

Onderwerp: Woningbouwprogramma 2018-2023

Schiermonnikoog, 27 februari 2018

Aan de Gemeenteraad

Voorstel

1. het Woningbouwprogramma 2018-2023 vast te stellen
 2. in te stemmen met:
 - 2.1. primair: het ontwikkelen van de woningbouwlocatie Oost, zoals aangegeven in het Woningbouwprogramma 2018-2023,
 - 2.2. secundair: het ontwikkelen van de woningbouwlocatie Zuid, zoals aangegeven in het Woningbouwprogramma 2018-2023, ten behoeve van het tijdig kunnen realiseren van 10 tot 15 sociale woningen op een deel van de locatie Zuid, onder de voorwaarde dat
 - de locatie van de woningen op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze passen binnen de toekomstige ontwikkeling van de woningbouwlocatie Zuid, en
 - de locatie van de woningen op een organische wijze aansluiten op de huidige bebouwing van het dorp,
- inhoudende dat voor beide locaties de voorbereidende werkzaamheden worden gestart, zodat rond de zomer van 2018 meer duidelijkheid komt over de voortgang in de ontwikkeling van beide locaties om vervolgens - afhankelijk van de vraag of de voorkeursoplossing 'bouwen in Oost' voldoende snel kan worden gerealiseerd - de definitieve keuze te kunnen maken op welke van de twee woningbouwlocaties de 10 tot 15 sociale (huur)woningen worden gerealiseerd.
3. Een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 30.000 en dit te dekken uit de algemene reserve.
 4. De financiële consequenties worden verwerkt in de 6^{de} begrotingswijziging 2018.

Samenvatting

Ter uitvoering van de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie Schiermonnikoog 2017 (Woonvisie) heeft het college het Woningbouwprogramma 2018-2023 (WBP 2018-2023) opgesteld. In het WBP 2018-2023 zijn de verschillende reeds bekende potentiële uitbreidings- en inbreidingslocaties voor woningbouw in beeld gebracht en voorzien van een tijdschema.

In de raadsvergaderingen van 23 januari 2018 en 20 februari 2018 heeft u uitgebreid gesproken over het WBP 2018-2023 en met name over de twee in het WBP 2018-2023 genoemde uitbreidingslocaties. De weerslag van de door u gevoerde discussies is verwerkt in voorliggend voorstel.

Toelichting

In onderstaande toelichting zijn tevens de twee afzonderlijk memo's van het college d.d. 6 februari 2018 en d.d. 20 februari 2018 verwerkt.

1. Woonvisie

Op 23 mei 2017 is door de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie geeft aan dat voor verschillende doelgroepen er op dit moment geen geschikte woningen beschikbaar zijn op de woningmarkt op Schiermonnikoog. Dit betekent dat verschillende inwoners noodgedwongen hun heil aan de vaste wal moeten zoeken, waardoor langzaam maar zeker de leefbaarheid en het voorzieningsniveau op het eiland onder druk komen te staan.

Na vaststelling van de Woonvisie heeft het college diverse gesprekken gevoerd met de provincie Fryslân (provincie) en de woningbouwcorporatie WoonFriesland (WF) om de in de door uw raad vastgestelde Woonvisie gesignaleerde huisvestingsproblematiek te kunnen oplossen.

2. Overleg provincie

Uit de gesprekken met de provincie Fryslân is ons gebleken dat de discussie over de lijst met woningen als bedoeld in artikel 29, lid 2 van de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2011 (2^{de} woninglijst) op korte termijn niet zal leiden tot een oplossing van de huisvestingsproblematiek op Schiermonnikoog. Om deze problematiek op te lossen c.q. te verlichten is het voor de provincie duidelijk dat nieuwbouw van woningen voor de verschillende doelgroepen noodzakelijk is.

De provincie heeft daarbij aangegeven dat zij de urgentie van de bouw van 10 tot 15 sociale (huur)woningen onderschrijven.

Telefonisch heeft de provincie mede gedeeld dat zij positief zullen meewerken aan het op korte termijn realiseren van de sociale (huur)woningen. Een schriftelijke bevestiging van deze mededeling wordt meegenomen in de algemene reactie van de provincie op de Woonvisie

3. Overleg WoonFriesland (WF)

Met WF is ons college in overleg getreden om te bespreken in hoeverre zij de sociale (huur)woningen kunnen realiseren.

WF onderschrijft de urgentie, zoals aangegeven in de Woonvisie, volledig. Vanuit dit perspectief wil WF de 10 tot 15 sociale (huur)woningen graag op korte termijn realiseren. Hiervoor heeft WF daarom € 1,3 mln. gereserveerd op haar begroting in 2019.

Hierbij heeft WF 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 zijn vastgelegd in de nieuwe prestatieafspraken tussen gemeente en WF, welke op 12 december 2017 zijn aangegaan.

In de raadsvergadering van 23 januari 2018 heeft uw raad nog een toelichting gevraagd over de reservering van het bedrag van € 1,3 op de begroting van WF. Op 26 januari 2018 heeft WF telefonisch aangegeven dat door geen gebruik te maken van de reservering van € 1,3 mln. het investeringsbudget niet onmiddellijk zou wegvloeien naar de algemene middelen of naar een andere Wooncorporatie. Het niet doorgaan van de investering betekent wel het volgende::

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 risico dat andere partners van WF, i.c. gemeenten in Friesland, een claim leggen op de niet bestede middelen; daar moet natuurlijk door WF 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 WF opnieuw onderhandeld moet worden over het realiseren van 10 tot 15 sociale (huur)woningen en de hoogte van het daarvoor door WF te reserveren investeringsbudget.

4. Geen Volkshuisvestelijke belemmeringen

De urgentie om 10 tot 15 sociale (huur)woningen wordt 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.

5. Gemeente aan zet

Uit de gesprekken met de provincie en WF blijkt de nadrukkelijke bereidheid om mee te werken aan het oplossen c.q. verlichten van de huisvestingsproblematiek op Schiermonnikoog. Dit betekent dat het nu aan de gemeente is om daadwerkelijk met de oplossing van de huisvestingsproblematiek aan de slag te gaan door een potentiële woningbouwlocatie zo spoedig mogelijk tot ontwikkeling te (laten) brengen.

6. Woningbouwprogramma 2018-2023 (WBP 2018-2023)

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 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.

Door uw raad zijn in de raadsvergadering van 23 januari 2018 vragen gesteld om meer duidelijkheid te krijgen over de inschatting van de planning voor locatie Oost en de mogelijke uitkomsten van de bewonersbijeenkomsten in het kader van de herziening van het Bestemmingsplan Dorp.

6.1. Nadere informatie planning locatie Zuid

6.1.1. Pachter

Na een eerste telefonisch contact op 25 januari 2018 is op 15 februari 2018 gesproken met de pachter van de grond, waarop de locatie Oost is geprojecteerd.

Door de pachter werd duidelijk aangegeven dat ingeval de gemeente/provincie (voor wat betreft de busremise en de woningbouw) duidelijk aangeeft de locatie Oost te willen ontwikkelen, hij dan positief zal meewerken aan een oplossing. Aangezien de pachter nu beschikt over een eeuwigdurend pachtcontract, is er sprake van een compensatie voor de pachter. De compensatie zal daarom uitgewerkt moeten worden samen met de pachter.

6.1.2. Eigenaar

Na het gesprek met de pachter is er contact opgenomen met het Rijks Vastgoed Bedrijf (RVB). Door het RVB is aangegeven dat zij in principe bereid zijn om de benodigde grond over te doen aan de gemeente. In deze behoort het ook tot de mogelijkheden dat de grond met behoud van de rechten van de pachter wordt overgedragen. Dit kan omdat gemeenten te boek staan als "betrouwbare verpachter".

Ten aanzien van de factor 'tijd' heeft het RVB aangegeven dat een en ander na de zomer mogelijk afgerond zou kunnen zijn.

Wat er nodig is om een en ander in gang te zetten is een verzoek van de gemeente aan het RVB waarin wordt aangegeven om welke gronden het gaat en met welk doel/bestemming. Dan kan het RVB een afstotingsbesluit voorbereiden. Het RVB zal dit uiteraard ook met de pachter afstemmen.

6.1.3. Conclusie grondverwerving:

Het vorenstaande betekent dat er een positieve houding is bij alle betrokkenen. Dit betekent dat er een mogelijkheid bestaat dat in de planning, zoals aangegeven in het WBP 2018-2023, de realisatie van de woningen naar voren kan worden gehaald. Er is echter nog geen zekerheid op basis waarvan

de planning in het Woningbouwprogramma 2018-2023 ook bijgesteld kan worden. Dit kan pas als er overeenstemming is over de compensatie met de pachter en de aankoop met het RVB.

6.2. Inbreng bevolking

6.2.1. Bewoners bijeenkomsten

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 2018 is hier ook nadrukkelijk aandacht aan besteed.

Tijdens bewonersbijeenkomsten is in het kader van het thema "Permanent Wonen" gesproken over "veranderplekken, inbreiding en uitbreiding".

De grote lijn in de gesprekken was:

- Wegvloeien van het permanente wonen in de dorpskern is een probleem
- Aanwezigheid en betrokkenheid van mensen is het belangrijkste
- Daarnaast is er i.v.m. de leefbaarheid specifiek de wens om gezinnen te kunnen huisvesten
- Goedkope huur- en koopwoningen zijn dringend gewenst
- Voorkeur voor inbreidings- en transformatieplekken boven uitbreiding.

De inbreidings- en uitbreidingslocaties waren overigens algemeen bekend.

6.2.2. Conclusie bewonersbijeenkomsten

- De urgentie van goedkope huur- en koopwoningen wordt onderschreven;
- Er bestaat in het algemeen een voorkeur voor inbreiding;
- Tijdens de bewonersbijeenkomsten hebben de deelnemers slechts sporadisch gesproken over de uitbreidingslocaties. Een voorkeur voor een van de uitbreidingslocaties is hierbij niet uitgesproken.
- De uitkomst van de bewonersbijeenkomst geeft geen antwoord op de aanwezige spanning tussen de urgentie en de beschikbaarheid van een locatie op korte termijn. Het levert het volgende dilemma op:
 - ✓ Bij de keuze om de urgentie op korte termijn aan te pakken, dan is het noodzakelijk om een uitbreidingslocatie te gebruiken.
 - ✓ Bij de keuze voor een inbreidingslocatie, dan wordt de urgentie pas op de lange termijn aangepakt.

7. Raadsvergaderingen januari en februari

In de raadsvergaderingen van 23 januari 2018 en 20 februari 2018 heeft u aangegeven dat de urgentie om sociale (huur)woningen te realiseren zo spoedig mogelijk aangepakt moet worden. Hierbij heeft u de voorkeur uitgesproken om de 10 tot 15 sociale (huur)woningen te realiseren op de locatie Oost. U heeft daarbij aangegeven dat, indien blijkt dat een tijdige realisatie van de locatie niet mogelijk is, voor het veilig stellen van de 10 tot 15 sociale (huur)woningen uitgeweken kan worden naar de locatie Zuid.

Aan de ontwikkeling van Zuid ten behoeve van de 10 tot 15 sociale (huur)woningen heeft u de volgende aandachtspunten mee gegeven:

- de locatie van de woningen op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze passen binnen de toekomstige ontwikkeling van de woningbouwlocatie Zuid, en
- de locatie van de woningen op een organische wijze aansluiten op de huidige bebouwing van het dorp.

8. Voorstel college

Gelet op het vorenstaande stelt het college voor

1. de hoogste prioriteit te geven aan het realiseren van 10 tot 15 sociale (huur)woningen in 2019;
2. hiertoe de **woningbouwlocatie Oost**, zoals aangegeven in het Woningbouwprogramma 2018-2023, te ontwikkelen voor de toekomstige woningbouw op Schiermonnikoog en hiertoe

zo spoedig mogelijk de voorbereidende werkzaamheden te beginnen;

3. bij de voorbereidende werkzaamheden voor de ontwikkeling van de **woningbouwlocatie Oost** ligt te hoogste prioriteit bij de grondverwerving, het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie;
4. om de bouw van 10 tot 15 sociale (huur)woningen in 2019 veilig te stellen worden tegelijkertijd de voorbereidende werkzaamheden voor de ontwikkeling van de **woningbouwlocatie Zuid** begonnen;
5. de voorbereidende werkzaamheden voor de ontwikkeling van de **woningbouwlocatie Zuid** ligt bij het stedenbouwkundig plan (voor de gehele locatie) en de grondexploitatie;
6. rond de zomervakantie de raad te informeren over de voortgang van de ontwikkeling van de **woningbouwlocatie Oost** en de **woningbouwlocatie Zuid** op basis waarvan de gemeenteraad zich definitief kan uitspreken op welke locatie de 10 tot 15 sociale (huur)woningen definitief gerealiseerd gaan worden.

Bijlagen die voor u ter inzage liggen in de raadsmap:

Bijlage	Woningbouwprogramma 2018-2023
Bijlage 0	Uitgangspunten voor het programma van Eisen
Bijlage 1	Brief provincie d.d. 14 maart 2017 inzake concept – Woonvisie
Bijlage 2	2.1 Voorstel aan de gemeenteraad raadsvergadering 23 mei 2017
	2.2 Woonanalyse Schiermonnikoog 2017+ d.d. 22 februari 2017
	2.3 Bijlage kaart Woonvisie
	2.4 Bijlage Toelichting
Bijlage 3	Concept-Prestatieafspraken 2018 d.d. december 2017
	Bijlage Bieding WoonFriesland
Bijlage 4	Memo van 6 februari 2018
Bijlage 5	Memo van 20 februari 2018

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

P.G. Küppers

I van Gent