

Informatienota raad

Zaaknummer	Z-23-450486
Documentnummer	DOC-23-668809
Van	College
Datum	4 april 2023
Onderwerp	Informatienota Woondossier 2023

Ter informatie

Kennis nemen van:

Informatienota Woondossier 2023

Aanleiding

In februari 2022 is een informatienota Wonen gedeeld met de raad. In deze nota is de toezegging gedaan de raad halfjaarlijks te updaten op dit dossier. Omdat er veel zaken eind 2022 nog in ontwikkeling waren is dit uitgesteld en brengen wij u nu middels deze nota op de hoogte van de verschillende onderwerpen.

Op Nationaal, Provinciaal, Regionaal en Gemeentelijk niveau is er veel gaande op het woondossier. Dit jaar staan een aantal onderwerpen geagendeerd op de BTA. Om de relatie tussen de verschillende onderwerpen te schetsen is dit overzicht opgesteld. In bijlage 1 is een schematische weergave van de onderwerpen te zien. Parallel aan de ontwikkelingen op het woondossier loopt op dit moment het traject voor de omgevingsvisie van de gemeente Medemblik. De omgevingsvisie gaat over de ruimtelijke ontwikkeling van de fysieke leefomgeving met aandacht voor onder andere wonen. Omdat wonen slechts een onderdeel hiervan is, wordt hier niet specifiek op ingegaan.

Kernboodschap

Met deze informatienota voorzien wij u van actuele informatie over het woondossier in Medemblik in haar Westfriese, provinciale en nationale context. Onderstaand zijn de verschillende onderwerpen toegelicht:

Nationaal

Nationale programma's (2022)

In maart 2022 heeft de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Woon- en Bouwagenda en programma Woningbouw bekend gemaakt. Deze moeten leiden tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen.

Het Rijk werkt volgens zes lijnen. Hierover zijn gedurende het eerste half jaar van 2022 verschillende programma's gepresenteerd. De zes lijnen/programma's zijn:

- Verduurzaming gebouwde omgeving
- Een thuis voor iedereen
- Betaalbaar wonen
- Wonen en Zorg voor ouderen
- Versnellen woningbouw
- Leefbaarheid en veiligheid

In deze zes programma's zijn de ambities van het Rijk voor de verschillende onderwerpen voor de aankomende jaren vastgelegd.

Wet Regie Volkshuisvesting (2023)

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting geeft het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen regie te voeren op de volkshuisvesting aansluitend op de ambities uit de nationale programma's. Overheden krijgen in de wet meer grip op hoeveel woningen, waar en voor wie wordt gebouwd en meer grip op mogelijkheden voor de versnelling van woningbouw. Momenteel is de Wet Regie Volkshuisvesting in consultatie.

Wijziging huisvestingswet (2023)

Het wetsvoorstel regelt onder meer dat gemeenten bij de uitgifte van huisvestingsvergunningen vaker voorrang mogen geven aan personen die maatschappelijke of economische binding hebben met de gemeente. Een huisvestingsvergunning is een vergunning om in een goedkopere huurwoning te mogen wonen. Daarnaast krijgen gemeenten de mogelijkheid om extra voorrang te geven aan bepaalde beroepsgroepen, zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten. Ook krijgen gemeenten de mogelijkheid om voor het bewonen van koopwoningen tot de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (€ 355.000 in 2022) een huisvestingsvergunning te eisen. Binnen de regio Westfriesland is belangstelling voor de nieuwe sturingsinstrumenten uit deze wet.

Taskforce Wonen en Zorg

De Taskforce Wonen en Zorg is een initiatief van VNG, Aedes, ActiZ, ZN en de ministeries VWS en BZK en stimuleert en ondersteunt gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties bij een gezamenlijke aanpak van de woonzorgopgave. De Taskforce werkt met een landelijk dekkend netwerk van ambassadeurs die het gesprek op lokaal/regionaal niveau aanjagen. Daarnaast lost de Taskforce hardnekkige problemen op die aanpak van de opgave in de weg staan. De regiogemeenten hebben in 2022 een intentieverklaring getekend voor de taskforce, waarbij wethouders Wonen van de gemeente Hoorn en Drechterland bestuurlijk vertegenwoordigers zijn. De ambtelijke vertegenwoordiging is echter gering. Binnen de regio wordt een voorstel opgesteld om een regionale programmamanager wonen en zorg aan te stellen om de coördinatie beter te stroomlijnen.

Provinciaal

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de periode 2020-2025. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet. De Woonagenda bestaat uit drie delen die samen, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, de uitvoeringsagenda van de provincie voor de komende vijf jaar bevat:

1. Actieagenda 2020-2025
2. De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten
3. Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid.

Woondeal Noord Holland Noord (2023)

Als onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda heeft de regio Noord-Holland Noord (NHN) aan een nieuwe Woondeal gewerkt. In de Woondeal worden de woningbouwafspraken die in het najaar van 2022 zijn gemaakt tussen provincie en het Rijk verder geconcretiseerd.

Het Addendum op de Woondeal NHN van oktober 2022 is voor de regio NHN de basis om te komen tot afspraken met het Rijk in de nieuwe Woondeal. In het Bestuurlijk Overleg wonen NHN op 7 februari 2023 is gebleken dat de partijen (het Rijk, de provincie en de gemeenten) overeenstemming hebben gevonden over de woondeal NHN. De woondeal NHN is op 15 maart 2023 getekend door de minister, de provincie en de gemeenten in de regio NHN. Over de verdeling van de betaalbaarheidsopgave binnen de regio Westfriesland (30% sociaal in de voorraad en 65% betaalbaar in de nieuwbouwopgave) in de Woondeal zullen de regiogemeenten nadere afspraken moeten maken.

Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA

De MRA heeft een convenant waarin duurzaamheidsaspecten in nieuwbouwplannen worden geborgd. In dit convenant is een toetsingskader opgenomen dat raakvlakken heeft met de duurzaamheidsaspecten uit het regionale en gemeentelijke afwegingskader. In het toetsingskader zijn verschillende doelstellingsniveaus van duurzaamheid opgenomen, waarbij het laagste niveau soms verder gaat dan het huidige afwegingskader en soms gelijk is aan wettelijke verplichting. Vanuit de provincie wordt gevraagd of andere gemeenten bij dit convenant aan willen sluiten. Dit moeten wij als gemeente nog uitzoeken. De criteria uit het toetsingskaders zouden dan overgenomen kunnen worden in het generiek toetsingskader van Medemblik of het Westfries kader.

Monitor Plancapaciteit

Ieder jaar geven alle gemeenten in Noord-Holland de huidige plancapaciteit door aan de provincie. De informatie over de plancapaciteit wordt verwerkt in het dashboard van de monitor plancapaciteit. Op deze manier is de plancapaciteit van de Noord-Hollandse gemeenten inzichtelijk. Voor Medemblik is deze informatie in op 10-3-2023 aangeleverd.

Regionaal

Woonakkoord West-Friesland 2020-2025 (2021)

Het woonakkoord is gesloten tussen Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, hierna genoemd 'de Provincie' en de colleges van burgemeester en wethouders van de bestuurlijke regio Westfriesland. In het woonakkoord bevestigen partijen hun bestuurlijke intenties met betrekking tot het woondossier voor de aankomende jaren. In het woonakkoord zijn opgaven en acties vastgelegd. Partijen beogen met het woonakkoord geen juridisch afdwingbare verplichtingen vast te leggen. Het Woonakkoord is getekend in 2020.

Westfries afwegingskader (2021)

De regio Westfriesland heeft een regionale woonvisie tot 2026. Ter uitvoering van de regionale woonvisie is de regio met de provincie een woonakkoord 2020-2025 overeengekomen. In het woonakkoord is afgesproken om het regionale afwegingskader wonen aan te passen aan de afspraken uit dit akkoord. Het afwegingskader is de basis voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Alle uit te werken harde en zachte woningbouwplannen onderbouwen, beoordelen en stemmen de gemeenten regionaal af aan de hand van de criteria in dit afwegingskader. Naar aanleiding van de verdeling van de betaalbaarheidsopgave uit woondeal en het woonbehoefteonderzoek zal het afwegingskader later in 2023 aangepast moeten worden.

Woonbehoefte onderzoek Westfriesland (2023)

Eind 2022 is het regionale woonbehoefte onderzoek opgeleverd. In dit woonbehoefte onderzoek is onderzocht wat de huidige behoefte naar woningen in de regio is. Hierbij is ook rekening gehouden met instroom vanuit de MRA en de woningvraag vanuit bijzondere doelgroepen. Geconcludeerd wordt dat de huidige regionale woningbouwambitie van 900 woningen per jaar tot 2032 opgehoogd zou moeten worden tot 1300 woningen per jaar. Momenteel loopt er een verdiepend woonbehoefte onderzoek waarin specifiek ingegaan op de woningbehoefte in Medemblik. Hierin wordt ook gekeken naar de behoefte naar kern. De uitkomsten van dit onderzoek zijn een bouwsteen voor de nieuwe Woonvisie van Medemblik.

Regionale Urgentieverordening 2023 (wordt geactualiseerd in 2023)

De regio Westfriesland heeft een regionaal woningverdeelsysteem en een regionale huisvestingsverordening. Iedere gemeente stelt de verordening in haar eigen gemeenteraad vast. Op grond van deze verordening beoordeelt een regionale urgentiecommissie aanvragen voor voorrang op een sociale huurwoning. Deze verordening moet eens in de vier jaar worden herzien. Voor juli 2023 moeten de gemeenten daarom een nieuwe verordening vaststellen. Een werkgroep van regionale gemeenten, corporaties en urgentiecommissie (RUC) heeft deze nieuwe verordening opgesteld en wordt in juni ter besluitvorming aan de Westfriesse gemeenten voorgelegd. De grootste verandering in de nieuwe urgentieverordening ten opzichte van de huidige is een verandering in de eisen waaraan je moet voldoen om urgentie te krijgen bij echtscheiding/verbreken samenleving.

Regionale Woon-zorg prestatieafspraken (2023)

Eind 2020 heeft de gemeente Hoorn voor de regio Westfriesland, een Rijkssubsidie gekregen om een brede aanpak van dak- en thuisloosheid een impuls te geven. Eén maatregel is het maken van afspraken met woningcorporaties en zorgorganisaties. De Westfriesse gemeenten willen hier door middel van aanvullende prestatieafspraken met woningcorporaties, huurders/cliëntenorganisaties, zorgorganisaties en het zorgkantoor invulling aan geven. Deze afspraken zullen toegevoegd worden aan de reguliere prestatieafspraken die gemeenten maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Zo faciliteren de gemeenten in Westfriesland de (toekomstige) woon-, welzijn-, en zorgbehoeften van ouderen en kwetsbare groepen. Denk bijvoorbeeld aan afspraken over o.a. aantrekkelijke woonoplossingen en andere voorzieningen om mensen langer thuis te laten wonen. De regionale prestatieafspraken zijn opgesteld door Companen. Er ligt nu een definitieve conceptversie die in juni in VVRE/Madivosa is gepland. De inhoud van dit traject heeft veel raakvlakken met de taskforce wonen en zorg.

Woningbouwmonitor (2023)

Dit jaar worden de gemeenten van Westfriesland begeleid door Primaned in het vergroten van projectinzicht gedurende de woningbouwprojecten, met als doel om te komen tot snelle start bouw. Deze inzichten worden samengebracht in een regionaal dashboard. Hierin worden ondermeer de projectplanningen met de geplande woningbouw, Monitor Plancapaciteit, Managementrapportage Woningbouwproductie gekoppeld. Het dashboard monitort de voortgang van de woningbouwprojecten in de regio, met als doel inzicht in de (verwachte) realisatie van de regionale doelstellingen uit het afwegingskader wonen WF en het woonakkoord. De ontwikkeling van het dashboard is een van de acties uit het woonakkoord.

Gemeentelijk

Opstellen Woonvisie Medemblik (Q4 2023)

In het tweede half jaar van 2023 gaat de gemeente aan de slag met het samenstellen van een gemeentelijke woonvisie. In de woonvisie komen de opgaven op het gebied van wonen in de periode tot 2030 aan bod. Ook aangenomen moties en toezeggingen op het gebied van woonbeleid worden meegenomen in dit traject, evenals het meerjarenprogramma woningbouw. Tijdens dit traject wordt u als raadslid betrokken om input te leveren op de strategische thema's in de woonvisie. Daarnaast betrekken we ook stakeholders en inwoners via een participatieproces.

Grondbeleid (Q3 2023)

In het grondbeleid wordt bepaald wanneer wordt gekozen voor actief en wanneer voor faciliterend grondbeleid. De gemeente heeft, vanwege haar ambities en wettelijke taken, op allerlei terreinen beleid vastgesteld. Bij faciliterend grondbeleid kan de gemeente sturen op het realiseren van dat beleid door haar publiekrechtelijke bevoegdheden volop in te zetten en aanvullend te streven naar privaatrechtelijke afspraken met private grondeigenaren. Die afspraken worden dan nagestreefd om meer te bereiken dan wat er publiekrechtelijk bereikt kan worden. Bij actief grondbeleid kan de gemeente, via de gronduitgifte, verdergaand sturen dan via afspraken met private grondeigenaren.

Nota Kostenverhaal (Q3 2023)

Bij deze nota is in bestuurlijk opzicht het meest relevant te bepalen dat de gemeente alle kosten van de kostensoortenlijst verhaalt, zoals bovenwijkse voorzieningen. Tot nu toe wordt alleen de Westfrisiaweg als een bovenwijkse voorziening verhaald, maar er zijn meer zaken die een bovenwijks karakter hebben. Ook het verhalen van plankosten door het ambtelijk apparaat wordt in de nieuwe nota beter geborgd. Verder kan bepaald worden of de gemeente compensatiebijdragen gaat opleggen aan locaties waar de gemeente zelf een lager percentage sociale huur- of -koopwoningen toestaat dan het percentage uit het aan te passen generiek afwegingskader.

Beter benutten bestaande woningvoorraad en beleid woningsplitsing/deling (onderdeel van Woonvisie)

Vanuit het Woondossier zijn er mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad uitgewerkt. Deze mogelijkheden bespreken we graag met externe stakeholders om erachter te komen wat in Medemblik het beste zou werken en wie dan wat precies op kan pakken. Het plan is om dit op te nemen in het (participatie)proces van de woonvisie.

Beleid Tiny Houses (Q4 2023)

Naar aanleiding van de aangenomen Motie 'Flexwoningen en Tinyhouses' van 10 november 2022 wordt op dit moment gewerkt aan een beleidsnotitie voor kaders voor tiny house initiatieven. De planning is dat deze in Q4 van 2023 wordt vastgesteld door de raad, tegelijkertijd met de woonvisie.

Zelfbewoningsplicht

Naar aanleiding van motie van de gemeenteraad van 25 november 2021 (inzake zelfbewoningsplicht) zijn er toezeggingen gedaan om te onderzoeken hoe de gemeente de instrumenten van zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding kan inzetten bij nieuw te bouwen woningen. Bij de beraadslaging over de moties heeft de wethouder toegezegd dat het college werkt aan de uitvoering van de zelfbewoningsplicht.

De zelfbewoningsplicht verplicht de koper van een woning deze gedurende een bepaalde periode verplicht zelf te bewonen, bijvoorbeeld voor een periode van 2 of 5 jaar. De zelfbewoningsplicht kan eventueel worden aangevuld met een verbod tot verkoop. Dit soort bepalingen in een overeenkomst worden ook wel antispeculatie bedingen genoemd omdat zij bedoeld zijn speculatie tegen te gaan. Verkoop van de woningen is dan slechts toegestaan onder bepaalde voorwaarden en na toestemming van het college van B&W. Het is de bedoeling dat zelfbewoningsplicht of antispeculatiebeding opgenomen wordt bij nieuwbouwwoningen.

Generiek afwegingskader 2022 (Actualisatie juni 2023)

Het generieke gemeentelijke afwegingskader is aanvullend op het regionale afwegingskader. In het huidige lokale Afwegingskader is voor het ontwikkelen van een nieuw woningbouwproject vanaf 11 woningen de eis van minimaal 50% huur / betaalbare koop vastgelegd. Dit huidige afwegingskader biedt onvoldoende handvatten om sociale huurwoningen en woningen in andere prijssegmenten waarvoor de vraag hoog is te borgen in nieuwe plannen. Om het realiseren van deze woningen bij nieuwe ontwikkelingen beter te borgen, zijn er aanpassingen in het Afwegingskader nodig. In het aangepaste Afwegingskader moeten de minimale percentages voor woningen in bepaalde prijssegmenten strakker worden geregeld. De planning is dat de aanpassingen in juni 2022 aan de raad worden voorgelegd. Mogelijk volgt er een volgende aanpassing wanneer op regionaal niveau nadere afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de betaalbaarheidsopgave uit de Woondeal binnen de Westfriese gemeenten.

Meerjarenprogramma Woningbouw (juni 2023)

Door het projectmanagementbureau zijn alle projecten en initiatieven vanaf 11 woningen in beeld gebracht. Dit biedt een planvoorraad van ca. 3200 woningen. Kijkend naar de woonbehoefte biedt ligt gewenste portefeuille op ca 2150 woningen. Er is dus ruim aanbod aan woningbouwinitiatieven. De initiatieven worden op dit moment geprioriteerd om tot de gewenste invulling van de portefeuille te komen. Deze actualisatie van het planaanbod wordt in juni aan de raad voorgelegd. Het meerjarenprogramma woningbouw wordt opgenomen in de woonvisie en is op 3 april in concept gepresenteerd aan uw raad.

Nota wonen en zorg 2022

De nota wonen en zorg is in september 2022 vastgesteld en biedt binnen de huidige beleidsmatige, financiële en demografische context een afwegingskader, dat bijdraagt aan verantwoorde gemeentelijke keuzes en het creëren van draagvlak in de gemaakte keuzes van maatschappelijke voorzieningen op het snijvlak van wonen en zorg in de gemeente Medemblik. Het doel van het afwegingskader is om zorg te dragen dat wooninitiatieven of bouwplannen voldoen aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente Medemblik, passen binnen de woningbehoefte op lange termijn en de Woonvisie van West-Friesland. Op dit moment is er nog geen wenselijke verbinding tussen de prestatieafspraken wonen en zorg van de regio en de nota wonen en zorg. De nota Wonen en Zorg wordt eind 2023/begin 2024 geëvalueerd.

Meerjarige prestatieafspraken corporaties (2025-2029)

De prestatieafspraken bestaan uit een meerjarige basis waarin de gezamenlijke visie wordt bepaald en aanvullend ieder jaar een jaarschijf met de doelstellingen en afspraken per jaar. De wens is er om deze afspraken wederkerig bindender te maken. Ook vanuit de voorgenomen wet regie op de volkshuisvesting wordt hier op landelijk niveau meer druk op gelegd. Voornemen van de gemeente Medemblik is om de corporaties ten tijde van het Woonvisietraject in 2023 nauw te betrekken, zodat de gemeentelijke woonvisie een basis kan vormen voor de Meerjarige prestatieafspraken met de corporaties.

Consequenties

niet van toepassing

Communicatie

Deze informatienota wordt nu aangeboden aan de raad, er is geen verdere communicatie hierover nodig.

Vervolg

Het voornemen is om de raad halfjaarlijks in te lichten met een actualisatie van deze informatienota.

Bijlagen

Bijlage 1 DOC-23-666772 Schematisch Overzicht Woondossier