

Aanvullende informatie Elkien proces bestemmingsplan Grou

Heerenveen, 1 oktober 2021

Geachte raadsleden,

Tijdens de inloopavond op donderdag 30 september jl. is aan Elkien gevraagd om aanvullende informatie aan te leveren over onder andere de fasering, de mogelijke vertraging, en de financiële gevolgen van het project 'Grou-Nijdipstrjitte' ten behoeve van de besluitvorming van de gemeenteraad op 4 oktober a.s. Het perspectief van de huurders is verwoord in een toelichting van Gea Herz van huurdersvereniging De Bewonersraad die u separaat ontvangt.

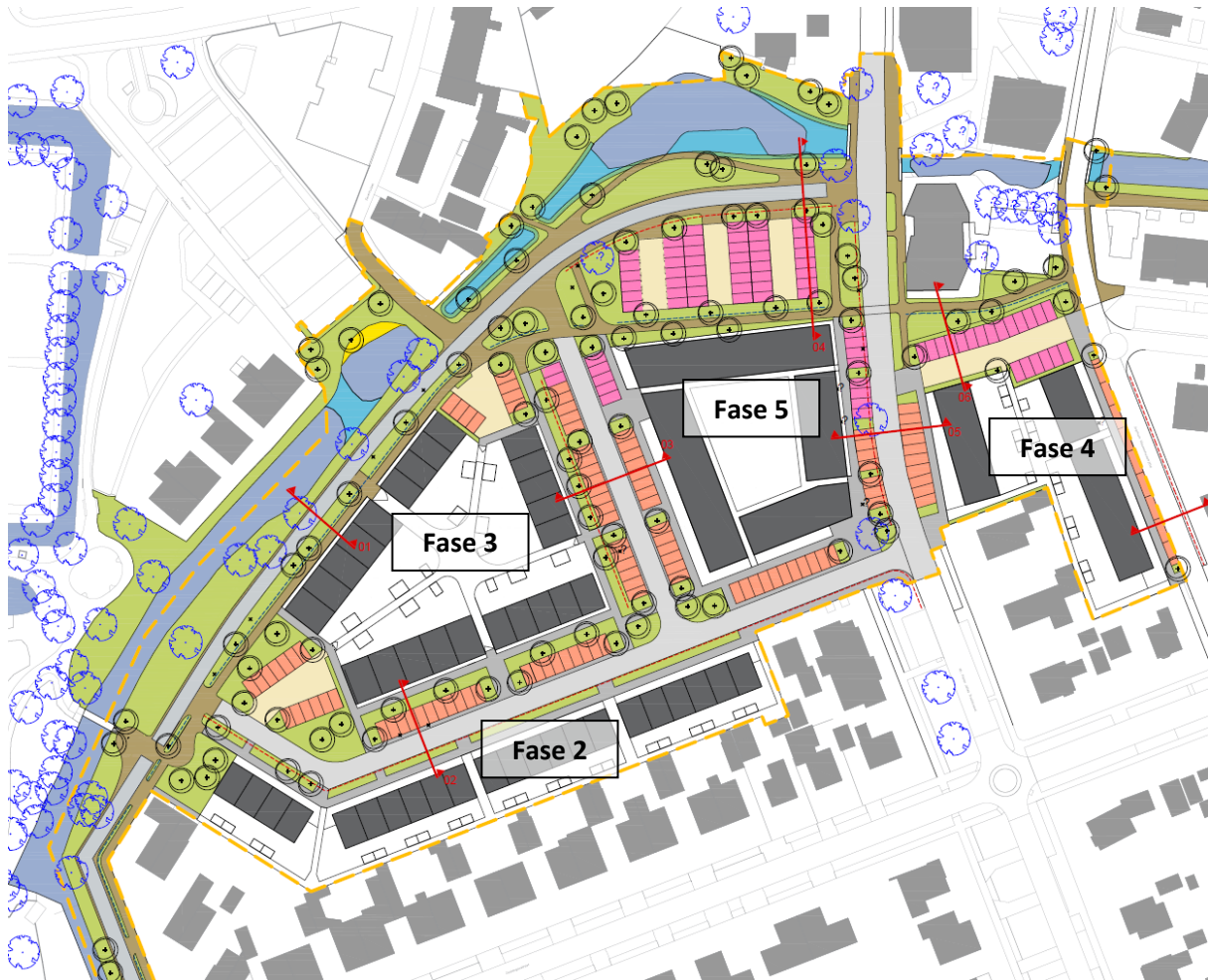
Huidige planning fase 1-5

Zoals u weet bestaat het project Grou-Nijdipstrjitte uit 5 opeenvolgende fasen (zie onderstaande afbeelding).



Deze fasen worden zoveel mogelijk aaneengesloten uitgevoerd, 'een treintje' noemen we dat. Dit betekent voor de huurders dat zij kunnen verhuizen naar een fase die al gerealiseerd is, als hun woning wordt gesloopt. Hierdoor hoeven zij slechts één verhuisbeweging te maken en wordt de overlast tot een minimum beperkt.

Zo kunnen bewoners van bijvoorbeeld Fase 3 terugkeren naar de nieuwbouw in Fase 3. Maar zij kunnen er ook voor kiezen om te verhuizen naar de reeds gerealiseerde nieuwbouw uit Fase 1 of 2.



Fase 1 is reeds opgeleverd in de zomer van 2020 en de nieuwe bewoners wonen daar naar volle tevredenheid. Fase 2 aan de Nijdjipstrjitte is onlangs opgeleverd. En nu staat fase 3 voor de deur. Voor deze fase (en fase 4 en 5) is echter het nieuwe bestemmingsplan vereist, dat nu ter besluitvorming aan u wordt voorgelegd. Deze gefaseerde aanpak is conform afspraken met de Gemeente Leeuwarden. De woningen in fase 3 worden in de komende maanden gesloopt. Hierdoor kunnen we onveilige situaties in de wijk voorkomen.

De start van de uitvoering van Fase 3 staat gepland in 2022 en die van Fase 4 in 2023 en die van Fase 5 in 2024. Hierdoor blijft 'het treintje' dus in stand en kunnen we de overlast beperken.

Een vertraging van het bestemmingsplan betekent dus niet alleen vertraging voor Fase 3, maar ook voor Fase 4 en 5. Als het 'treintje' niet blijft rijden, zitten huurders langer in onzekerheid. Ze ervaren langer overlast en moeten mogelijk meerdere keren verhuizen. Uitstel of vertraging is naar onze mening dan ook niet gewenst.

Scenario's

In het Raadsdebat van maandag 27 september jl. werd gesproken over een mogelijke vertraging van 4 maanden. In deze tijd zou de visie op Grou gereed zijn en het proces zou dan vervolgd kunnen worden. Naar onze mening geeft dit scenario een onvolledig beeld. Op basis van onze ervaringen (met soortgelijke trajecten) denken wij dat onderstaande scenario's een reëler beeld schetsen.

Er zijn volgens ons twee reële scenario's (naast dat van de huidige planning):

1. Een vertraging van ca. 9 maanden.

- Het doorschuiven van de besluitvorming en het tijd geven aan het dorp voor de afronding van de visie betekent naar onze verwachting: 4 maanden extra voor de visievorming door Grou, 1 maand voor afstemming met de diverse partijen, 2 maanden voor de interne processen van de Raad. Vervolgens de resterende periode van de procedure van het bestemmingsplan die langer duurt in verband met de vakantieperiode. Concreet betekent dit dat in september 2022 het bestemmingsplan vastgesteld zou kunnen worden. Uiteraard kunnen daarna pas de vereiste vergunningsprocedures worden afgerond.
- Deze minimale vertraging kan echter alleen plaatsvinden als de visie van Grou aansluit op de plannen van de Gemeente en Elkien en hierover geen verder discussie plaatsvindt en er geen aanpassingen gedaan hoeven te worden. Op basis van de gesprekken die wij hebben gevoerd met o.a. de Ontwikkelgroep Grou lijkt ons dit echter geen reëel scenario.

2. Een vertraging van ca. 21 maanden

- Indien na vaststelling van de visie op Grou blijkt dat de plannen voor Nij Djip niet binnen deze visie passen, is verder afstemming tussen de partijen nodig. Als het plan voor Nij Djip aangepast moeten worden, betekent dit echter ook dat er een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld. Het opnieuw opstarten van de procedure betekent al een vertraging van 12 maanden. Dit jaar opgeteld bij de vertraging van scenario 1 betekent een totale vertraging van ca. 21 maanden.

Bij beide scenario's is het niet mogelijk de reeds met de aannemers en nutsbedrijven vastgestelde planning zonder meer door te schuiven. De druk op de woningbouw zorgt ervoor dat het zeer onzeker is of de aannemers en nutsbedrijven het project op het door ons gewenste moment alsnog in de productie kunnen inpassen. Dat geeft nog meer onzekerheid voor de planning van de verschillende fasen. Bovenstaande scenario's betekenen een vertraging van Fase 3 en de vervolgfases 4 en 5. Deze vertraging vinden wij, gelet op de reeds genoemde argumenten, zeer ongewenst. Het betekent namelijk dat onze huurders nog langer in woningen moeten verblijven die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. En zaken als energiearmoede juist voor deze groep nog pregnanter wordt.

Financiële gevolgen

De vertraging beschreven in eerder genoemde scenario's heeft ook aanzienlijke financiële gevolgen. Onder andere zeer sterk stijgende bouwkosten, offertes die niet meer van toepassing zijn en waarover opnieuw onderhandelingen moeten plaatsvinden, huurdering door langdurige leegstand en kosten voor de tijdelijke instandhouding van de locatie en de woningen zorgen voor een grote overschrijding van het budget. Een voorzichtige raming leert dat er voor Fase 3 bij scenario 1 sprake is van een kostenstijging van € 0,5 miljoen. En bij scenario 2 zelfs van € 1,0 miljoen. Dit heeft grote gevolgen voor de overige projecten van Elkien. De investeringsruimte van Elkien daalt door deze stijging van kosten aanzienlijk.



Aangezien de kostenstijging grote gevolgen heeft voor overige sociale woningbouwprojecten vinden wij een vertraging zeer onwenselijk. Zeker gezien de overspannen woningmarkt, de eerder genoemde energiearmoede en de opgave voor Elkien inzake verduurzaming naar aanleiding van het klimaatakkoord.

Vragen?

Wij hopen dat deze informatie een bijdrage levert aan een goede besluitvorming. Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met Henk Heikema - Van der Kloet via telefoonnummer 06 - 24104151.

Met vriendelijke groet,

Chantal Droste
Directeur-bestuurder