

SCHRIFTELIJKE VRA(A)G(EN)

AAN

ONDERWERP

INDIENER VRA(A)G(EN)

Datum indiening

het college

Acht starterswoningen op locatie "de paardenbak" aan de  
Spoetnikstraat te Dirkshorn

Harry Vogel

25 januari 2018

### Inleiding

Uit de krant hebben we kennis kunnen nemen van een informatiedocument "prijsvraag starterswoningen Spoetnikstraat Dirkshorn" waarop kan worden ingeschreven voor een aanbestedingprocedure.

Volgens de toelichting is de aanleiding hiervoor gelegen in een verzoek van de Dorpsraad Dirkshorn uit 2016 om snel te voorzien in starterswoningen "**voor de jeugd in Dirkshorn**".

Gekozen is uiteindelijk voor "De Paardenbak", een locatie die in het vigerende bestemmingsplan Dirkshorn de bestemming "woongebied" heeft en ruimte biedt voor 8 wooneenheden.

De aanbestedingsprocedure is ingezet vanuit de doelstelling:

"Voorzien in aantrekkelijke starterswoningen in Dirkshorn voor dat de jongere "thuisverlaters" woonruimte elders zoeken en de kern verlaten."

In de stukken staat dat "De gemeente Schagen hecht er belang aan dat de "thuis" wonende jongeren een woning kunnen kopen in de dorpskern van Dirkshorn."

De wens bestaat, zo lezen we, dat de woningen met tuin en berging kunnen worden verkocht voor bedragen tussen € 125.000,- en € 145.000,-. De inrichting van de openbare ruimte, de toegangsweg, de groenvoorziening en de parkeerplaatsen komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Wij hebben de laatste nota grondexploitatie er op nagezien en zien de locatie "De Paardenbak" niet bij de "Bouwgronden in Exploitatie" (BIE) staan.

De verkoop van de woningen wordt overgelaten aan de ontwikkelaar. In de randvoorwaarde is een selectiebepaling opgenomen.

De eerste verkoopronde zal middels een publicatie in het plaatselijke huis-aan-huisblad aangekondigd worden.

Uit het informatiedocument ontstaat bij ons het beeld dat de starterswoningen uitsluitend bedoeld zijn voor starters en dan nog specifiek thuisverlaters uit de kern Dirkshorn. Wij hopen oprecht dat het niet gaat om loterij die kan worden gekenmerkt als een gecombineerde postcode- en de vriendenloterij.

De gemeente heeft toch een verantwoordelijkheid naar alle starters op de woningmarkt binnen de gemeente en een toewijzing zou moeten gebeuren op basis van gelijke kansen en volledige transparantie.

Met interesse en hier en daar verbazing hebben wij dat document gelezen. De inhoud als ook het vervolgtraject roept bij ons vragen op.

Het is goed dat starters op de woningmarkt in een wat comfortabeler positie worden gebracht om aan hun wooncarrière te beginnen. Dat kan onder strikte voorwaarde met grondwaarden die onder de marktprijs liggen.

Die kans moet er dan voor elke starter zijn die woont in de **gemeente** Schagen. Het document is daar is niet helder over.

## Vragen en antwoorden

- 1. Kunt u aangeven waarom de gronden van “De Paardenbak” niet in benoemd zijn als BIE terwijl het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt(e).**

*Wij openen alleen een grondexploitatie als wij zelf risicodragend ontwikkelen. Mogelijke winst komt dan ten gunste van de reserve grondexploitatie. In dit geval gaat het om een reguliere verkoop. De mogelijke winst gaat naar de doelstelling tafelzilver.*

- 2. Heeft u voor de “prijsvraag” een exploitatieopzet gemaakt op grond van de hiervoor genoemde gewenste verkoopbedragen voor de wooneenheden en wat zou dan de grondopbrengst zijn/worden? Wij nemen graag kennis van die exploitatieopzet.**

*Omdat er geen grondexploitatie voor opgesteld wordt, hebben wij geen berekening gemaakt.*

- 3. Zijn die gewenste verkoopwaarden gebaseerd op een taxatie door een beëdigde taxateur en zijn die marktconform of hebben de woningen bij verkoop een hogere marktwaarde dan de aankoopsom?**

*De marktwaarde is bepaald middels een openbare bieding via TenderNed.*

- 4. Kunt u aangeven hoever de aanbestedingsprocedure is en als die is afgerond en de ontwikkelaar is bekend: wat worden dan de verkoopwaarden van de 8 wooneenheden?**

*Het college heeft op 20 juni 2017 besloten om de grond via een meervoudig onderhandse aanbesteding in de markt te zetten. Voorafgaand aan het besluit is in de raadscommissie van 19 juni 2017 een toelichting gegeven. Het besluit is daarnaast ter kennisgeving aan de raad gepresenteerd via de Openbare Besluitenlijst 20 juni 2017 (nr. 17.041093).*

*Na een plaatsing op TenderNed op 24 juli 2017 is de opdracht op 16 oktober 2017 definitief gegund aan Bouwend Waarland BV. De volledige inschrijving is indien gewenst vertrouwelijk in te zien bij de griffie.*

- 5. Wat zijn/worden dan de residuele grondwaarden bij die verkoopwaarden van de ontwikkelaar ofwel wat wordt de uiteindelijke grondopbrengst?**

*De doelgroep en de duurzaamheidsambitie zijn drijfveren geweest voor de verkoop, niet de grondwaarde.*

- 6. Kunt u aangeven in welk huis-aan-huisblad de verkoop wordt aangekondigd?**

*De verkoop loopt via de ontwikkelaar, die hiervoor een plan van aanpak heeft opgesteld. Hierin staat dat een advertentie wordt geplaatst in de plaatselijke dorpskrant Kontakt (als eerste) en in het Schager Weekblad (als tweede).*

- 7. Is/wordt dat een blad dat alleen in Dirkshorn verschijnt?**

*Op de website van dorpskrant Kontakt staat dat deze verschijnt in de dorpen Dirkshorn, Stroet en Groenveld. Volgens de site van het Schager Weekblad verschijnt deze in Schagen, Hollands Kroon, Waarland, Sint Maarten, Dirkshorn, Tuitjenhorn, Warmenhuizen, Schagerbrug, Sint Maartensbrug, Sint Maartensvlotbrug, Burgerbrug, Petten, 't Zand, Oudesluis, Callantsoog.*

- 8. Wordt er met de uiteindelijke ontwikkelaar een overeenkomst gesloten?**

*Bijgaand vindt u de conceptovereenkomst zoals meegegeven bij de aanbesteding. De uiteindelijke definitieve anterieure overeenkomst is op 18 december 2017 gesloten met Bouwend Waarland.*

**9. Worden daar specifieke afspraken in gemaakt ten aanzien van de toewijzing van die woningen en zo ja hoe luiden die dan?**

*Zie de concept anterieure overeenkomst.*

*Bij de aanbesteding zijn wensen en eisen meegegeven met betrekking tot de toewijzing:*

- *De eerste verkoopronde loopt via een publicatie in het huis-aan-huisblad. Er is een lijst met geïnteresseerde jongeren beschikbaar gesteld door de dorpsraad, die Bouwend Waarland middels een fluistercampagne zal uitnodigen voor een informatiegesprek alvorens de verkoop in het huis-aan-huisblad aangekondigd wordt;*
- *Bij meer dan 8 inschrijvingen zal een loting plaatsvinden;*
- *De woningen worden verkocht aan de beoogde doelgroep (wens).*

**10. Is het college bereid om die overeenkomst ter kennis te brengen aan de raad en de verkoop van de gronden uit te stellen totdat de raad daar van kennis heeft kunnen nemen en zo niet waarom niet?**

*Na de openbare bieding en gunning ziet het college geen aanleiding tot uitstel van de verkoop.*