Woonvisie

2024–2028

Gemeente Medemblik





Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 15 februari 2024

De griffier

De voorzitter

Index

Inleiding 4

1.
Betaalbaarheid en beschikbaarheid 6

2.
Bestaande woningvoorraad 10

3.
Nieuwbouw van woningen 12

4.
Prettig wonen voor ouderen 18

5.
Huisvesting van aandachtsgroepen 22

6.
Leefbaarheid in de verschillende kernen 26

7.
Duurzaamheid, groen en water 28

Bijlage 1 – Uitvoeringsagenda 31

Bijlage 2 – Verantwoording geconsulteerde partijen 34

Aanvullende bijlagen:
3. Woonbehoefteonderzoek Medemblik (Sweco, juli 2023)
4. Samenvatting enquêteresultaten Woonvisie gemeente Medemblik (oktober/november 2023)
5. Verslag avond van het wonen 5 oktober 2023

Inleiding

Context en Doel

Het belang van een goede volkshuisvesting is enorm. Het staat zelfs in de grondwet[1] Toch is een passende, betaalbare woning niet voor iedereen vanzelfsprekend: met de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en de vergrijzing verandert de woonbehoefte. Er is een groot tekort aan woningen, waardoor de prijzen van koopwoningen explosief gestegen zijn en de wachttijden voor huurwoningen steeds verder oplopen. Daarbij verdienen veel bestaande woningen een opknapbeurt om ook energiezuiniger te worden.

Sinds de vaststelling van het vorige programma wonen van de gemeente Medemblik in 2018 is er veel veranderd, zowel demografisch, als economisch, als politiek. De hoogste tijd dus voor een nieuwe woonvisie voor de periode van 2024 tot en met 2028. Deze woonvisie is gebaseerd op nieuwe onderzoeken en nieuwe ontwikkelingen. Het geeft een doorkijk naar de toekomst. Verder is het een houvast voor het beleid op volkshuisvesting en woningbouw en is het de basis voor een concreet uitvoeringsprogramma. Daarnaast is deze woonvisie een belangrijke bouwsteen voor de Omgevingsvisie die ook in 2024 wordt vastgesteld. Ook geeft de woonvisie duidelijkheid voor inwoners, initiatiefnemers en samenwerkingspartners. Tot slot vormt het de basis voor de nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Ontwikkeling beleid op landelijk, provinciaal en regionaal niveau

Tijdens het vorige programma Wonen van de gemeente Medemblik uit 2018 was de realisatie van nieuwbouw beperkt en was het nationale beleid gericht op terugtrekking van 'overheidsbemoeienis' met de woningmarkt. Op dit moment is die koers gewijzigd en wordt op alle niveaus gewerkt aan het inlopen van het woningtekort door het toevoegen van nieuwbouw en worden door de overheid nieuwe instrumenten ingezet om grip te krijgen op volkshuisvesting.

Nationale Woon- en Bouwagenda en Wet Versterking Regie Volkshuisvesting

Op landelijk niveau is vanaf 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld om te zorgen voor meer regie, zodat gestuurd kan worden op een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod voor verschillende doelgroepen in Nederland. De doelstellingen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda worden juridisch verankerd in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Deze wet zal naar verwachting in 2024 in werking treden. In deze woonvisie sorteren we voor op de mogelijkheden en verplichtingen die deze wet met zich meebrengt. Zo kan deze woonvisie gelezen worden als het volkshuisvestelijk programma van de gemeente Medemblik.

Woondeal Noord-Holland Noord

De woningbouwopgave uit de Nationale Woon- en Bouwagenda is op regioniveau vertaald naar woondeals tussen het Rijk, de provincies en de regiogemeenten. Medemblik maakt deel uit van de Woondeal Noord-Holland Noord[2], waarin is afgesproken 40.000 woningen te bouwen tot en met 2030, waarvan ca. 12.000 in Westfriesland.

[1] Artikel 22, lid 2: Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid.

[2] Gesloten op 15 maart 2023

[3] Betaalbaar is in de Woondeal Noord-Holland Noord gedefinieerd als koop <€355.000,-, Middenhuur <€1.000,- en Sociale huur. Deze betaalbaarheidsgrenzen worden jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.



Partijen hebben afgesproken in totaal 65% betaalbaar[3] te bouwen en toe te werken richting 30% sociale huur in de gehele woningvoorraad in 2030. Medemblik draagt hier graag aan bij en is daarom al gekomen met een ambitieus woningbouwprogramma voor de periode 2023 t/m 2029.

Lokale invulling woonvisie

Deze woonvisie geeft een verdere richting aan het lokale beleid op woningbouw en volkshuisvesting en geeft invulling van de afspraken op regionaal, provinciaal en landelijk niveau. Om tot deze gemeentelijke inkleuring te komen hebben we voorafgaand aan de visie de woonbehoefte in kaart gebracht. Het woonbehoefteonderzoek is te vinden in bijlage 3. Daarnaast hebben we de verbinding gezocht met andere gemeentelijke beleidsvelden die raakvlakken hebben met wonen. We hebben gesprekken gevoerd met externe stakeholders en samenwerkingspartners, zoals woningcorporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen, dorpsraden en de provincie. Op 5 oktober 2023 hebben we een thema-avond georganiseerd voor zowel raadsleden als externe partners, waarin ideeën voor de nieuwe woonvisie binnen verschillende thematafels integraal zijn opgehaald. Tot slot hebben we inwoners geconsulteerd met een digitale enquête. Deze is door bijna 500 inwoners, afkomstig uit alle kernen en van verschillende leeftijden, ingevuld. Daarnaast zijn een aantal vervolgvragen gesteld over drie thema's; betaalbare koopwoningen, woonvormen voor ouderen en de bestaande woningvoorraad. Deze zijn door 78 respondenten beantwoord. Een samenvatting van de enquêteresultaten is te vinden in bijlage 4.

Leeswijzer

Deze woonvisie is opgesteld rondom zeven thema's:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Bestaande woningvoorraad
- Nieuwbouw van woningen
- Prettig wonen voor ouderen
- Huisvesting van aandachtsgroepen
- Leefbaarheid in de verschillende kernen
- Duurzaamheid, groen en water

Binnen deze thema's wordt steeds een analyse geschetst van de huidige situatie en de uitdagingen voor de toekomst. Vervolgens gaan we in op de bijbehorende ambities en verbinden hier concrete acties aan die terug zijn te vinden in de Uitvoeringsagenda (Bijlage 1).



1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Voor wie

Veel mensen in Medemblik wonen naar tevredenheid in onze gemeente, in hun kern en in hun woning. Zodra iemand toch wil verhuizen, wordt het lastiger. Sociale huurwoningen komen nauwelijks vrij en koopwoningen zijn steeds minder betaalbaar. Voor doorstromers is dit een uitdaging en voor starters een groot probleem. Voor hen is het gebrek aan betaalbare en beschikbare woningen een groot knelpunt. Daar willen we in Medemblik iets aan doen.

Analyse

De woningprijzen in de gemeente Medemblik zijn de afgelopen jaren, net als in de rest van Nederland, flink gestegen. De gemiddelde WOZ-waarde in Medemblik was in 2022 €325.000. Tussen 2020 en 2022 steeg de gemiddelde WOZ-waarde met 20%[4]. Tot 2021 bleven de woningen nog enigszins betaalbaar door dalende hypotheekrentes. Nu deze rente flink gestegen is, staat de betaalbaarheid van woningen in de gemeente steeds verder onder druk. Als we kijken naar betaalbare woningen in het huursegment zien we dat 24% van de woningvoorraad in Medemblik bestaat uit sociale huurwoningen. Uitgaande van de rijksnorm van 30% sociale huur en de woonbehoefte in de gemeente is dit niet voldoende. Daarnaast zijn de wachttijden in de sociale huursector, mede door de lage mutatiegraden, erg lang. Uit het woonbehoefteonderzoek en de bewonersenquête blijkt dat juist de vraag naar betaalbare woningen groot is. De vraag naar een betaalbare woning is er in zowel het huur- als het koopsegment. De behoefte aan betaalbare huurwoningen wordt voor een groot deel verklaard door de (verwachte) groei van aandachtsgroepen in de gemeente. De behoefte naar een betaalbare koopwoning komt met name voort vanuit starters en mensen met een middeninkomen. Om ervoor te zorgen dat iedereen in onze gemeente in een woning kan wonen met een prijs die past bij het inkomen, zetten wij in op het realiseren van woningen in het betaalbare segment.

Ambities:

1. In de nieuwbouw naar 35% sociale huur, 35% betaalbare koop, waarvan 10% goedkope koop, en 30% vrije segment.

Uit het woonbehoefteonderzoek en de bewonersenquête blijkt dat de vraag naar met name een woning in het betaalbare segment groot is. Ook op Rijks- en regionaal niveau wordt er gestreefd naar het bouwen van voldoende betaalbare woningen. Wij zetten ons in voor het realiseren van voldoende betaalbare woningen om hiermee alle woningzoekers in de gemeente te bedienen. Op gemeentelijk niveau streven we bij de nieuwbouw van woningen naar woningen in de volgende segmenten:

- 35% sociale huur; dit zijn huurwoningen met een huurprijs van maximaal €808,06[5] die verhuurd worden door een woningcorporatie.
- 35% betaalbare koop, waarvan 10% goedkope koop; betaalbare koopwoningen zijn woningen met een koopprijs van max. 390.000 euro[6] Goedkope koopwoningen zijn woningen met een koopprijs van maximaal 70% van de prijsgrens voor betaalbare koop, in 2024 maximaal 273.000 euro[7].
- 30% vrije segment; dit zijn woningen in het huur- en koopsegment met een huurprijs boven de grens voor sociale huur en een koopprijs boven prijsgrens voor betaalbare koop.

Uit het woonbehoefteonderzoek is geen grote vraag gebleken naar woningen in het middenhuur segment. Tegelijkertijd bieden woningen in dit segment wel een oplossing voor huishoudens die te veel verdienen

[4] Woonbehoefteonderzoek Medemblik (Sweco, juli 2023)

[5] Prijspeil 2023. De maximale huurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.

[6] Prijspeil 2024. De grens voor betaalbare koop is in 2023 door het Rijk bepaald (€355.000,-) en wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor 2024 is deze grens geïndexeerd conform CPI en vastgesteld op €390.000,-. De gemeente Medemblik sluit aan bij deze definitie.

[7] Prijspeil 2024: De grens voor goedkope koop is gebaseerd op 70% van de door het Rijk vastgestelde grens voor betaalbare koop. Voor 2023 kwam dat neer op circa € 250.000

voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning. We sturen hierom niet actief op de realisatie van middenhuurwoningen. Wanneer er echter een initiatief middenhuurwoningen wil realiseren, staan we hier positief tegenover. Deze woningen zijn in dat geval inwisselbaar voor maximaal 5% van de woningen in het betaalbare koopsegment op gemeentelijk niveau.
Met deze doelstellingen dragen we bij aan de afspraken uit de Woondeal Noord-Holland Noord om 65% betaalbare woningbouw te realiseren en toe te werken naar een aandeel van 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad binnen de gemeente.

2. Goedkope koop bij nieuwbouw

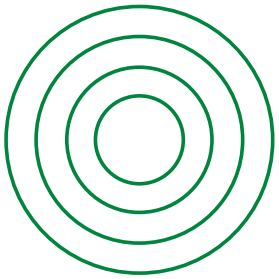
Onze ambitie is om 10% van de woningen binnen de goedkope koopsector te realiseren. Door gestegen kosten is het realiseren van woningen in dit prijssegment steeds meer een uitdaging. Om toch woningen in dit segment te realiseren denken we goed na over manieren waarop er toch aantrekkelijke woningen binnen dit segment beschikbaar kunnen komen. Dit doen we door te inventariseren voor welke doelgroepen kleinere woningen interessant zouden kunnen zijn. Daarnaast inventariseren we samen met de corporaties de mogelijkheden voor het verkopen van bestaande sociale huurwoningen met een verkoopprijs onder de grens voor goedkope koopwoningen. Hierbij zetten we wel in op een verevening van het totaal aantal sociale huurwoningen: woningen verkopen in de sociale huursector betekent dus ook woningen bijbouwen in de sociale huursector. Belangrijk hierbij is om in te zetten op een woningvoorraad die goed aansluit bij de vraag. Dus woningen in de sociale huursector die aansluiten bij de huishoudens die willen huren in de sociale huursector en woningen in de koopsector die aansluiten bij de huishoudens die graag een huis willen kopen.

3. Starters verdienen steun bij het kopen van hun eerste woning

Ondanks dat we in de nieuwbouwopgave inzetten op voldoende betaalbare woningen, blijft het ook nodig om in de bestaande bouw ondersteuning te bieden aan starters om hun eerste koopwoning te kunnen kopen.
De meeste woningen in de gemeente staan er immers al. Daarom zetten we het verstrekken van de starterslening via SvN voort. Hiermee vergroten we de kans dat starters in onze gemeente een woning kunnen kopen.
Voor het verstrekken van een starterslening gelden wel een aantal voorwaarden. De koper moet zelf in de woning gaan wonen en maatschappelijke of economische binding met de gemeente hebben. Verder geldt dat startersleningen alleen verstrekt worden voor woningen met een koopprijs onder de landelijk bepaalde grens voor betaalbare koopwoningen.
Daarnaast sluiten we aan bij de mogelijkheden die het door het Rijk aangekondigde Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen biedt voor starters die een betaalbare nieuwbouwwoning willen kopen. Gedurende de looptijd van deze woonvisie zal het naar alle waarschijnlijkheid nodig blijven om periodiek aanvullend budget te reserveren om startersleningen te kunnen blijven verstrekken. Uiteindelijk ontstaat een balans waarbij vanuit de afgeloste leningen weer voldoende nieuwe leningen verstrekt kunnen worden.

4. Sturen op betaalbaarheid

We zetten in op een sociaal vereveningsfonds. Hierbij is het uitgangspunt dat binnen projecten waar niet minimaal 35% sociale huur wordt gerealiseerd, een bijdrage wordt gevraagd in het vereveningsfonds.
Met deze bijdrage kunnen op andere plekken meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd, zodat de ambitie wel gehaald kan worden. We onderzoeken daarnaast voor eigen grondposities de mogelijkheden van inkomensafhankelijke huur/koopconstructies voor betaalbare koop voor starters. Om te voorkomen dat goedkope en betaalbare nieuwbouwkoopwoningen in handen van speculanten vallen, verplichten we de eerste koper om deze woning de eerste 3 jaar in bezit te houden en zelf te bewonen.



[5] Prijspeil 2023. De maximale huurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.
[8] 187 WWS punten, circa €1.100,- prijspeil juli 2023
[9] NHG grens, prijspeil 2024. Bij een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd is de NHG-grens maximaal 6% hoger.



2.
Bestaande woningvoorraad

Voor wie

De woningen in Medemblik zijn relatief groot, ditzelfde geldt voor de oppervlakte bij de woning. De marktwaarde van onze woningen liggen dan ook relatief hoog. Dit terwijl de huishoudens steeds kleiner worden en de gemiddelde Medemblikker geen bovengemiddeld inkomen heeft. Door de woning of de oppervlakte bij de woning te delen kan woonruimte beter benut en beter betaalbaar worden. Voor mensen die nu geen passende woonruimte kunnen vinden, kan dit de oplossing zijn. Deze Medemblikkers steunen we graag.

Analyse

De woningvoorraad in de gemeente Medemblik bestaat uit 19.387 woningen[10]. Ruim twee derde hiervan staat in de vier grootste kernen: Medemblik, Andijk, Wervershoof en Wognum. De gemeente Medemblik heeft een hoog aandeel grondgebonden koopwoningen (67%) in vergelijking met het Nederlandse aandeel (48%) en het aandeel in Westfriesland (62%). Daarnaast zijn er in Medemblik relatief veel grote woningen. Deze grote oppervlakten sluiten niet goed aan bij het feit dat in de aankomende jaren vooral het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder hard zal groeien. Het is dus zaak dat er woningen komen die passend zijn bij de toekomstige huishoudsamenstelling in de gemeente.

Enerzijds kan hiervoor worden gezorgd door nieuwe woningen te bouwen. Anderzijds kan ook het beter benutten van de huidige woningvoorraad voor meer en passende woonruimte zorgen. Eerder voerde onderzoeksbureau Wyzer onderzoek uit naar de mogelijkheden in regio Westfriesland om betaalbare woonruimte toe te voegen door gebruik te maken van de bestaande woningvoorraad. Hierin kwam naar voren dat het beter benutten van de bestaande woningvoorraad bij kan dragen aan het bieden van nieuwe en passende woonruimte. Het rapport dat adviesbureau Wyzer daarvoor opstelde bevatte een belangrijke aanbeveling, namelijk het opstellen van beleidsregels om de woningvoorraad beter te benutten. Onderzoeksbureau BugelHaijema stelde vervolgens een basisset beleidsregels voor de regio op voor woningdeling, woningsplitsing en kamerverhuur[11]. Naar aanleiding van deze woonvisie werken wij deze beleidsregels verder uit.

Ambities

1. Beter gebruik maken van de bestaande woningvoorraad; woningsplitsen, woningdelen en kamerverhuur.

We faciliteren dat de bestaande woningvoorraad zo passend en efficiënt mogelijk wordt gebruikt. We stellen beleidsregels op met betrekking tot woningdeling, woningsplitsing en kamerverhuur. Hierin besteden we ook aandacht aan hoe het transformeren van stolpen kan leiden tot meer woningen. Bij kamerverhuur bekijken we specifiek voor welke doelgroepen dit interessant zou kunnen zijn. We sluiten hierbij aan bij de basis die hierop in regionaal verband al is gelegd. In deze regels worden de voorwaarden, die juridisch bindend zijn, voor het verhuren van kamers in een bestaande woning en het splitsen en/of delen van een bestaande woning uitgewerkt.

[10] CBS, 2022

[11] De precieze definities van woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur zijn vastgelegd in de Beleidsnota: Woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur en de bijbehorende beleidsregels.

2. Wonen in bijgebouwen en transformatie van vrijkomend vastgoed naar wonen

We zien mogelijkheden voor het realiseren van woningen in bestaande bijgebouwen op het eigen erf dan wel nieuwbouw op het achtererf van de bestaande hoofdbebouwing. Daarentegen koesteren we de ruimtelijke kwaliteit van onze stad en dorpen en de open doorzichten in de linten. Daarom onderzoeken we onder welke voorwaarden het realiseren van woningen in bijgebouwen versoepeld kan worden. We werken de uitgangspunten voor het bewonen van bijgebouwen uit in een beleidsnota met bijbehorende regels. Indien nodig passen we de welstandsnota hierop aan. Wanneer de parkeernorm een belemmering vormt voor het gewenste aantal te realiseren woningen, staan we positief tegenover het onderbouwd afwijken van de parkeernorm.

Bij kerkgebouwen staan we positief tegenover transformatie naar wonen, wanneer het transformeren naar een publieke functie niet mogelijk is. Hierin sluiten we aan bij onze ambities in de kerkenvisie. Daarnaast faciliteren we mogelijkheden voor het realiseren van woningen in andere vormen van vrijkomend bestaand vastgoed, zoals het wonen boven winkels.

Tot slot is er vanuit de Woondeal aandacht voor niet vitale vakantieparken, waarvan we er in Medemblik ook een aantal hebben. Een van de toekomstscenario's hiervoor is de transformatie naar wonen. Wanneer een vakantiepark hiervoor geschikt is, willen we dit faciliteren.



3.
Nieuwbouw van woningen



Voor wie

Uit onze enquête blijkt dat veel mensen in Medemblik tevreden wonen. Toch is er een grote roep om de bouw van meer woningen. Dit omdat er, net als in de rest van onze regio en ons land, veel mensen op zoek zijn naar een passende woning. Verhuizen naar een geschikte woning is erg uitdagend. Met name het kopen of huren van een eerste woning is voor velen erg lastig. Voor starters en andere woningzoekenden moeten nieuwbouwwoningen bereikbaar zijn. Deze extra woningen kunnen er ook nog eens toe leiden dat kernen levendig blijven.

Analyse

Kwantitatief: De aantallen

De komende jaren groeit het aantal huishoudens in Medemblik. Dit zorgt voor een vraag naar meer woningen. Niet alleen in Medemblik is dit het geval. Het Rijk wil de komende jaren (tot en met 2030) 900.000 nieuwe woningen bouwen. In de Nationale Woon- en Bouwagenda schetst het Rijk een aanpak voor het realiseren van woningbouw voor de aankomende jaren. Als onderdeel van de landelijke Nationale Woon- en Bouwagenda heeft de regio Noord-Holland Noord (NHN) een nieuwe woondeal vastgesteld (Woondeal 2.0). Met deze Woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel om in samenwerking met marktpartijen en corporaties voldoende (betaalbare) woningbouw in de regio te realiseren. In de Woondeal 2.0 is vastgelegd dat er in totaal 184.000 woningen gerealiseerd moeten worden in de provincie Noord-Holland tot en met 2030. In Noord-Holland Noord moeten 40.000 woningen gerealiseerd worden, waarvan twee derde betaalbaar. Hiervan moeten 12.500 woningen in Westfriesland worden gerealiseerd. De regio zet zich in samenwerking met corporaties en marktpartijen in voor de realisatie van deze opgave. De regio heeft een verdeling van de woningbouwopgave en betaalbaarheidsdoelstellingen per gemeente gemaakt.

In het in 2023 uitgevoerde lokale Woonbehoefteonderzoek voor de gemeente Medemblik (Bijlage 3) komt een woonbehoefte van 2.450 woningen tot 2033 naar voren. Dit komt neer op 245 woningen per jaar. In het lokale Meerjarenprogramma Woningbouw is dit vertaald naar de woningbouwopgave tot 2030. In de periode tot 2030 moeten er in totaal 1.650 woningen worden gebouwd om te voorzien in de woonbehoefte in de gemeente. Omdat bij woningbouw nogal eens plannen sneuvelen door onvoorziene omstandigheden, houdt de gemeente rekening met 30% planuitval en stelt de gemeente hiervoor een woningportefeuille van 2.150 woningen tot 2030 op.

Kwalitatief: Passende woningen

Naast het bouwen van voldoende woningen is ook het juiste type woningen van groot belang. De komende jaren groeit met name het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder. Daarnaast werd in gesprekken met diverse stakeholders en de bewonersenquête duidelijk dat het voor starters lastig is om een passende woning te vinden. Voor deze doelgroepen zijn betaalbare woningen van belang. Uit het lokale woonbehoefteonderzoek kwam ook naar voren dat er in Medemblik behoefte is aan meer differentiatie in woningen. Specifiek is er behoefte naar: levensloopbestendige woningen, huurappartementen voor kleine (oudere) huishoudens en betaalbare huur- en koopwoningen voor starters. De uitkomsten uit de enquête die onder de bewoners is gehouden onderschrijft de behoefte naar dit soort woningen. Daarnaast worden nieuwe ontwikkelingen in collectief/coöperatief particulier opdrachtgeverschap breed gesteund.

Ambities:

1. Bouwen voor specifieke doelgroepen: ouderen en starters

We zetten in op het bouwen van zowel betaalbare woningen voor starters als levensloopgeschikte woningen voor ouderen. Door te bouwen voor senioren, zal door de verhuizing van een ouder huishouden een verhuisbeweging van tot wel 5 huishoudens op gang gebracht worden. Vanwege de overwegend grote en duurdere woningen in de huidige woningvoorraad is het daarnaast noodzakelijk om ook specifiek voor starters met een beperkt vermogen te bouwen. Dit zodat zij hun wooncarrière kunnen beginnen. Bij onze eigen grondposities sturen we actief op de realisatie van voldoende en passende woningen voor deze doelgroepen. Hiervoor wil de gemeente naast grondgebonden woningen ook ruimte bieden aan hoogbouw.

2. Sturen en bijsturen in de woningbouw

We werken het recent opgestelde woningbouwprogramma verder uit. In dit woningbouwprogramma beschrijven we hoeveel woningen we willen bouwen, waar we woningen willen bouwen en welke woningprojecten er in de komende jaren gebouwd gaan worden. Daarnaast prioriteren we in het woningbouwprogramma op hoe kansrijk projecten zijn. Dit woningbouwprogramma geeft de gemeente houvast en overzicht van de woningportefeuille en de woningbouwopgave die we willen realiseren. We monitoren de voortgang van het woningbouwprogramma. Elke twee jaar herijken we het woonbehoefteonderzoek en passen we het woningbouwprogramma na 2030 hierop aan. Op deze manier blijven onze ambities en woningbouwprogrammering actueel en passend bij de toekomstige woningvraag.

3. Juiste woningen op de juiste plek

Bij het bouwen van woningen zetten we in op het bouwen van de juiste woning op de juiste plek. Medemblik bestaat uit 17 kernen. Uit de bewonersenquête en het woningmarktonderzoek blijkt dat de vraag naar (nieuwe) woningen er in alle kernen is. Veel mensen willen graag blijven wonen in de kern waar ze nu ook wonen. Dit geldt voor starters (die nu vaak nog bij hun ouders wonen) maar ook voor mensen die graag willen doorstromen naar een kleinere, levensloopbestendige woning (zoals ouderen). Hierom zetten we in op het bouwen van woningen in alle kernen. Hiermee voorzien we in de vraag naar woningen per kern en dragen we ook bij aan de leefbaarheid van de kernen. De ambitie hierbij is dat het totale woningbouwprogramma naar rato van het huidige aantal woningen per kern over de gemeente wordt verdeeld. Dit is ook vastgelegd in het ‘Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2023’ en het hierboven beschreven woningbouwprogramma.

4. Kansen voor flexwoningen

Om de grote vraag naar woningen op de korte termijn op te vangen zetten we in op het realiseren van tijdelijke flexwoningen. Met name voor woningzoekenden die lastig een woning kunnen vinden maar wel snel een woning nodig hebben kan een tijdelijke flexwoning een oplossing zijn. De doelgroep die hierbij aansluit is breed. Denk hierbij aan starters, spoedzoekers (zoals personen die net gescheiden zijn) en statushouders. Ons uitgangspunt bij het realiseren van tijdelijke flexwoningen is dat binnen deze projecten verschillende doelgroepen door elkaar wonen. We inventariseren op welke locaties het bouwen van tijdelijke flexwoningen interessant kan zijn, vooruitlopend op een permanente invulling van deze locaties.

5. Faciliteren bijzondere woonvormen

We faciliteren bijzondere woonvormen zoals wonen op het water (woonboten), tiny houses en collectief/coöperatief particulier opdrachtgeverschap. Voor wonen op het water en vormen van collectief/coöperatief particulier opdrachtgeverschap stellen we kaders en beleidsregels op waarbinnen deze woonvormen plaats kunnen vinden. Zie de voorbeelden op de volgende pagina’s.



Havenlofts, Rotterdam.
(beeld: Cathelijne Beckand)

Wonen op het Water – Woonboten
Woonboten is een verzamelnaam voor woonvormen op het water. Een woonboot is een vaartuig dat bedoeld is om op te wonen en niet (meer) om mee te reizen. Het kan een ponton met opbouw zijn, een voormalig zeil- of binnenvaartschip of een drijvende waterwoning. De ruimte op land is schaars, maar de gemeente Medemblik is ook een waterrijke gemeente. Woonboten kunnen zorgen voor een alternatief voor woningzoekenden. De gemeente staat daarom positief tegenover initiatieven met woonvormen op het water.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
Bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkelt een groep burgers samen hun woongebouw of wijkje. CPO is een middel om bewoners samen en naar eigen wens hun woningen te laten bouwen en zo hun buurt vorm te geven. Dit kan op eigen initiatief, maar kan ook op initiatief van een gemeente of een andere grondeigenaar. In de traditionele vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap treedt de groep particulieren op als opdrachtgever voor het gezamenlijke woningbouwproject. Ieder lid van deze groep zal echter uiteindelijk een eigen individuele woning in eigendom verkrijgen, al dan niet met gedeelde voorzieningen via een VvE. De gemeente stimuleert deze vorm van woningbouw, omdat CPO bouwen zorgt voor meer binding met de eigen woning en de buurt.



CPO de Groene Mient
Den Haag (beeld: BZK)



De Kleine Burg, Rotterdam.
(beeld: de Volkskrant)

Tiny Houses
Het leven in een cluster van kleine vrijstaande woningen in een duurzame woon- en leefomgeving staat centraal bij het Tiny House concept. De bewoners streven hierbij naar een minimalistische en milieubewuste levensstijl binnen een hechte gemeenschap. Een Tiny House kent een vloeroppervlak van maximaal 40 vierkante meter.



De Warren
(beeld: Natrufied Architecture)

Wooncoöperatie
Bij wooncoöperaties richten toekomstige bewoners samen een vereniging op: de wooncoöperatie. De leden van een wooncoöperatie zijn samen verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw én het beheer van hun gebouw. Anders dan bij traditionele CPO blijft het eigendom van de woningen en eventuele gemeenschappelijke ruimtes van de wooncoöperatie. De leden huren hun woning van hun wooncoöperatie.
Op deze manier hebben de bewoners veel zeggenschap over hun leefruimte én zijn zijcollectief eigenaar, terwijl ze individueel huren. Het voordeel van deze ontwikkelvorm is dat de woningen niet eenmalig, maar blijvend betaalbaar zijn.

Flexwoningen
Flexwoningen zijn verplaatsbare woningen die voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving Nieuwbouw en vrijstaand, geschakeld of gestapeld geplaatst worden op een locatie met een tijdelijke bestemming. Flexwoningen bieden een uitkomst voor acuut woningzoekenden en kunnen gerealiseerd worden in de sociale- en middenhuur.



Buurtschap te Veld
Eindhoven (beeld: Modulair Nederland)





4.
Prettig wonen voor ouderen

Voor wie

We worden gemiddeld steeds ouder: Door vergrijzing worden huishoudens steeds kleiner en zijn meer afhankelijk van zorg. Onze bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan bij de woon(zorg) behoefte van ouderen. Bestaande woningen zullen hier beter op aangepast moeten worden en in de nieuwbouw moet hier ook meer rekening mee worden gehouden. We gunnen onze ouderen een prettige oude dag in onze gemeente.

Analyse

Ouderen

Op dit moment heeft de gemeente Medemblik naar verhouding een iets oudere bevolkingssamenstelling dan gemiddeld in Westfriesland en Nederland. Het geboorteoverschot in Medemblik is sinds 2019 negatief en al jaren trekt met name de leeftijdsgroep tussen de 15 en 24 jaar weg uit de gemeente. Het aantal kleine 75+ huishoudens groeit daarentegen tot 2033 met ca. 1.400. Er is dus sprake van vergrijzing én ontgroening. Deze trend zet zich door tot 2040. Ouderen in de regio hebben voorkeur voor appartementen of kleinschalige grondgebonden hofjeswoningen. Veel oudere huishoudens blijven echter in hun huidige woning wonen. Enerzijds omdat er weinig geschikte alternatieven zijn binnen de gemeente, anderzijds omdat ze nog vitaal genoeg zijn. Het kan ook zijn dat zij zeer gehecht zijn aan of afhankelijk zijn van hun sociale netwerk in hun eigen dorp of stad.

Terwijl de groep ouderen in omvang toeneemt door demografisch verloop, wordt er door de Rijksoverheid niet gestuurd op verdere uitbreiding van het aantal verpleeghuisplekken voor intramurale zorg. De groeiende groep ouderen, waarvan een deel in min of meerdere mate zorgbehoevend is, is steeds meer toegewezen op de eigen woning voor het ontvangen van zorg. Het verlenen van zware zorg door zorgkantoren in de eigen woning (extramuraal) is een knelpunt dat in de toekomst alleen maar groter wordt. Regionaal wordt via de Taskforce Wonen en Zorg (Noord-Holland Noord) en het Westfries Woonzorgpact (Westfriesland) gewerkt aan het ontwikkelen van passende woon-zorgoplossingen die bijdragen aan de stijgende vraag naar wonen en zorg voor ouderen.

Ambities

1. We maken onderscheid tussen kernen:

Voor de steeds groter wordende doelgroep ouderen is er behoefte aan nieuwe, levensloopbestendige woonvormen, waar mogelijk geclusterd met een ontmoetingsplek en in nabijheid van dagelijkse (zorg)voorzieningen. Deze woonzorgcirkels kunnen gerealiseerd worden in de nieuwbouwopgave. Maar ze kunnen ook gevonden worden in de bestaande bebouwing door vrijkomende woningen rondom voorzieningen strategisch toe te wijzen. We werken hiervoor nauw samen met de woningcorporaties en zorgpartners. Voor voldoende draagkracht voor geclusterde woonvormen wordt een minimale omvang van een kern van 2.000 inwoners aangehouden. Op deze manier kan er voldoende draagvlak voor voorzieningen zijn en zorg aan huis ook in de toekomst goed en efficiënt geleverd blijven worden. De minimale omvang van dit soort geclusterde wooncomplexen is, afhankelijk van de intensiteit van de zorgbehoefte, 12–20 woningen. Bij eigen grondposities sturen we actief op de realisatie van geclusterde woonvormen met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, indien de locatie hier geschikt voor is.



GEMEENTE Medemblik

Andere initiatiefnemers proberen we hiertoe te verleiden. Bij de kleinere dorpskernen is het belangrijk gemeenschapskracht te faciliteren of eventueel aan te sluiten bij het zorg- en voorzieningennetwerk in een grotere kern. We staan in principe positief tegenover het realiseren van (pré)mantelzorgwoningen op het erf van mantelzorgverleners of mantelzorgontvangers. Zo kunnen inwoners ook als ze ouder of zorgbehoevend zijn blijven wonen in de eigen woonomgeving, zodat buren, familie en mantelzorgers betrokken blijven.

2. In de nieuwbouw zetten we in op levensloopbestendigheid.

Dé oudere bestaat niet. De doelgroep ouderen omvat zowel actieve gepensioneerde huishoudens die nog vele jaren zeer zelfredzaam kunnen zijn, als huishoudens die zeer zorgbehoevend zijn. Ook zijn er grote verschillen in financiële mogelijkheden. Daarom zetten we zowel in de huur- als koopsector, in zowel het betaalbare als duurdere segment, in op levensloopbestendige nieuwbouw. De gemeenschappelijke deler hierin is dat minimaal wonen, koken, slapen en badkamer/toilet gelijkvloers georganiseerd zouden moeten zijn. Daar waar we werken aan nieuwe zorggeschikte woonvormen betrekken we de zorgpartijen in de regio vooraf om te komen tot een passend programma. Bereikbare dagelijkse voorzieningen zijn voor ouderen cruciaal, daarom zetten we in op de toevoeging van woningen voor ouderen bij herontwikkeling van winkelcentra in de kernen.

3. We blijven het aanpassen van bestaande woningen faciliteren.

Hoewel we inzetten op de bouw van meer levensloopbestendige woningen, zal het merendeel van de ouderen (gewenst of ongewenst) blijven wonen in hun huidige woning. Op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015) kunnen inwoners een beroep doen op voorzieningen om de woning aan te passen aan een veranderende zorgvraag. Daarnaast zetten we de stimuleringslening en verzilveringslening woningverbetering voort. Met deze regelingen kunnen woningeigenaren onder gunstige voorwaarden een woningaanpassing(en) om de woning meer levensloopbestendig te maken financieren. Hierbij kan gedacht worden aan het installeren van een traplift of het realiseren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Ook faciliteren we meergeneratiewonen, waarbij ouderen bijvoorbeeld door hun woning te splitsen, kleiner en gelijkvloers kunnen wonen in hun eigen woonomgeving in de buurt van hun naasten.

4. We zetten in op doorstroming.

Het verhuizen naar een levensloopbestendige woning is voor veel ouderen geen makkelijke beslissing. Zowel praktische als emotionele belemmeringen spelen hierbij een rol. De woningcorporaties binnen Westfriesland zetten de doorstroomregeling in waarbij huurders die een sociale huurwoning achterlaten voorrang krijgen bij een andere huurwoning. Hiermee stimuleren we oudere huishoudens te verhuizen naar een passende woning. Regionaal onderzoeken we het aanstellen van een doorstroommakelaar voor particuliere woningeigenaren.

5. We zetten in op een veilige en toegankelijke leefomgeving.

Naast levensloopbestendige woningen is het van belang om de openbare ruimte ook toekomstgericht in te richten. Denk hierbij aan het zorgen voor drempelloze en dementievriendelijke looproutes, bereikbare voorzieningen en ruimte voor ontmoetingen en sociale controle bij nieuwe projecten. In de bestaande bebouwing nemen we aanpassingen in de openbare ruimte waar mogelijk mee binnen het reguliere groot onderhoud.







5. Huisvesting van aandachtsgroepen

Voor wie

Arbeidsmigranten, dak- en thuisloze mensen, urgent woningzoekenden en dreigend daklozen, mensen met een fysieke of verstandelijke beperking, statushouders, uitstroom uit intramurale wooninstellingenen woonwagenbewoners, zijn op het oog heel diverse groepen. Ze hebben echter gemeen dat zij op de reguliere woningmarkt niet makkelijk een woning kunnen vinden. Voor sommige van deze mensen is er meer nodig om goed te kunnen wonen, bijvoorbeeld ondersteuning of zorg. Sommige van deze doelgroepen zijn talrijk binnen de gemeente Medemblik en sommige doelgroepen zijn dit niet, maar moeten we wel kunnen faciliteren. Bij een aantal van deze doelgroepen zien we dat ze de laatste jaren toenemen in omvang en hun woonbehoefte druk legt op de betaalbare sociale huur. Voor mensen die tot deze groepen behoren willen we er zijn om hen waar mogelijk een reguliere (zelfstandige) passende woning te gunnen.

Analyse

Statushouders

Gemeenten zijn verplicht statushouders passende woonruimte aan te bieden op basis van de Huisvestingswet 2014. De Rijksoverheid bepaalt in de taakstelling elk half jaar aan hoeveel statushouders de gemeente een plaats moeten geven om te wonen. Dit doet zij op basis van het aantal inwoners van de gemeente. Door de verhoogde instroom van het aantal asielzoekers en de krappe woningmarkt is huisvesting een landelijk probleem, wat ook in Medemblik aan de orde is.

Kwetsbare inwoners

Voor kwetsbare inwoners (bijvoorbeeld jeugdzorg, maatschappelijke opvang, beschermd wonen (MO/BW) en slachtoffers van huiselijk geweld) is het essentieel om een passende plek te hebben om te wonen en leven. Zij hebben echter vaak een acute woonbehoefte, al dan niet in combinatie met een zorg/begeleidingsbehoefte. Voor kwetsbare inwoners geldt ook dat zij zo kort mogelijk intramuraal wonen en meer en meer toegewezen zijn op de reguliere woningvoorraad. Regionaal worden kwetsbare inwoners beter gespreid. De gesloten jeugdzorg wordt kleinschaliger en lokaler georganiseerd. Er zullen dus ook in Medemblik meer kleinschalige woonzorgvoorzieningen komen voor kwetsbare inwoners. In 2022 heeft de gemeente de nota Wonen en Zorg vastgesteld. Hierin staat omschreven waar initiatieven voor aandachtsgroepen en ouderen aan moeten voldoen.

Buitenlandse Werknemers

Het belang van buitenlandse werknemers voor ondernemers in de regio is groot. Het is belangrijk dat deze doelgroep passend bij de duur van hun verblijf wordt gehuisvest, zowel vanuit economisch als sociaal/ maatschappelijk oogpunt. Wanneer buitenlandse werknemers langer dan drie jaar werkzaam zijn binnen de regio definieren we deze werknemers als long-stay. Long-stay buitenlandse werknemers zullen in grote mate aanspraak willen maken op de reguliere woningvoorraad. Het is belangrijk voor de continuïteit van de regionale economie en de integratie van deze buitenlandse werknemers in de samenleving om in voldoende reguliere woningen voor (semi-) permanente huisvesting van deze doelgroep te voorzien. Ervaring leert dat ongeveer 35% van de instroom aan buitenlandse werknemers uiteindelijk terecht komt in reguliere woningen.

[12] Zorg die cliënten ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat onder andere om zorg in een revalidatiecentrum, instelling voor gehandicapten of instelling voor cliënten met langdurige psychische problemen.
[13] Actualisatie onderzoek arbeidsmigranten Noord-Holland Noord, Decisio, 6 juli 2022

Woonwagenbewoners

In de gemeente Medemblik zijn twee woonwagenlocaties: één in Wognum met zes standplaatsen, die beheerd wordt door de Woonschakel en één met 23 standplaatsen in Medemblik. Hiervan ligt het beheer, onderhoud en toewijzing van zeven standplaatsen op dit moment bij de gemeente Medemblik.

Woonwagenlocaties	Medemblik			Wognum
Aantal standplaatsen	2	14	7	6
Eigendom	De Woonschakel	Verkocht	Gemeente	De Woonschakel

Tabel 1 Woonwagenstandplaatsen binnen de gemeente Medemblik

Het maatschappelijke en juridische kader met betrekking tot woonwagenbewoning is in de periode 2014–2018 sterk gewijzigd. Woonwagenbewoning heeft de status van immaterieel Unesco erfgoed gekregen en het recht van woonwagenbewoners om te leven volgens hun culturele identiteit hoort door gemeenten gefaciliteerd te worden. Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft hiertoe in 2018 een beleidskader opgesteld. Gemeenten dienen specifiek beleid te hebben ten aanzien van woonwagens en standplaatsen, waarin rekening wordt gehouden met de culturele identiteit van het woonwagenleven en het wonen in familieverband, naar gelang de behoefte aan standplaatsen in de gemeente.

Ambities

1. Afspraken over de huisvesting van statushouders borgen we permanent in de prestatieafspraken met woningcorporaties.

We voldoen aan de wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Gezien de grote druk op de sociale woningvoorraad, de woonbehoefte van regulier woningzoekenden en andere urgenten[14], is dit geen makkelijke opgave. Daarom onderzoeken we ook onconventionele, meer flexibele oplossingen om zo sneller te kunnen sturen in de huisvesting van de steeds veranderende instroom van statushouders. Indien nodig willen we het aandeel toe te wijzen sociale huurwoningen aan urgenten tijdelijk verhogen, om aan de taakstelling te voldoen. Hierover stemmen we af met de woningcorporaties en maken we afspraken binnen de meerjarige prestatieafspraken.

2. We zetten in op voldoende geschikte woonruimte voor kwetsbare inwoners.

We sluiten voor deze opgave aan bij de regionale prestatieafspraken op het gebied van wonen en zorg. Deze gaan specifiek in op de huisvesting van deze kwetsbare doelgroepen. Op Westfries niveau wordt de woonbehoefte van deze doelgroepen in kaart gebracht, waarna de opgave over de regiogemeenten wordt verdeeld. Hierbij zal de focus van het opvangen en het bestrijden van dak- en thuisloosheid door de gemeente Hoorn meer verspreid worden over de andere regiogemeenten[15]. Via de regionale urgentieverordening kunnen woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben onder voorwaarden aanspraak maken op een direct toegewezen sociale huurwoning. We verhogen het maximale aandeel directe toewijzingen aan urgenten in de sociale huur in overleg met de woningcorporaties, zolang dit nodig is om alle doelgroepen te kunnen huisvesten. Daarnaast vragen we corporaties toe te zien op het spreiden van het aantal toewijzingen van sociale huurwoningen aan kwetsbare inwoners afhankelijk van het voorzieningenniveau van de wijk. Het op peil houden van de leefbaarheid binnen wijken is ook voor de gemeente een aandachtspunt. Afspraken hierover borgen we in de meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties.

[14] Urgenten zijn mensen die voldoen aan een van de criteria uit artikel 4, lid 8 van de Regionale Urgentieverordening Westfriesland. Zij krijgen door directe bemiddeling een woning toegewezen. Hieronder vallen onder andere statushouders, mantelzorg verleners/ontvangers en sloopurgenten.

[15] Aanvullende Prestatieafspraken Wonen en Zorg, Westfriesland, Companen (2023)

3. We beperken de druk op intramurale woonvoorzieningen en zetten in op zelfstandig wonen.
Op Westfries niveau zijn tussen gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties in de Samenwerkingsovereenkomst Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen (juli 2021) afspraken gemaakt over de huisvesting van de uitstroom uit intramurale voorzieningen[16] . Deze afspraken hebben als doel de duur van verblijf in intramurale voorzieningen te minimaliseren en doorstroming binnen MO/BW te stimuleren om zo mensen waar mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen en dakloosheid of gebrek aan zorg onder 18–23 jarigen te voorkomen. Woningcorporaties Het Grootslag en de Woonschakel stellen gezamenlijk jaarlijks 21 woningen binnen de gemeente Medemblik beschikbaar hiervoor. In de jaarschijven van de prestatieafspraken wordt gemonitord of dit aantal volstaat.

4. We zetten in op woonruimte voor Buitenlandse werknemers passend bij de duur van hun verblijf.
Medemblik heeft in 2021 beleid vastgesteld voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. Hierin is vastgelegd dat werkgevers en uitzendbureaus primair verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van short- en midstay[17] arbeidsmigranten. De gemeente ziet erop toe dat kwaliteit en veiligheid geborgd is bij de huisvesting van buitenlandse werknemers. Binnen dit beleid is het slechts bij hoge uitzondering toegestaan buitenlandse werknemers te huisvesten in reguliere woningen. We doen onderzoek naar het instellen van een vergunningplicht voor verhuurders aan buitenlandse werknemers om hier beter op te kunnen handhaven. We faciliteren de komst van een aantal locaties (met maximaal 300 bedden per locatie) voor huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers in onze gemeente. Een jaar na de realisatie van de eerste locatie gaan we dit evalueren en eventueel onze ambitie aanpassen. We houden in de woningbouwprogrammering rekening met het aantal buitenlandse werknemers die zich voor langere tijd in Nederland vestigen.

5. In de woningbouwprogrammering houden we rekening met de permanente woonbehoefte van aandachtsgroepen.
In de woningbouwprogrammering houden we rekening met de woonbehoefte van statushouders, kwetsbare inwoners en long-stay buitenlandse werknemers. Voor Medemblik is de verwachting dat de huisvestingsvraag voor deze doelgroepen in reguliere woningen op zo'n 75–95 woningen per jaar zal liggen tot 2033[18]. Dit aantal is meegenomen in de woningbouwambitie tot 2030.

6. We brengen woonwagens en standplaatsen als vast onderdeel onder in de prestatieafspraken met woningcorporaties.
Hierbij is de gemeente verantwoordelijk voor het in kaart brengen van de woonbehoefte, het opstellen van beleid en het realiseren van voldoende standplaatsen. De verantwoordelijkheid voor het verhuren en beheren van huurstandplaatsen ligt in principe bij woningcorporaties. Voor de huurstandplaatsen die nu nog beheerd worden door de gemeente gaan we in gesprek met de woningcorporaties.

7. We inventariseren de woonbehoefte onder huidige woonwagenbewoners van beide woonwagenlocaties.
Deze inventarisatie wordt gedaan op basis van het afstammingsbeginsel[19]. We brengen het demografisch verloop en (toekomstige) woonbehoefte van de twee woonwagenlocaties in kaart. De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan, zolang er behoefte aan is. Het streven is dat de wachttijd voor een woningzoekende woonwagenbewoners niet hoger is dan de wachttijd voor een reguliere huurwoning.

8. Toewijzingsregels voor huurstandplaatsen.
De gemeente stelt in afstemming met de woningcorporaties en een afvaardiging van woonwagenbewoners eenduidige regels vast, waarbij rekening gehouden wordt met het wonen in familieverband.

[16] Woon/zorg voorziening voor Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (MO/BW)
[17] Shortstay: verblijf korter dan 4 maanden, inschrijving in verblijfsregister verplicht. Midstay: Verblijf 4 maanden – 3 jaar, inschrijving in BRP verplicht
[18] Verdiepend Woonbehoefteonderzoek Gemeente Medemblik, Sweco, 18 juli 2023
[19] Afstammingsbeginsel: personen of hun ouders en/of grootouders moeten aantoonbaar in een woonwagen op een van de woonwagenlocaties in Medemblik hebben gewoond.



6. Leefbaarheid in de verschillende kernen

Voor wie

Medemblikkers wonen overwegend tevreden en zijn enthousiast over hun kern. De roep om gedurende de hele levensfase in de eigen kern te kunnen blijven wonen is groot. Aan de andere kant zijn er ook veel jongvolwassenen die de eigen kern juist verlaten. Voor de achterblijvers heeft dit gevolgen. Wij willen ruimte bieden aan eenieder die bewust wil investeren in zijn/haar eigen kern.

Analyse

De gemeente Medemblik bestaat uit 17 kernen. Hiervan zijn vier kernen aangemerkt als 'grote' kernen, te weten Andijk, Medemblik, Wervershoof en Wognum. De meeste kernen hebben een (gezamenlijke) dorpsraad die een kernvisie voor hun dorp of stad hebben opgesteld. Hoewel de kernen allemaal een eigen unieke karakter hebben, zijn er ook overeenkomsten die in de kernenvisies terugkomen. Met name in de kleinere kernen is er sprake van dubbele vergrijzing, waarbij oudere generaties blijven wonen en jongeren niet terugkeren naar de kern. Voor toekomstbestendige, blijvend hechte gemeenschappen is er behoefte aan meer betaalbare woningen voor starters en levensloopgeschikte woningen voor ouderen. Daarnaast zien we dat met name in de kleinere kernen voorzieningen wegtrekken uit het dorp. Dit wordt vaak als een gemis ervaren. Waar het gaat om publieke voorzieningen kan de gemeente hier actief in sturen. Hoe we dit doen is vastgelegd in het Lange Termijn Accommodatiebeleid. Bij commerciële voorzieningen kunnen we hier alleen in sturen door een zo gunstig mogelijk vestigingsklimaat te bieden.

Ambities

1. We benutten de mogelijkheden om woningen toegankelijker te maken voor onze eigen inwoners.

Vooral in de kleine kernen is het belang van een vitale gemeenschap essentieel voor de leefbaarheid van de kern. We verkennen de mogelijkheid die er nu al is binnen de Huisvestingswet om sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met een lokale maatschappelijke binding met de kern. Wanneer de nieuwe Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting aangenomen wordt, zullen we de nieuwe mogelijkheden voor toewijzing van nieuwbouw koopwoningen in het betaalbare segment aan huishoudens met lokale maatschappelijke binding ook meenemen in deze verkenning. Hiervoor is het nodig dat we een huisvestingsverordening opstellen, als aanvulling op de urgentieverordening die nu al regionaal van kracht is. Omdat de woningmarkt regionaal is, onderzoeken we of we deze huisvestingsverordening waar mogelijk ook regionaal kunnen oppakken. Het is van belang om maatwerk te leveren per kern om aan te sluiten bij de lokale behoefte.

2. Bij nieuwe woonwijken nemen we de behoefte aan voorzieningen integraal mee.

Bij de bouw van nieuwe wijken moet al in een vroeg stadium bekeken worden of en waar nieuwe dagelijkse voorzieningen nodig zijn. Hieronder vallen onder andere zorgvoorzieningen (huisarts, apotheek), onderwijs en welzijnsorganisaties, maar ook commerciële voorzieningen, zoals supermarkten.

3. Bij nieuwe woonwijken nemen we de behoefte aan ontspanning en recreatie integraal mee.

Bij de bouw van nieuwe wijken inventariseren we waar kansen liggen voor het creëren van mogelijkheden voor beweging, ontspanning en recreatie binnen het plan. We benutten hiervoor kansen die de locatie met zich meebrengt en sluiten aan op het bestaande netwerk van recreatieroutes en -voorzieningen binnen de regio.



7.
Duurzaamheid, groen en water

Voor wie

Klimaatverandering heeft grote gevolgen voor onze leefomgeving en onze wereld. Als we vervuilend blijven bouwen en wonen en onze woonwijken niet klimaatbestendig zijn ingericht, is de vraag niet of, maar wanneer we hier hinder van gaan ondervinden. Met deze Woonvisie willen we echt toekomstgericht bezig zijn. Niet alleen voor de komende 5 jaar en voor onze eigen gemeente, maar ook voor de lange termijn en de rest van de wereld.

Analyse

De gemeente Medemblik kwam in 2021 met het programma Duurzaam Medemblik. Het programma bestaat uit vijf pijlers: elektriciteit, warmte, grondstoffen, water & groen en mobiliteit. De huurwoningen van de woningcorporaties zijn de afgelopen jaren veelal verduurzaamd. De corporaties zijn goed op weg om in 2025 gemiddeld label A voor hun woningbezit te realiseren en voor 2030 geen woningen met E, F en G labels meer te hebben. Particuliere woningeigenaren zien dat verduurzaming van de eigen woning met name door hoge investeringskosten en lange terugverdientijd als een grote opgave. Voor de nieuwbouwopgave geldt dat nieuwe woningen al aardgasvrij en goed geïsoleerd zijn. Daarmee zijn nieuwe woningen al energiezuinig. Er gelden alleen geen wettelijke regels om ook circulair, klimaatadaptief te bouwen en rekening te houden met het behoud van biodiversiteit in nieuwe woonwijken. Ook voor de bestaande woonomgeving geldt dat aanpassingen nodig zijn in de openbare ruimte om risico's op wateroverlast, hitte en droogte te verminderen.

Ambities

1. We stimuleren verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Westfriesland formuleerde in het Pact van Westfriesland de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Daarom zet Medemblik in op de duurzame opwek van energie en op een aardgasvrije gemeente in 2050. Voor het aardgasvrij maken van de gemeente zet Medemblik in op twee sporen: gemeentebreed en kanswijken.
Gemeentebreed houdt in dat we voorlichting geven aan huiseigenaren over de voordelen van een energiezuinige woning en welke stappen hieraan bijdragen. Ook organiseert de gemeente gezamenlijke inkoopacties voor bijvoorbeeld zonnepanelen. Bij het Duurzaam Bouwloket kunnen huiseigenaren informatie vinden en advies inwinnen over verduurzamingsmaatregelen en subsidiemogelijkheden. Daarnaast staan de energiecoaches van Warm Medemblik inwoners terzijde voor energieadviezen.

Met financiële hulp uit het Nationale Isolatieprogramma komt de gemeente met een lokaal isolatieprogramma. Daarbij zetten we in op het verduurzamen van woningen in particulier eigendom met een laag energielabel (D, E, F en G).

Een zevental kanswijken selecteerden we om als eerste aan de slag te gaan. Bijvoorbeeld omdat hier kansen liggen voor de aanleg van een warmtenet of omdat deze wijk al energiezuinig is. Hierdoor kan de huiseigenaar de laatste stap naar aardgasvrij wonen eenvoudiger maken. De gemeente vindt het belangrijk dat de overstap naar aardgasvrij wonen betaalbaar is voor alle inwoners. Daarnaast moeten alternatieven voor aardgas realistisch en duurzaam zijn, ook voor de langere termijn.



2. Bij nieuwbouw zetten we in op energieneutraal bouwen, biodiversiteit, klimaatadaptatie, circulariteit en duurzame mobiliteit.

Bij de bouw van nieuwe wijken richten we deze meteen klimaatbestendig in en hebben we oog voor de realisatie van voldoende openbaar groen en de biodiversiteit. De richtlijnen hiervoor heeft de gemeente vastgelegd in de nieuwe Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR, herzien in 2023). In nieuwe woonwijken wordt minimaal 20% van de openbare parkeerplaatsen voorzien van een aansluiting voor een laadpaal. Medemblik is in november 2023 aangesloten bij het convenant toekomstbestendig bouwen. Dit convenant is getekend door meer dan 100 publieke en private partijen, waaronder verschillende gemeenten binnen Noord-Holland, Flevoland, Utrecht en Zuid-Holland. Het biedt een uniform toetsingskader waar in drie ambitieniveaus op duurzaamheidsaspecten kan worden getoetst.

3. We excelleren op duurzaamheid bij eigen ontwikkelingen.

Wanneer we zelf grond in bezit hebben bekijken we voorafgaand aan een ontwikkeling op welke duurzaamheidsaspecten we willen excelleren en goud scoren binnen het convenant toekomstbestendig bouwen. We maken hierin logische keuzes, waarbij we de kwaliteiten van de locatie benutten. Deze ambities nemen we mee in de als voorwaarde bij toekomstige ontwikkelingen.

Bijlage 1.
Uitvoeringsagenda 2024–2028

0.	Algemeen	Wanneer?
0.1	Naast de halfjaarlijkse woningbouwrapportage stellen we jaarlijks een Woonbrief op voor de raad over de voortgang van de acties uit de woonvisie	2025–2028
0.2	We starten op tijd met het opstellen van een nieuwe woonvisie voor de periode vanaf 2029	2028
0.3	We maken nieuwe meerjarige prestatieafspraken met onze woningcorporaties en hun huurdersraden voor de periode 2025–2028	2024
0.4	We passen het generiek afwegingskader aan op basis van deze woonvisie	2024

1.	Betaalbaarheid en Beschikbaarheid	
1.1	De afspraak om in nieuwe projecten 35% sociaal, 35% betaalbaar en 30% vrije sector te realiseren verwerken we in het generiek afwegingskader	2024
1.2	We stellen een sociaal vereveningsfonds in werking	2024
1.3	We doen onderzoek naar inkomensafhankelijke huur/koopcombinaties	2025
1.4	We verstrekken startersleningen	2024–2028

2.	Bestaande Woningvoorraad	
2.1	We stellen een beleidskader voor woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur op	2024
2.2	We zorgen voor duidelijke regels over het wonen in bijgebouwen en transformatie van vrijkomend agrarisch vastgoed	2024

3.	Nieuwbouw van Woningen	
3.1	We stellen een beleidskader op voor wonen op het water	2024
3.2	We evalueren het beleidskader voor wonen op het water	2026
3.3	We stellen een beleidskader op voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap / Wooncoöperaties	2025
3.4	We doen een onderzoek naar mogelijk geschikte initiatieven/locaties voor flexwonen	2024
3.5	We voeren een nieuw woonbehoefteonderzoek uit in 2025 en herijken en verlengen het woningbouwprogramma	2025
3.6	We passen de parkeernorm waar mogelijk en wenselijk aan indien deze belemmerend werkt bij nieuwbouw en/of transformatieprojecten	2025
3.7	We stimuleren ontwikkelaars om te bouwen voor ouderen en starters	2024–2028

4.	Prettig wonen voor ouderen	Wanneer?
4.1	We onderzoeken in regionaal verband het aanstellen van een woon/zorg coördinator en doorstroommakelaar	2024
4.2	We onderzoeken de mogelijkheden om geschikte woningen rondom voorzieningen strategisch toe te wijzen aan ouderen samen met woningcorporaties en zorgpartners	2025
4.3	Bij eigen grondposities sturen we actief op de komst van levensloopbestendige woningen en/of geclusterde woonvormen met gedeelde voorzieningen als de locatie hiervoor geschikt is	2024–2028

5.	Huisvesting van aandachtsgroepen	
5.1.	We sluiten aan bij regionale prestatieafspraken Wonen en Zorg en verankeren deze in de lokale meerjarige prestatieafspraken	2024
5.2	We doen, in regionaal verband, onderzoek naar de specifieke woonzorgbehoefte van verschillende aandachtsgroepen en ouderen	2024
5.3	We evalueren en actualiseren de gemeentelijke nota Wonen en Zorg uit 2022	2025
5.4	We stellen een meldpunt in werking waar huurders, woningzoekenden en anderen terecht kunnen met signalen over ongewenst verhuurgedrag in het kader van de Wet Goed Verhuurderschap	2024
5.5	We doen onderzoek naar een vergunningsplicht voor het huisvesten van buitenlandse werknemers	2024
5.6	We voldoen aan de jaarlijks door het Rijk opgelegde taakstelling voor het huisvesten van statushouders	2024–2028
5.7	We verankeren woonwagenbewoners in de meerjarige prestatieafspraken	2024
5.8	We doen een woonbehoefteonderzoek onder woonwagenbewoners	2026
5.9	We stellen eenduidige toewijzingsregels voor vrijkomende huurstandplaatsen op	2026

6.	Leefbaarheid in de Verschillende kernen	
6.1	We onderzoeken de mogelijkheden om lokaal woningen toe te kunnen wijzen via een huisvestingsverordening, indien mogelijk in regionaal verband	2024
6.2	We implementeren een huisvestingsverordening	2025
6.3	We stellen een normenkader op voor maatschappelijke en dagelijkse commerciële voorzieningen voor nieuwbouwplannen	2024

7.	Duurzaamheid, groen en water	
7.1	Bij aanvang van een plan bepalen we samen met de initiatiefnemer het ambitieniveau binnen het convenant toekomstbestendig bouwen	2024–2028
7.2	Bij eigen ontwikkelingen bepalen we op welke duurzaamheidsaspecten we willen excelleren	2024–2028

Bijlage 2.
Verantwoording geconsulteerde partijen

Voorafgaand aan het opstellen van deze woonvisie is een-op-een gesproken met de volgende externe stakeholders en samenwerkingspartners:

- Woningcorporaties: Woningstichting Het Grootslag en de Woonschakel
- Huurdersraad De Woonschakel en Huurdersraad De Driehoek (Het Grootslag)
- Marktpartijen: via het beleidsberaad van de Woningmakers op 18 september 2023
- Zorginstellingen: De Omring en Wilgaerden Leekerweide Groep
- De Provincie Noord-Holland

Tijdens de 'avond van het wonen' op 5 oktober 2023 een brede vertegenwoordiging van externe stakeholders en samenwerkingspartners aanwezig, waarvoor aanvullend op bovenstaande partijen makelaars, belangenorganisaties en regiogemeenten waren uitgenodigd.
Dorpsraden zijn betrokken via de regionale dorpsradenbijeenkomst op 2 oktober 2023 en de reflectiebijeenkomst op 19 oktober 2023 in samenhang met het traject voor de omgevingsvisie.
Bewoners zijn betrokken via een kleinschalige digitale enquête. Deze enquête is beantwoord door zo'n 500 inwoners. Hierna is een verdiepende enquête verstuurd welke beantwoord is door zo'n 75 inwoners.

Aanvullende bijlagen:

3. Woonbehoefteonderzoek Medemblik (Sweco, juli 2023)
4. Samenvatting enquêteresultaten Woonvisie gemeente Medemblik (oktober / november 2023)
5. Verslag avond van het wonen 5 oktober 2023

Hoe ziet uw ideale woning eruit als u ouder bent en uw eventuele kinderen het huis uit zijn, maar nog niet zorgbehoevend bent



Wat voor woning past bij een betaalbare woning voor starters?



Voorzieningen in de eigen kern



Voorzieningen in de naburige kern

