

Amendement Omgevingsvisie “Doelen en kaders”

Agendapunt	21
Onderwerp	Omgevingsvisie bijlage Kaders en doelen
Aan de raad	

De raad van de gemeente Schagen in vergadering bijeen op 14 december 2021.

Overwegende dat:

- op pagina 33 in de bijlage “kaders en doelen” bij de omgevingsvisie per nieuwbouwproject minimale eisen worden gesteld aan:
 - o aantallen woningen in de categorie sociale huur/koop (doel 4);
 - o vloeroppervlak (doel 5);
- er uitgangspunten zijn gesteld per projectgrootte zodat maatwerk kan worden geleverd;
- deze doelen en kaders gelden voor zowel de gemeente als projectontwikkelaars.

In aanmerking nemende dat:

- D66 waardering heeft voor de gedachte achter deze doelen maar dat:
 - o bij doel 4:
 - de nadere uitwerking van de verhouding goedkope koop/sociale huur irreëel is (zie bijlage 1);
 - o doel 5,
 - de vloeroppervlakte van 35 m² geen richtlijn maar doel wordt;
 - het belang van de volkshuisvesting met een dergelijke geringe oppervlakte nauwelijks of niet is gediend omdat deze woningen geen toekomstwaarde hebben¹;
- gelet op de huidige marktsituatie voor starters² er een veel grotere vraag is dan met de doelen 4 en 5 wordt gerealiseerd;
- de doelen 4 en 5 onvoldoende waarborg bieden om de sociale koop, al dan niet in cpo-verband, in het “betaalbare” segment te houden. Hiervoor dienen aanvullende regels te worden gemaakt zoals bijvoorbeeld:
 - o koop-garant;
 - o uitgestelde betaling;
 - o erfpacht.

Stellen ondergetekenden om in de bijlage “kaders en doelen”, de doelen 4 en 5 (op pag 33) als volgt te wijzigen:

- **DOEL 4**
Wij bouwen 50 % van de nieuwbouwwoningen in het segment dat voor starters bereikbaar is. Hiervan is minimaal 75 % sociale huur.
We bouwen goedkope koopwoningen als “langdurige instandhouding” van “goedkoop” gegarandeerd is, ook in cpo-constructies.
Wij zorgen voor beleidsregels (verordening(en) die regelen dat:
 - goedkope koopwoningen “langdurig” binnen het segment “goedkoop” blijven;

¹ Wooncompagnie gaat uit van een minimum woonoppervlak van ca. 65 m²

² Starter volgens CBS: een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat (*opmerking: huishouden*) nieuw gevormd is (*door* zelfstandig wonen, huwelijk, samenwonen, scheiding) of geïmmigreerd, of voor verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.

- de toewijzing van percelen/woningen in sector goedkope koop, ook bij cpo constructies, op een transparante en controleerbare wijze gebeurt met kansen voor allen die in Schagen kunnen worden beschouwd als “starter”;
- een fonds “sociale woningbouw” wordt ingesteld voor de afdracht uit projecten waarbij sociale huur of goedkope koop door de omvang van het project (zie bijlage 1) of door de omgeving waar gebouwd niet realistisch en/of wenselijk is of vanuit de vraag niet nodig is.

Wij bouwen tot het moment dat de beleidsregels in werking treden primair sociale huurwoningen

- **DOEL 5**

In de klasse “sociale huur” en “goedkope koop” bouwen wij voor tenminste 90 % woningen die een woonoppervlak hebben van minimaal 65 m².

Bij woningsplitsing mag het woonoppervlak niet minder dan 35 m² zijn en er rekening wordt gehouden worden met de verdeling van de bijgebouwen (geen verdere verdichting).

Bij de splitsing van stolpen het unieke karakter van het object bewaard blijft (geen type “twee-onder-een-kap”).

Bij woningen die ontstaan door functieverandering van panden een woonoppervlak van 35 m² het minimum is en dat het gewenst is aandacht te hebben voor bijzondere woonvormen.

Toelichting

De benadering in de voorgestelde “kaders en doelen” werken verstikkend, de gemeente wordt richting projectontwikkelaars in een slechte onderhandelingspositie geplaatst en geeft richting aan een ontwikkeling die niet gewenst is.

Een benadering per project is niet erg realistisch omdat bij kleine projecten de conclusie al snel kan zijn dat sociale huurwoningen of goedkope koop niet haalbaar is. In de voorgestelde “kaders en doelen” is daar al een voorbehoud in gemaakt. Dat voorbehoud is prima als tenminste in die gevallen afdracht plaats vindt in het fonds “sociale woningbouw”.

Het college moet flexibel kunnen opereren richting projectontwikkelaars om woningen in het onderste segment daar te kunnen bouwen waar de vraag het hoogst is.

De raad dient betrokken worden bij te maken keuzes opdat zij het college op haar daden kan controleren.

Fractie D66

Mr. F.N.J. Jansen, fractievoorzitter

Bijlage 1

Complexen ≤ 40 \Rightarrow 7,5 % sociale huur					Complexen > 40 \Rightarrow 10 % sociale huur				
comple x- omvang	30 % < 210.000 €	waarvan 25% sociale huur	eenmalige goedkope koop. < € 210.000	overig vrije sector	complex- omvang	40 % < € 210.000	waarvan 25% sociale huur	eenmalige goedkope koop. < € 210.000	overig vrije sector
9	2,70	0,68	2,03	6,30	41	16,4	4,1	12,3	24,6
18	5,40	1,35	4,05	12,60	50	20	5	15	30
25	7,50	1,88	5,63	17,50	60	24	6	18	36
29	8,70	2,18	6,53	20,30	70	28	7	21	42
30	9,00	2,25	6,75	21,00	80	32	8	24	48
39	11,70	2,93	8,78	27,30	90	36	9	27	54
40	12,00	3,00	9,00	28,00	100	40	10	30	60
					1000	400	100	300	600
					2000	800	200	600	1200
					3000	1200	300	900	1800
				2020	20481		4478	21,86 %	
					3000		300		
				2030	23481		4778	20,35 %	