

Raadsinformatiememo

Datum dinsdag 1 juni 2021
Ons kenmerk 21.723033
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden
Kopie aan -
Van J.C.J. Beemsterboer
Steller Rene Eldering
Onderwerp Raadsinformatiememo Project Jozef Israëlsstraat - woningprogrammering

Geachte dames en heren,

In januari 2021 hebben wij u geïnformeerd over de onderhandse prijsvraag voor de Jozef Israëlsstraat. Van de 5 ingediende plannen voor deze bijzondere locatie hebben er in de periode van 20 april t/m 18 mei - naar de geest van de Omgevingswet – 2 op het digitale platform samen.schagen.nl gestaan om de inwoners van Schagen in de gelegenheid te stellen hun stem te laten horen. Het doel om draagvlak te verkrijgen is duidelijk bereikt: 390 mensen hebben hun stem uitgebracht. Bij ruim 75% van de uitgebrachte stemmen ging de voorkeur uit naar het plan "De Groene Traverse". Van de direct omwonenden ging 95% van de stemmen naar dit plan.

Aanleiding

De publicatie van de plannen op het platform heeft geleid tot de vraag van de PvdA waarom in de gepresenteerde plannen sociale huurwoningen ontbraken. In de zoektocht naar het antwoord op deze vraag is duidelijk geworden dat het college bij de vaststelling van de projectopdracht in februari 2019 heeft besloten af te zien van de eis van sociale woningbouw, maar dat dit besluit per ongeluk niet is verwerkt in de projectopdracht. Er is derhalve een onjuiste versie ondertekend en op 26 februari 2019 naar de raad gestuurd. De prijsvraag waarover het college in januari 2021 heeft besloten en de raad heeft geïnformeerd, borduurt voort op de toen besloten koers in de veronderstelling dat sociale huur geen eis is. De ingediende plannen bieden dan ook woningprogrammering zonder sociale huur, hetgeen tot uitdrukking is gebracht in de grondbiedingen.

Toelichting

De voornaamste reden om toentertijd voor dit project van de eis van sociale huurwoningen af te wijken werd gezien in de (aanstaande) realisatie van 3 projecten (Westerpark, Beethovenlaan, Regioplein) in de directe omgeving, die als programma 100% sociale woningbouw hadden. Daarom werd de koers gericht op "(middel)duur stedelijk wonen in de koopsector". Een bijzondere locatie, waar opbrengsten konden worden gegenereerd om op andere plekken weer in sociale huur te kunnen investeren.

Overwegingen

Er is inmiddels sprake van een aantal overwegingen die meespelen:

- Na een marktverkenning in november 2020 en een prijsvraag in februari - maart 2021 zonder eis van sociale huur zullen deelnemende marktpartijen bij het tussentijds opleggen van de verplichting van 30% sociale huur hun grondbieding niet willen handhaven, sterker nog: zij zullen naar verwachting komen met een schadeclaim voor door hen in het kader van de prijsvraag gemaakte kosten.

-
- De in de plannen voorgestelde woningprogrammering genereert doorstroming op de lokale woningmarkt.
 - Het is door de prijsvraag duidelijk geworden dat de locatie J. Israëlsstraat een goede opbrengstpotentie heeft. De marktpartij met in potentie het winnende plan heeft een gunstige grondbieding gedaan. Nu procesmatig voor een andere koers kiezen betekent het mislopen van deze potentiële opbrengst voor de grond.

De gekozen participatievorm heeft geleid tot maatschappelijk draagvlak voor het potentieel winnende plan. Participatie via het digitale platform "Samen Schagen" is gelet op de hoeveelheid stemmen met enthousiasme ontvangen en het plan met de meeste stemmen levert – met een programma zonder het sociale huursegment – een basis op voor de toekomstige invulling van de projectlocatie Jozef Israëlsstraat. Een positief saldo uit deze gebiedsontwikkeling zal uiteindelijk ten goede komen aan de reserve grondexploitaties.

Het college wil dan ook graag vasthouden aan de ingeslagen koers, tot gunning overgaan en zorgen dat op korte termijn stappen kunnen worden gezet in de richting van de realisatie van het plan.

Namens het college van burgemeester en wethouders,
De portefeuillehouder,

Jelle Beemsterboer