

Raadsinformatiememo

Datum donderdag 20 april 2023
Ons kenmerk 23.020559
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden
Kopie aan
Van S.C. Kruijer
Steller Sara Prins
Onderwerp Raadsinformatiememo USP Sint Maarten

Geachte dames en heren,

In Sint Maarten wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd, gelegen direct naast het project Rode Kool. De bedrijven USP en Ooms gaan hier 62 woningen ontwikkelen. Binnen dit plan wordt afgeweken van de verdeling van woningen over de verschillende prijscategorieën die in de projectopdracht zijn opgenomen. Er worden minder middeldure woningen en meer dure woningen gerealiseerd.

In de oorspronkelijk vastgestelde projectopdracht is opgenomen dat het programma moet bestaan uit minimaal 40% goedkope woningen, 30% middeldure woningen en 30% dure woningen. In de collegevergadering van 25 april 2023 heeft het college besloten af te wijken van de verdeling zoals deze is opgenomen in de projectopdracht. Van de 62 woningen die ontwikkeld worden valt 40% binnen de goedkope categorie, met als onderverdeling 20% sociale huur en 20% goedkope koop. 15% van de woningen wordt middelduur en de overige 45% van de woningen valt in de dure categorie.

Het college is tot dit besluit gekomen om de volgende redenen:

- Het naastgelegen project Rode Kool bestaat uit 32 middeldure rijwoningen en is nu in aanbouw. Door in het nieuwe plan minder middeldure woningen te realiseren, kan er in samenhang met de Rode Kool een gemengde woonwijk gerealiseerd worden.
- Sint Maarten bestaat voor een groot deel uit middeldure (rij)woningen. Dit zorgt op dit moment voor een overaanbod aan middeldure woningen, waar relatief minder vraag naar is. Dit wordt ondersteund door de verkoopcijfers van het project Rode Kool. In het project Rode Kool worden op dit moment 32 middeldure rijwoningen gerealiseerd. De verkoop is halverwege 2022 al gestart, maar ten tijde van schrijven van deze memo zijn nog 10 woningen niet verkocht. Dit komt neer op ongeveer 30%. Aangezien deze woningen nog niet allemaal zijn verkocht, is het voor de ontwikkelaar niet aantrekkelijk om in het nieuwe plan weer hetzelfde segment woningen te realiseren.
- Uit gesprekken met de klankbordgroep is gebleken dat inwoners uit Sint Maarten, welke nu een middeldure (rij)woning bezitten, meer behoefte hebben aan doorstroommogelijkheden naar een groter en luxer huis. Door meer dure woningen toe te voegen, in de vorm van twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen, hebben deze mensen een kans om door te stromen naar een grotere woning. De middeldure (rij)woningen die zij achterlaten komen dan beschikbaar voor jonge gezinnen.
- De klankbordgroep Sint Maarten heeft aangegeven dat ze veel waarde hechten aan een diverse woonwijk. Zo ook in dit nieuwe plan. Binnen het project Rode Kool worden uitsluitend middeldure woningen gerealiseerd, dus dat is op zichzelf stand een heel

eenzijdige wijk. De klankbordgroep wenst dat in het nieuwe plan in meerdere mate het goedkope en dure segment gerealiseerd wordt, zodat de twee plannen samen een diverse wijk vormen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

Mevrouw E.C. van der Bruggen
gemeentesecretaris

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen
burgemeester