

Informatienota raad

Zaaknummer	Z-23-440650
Documentnummer	DOC-24-818798
Van	College
Datum	28 maart 2024
Onderwerp	Openstaande vragen naar aanleiding van de commissievergadering over Molenblik



Ter informatie

Tijdens de commissievergadering van 21 maart zijn een aantal vragen gesteld gedaan t.a.v. het project Molenblik.

Er is toegezegd dat er aanvullende informatie zal komen naar de raad over de verdeling van de woningen. In deze nota wordt verder ingegaan op de betreffende verdeling waarna we dan ook verwijzen.

Verder is gevraagd om de exploitatie overeenkomst met de ontwikkelaars van augustus 2021 en de aanvullende overeenkomst van maart 2024 (onder geheimhouding) met de raad te delen. De betreffende overeenkomsten liggen bij de griffie ter inzage.

Tenslotte heeft een indiener van een zienswijze, dhr Hartog, ingesproken op de avond. Naar aanleiding daarvan is contact opgenomen met de heer Hartog om verdere toelichting te geven. Meneer heeft aan gegeven dat de informatie voor nu voldoende is.

1. Kaderstellende notitie

De eerste uitgangspunten voor de categoriale verdeling van woningen zijn in 2019 opgesteld in een kaderstellende notitie waar uw raad op 19 december 2019 mee heeft ingestemd. In deze kaderstellende notitie is onderstaande tabel opgenomen over de categoriale verdeling van woningen:

TYPE	EIGENDOM	AANDEEL VAN PROGRAMMA	GBO	KAVEL	DOELGROEP
Rijwoningen/ Beneden- bovenwoningen	Koop Sociale huur	40 - 50%	65 – 140 m ²		Starters / Gezinnen / 55+
Tweekappers	Koop	25 – 35%	140 – 165 m ²		Gezinnen / 55+
Vrijstaand	Koop	15 – 25%	165 – 200 m ²		Gezinnen / 55+
Kavels	Koop	Circa 5 %		200 – 600 m ²	Starters / Gezinnen / 55+

Tabel 4. Rapport Kansrijke woningbouwprogrammering Schepenwijk III

Motie: Procentuele verhoging van te bouwen woningen in goedkope koop segment



Bij het vaststellen van de kaderstellende notitie is ook een motie ingediend en aangenomen waarin het college wordt opgedragen om een woonwijk te ontwikkelen van minimaal 200 woningen met ruimte voor (aankomende) gezinnen maar ook ruimte voor starters, 55+. Verder dient er circa 25% sociale huur gerealiseerd te worden en diende het college te streven naar circa 25% goedkope koopwoningen.

2. Exploitatieovereenkomst en Stedenbouwkundig plan/Beeldkwaliteitsplan

Op 27 augustus 2021 zijn de gemeente en de ontwikkelaars van het project Molenblik een exploitatieovereenkomst aangegaan. In deze exploitatieovereenkomst staan de volgende passages opgenomen over de categoriale verdeling van woningen:

Artikel 3 - Segmenten Woningbouw

3.1 Het Bouwprogramma omvat het programma als opgenomen onder H2.2.1 in de Kaderstellende Notitie (bijlage F).

3.2 Uitsluitend bij Koopwoningen in het segment goedkope koop en betaalbare koop, als bedoeld in de aangenomen motie d.d. 19-12-2019 (bijlage G), gelden de volgende maximale VON-prijzen:

- a. 4% (8 woningen) goedkope koop met een maximale VON-prijs van €200.000,-
- b. 20% (44 woningen) betaalbare koop met een maximale VON-prijs gelijk aan 100% van het NHG grensbedrag in 2021, te weten €325.000,-

3.3 De in lid 2 sub a bedoelde maximale VON-prijs wordt geïndexeerd op basis van de NVM-index, vanaf het moment dat de gemeenteraad van Medemblik besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Molenblik.

3.3 Een verhoging van het NHG grensbedrag resulteert eveneens in eenzelfde verhoging van de in lid 2 sub b bedoelde maximale VON-prijs.

In de exploitatieovereenkomst is dus vastgelegd dat de voorgestelde categoriale verdeling van woningen uit de kaderstellende notitie wordt aangehouden. Verder is een invulling gegeven aan de aangenomen motie. Deze invulling is ook in een informatienota op 4 augustus 2021 met u gedeeld.

Stedenbouwkundig plan/beeldkwaliteitplan

Het stedenbouwkundig plan/ beeldkwaliteitplan, dat als bijlage bij deze overeenkomst uit 2021 zit, gaat van in 216 woningen welke als volgt zijn verdeeld:

	Type woningen	Aantal	% totaal	Kaderstelling raad	Motie	
1	Sociale huur	52	24%		Ca 25%	
2	Goedkope koop (€200.000,-)	8	4%	40 - 50% (1 tm3)		
3	Betaalbaar (max NHG = € 435.000)	44	20%		2 en 3 = Ca 25%	
4	Overige rijwoning	19	9%			
5	Twee-onder-één-kap	50	23%	25 - 35%		
6	Vrijstaande woningen	28	13%	15 - 25%		
7	Kavels	15	7%	Ca 5%		
	Totaal	216	100%			

Uit bovenstaand tabel kunnen we concluderen dat het percentage sociale huur 24% is en daarmee aansluit bij de motie waarin sprake was van circa 25%. Verder constateren we dat er een invulling is gekozen voor het in de aangenomen motie geformuleerde streven.

3. Aanvullende overeenkomst

Recent is met de ontwikkelaars nog een aanvullende overeenkomst gesloten om onder andere afspraken te maken over de spuitzone gewasbescherming.

In dat kader zal de ontwikkelaar een agrarische perceel kopen van de eigenaar van de Brakeweg 16. Ten behoeve van deze aankoop zal op het betreffende perceel één "vrijstaande" woning toegevoegd aan het plan Molenblik om te optimaliseren en opbrengsten te generen om de aankoop van het agrarisch perceel mogelijk te maken.

Al met al worden er in het project Molenblik nu 217 woningen gerealiseerd. In het stedenbouwkundige plan wordt op pagina 17 het woonprogramma volledig uitgeschreven naar de aantallen en verschillende soorten woningen die gerealiseerd worden. Dit plan ligt als bijlage bij de aanvullende overeenkomst ter inzage bij de griffie.

