

Geacht college van B&W en raadsleden,

Naar aanleiding van vragen van D66 tijdens de raadscommissievergadering van 11 april 2024 en de daarbij behorende antwoorden, is bij ons als Dorpsraad Hauwert de vraag gerezen, waarom er, ondanks eerder gemaakte afspraken, toch voor is gekozen om geen starterswoningen in Hauwert te gaan bouwen. Hieronder enige context.

Dorpsraad Hauwert heeft in 2017 een kernvisie opgesteld, waarbij er is aangegeven, dat er behoefte is aan woningen voor starters in Hauwert.

Voorts heeft de Dorpsraad e.e.a. gefaciliteerd door een aantal bewonersbijeenkomsten te organiseren. Deze bijeenkomsten hebben geleid tot het afwijzen van plan 1 (woningen tegenover Dorpshuis De Werf) en een breder draagvlak voor plan 2 (woningen op 'het landje' op de Tuinstraat). Tijdens deze participatie-overleggen is de toezegging gedaan, dat er ook starterswoningen zouden worden gebouwd. E.e.a. wordt ook bevestigd in de brochure "Kruisweiden" van 23 november 2020, die in het dorp is verspreid en die op de website www.kruisweiden.nl wordt aangeboden. Ook op de gemeentesite <https://www.medemblik.nl/over-medemblik/woningbouwprojecten/hauwert-woningbouw> wordt gesproken over 5 starterswoningen in een rij.

Na 2020 is er nog een aantal keer persoonlijk en via e-mail contact geweest tussen de gemeente en de Dorpsraad Hauwert, maar hier is niet meer expliciet gesproken over de starterswoningen. Tevens heeft de Dorpsraad regelmatig contact gehad met ontwikkelaar dhr. Schouten en de opgehaalde informatie/voortgang ook consequent teruggekoppeld aan de bewoners van Hauwert.

Middels een informatienota raad (d.d. 27-10-2022) is vervolgens aangekondigd, dat er een anterieure overeenkomst gaat worden getekend tussen de gemeente en de ontwikkelaar Hauwert B.V..

Daarna zijn wij, middels een telefonische mededeling, een krantenbericht en via www.medemblikpraat.nl rond 23 december 2022 geïnformeerd over het ondertekenen van een overeenkomst voor de woningbouw in Hauwert door Hauwert B.V. en de Gemeente Medemblik. In deze overeenkomst is vastgelegd, hoe zij willen gaan samenwerken om het plan te realiseren. In het artikel wordt gesproken over betaalbare woningen.

De Dorpsraad heeft deze (anterieure) overeenkomst inhoudelijk niet gezien of ontvangen.

Voor de commissievergadering van 11 april 2024 zijn de stukken voor het wijzigen van het bestemmingsplan beschikbaar gesteld. Het is opvallend, dat in het document 'Bestemmingsplan' alleen nog wordt gesproken over rijwoningen. In het document wordt geen gebruik meer gemaakt van het woord 'starterswoningen'. De Dorpsraad interpreteert rijwoningen als woonvorm, wat verder niets zegt over de betaalbaarheid van deze woningen.

Uit de vragen over de starterswoningen, die zijn gesteld door dhr. C. Vlaar (D66) en de daarop ontvangen antwoorden, maken wij als Dorpsraad op, dat er geen sprake meer is van de bouw van 5 starterswoningen. Er wordt in vraag 4 aangegeven, dat in de anterieure overeenkomst is afgesproken dat ruim 30% procent van te bouwen woningen zullen worden verkocht tegen een maximale VON prijs van 85% van de NHG-kostengrens. Dit zou betekenen dat, als de woningen in 2024 zullen worden aangeboden voor de nu geldende NHG-kostengrens, dit inhoudt, dat deze 85% van € 435.000,- (= € 369.750,-) gaan kosten. Dorpsraad Hauwert vindt dat woningen met een VON prijs van € 369.750,- niet meer vallen onder de noemer starterswoningen.

De Dorpsraad heeft e.e.a. over starterswoningen opgezocht.

1. Er is helaas geen vaste definitie en een vastgestelde koopsom voor starterswoningen;
2. De rijksoverheid stelt op haar site ([Bovengrens NHG stijgt naar € 435.000 euro, betaalbaarheidsgrens wordt € 390.000 | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)) dat het kabinet, tot en met 2030, 981.000 woningen wil realiseren, waarvan twee derde betaalbaar. Tot 2023 gold de NHG-grens als maatstaf voor wat als betaalbare koopwoningen gold. Door de sterke stijging van de NHG-grens is de NHG-grens vanaf 2023 losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De betaalbaarheidsgrens van 2023 is € 355.000,- en voor 2024 is dit geïndexeerd (CPI) naar € 390.000,-;
3. De Gemeente Medemblik stelt in haar Woonvisie 2024-2028, dat zij streeft naar 35% betaalbare koop waarvan 10% goedkope koop. Betaalbare koopwoningen zijn woningen met een koopprijs van max. € 390.000,-. Goedkope koopwoningen zijn woningen met een koopprijs van maximaal 70% van de prijsgrens voor betaalbare koop, in 2024 maximaal € 273.000,-;
4. De Dorpsraad wil graag verwijzen naar het Coalitieakkoord Medemblik van 2022, waarin wordt aangegeven dat de gemeente aandacht heeft voor jongeren die binnen de gemeente Medemblik willen blijven wonen;
5. De Dorpsraad wil ook nog graag verwijzen naar de kernvisie van Hauwert (december 2017), waarin duidelijk wordt aangegeven dat de bewoners van Hauwert behoefte hebben aan starterswoningen. Jongeren (maar ook ouderen) willen graag in Hauwert blijven wonen.

Wij verzoeken u, om in te stemmen met de bouw van plan Kruisweiden, met als vereiste hierbij, de realisatie van minimaal 3 x een starterswoning (goedkope koop) met een maximale VON koopsom van 70% van de prijsgrens van betaalbare koop (komt neer op € 273.000,-) en minimaal 2 starterswoningen, betaalbare koop met een maximale VON koopsom van € 390.000,-.

Verder is er indertijd ook een toezegging gedaan, dat gegadigden die gebonden zijn aan Hauwert voorrang op de koop van de woningen krijgen. Wij zijn er niet meer zeker van of deze toezegging nu ook nog in de gemaakte afspraken of overeenkomsten is opgenomen. Wij zouden dit nog graag bevestigd willen hebben.

Uiteraard zijn wij bereikbaar voor toelichting op deze mail.

Met vriendelijke groeten,

Dorpsraad Hauwert.