

---

Schriftelijke vragen aan het College van B&W dd. 22-05-2023

Onderwerp: rim USP Sint Maarten

In Sint Maarten gaat USP /Ooms 62 woningen ontwikkelen. Met een rim is de raad geïnformeerd dat wordt afgeweken van de verdeling van woningen over de verschillende prijscategorieën die in de projectopdracht zijn opgenomen. Er worden minder middeldure woningen (15%) en meer dure woningen gerealiseerd (45%). Het aantal goedkope woningen blijft 40%. Deze beslissing wordt onderbouwd door advies van een klankbordgroep. Recent is de landelijke woondeal ondertekend door de wethouder. Hierin staat dat er 2/3 gebouwd moet worden in het segment sociale en middenhuur en 'betaalbaar' tot € 355.000,-. Dat betekent maximaal 33% dure woningen in een plan.

Dit leidt bij ons tot de volgende vragen:

- hoe is de samenstelling van de klankbordgroep? Aantal personen, m/v, leeftijd?

De klankbordgroep is ten tijde van het naastgelegen project Rode Kool opgestart in 2021. Hierbij zijn meer dan 100 omwonenden aangeschreven met de vraag of zij zich hiervoor wilden aanmelden, waarna een klankbordgroep is samengesteld bestaande uit zeven omwonenden en twee afgevaardigden van de dorpsraad. Bij het uiteindelijk samenstellen van de groep is er zo veel mogelijk rekening mee gehouden dat deze demografisch zo divers mogelijk is en een juiste afspiegeling is van de complete bevolking van een kern.

- is er onderzoek gedaan naar de daadwerkelijk behoefte aan de diverse types woningen? Zo ja, op welke manier?

Er is geen apart behoefteonderzoek gedaan in Sint Maarten. De afweging om minder middelduur en meer duur segment op te nemen in het programma is gemaakt op basis van een aantal gegevens. Vanuit de klankbordgroep is de behoefte geuit naar enerzijds een diverse wijk met verschillende woningtypen en anderzijds duurdere woningen voor mensen uit Sint Maarten die graag wooncarrière willen maken binnen het dorp. Aan beide wordt op deze manier voldaan. Daarnaast zijn nog niet alle woningen in het naastgelegen project Rode Kool verkocht. Deze woningen zitten allemaal in het middeldure segment. Tegelijkertijd bestaat de huidige woningvoorraad van Sint Maarten grotendeels uit middeldure rijwoningen. Mede hierdoor is ervoor gekozen minder woningen in ditzelfde segment op te nemen in het plan USP/Ooms.

- er zijn nu 45% dure woningen ingepland. Zijn we in dit plan niet gehouden aan de afspraken in de woondeal zoals maximaal 33% dure woningen in een plan?

In de Woondeal die afgelopen maart is ondertekend is afgesproken dat ernaar gestreefd wordt twee derde van de nieuwbouwwoningen 'betaalbaar' te laten zijn. Dit betekent voor koopwoningen een maximale v.o.n.-prijs van €355.000. Dit streven geldt voor het totale aanbod nieuwbouwwoningen op regionaal niveau. In dit project wijken we hiervan af. In het verleden zijn in Sint Maarten met projecten als Haulo (De Pomp) en Witte Kool (De Peperbus) wel relatief veel woningen gebouwd in de betaalbare categorie.

In de Woondeal is afgesproken dat de nieuwe afspraken niet gelden voor lopende projecten. USP Sint Maarten is een plan waar vanaf mei 2022 gesprekken worden gevoerd en waarvoor afspraken met de initiatiefnemer zijn gemaakt voordat de Woondeal werd ondertekend. Daarom zijn voor USP de uitgangspunten uit het coalitieakkoord 2022 - 2026 en de Omgevingsvisie gemeente Schagen gehanteerd.

In het coalitieakkoord is afgesproken dat de focus ligt op wonen waarbij bouwen een middel is. Bij woningbouwplannen wordt gestreefd naar gemêleerde wijken. Daarbij is onder meer bepaald dat ingezet wordt op een groei van het huidige aandeel betaalbare huur en koop in de totale woningvoorraad. In de Omgevingsvisie Schagen is vastgelegd dat in geval van grotere projecten met nieuwbouwwoningen 40% van de woningen in de prijsklasse goedkoop valt. Dit gaat over een combinatie van huur én koop. In de onderhandelingen voor de anterieure overeenkomst wordt in dit project gesproken over 12 sociale huurappartementen en 12 goedkope koopwoningen. In totaal worden er 62 woningen gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten.

Wij zien schriftelijke beantwoording van de vragen graag binnen de daarvoor gestelde termijn tegemoet.

Namens PvdA Schagen,

Mirjam van Musscher