

Informatienota raad

Zaaknummer	Z-24-525575
Documentnummer	DOC-24-944005
Van	College
Datum	5 december 2024
Onderwerp	Afdoening motie 171

Ter informatie

Kennis nemen van:

Afdoening motie 171 Kruisweiden

Aanleiding

De raad heeft in haar vergadering van 25 april 2024 motie 171 aangenomen, waarin het college wordt verzocht in overleg te gaan met de ontwikkelaar van woningbouwproject “Kruisweiden Hauwert”. Het verzoek van de raad is om bij het concrete bouwprogramma maximaal in te zetten op de realisatie van starterswoningen. Dit is de nadrukkelijke wens en uitkomst van de (enige vorm van) participatie uit 2020 en de publicaties waarin dat is bevestigd.

In de kernvisie Hauwert 2017 staat beschreven (zie bijlage 2):

“Het gemis aan betaalbare starterswoningen en woningen voor ouderen is een serieus probleem waar we als dorp een antwoord op moeten vinden. Op korte termijn vinden er gesprekken plaats tussen dorpsraad en de betrokken ambtenaren en wethouder om vast te stellen wat de mogelijkheden zijn voor beperkte nieuwbouw. Hierbij moet gedacht worden aan 6 tot 10 starterswoningen/ appartementen op een locatie aan het lint.”

In de brochure van 23 november 2020 (zie bijlage 3) en de informatiebijeenkomst is over het bouwplan Hauwert gemeld dat het gaat om 5 starterswoningen, 3 rijwoningen en 2 twee-onder-een-kap woningen op de onderhavige locatie. Op 21 december 2021 is er een Anterieure Overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar Hauwert BV voor de bouw van deze woningen in Hauwert. In artikel 1.2 van deze Anterieure Overeenkomst is het volgende bepaald:

1.2 Ontwikkelaar zal het Bouwplan voor eigen rekening en risico uitwerken en realiseren op basis van het navolgende woningbouwprogramma.

Het totale woningbouwprogramma binnen het project bevat de ontwikkeling van 11 woningen waaronder:

- 1 vrijstaande woningen met schuur en garage;
- 5 woningen op rij;
- 3 woningen onder 1 kap;
- 2 woningen onder 1 kap.



Hierin wordt niet gesproken over 'Starterswoningen' en wordt enkel gemeld dat de te bouwen woningen zullen verkocht tegen een maximale VON prijs van 85% van de NHG-kostengrens (op 1 januari 2023 is dat € 405.000,--) derhalve € 344.250, -- (prijspeil 1-1-2023 en te indexeren op startdatum verkoop van de woningen met het CPI cijfer).

Kortom: de wens vanuit de dorpsraad over 'Starterswoningen' is uitgesproken via de 'Brochure' en 'Kernvisie 2017' maar verder niet opgenomen in de ondertekende Anterieure Overeenkomsten tussen de ontwikkelde partijen.

Op 20 maart 2024 heeft de raad de nieuwe Woonvisie vastgesteld. Ondanks het vaststellen van deze visie is het niet mogelijk om in het onderhavig programma wijzigingen door te voeren. Dit geldt eveneens voor de vaststelling van het Generiek Afwegingskader 2024 (raadsbesluit d.d. 11 juli 2024).

Een mogelijke wijziging zou kunnen leiden tot een eventuele aansprakelijkstelling van de zijde van de ontwikkelaar wegens contractbreuk van gemeentelijke zijde. In de eerder genoemde Anterieure Overeenkomst zijn daar namelijk afspraken over gemaakt door beide partijen.

In reactie op Motie 171, waarin het college wordt verzocht om bij de ontwikkelaar aan te dringen op de realisatie van starterswoningen, is de wethouder in overleg geweest met de ontwikkelaar om dit doel maximaal te bevorderen binnen het concrete bouwprogramma. Deze wens sluit aan bij de uitkomsten van de participatie in 2020, waar de behoefte aan starterswoningen nadrukkelijk naar voren kwam. De ontwikkelaar heeft dit verzoek doorgerekend binnen de door hem opgestelde exploitatie en beoordeeld op haalbaarheid.

Mede gelet op het feit dat er een aantal tegenvallende financiële factoren zijn (extra kosten voor het slopen, saneren, bouwrijp maken en een mogelijke discussie over een pacht kwestie) kan de exploitatie extra goedkopere woningen niet dragen. De ontwikkelaar geeft aan niet aan deze wensen te kunnen voldoen op basis van het bovenstaande.

Kernboodschap

Momenteel is het niet haalbaar om de wens van de raad binnen dit project in vervulling te laten gaan. De ontwikkelaar heeft ook op andere locaties binnen de gemeente Medemblik woningbouwprojecten. In Nibbixwoud heeft de ontwikkelaar bijvoorbeeld een aantal projecten in voorbereiding.

Bij het project Sluisvenpad ontwikkelt de ontwikkelaar 23 goedkope woningen (voor de Woonschakel) op een totaal van 41 woningen en bij het project Matthijsstraat 12 goedkope BEBO-woningen (voor de Woonschakel) op 24 woningen totaal. Deze bouwplannen zullen voldoen aan de meest recent door de raad vastgestelde kaders.

Concluderend kan op basis van vorenstaande worden gesteld dat de ontwikkelaar geen ruimte ziet om (één) extra starterswoning toe te voegen aan het programma ten behoeve van een aanpassing van het huidige woningbouwprogramma.



Vervolg

Bij de verdere planuitwerking zal gehandeld worden conform hetgeen wat is afgesproken met de ontwikkelaar in de anterieure overeenkomst.

Bijlagen

1. Motie 171 – C.1 Vastelling bestemmingsplan Kruisweiden te Hauwert'. d.d. 25 april 2024;
2. Commissievragen D66 raadsce. 11-4 agendapunt 8.1 Vaststelling bestemmingsplan Kruisweiden te Hauwert' d.d. 08 april 2024;
3. Kernvisie Hauwert 2017;
4. Brochure Hauwert d.d. 23 november 2020.

