

MEMO

Aan: de raad van de gemeente Schiermonnikoog
Van: Burgemeester en Wethouders
Onderwerp: **Woningbouwprogramma 2018-2023**
Datum: 6 februari 2018

Geachte leden van de gemeenteraad,

- Inleiding

In de raadsvergadering van 23 januari 2018 heeft u gesproken over het Woningbouwprogramma 2018-2023. Uit de door uw raad gestelde vragen hebben wij geconstateerd dat er op verschillende punten onduidelijkheden in de tekst van het voorstel zitten. Om uw raad meer duidelijkheid te bieden lichten wij een aantal zaken nader toe:

- Urgentie sociale woningbouw

In het kader van de door uw raad vastgestelde Woonvisie is vastgesteld dat er een tekort is aan woningen op Schiermonnikoog. Dit tekort geldt in het bijzonder voor sociale woningen. Voor de korte termijn gaat het hierbij om 10 tot 15 sociale (huur)woningen. Het tekort aan sociale (huur)woningen betekent dat de wachttijd voor een bestaande sociale (huur)woning aanzienlijk is (afhankelijk per doelgroep: 4 tot 8 jaar) en vergelijkbaar wordt met de beschikbaarheid van sociale woningen in de Randstad (wachttijd vanaf 8 jaar).

Vanuit deze urgentie heeft ons college zich nadrukkelijk ingespannen om op zo kort mogelijke termijn te komen tot verlichting van de markt voor sociale (huur)woningen).

WoonFriesland

Met WoonFriesland is ons college in overleg getreden om te bespreken in hoeverre zij de sociale (huur)woningen kunnen realiseren. WoonFriesland onderschrijft de urgentie, zoals aangegeven in de Woonvisie, volledig. Vanuit dit perspectief wil WoonFriesland de 10 tot 15 sociale (huur)woningen op korte termijn realiseren. Hiervoor heeft WoonFriesland daarom € 1,3 mln gereserveerd op haar begroting in 2019. Hierbij heeft WoonFriesland wel aangegeven dat zij geen grondpositie op Schiermonnikoog heeft. Wij hebben aangegeven dat de gemeente op zoek gaat naar een locatie waar op korte termijn 10 tot 15 sociale (huur)woningen gebouwd kunnen worden. Deze afspraken met WoonFriesland zijn vastgelegd in de nieuwe prestatieafspraken in december 2017.

Provincie Fryslân

Daarnaast hebben wij contact gezocht met de provincie Fryslân (Volkshuisvesting) over de urgentie van sociale woningbouw op Schiermonnikoog. Door de provincie Fryslân is na diverse gesprekken aangegeven dat zij de urgentie van de bouw van 10 tot 15 sociale

(huur)woningen onderschrijven. De provincie Fryslân heeft er geen problemen mee dat de sociale (huur)woningen op korte termijn worden gerealiseerd.

Geen Volkshuisvestelijke belemmeringen

De urgentie om 10 tot 15 sociale (huur)woningen worden onderschreven door de belangrijkste volkshuisvestelijke stakeholders. Dit betekent dat vanuit volkshuisvestelijk oogpunt er geen belemmeringen zijn om de 10 tot 15 sociale (huur)woningen te realiseren.

Hiermee is de weg vrij om het ruimtelijk ordeningstraject te starten. Een eerste stap hiertoe is het opstellen van een Woningbouwprogramma en het aanwijzen van een locatie.

Woningbouwprogramma

Gezien het vorenstaande hebben wij daarom opdracht gegeven om de verschillende (reeds bekende) potentiële woningbouw in beeld te brengen. Doel hiervan was om in beeld te brengen waar de 10 tot 15 sociale (huur)woningen op een zo kort mogelijke termijn gerealiseerd kunnen worden.

Het uitgevoerde onderzoek (zie ook hieronder) naar de verschillende locaties geeft aan dat de locatie Zuid het eerst beschikbaar gemaakt kan worden voor de realisatie van 10 tot 15 sociale (huur)woningen.

Om de 10 tot 15 sociale (huur)woningen op korte termijn te kunnen realiseren heeft ons college voorgesteld om te beginnen met de ontwikkeling van de locatie Zuid. Wij willen hiervoor een globale stedenbouwkundige verkenning maken van het totale gebied, zodat de plek waar de 10 tot 15 sociale (huur)woningen gesitueerd worden eventuele toekomstige woningbouw niet zal bemoeilijken.

Het is hierbij nadrukkelijk niet de bedoeling van ons college om direct de gehele locatie Zuid te gaan ontwikkelen. De ontwikkeling blijft beperkt tot de 10 tot 15 sociale (huur)woningen. Daarna kan de inspanning gericht worden op een verdere ontwikkeling van de locatie Oost. De ontwikkeling van de locatie Oost vergt meer tijd dan de door uw raad uitgesproken verwachting.

Inbreng bevolking

Het college vindt het belangrijk dat de bewoners mee praten over de toekomstige woningbouw. In het kader van de bewonersbijeenkomsten met het oog op de herziening van het Bestemmingsplan Dorp op 8 februari a.s. wordt hier ook nadrukkelijk aandacht aan besteed. Op basis van de uitkomsten van de bewonersbijeenkomsten zal bekeken worden waar en wanneer de eventuele verdere woningbouw dient plaats te vinden.

Over de voorlopige resultaten van de bewonersbijeenkomsten zullen wij u voor de raadsvergadering van 20 februari 2018 informeren.

- **Nadere informatie over de pacht en de investeringsdatum van WoonFriesland** (NB Onderstaande informatie wijkt enigszins af van de memo aan het seniorenconvent d.d. 31 januari 2018: de namen van betrokkene zijn verwijderd, de tekst is neutraler geformuleerd en aangevuld met de laatste informatie).

Pacht

Op 25 januari 2018 is telefonisch contact opgenomen met de pachter. In het contact gaf de pachter aan dat hij indertijd bij de behandeling van de zoeklocatie voor de busremise al onaangenaam verrast was door de voorkeur ten zuiden van de nieuwe brandweerkazerne, en dat hij nu weer, in de reactie van een aantal partijen op het voorstel rond het woningbouwprogramma opnieuw, moest constateren dat er erg makkelijk wordt gesproken over de verwerving van gronden die hij pacht.

Op de vraag hoe het zat met dat pachtcontract, vertelde de pachter dat het om een regulier pachtcontract gaat.

De pachter gaf wel aan dat hij geprobeerd had de grond in eigendom te verwerven. Maar dat het Rijks Vastgoed Bedrijf in tegenstelling tot eerder, toen andere boeren hun pacht nog konden omzetten naar eigendom, inmiddels een verkoopstop heeft ingesteld.

De pachter is nog steeds geïnteresseerd in aankoop van de pachtgrond. Hij zou het bijzonder vreemd vinden wanneer het Rijks Vastgoed Bedrijf wel aan de gemeente en/of de provincie zou willen verkopen en niet aan hem. Mocht dit het geval zijn, wil hij gecompenseerd worden met grond elders op het eiland. Bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de locatie van zijn bedrijf.

Conclusie:

De reactie van de pachter bevestigt onze inschatting dat verwerving van deze gronden (locatie Oost) vertraagd wordt door het feit dat de gronden momenteel uitgegeven zijn in pacht voor agrarisch gebruik en dat de pachter de pacht graag wil continueren.

Vervolg:

Met de pachter is afgesproken om in een vervolggesprek uitgebreider over de situatie door te praten. Hierbij zal ook een vertegenwoordiging van provincie Fryslân - in verband met de busremise - aanwezig zijn. Inmiddels is er een afspraak gemaakt voor overleg op 15 februari 2018. Over de uitkomsten van dit overleg zullen wij uw raad voor de raadsvergadering van 20 februari 2018 informeren.

WoonFriesland

Op vrijdag 26 januari 2018 is telefonisch contact opgenomen met WoonFriesland. In het gesprek werd aangegeven dat door het niet investeren van de reservering van € 1,3 mln. het investeringsbudget onmiddellijk zou wegvloeien naar de algemene middelen of naar een andere Wooncorporatie.

Wel is het zo dat bij niet investeren van het door WoonFriesland in de begroting opgenomen investeringsbudget ten behoeve van Schiermonnikoog ter omvang van € 1,3 mln, het volgende plaatje ontstaat:

1. Het niet realiseren van de 10 tot 15 woningen conform de gemaakte prestatieafspraken leidt er in ieder geval toe dat we volgend jaar opnieuw moeten overleggen over nieuwe prestatieafspraken en de daarbij behorende gelden;
2. Uit het verleden is gebleken dat het rijk niet schroomt middelen van corporaties die goed bij kas zitten, her te verkavelen naar corporaties die minder goed in de liquide middelen zitten;
3. Ook bestaat het reële gevaar dat andere partners van WoonFriesland, i.c. gemeenten in Friesland, een claim leggen op de niet bestede middelen; daar moet natuurlijk door WoonFriesland over beslist worden maar er ontstaat wel druk;

Conclusie:

Indien de gemeente geen locatie beschikbaar kan stellen, die de bouw van 10 tot 15 sociale (huur)woningen mogelijk maakt in 2019, vervalt de prestatieafpraak welke wij hebben gemaakt op 12 december 2017. Dit betekent dat er dan met WoonFriesland opnieuw onderhandeld moet worden over het realiseren van 10 tot 15 sociale (huur)woningen en de hoogte van het daarvoor door WoonFriesland te reserveren investeringsbudget.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,

de secretaris,

P.G. Küppers

de burgemeester,

I. van Gent