

Datum : 16 juli 2024
Onderwerp : Intentieovereenkomst complex Vangstraat Stompetoren
Van : Het college van Burgemeester & Wethouders

Geachte leden van de raad,

Op dinsdag 5 september 2023 is in de Commissie Ruimte het *'Raadsvoorstel Dorpshuisfuncties Schermerhorn en Stompetoren'* besproken. Tijdens de behandeling in de commissie op 5 september 2023 is een toezegging gedaan, om de gemeenteraad op de hoogte te houden van de vorderingen. Op 30 januari 2024 is een raadsinformatiebrief verstuurd over de voortgang. Op 16 juli 2024 heeft het college ingestemd om de intentieovereenkomst met een woningbouwvereniging aan te gaan voor de verkenning van sociale woningbouw aan de Vangstraat te Stompetoren. Wij informeren u met deze raadsinformatiebrief over de stand van zaken.

Stand van zaken – intentieovereenkomst woningbouw Stompetoren

Op 28 september 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel. Tijdens de commissievergadering op 5 september 2023 is gesproken over de mogelijkheid om sociale woningbouw hier te laten plaatsvinden. Voor de mogelijke sociale woningbouw aan de Vangstraat in Stompetoren zijn diverse gesprekken gevoerd met woningcorporaties om te onderzoeken of er animo is om een dergelijk project op te kunnen pakken. Aandachtspunten in deze gesprekken waren :

- het werkgebied van een corporatie (voor de dagelijkse exploitatie is het plezierig vastgoed te bundelen per wijk of dorp);
- het concept van studio's dient te passen binnen de portefeuille van de woningcorporatie en dient aan te sluiten bij de woningbehoefte (een aparte slaapkamer wordt veel meer op prijs gesteld, dan alleen één ruimte);
- De omvang van een project: circa zes woningen is normaal gesproken een te kleine ontwikkeling om het rendabel te ontwikkelen. De minimale omvang van een dergelijk project is doorgaans circa 40 woningen;
- Ruimtelijk/stedenbouw: het binnenterrein van deze locatie is klein, en wordt in het ontwerp snel voor een groot deel benut, er blijft dan minder ruimte over voor het dorpshuis;
- Financiële doorrekening: de financiële haalbaarheid van een dergelijke ontwikkeling staat onder druk.

Deze vijf aandachtspunten zorgden ervoor dat meerdere corporaties in onze gemeente niet geïnteresseerd waren in deze ontwikkeling. Kennemer Wonen toonde wel interesse. Sinds begin dit jaar is met hen overleg gevoerd over deze ontwikkeling. Concreet ging het in de gesprekken over circa zes kleinschalige wooneenheden van ca 50 m2 gebruiksoppervlakte. Hoewel het hier gaat om een relatief kleinschalige ontwikkeling, zien zij de volkshuisvestelijke wens om sociale huurwoningen toe te voegen in Stompetoren, mede vanuit het perspectief van het leefbaar houden van het dorp. Kennemer

Wonen heeft op dit moment geen woningen in Stompetoren, maar verkent graag met de gemeente de mogelijkheid om op deze plek woningen aan haar bezit toe te voegen. Ook zien zij deze ontwikkeling mede in het licht van de mogelijk toekomstige ontwikkeling van Stompetoren West. Dat Kennemer Wonen hier wel een nadere verkenning voor wilde doen is ook besproken in het bestuurlijk overleg in februari 2024 tussen de wethouder Wonen en de corporatiedirecteuren, zodat alle corporaties hiervan op de hoogte zijn. Uiteindelijk is gekomen tot een intentieovereenkomst, die toe ziet op een mogelijke ontwikkeling van zes woonstudio's. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de inspanningsverplichtingen van zowel Kennemer Wonen en de gemeente. Nadat de gemeente de verkenning heeft ontvangen wordt deze nader ruimtelijk en financieel beoordeeld en wordt er bekeken of dit kan leiden tot een gewenste invulling op deze plek.

De ontwikkeling van woningbouw op deze locatie werd naast de volkshuisvestelijke wens voor woningbouw ook ingegeven vanuit de gedachte dat er hierdoor opbrengsten tegenover de investering in het dorpshuis konden staan. Een ontwikkeling met sociale woningbouw in tegenstelling tot eerder veronderstelde 'marktwoningen' leidt tot lagere grondprijzen voor het project. Mede hierdoor komt de ontwikkeling aan de Vangstraat in Stompetoren als geheel resultaat meer onder druk te staan.

Stand van zaken ontwerpfase dorpshuizen Stompetoren en Schermerhorn

Voor beide dorpshuizen wordt met een architect en in samenspraak met belanghebbenden een traject doorlopen om te komen tot een gedragen ontwerp. In Schermerhorn wordt een Voorlopig Ontwerp (VO) gemaakt voor sloop-nieuwbouw op de locatie Oosteinde 6. In het nieuwe pand komen dan de jeugdvereniging De Ruitersok, Musicalvereniging Nieuw Leven, en ook naar verwachting Stichting Welzijn Schermerhorn, de gemeente (-balie), Bibliotheek, Welzijn Wonen Plus en Mee & de Wering. In Stompetoren gaat het om de locatie Vangstraat 2A, het dorpshuis de Hoeksteen, waar onder andere jeugdvereniging 't Honk is gehuisvest. De gemeente is eigenaar van beide panden.

Voor de locatie Stompetoren is een Definitief Ontwerp (DO) bijna gereed en voor locatie Schermerhorn ligt er nu een VO. Zo wordt in beide dorpen een huiskamer ontwikkeld. Naast het ontwerpproces loopt voor beide dorpshuizen ook een traject voor de oprichting van een stichting dorpshuis, om zo ook de betrokkenheid te garanderen.

Planning vervolg

Een nieuwe huiskamer in de dorpen kan impact hebben op alle toekomstige gebruikers van een dorpshuis. In het participatietraject zijn de ontwerpen met direct belanghebbenden – de toekomstige huurders - besproken (in meerdere bijeenkomsten). Na de zomer volgt in beide dorpen een bijeenkomst voor alle belangstellenden uit het dorp. Indien de ontwikkelingen binnen budget kunnen worden uitgevoerd, wordt de ontwikkelingsfase opgestart. In samenspraak met de betrokken verenigingen wordt dit traject constructief afgestemd. Op het moment dat de data van de inloopbijeenkomsten na de zomer bekend zijn, krijgt u als toehoorder hier ook kennis van.