

## Beantwoording vragen PvdA Omgevingsvisie

op voorhand alvast enkele vragen die wij bij de behandeling van de omgevingsvisie op 24-11 willen stellen.

1. Zelfbewoningsplicht: om speculatie en te dure doorverhuur tegen te gaan zou een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen wenselijk zijn. Kan dit in de omgevingsvisie zelf of in de bijlage kaders en doelen toegevoegd worden?

Ja, het is goed mogelijk om dit in de Omgevingsvisie zelf op te nemen. Bij speerpunt wonen kan bijvoorbeeld worden opgenomen: "In de afspraken die we met ontwikkelende partijen maken, wordt een zelfbewoningsplicht van 4 jaar opgenomen (=dit betekent dat de koper van de woning zelf in het huis moet wonen)".

Het opnemen in de bijlage Kaders en Doelen is minder geschikt, omdat het geen doel betreft.

Aanvullend: in 2019 heeft de raad de motie 'Betaalbaar, compact, tijdelijk wonen (huur en koop)' aangenomen, waarin wordt opgeroepen een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen in te voeren. Inmiddels is in de standaard anterieure overeenkomst van de gemeente al een zelfbewoningsplicht opgenomen, maar nog niet geformaliseerd in een beleidskader.

2. pagina 16/17: Onder kopje Recreatieparken: *Ook zijn recreatieparken belangrijk voor onze economie. Daarom kijken we goed of gewoon wonen op een of enkele van onze recreatieparken kan. En onder welke voorwaarden dat kan. Als een park geschikt blijkt. Dan kan het park worden omgezet. Als het park dan meer geld waard wordt, dan zorgen we dat opbrengsten eerlijk worden verdeeld.*

Vraag: Hoe worden die opbrengsten dan verdeeld?

Indien recreatiewoningen een woonbestemming krijgen, dan kunnen zij in waarde stijgen. Dit betekent dat de eigenaren een financieel voordeel krijgen. In voorkomende gevallen kan het redelijk zijn om een percentage van de 'winst' af te romen en als bijdrage in een gemeentelijk fonds te laten storten.

3. In de bijlage Kaders & Doelen staat onder het kopje "Benadering 1" op pagina 40 een rekenmethode om het aanbod af te stemmen op de behoefte.

Tijdens de behandeling van de Kaders&Doelen op de OV van 6 oktober hebben we al aangegeven dat we deze methode te kort door de bocht vinden.

Er wordt namelijk alleen een vergelijk gemaakt tussen aantallen woningen in een prijscategorie afgezet tegen aantal huishoudens met een bepaald inkomen in deze vergelijkbare categorie.

Daarbij wordt niet gekeken naar de grootte van de woningen en ook niet naar de samenstelling van de huishoudens. Wat in deze vergelijking niet meegewogen wordt/naar voren komt is onder andere:

- mensen met een hoog inkomen die in een goedkoop huis wonen en vice versa
- een en tweepersoonshuishoudens die in een te groot huis wonen
- starters die noodgedwongen thuis blijven wonen
- woonbehoefte/woondruk van buiten de gemeente

In het document wordt als voorbeeld Burgerbrug genoemd. Daar zouden dan volgens de rekenmethode meer starterswoningen gebouwd moeten worden. Maar kijk je bijvoorbeeld naar de stad Schagen dan zou er een overschot zijn aan goedkope woningen en een groot tekort aan dure woningen. Dan voel je aan je theewater dat dat niet klopt.

Kunnen aan de Kaders & Doelen meer parameters worden toegevoegd waardoor de grootte van een huishouden en de grootte van de woning ook tot uitdrukking komen?

Uit de cijfers is bijvoorbeeld nu al naar voren te halen dat van de huishoudens in Schagen 35% een gezin met kinderen is en dus 65% een een- of tweepersoonshuishouden.

Waarschijnlijk is de verhouding eengezinswoning ten opzichte van kleinere woning meer dan tegengesteld.

Ja, het is mogelijk om naast de basisbenadering ook andere benadering op te stellen met indicatoren zoals leefstijl, huishoudengrootte, oppervlakte van de woning, etc. Het is echter wel de vraag of dit wenselijk is gezien de benodigde tijdsinvestering en het te behalen resultaat.

Het is goed om te weten dat er bij de advisering voor woningbouwplannen niet alleen naar de basisbenadering wordt gekeken. De woningmarkt is dusdanig complex en dynamisch én bovendien geen exacte wetenschap om dit in een basisbenadering te vatten. De basisbenadering is een hulpmiddel om de woningvraag inzichtelijk te maken, maar zeker niet het enige instrument waar naar gekeken wordt. Ook de andere doelstellingen die in het document 'kaders en doelen' zijn opgenomen, zoals 30-40% goedkoop, voldoende starterswoningen, etc. worden in de advisering meegenomen alsook de gehele programmering. Daarnaast houdt de gemeente Schagen in samenwerking met het CBS cijfers omtrent de woningmarkt bij. Een aantal door u genoemde indicatoren worden hierbij per postcodegebied inzichtelijk gemaakt, zoals o.a. het percentage thuiswonende jongeren, leegstand, (ontwikkeling) WOZ waarde en aantal reacties op sociale huurwoningen. Deze cijfers zijn ook te vergelijken met andere gemeenten, waardoor ook meer inzicht ontstaat in de Schagense woningmarkt. Daarnaast worden gegevens vanuit de corporaties, als ook verhuisbewegingen bij bijvoorbeeld nieuwbouw en tussen gemeenten/regio's meegenomen bij de advisering en monitoring over het gehele programma.

Mocht het wenselijk zijn om wel een tweede benadering uit te werken, dan is het goed te weten dat er niet voldoende tijd is om dit voor de vaststelling van de Omgevingsvisie nog te kunnen doen. Het opstellen van een nieuwe benadering (en daarna het actueel houden de benaderingen) vergt namelijk veel tijd. Het is natuurlijk wel mogelijk om verrijken in het document 'kaders en doelen' aan te kondigen.

Tot zover,

met vriendelijke groet,