

Aan de leden van de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân
Postbus 13
9290 AA Kollum

Ons kenmerk: Z320057-2021
Behandeld door: Wijzen de Vries
E-mailadres: wy.devries@noardeast-fryslan.nl
Datum: dinsdag 12 oktober 2021

Onderwerp: aanvraag subsidie Woningbouwimpuls Prinslocatie Dokkum

Geachte raad,

Hierbij willen wij u onder geheimhouding informeren over een belangrijke ontwikkeling in relatie tot de Prinslocatie in Dokkum. Het informeren dient op basis van art. 10 lid 1 sub c Wet openbaarheid van bestuur onder geheimhouding plaats te vinden, omdat het bedrijfsgegevens van de betrokken ontwikkelaar bevat die vertrouwelijk aan ons zijn meegedeeld. Openbaarmaking van die gegevens zouden de onderhandelingspositie van de ontwikkelaar ernstig kunnen benadelen en daarmee een succesvolle transformatie van de betreffende locatie kunnen frustreren. Er moeten namelijk nog percelen en rechten worden verworven van derden.

In Nederland is een tekort aan woningen. Zoals de RVO het stelt is de vraag naar woningen sterk toegenomen, maar de bouw van woningen achtergebleven. Hierdoor is er nu een groot tekort aan betaalbare en geschikte woningen. Daarom heeft het kabinet fondsen ingericht en gevuld voor gemeenten om met gerichte projecten het woningtekort te bestrijden. Dat is de regeling Woningbouwimpuls. Deze regeling moet worden onderscheiden van het Volkshuisvestingsfonds, waarop we in het voorjaar samen met Dantumadiel een vooralsnog niet succesvol beroep hebben gedaan. Dat fonds was bedoeld om investeringen in leefbaarheid en verduurzaming te bevorderen en was in het bijzonder bedoeld voor zestien stedelijke vernieuwingsgebieden en dertien grens- en krimpregio's.

Na twee eerdere rondes is het aanvraagloket voor de 3e tranche van de regeling Woningbouwimpuls opengesteld geweest van 1 september 2021 tot en met 17 september 2021. Wij hebben nog net binnen deze termijn een subsidieaanvraag ingediend voor de transformatie van de Prinslocatie in Dokkum. Aan de basis daarvan ligt een plan van ontwikkelaar Van Wijnen om op deze locatie ruim 200 woningen te bouwen, voor het overgrote deel zorgwoningen. In eventuele volgende fases zou het nieuw te vormen woongebied kunnen worden uitgebreid op aan het projectgebied grenzende percelen. Het plan is gebaseerd op een inrichtingskader voor de locatie, dat het resultaat is van een onder regie van de gemeente doorlopen proces volgens de principes van 'De Nije Pleats', gericht op vooral het zo cultuurhistorisch verantwoord mogelijk omgaan met industrieel erfgoed. Het front en de contouren van het hoofdgebouw blijven bijvoorbeeld bestaan en het woongebied zal onderscheidend zijn door de zichtbare en beleefbare referenties aan het industriële verleden.

Met dit plan kunnen enkele om aandacht vragende problemen gelijktijdig worden aangepakt, nl.

1. het tekort aan zorgwoningen, waarmee een maatschappelijk doel wordt bediend,
2. de deplorabele staat waarin grote delen van het Prinsterrein zich bevinden,
3. het volgens de provincie tot nog toe onvoldoende benutten van binnenstedelijke ruimte voor woningbouw, wat herhaaldelijk als een blokkade voor buitenstedelijke woningbouw is opgeworpen,

4. de blokkade voor verdere uitbreiding van bedrijventerrein bij Dokkum, die opgeheven kan worden door het vervangen van de bedrijfsbestemming op de Prinslocatie door andere bestemmingen, zoals de woonbestemming.

Om deze redenen heeft overigens de provincie zich in een schriftelijke steunverklaring zeer positief betuigd over het plan en de subsidieaanvraag daarvoor.

Er is geen tijd geweest om die aanvraag voor de indiening met uw raad af te stemmen. De indieningstermijn volgde relatief snel op het bekend worden van de regeling, was op zichzelf kort, maar voor onze gemeente was de op een laat moment verlaagde ondergrens voor het minimaal aantal te realiseren woningen van 500 naar 200 pas het startsein. Voor 200 woningen konden we net aan dit project aandragen.

Indiening van de subsidieaanvraag betekent niet, en zelfs de eventuele subsidietoekenning niet, dat we vastzitten aan het project. Er is wat dat betreft een belangrijke analogie met het Volkshuisvestingsfonds. De baat gaat ook nu voor de kost uit. Het is als het ware een kasstroomregeling, waarbij de afrekening met het ministerie aan het eind van de uitvoeringsperiode van 10 jaar plaatsvindt. Gedurende die termijn kan dekking worden gezocht voor de cofinanciering. Dat betreft een bedrag van €1 mln. De vereiste cofinanciering is 50 procent, dus de subsidieaanvraag betreft eveneens een bedrag van € 1 mln. Als de eerste woning niet binnen 3 jaar wordt gebouwd vervalt het recht op subsidie en dus ook de plicht tot cofinanciering. Bij cofinanciering moet overigens in dit verband niet per se worden gedacht aan een geldelijke bijdrage. Of daadwerkelijk een bedrag moet worden bijgelegd en hoe groot dat bedrag eventueel is hangt af van de investeringen in de openbare ruimte die binnen de kaders van de regeling tot de cofinanciering mogen worden gerekend.

Het besluit om gebruik te maken van de subsidieregeling en om de Prinslocatie te transformeren op basis van een aan uw raad voor te leggen verder uitgewerkt plan is uiteindelijk aan uw raad. Ook de ontwikkelaar is zich daarvan overigens ten volle bewust. Ons voorstel daartoe bereiden wij uiteraard zorgvuldig voor en zullen wij doen op het moment dat behandeling in de openbaarheid de planontwikkeling niet meer kan schaden. In dat voorstel kunnen we uw raad hoogstwaarschijnlijk ook nader informeren over mogelijkheden en vormen van cofinanciering en wat dat concreet betekent voor het voldoen aan de cofinancieringseis. Het plan en het voor de uitvoering ervan in te richten proces wordt de komende tijd verder uitgewerkt in afwachting van de beschikking van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Volgens de laatste berichten mag dat besluit in december worden verwacht. Als dat bewaarheid wordt kunnen we in februari een voorstel aan uw raad voorleggen.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân,

H.J.C.M. Verbunt, MBA
Secretaris

mr. J.G. Kramer
Burgemeester