

## Beantwoording vragen uit de raadscommissie

Zaaknummer Z-23-482395  
 Documentnummer DOC-24-828263  
 Naam commissielid C. Vlaar  
 Fractie D66  
 Onderwerp Commissievragen D66 UIT raadscie. 11-4 agendapunt 8.1 Vaststelling bestemmingsplan 'Kruisweiden te Hauwert'  
 Datum waarop de vraag is gesteld 15 april 2024

### Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur voorafgaand aan de raadsvergadering.

Portefeuillehouder

Afdeling

|    |                                                                                                                                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Kunt u het proces schetsen hoe er van het plan voor o.a. 5 starterswoningen in 2020 is gekomen tot geen starterswoningen in dit plan naar aanleiding van de participatie. |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| antwoord | <p>Er bestaat geen eenduidige (landelijke) definitie voor 'starterswoningen'. In Medemblik bieden we de mogelijkheid voor het afsluiten van zogenaamde 'startersleningen'. We hanteren hier, bij ontstentenis van een landelijke definitie, daarom hier als uitgangspunt: "Een starterswoning is een woning waarvoor een starterslening aangevraagd kan worden". Uit het onderstaande blijkt dat als gevolg van de aanpassing van het afwegingskader in 2022 het aantal starterswoningen in dit project is teruggelopen van 5 naar 3, en niet naar 0, zoals in de vraag gesteld wordt.</p> <p>Bij het plan van de ontwikkelaar voor Hauwert (brochure van april 2020) is in eerste instantie als leidraad het "Afwegingskader Wonen Westfriesland" uit 2020 gehanteerd. Dat afwegingskader ging er vanuit dat het plan zou moeten voorzien in 50% sociale huur en/of goedkope koop. De definitie van 'goedkope koopwoningen' was toen gekoppeld aan de NHG. In 2020 was de NHG grens € 310.000. Het plan van 2020 voorzag in de realisatie van o.a. 5 woningen met een maximale prijs van € 310.000.</p> <p>In december 2022 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar met specifieke afspraken m.b.t. het bouwprogramma. De afspraken in de anterieure overeenkomst zijn op basis van het toenmalige door de raad vastgesteld afwegingskader 2022. In die overeenkomst is conform het afwegingskader afgesproken dat: "Ruim 30% van de te bouwen woningen worden verkocht tegen een maximale VON prijs van 85% van de NHG – kostengrens. De NHG is op 1 januari 2022 € 355.000,--, 85% daarvan is € 301.750,-- (prijspeil 1-1-2022 en te indexeren op startdatum verkoop van de woningen met het CPI cijfer). De ontwikkelaar en gemeente zijn gebonden aan bovengenoemde afspraken.</p> <p>Een belangrijk verschil tussen het afwegingskader van 2020 en 2022 is dat in 2020 nog werd uitgegaan 50% huur en/of goedkope koop. Bij goedkope koop werd uitgegaan van de NHG grens. In 2024 zou dat € 435.000 zijn geweest. De anterieure overeenkomst is op basis van het toen geldende afwegingskader 2022. In dit afwegingskader is opgenomen dat bij plannen tot en met 11 woningen minimaal 30% van de woningen een</p> |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



prijs van 85% van maximaal NHG. In 2024 is dat € 369.750, zo'n € 65.000,- goedkoper dan de (maximale) prijs op basis van het eerdere afwegingskader zou zijn geweest.

Concluderend: Als we een starterswoning definiëren als een woning waarvoor een starterslening aangevraagd kan worden dan voldoen in ieder geval 3 woningen binnen het plan voor Hauwert hieraan, daar de maximale kostengrens voor startersleningen € 376.300, -- is (wanneer energiebesparende maatregelen worden meegefinancierd, zoals bij deze nieuwbouw gebeurd). De anterieure overeenkomst voldeed daarmee ook aan het op dat moment geldende door de raad vastgestelde beleidskader.

