GEMEENTE Medemblik

Dorpsraad Nibbixwoud

Uw kenmerk	
Uw brief van	17 juni 2025
Zaaknummer	Z-25-579597
Documentnummer	DOC-25-1094999
Bijlage(n)	-
Telefoonnummer	(0229) 85 60 00
Verzonden	03-09-25

Behandelend ambtenaar [redacted]

Onderwerp Brief aan gemeente inzake percentage goedkope koopwoningen in Nibbixwoud

Geachte leden van de Dorpsraad,

Hartelijk dank voor uw terugkoppeling naar aanleiding van de presentatie van Scholtens Projecten tijdens uw vergadering op 15 april 2025 over de plannen voor Nibbixwoud-West ("het land van Molenaar").

Wij waarderen het dat u de woningbehoefte onder jongeren in het dorp onder de aandacht brengt. Het signaal dat er een grote behoefte is aan betaalbare koopwoningen voor starters komt duidelijk naar voren. In onze gemeentelijke Woonvisie 2024-2028 beschrijven we deze behoefte ook. Dat heeft er ook toe geleid dat er gemeentelijke normen zijn voor het bouwen van betaalbare woningen. Voor minimaal 70% van de woningen gelden betaalbaarheidseisen om er zodoende voor te zorgen dat ook mensen die niet gelijk een forse investering kunnen doen hier kunnen wonen. Omdat de landelijke betaalbaarheidseisen voor veel starters nog niet betaalbaar zijn, hebben we de eis opgenomen om minimaal 10% van de woningen te laten bestaan uit 'goedkope koop'. Er bestaat geregeld de wens om dit percentage binnen projecten te verhogen, maar voor de financiële haalbaarheid van de projecten achten wij het niet verstandig dit generiek hoger vast te stellen.

U stelt nu voor om 25% van de woningen te realiseren als 'starters-goedkoop'. Binnen het gemeentelijke Woningbouwkader is dit mogelijk aangezien we enkel een minimum percentage hebben vastgesteld. Wij hebben uw voorstel besproken met de ontwikkelaar. Scholtens heeft aangegeven dat zij hierin helaas geen mogelijkheden zien. Het vergroten van de categorie goedkope koopwoningen maakt de exploitatie financieel niet haalbaar. Een dergelijke aanpassing zou de haalbaarheid van het gehele project in gevaar brengen.
Ten aanzien van het aandeel sociale huur willen wij graag enige toelichting geven. Uit gegevens van de woningcorporatie blijkt dat 199 woningzoekenden Nibbixwoud als voorkeurslocatie hebben opgegeven, waarvan 77 actief op zoek zijn. We realiseren ons dat woningzoekenden meerdere voorkeuren kunnen opgeven, maar dit aantal geeft wel een duidelijke indicatie dat er ook in Nibbixwoud nog veel vraag is naar sociale huurwoningen. Daarnaast is er in de Woondeal Noord-Holland Noord afgesproken dat de woningvoorraad uit 30% sociale huurwoningen moet gaan bestaan. Om dit gemeentebrede doel te behalen, is het noodzakelijk dat bij

Dick Ketlaan 21, 1687 CD Wognum
Postbus 45, 1687 ZG Wognum
0229 - 85 60 00
info@medemblik.nl

BIC BNGHNL2G
KvK 37159672
BTW NL001516826B01

www.medemblik.nl

nieuwbouwprojecten 35% sociale huur wordt gerealiseerd. Ook verwachten wij dat de Wet Versterking regie volkshuisvesting binnenkort wordt aangenomen. Deze wet schrijft ook voor dat 30% van de woningvoorraad in de gemeente moet bestaan uit sociale huurwoningen, een percentage waar wij in de gemeente alleen maar kunnen komen als er in de nieuwbouw meer dan 30% in de sociale sector wordt gebouwd. Voor een deel van de starters zal een toename van deze woningen ook toegejuicht worden.

Kortom begrijpen wij uw verzoek om een hoger percentage goedkope koopwoningen te realiseren, maar zien we dit niet haalbaar voor dit project. Wel zijn er wellicht mogelijkheden voor starters om eerder in aanmerking te kunnen komen voor een betaalbare koopwoning door middel van bijvoorbeeld een Starterslening of het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen.

Met vriendelijke groet,

Jeroen Broeders
Wethouder

