozefschool;
 3. Indicatieve ruimtelijke uitwerking Fonteinschool.
- NB: de bijlagen bij het adviesrapport liggen bij de griffie ter inzage voor commissie- en raadsleden.