

Raadsvergadering d.d. 15 februari 2024

Zaaknummer	Z-23-451491
Documentnummer	DOC-23-765847
Onderwerp	Woonvisie Gemeente Medemblik 2024-2028
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van d.d.16 januari 2024;

gelet op artikel 147, lid 2 van de gemeentewet

Overwegende dat

1. Het feit dat gemeenten verplicht zijn een actueel volkshuisvestingsprogramma ofwel woonvisie te hebben van maximaal 5 jaar oud en het vorige programma wonen van de gemeente Medemblik dateert uit 2018;

b e s l u i t

1. De woonvisie gemeente Medemblik 2024-2028 vast te stellen
2. Het Programma Wonen 2018-2026, vastgesteld op 22 februari 2018 in te trekken
3. Kennis te nemen van de Nota van Uitgangspunten Tiny Houses (bijlage 2)

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

De griffier,

De voorzitter,



Voorstel van het college d.d.16 januari 2024

Ter besluitvorming

Onderwerp

Woonvisie gemeente Medemblik 2024-2028

Aanleiding

Sinds de vaststelling van het vorige programma wonen van de gemeente Medemblik in 2018 is er veel veranderd, zowel op demografisch, als economisch en politiek vlak. Zo is het aantal huishoudens toegenomen en is de verwachting dat het aantal huishoudens tot 2033 met nog eens ca. 1000 toeneemt, waarbij de groei vooral te zien is in het aantal kleine, oudere huishoudens. Op economisch vlak is de problematiek nijpender geworden: De gemiddelde WOZ waarde van woningen is tussen 2020 en 2022 met 20% toegenomen, waardoor de koopmarkt voor starters nog moeilijker toe te treden was. Daarnaast is de zoektijd voor een sociale huurwoning ook verder toegenomen. Op politiek vlak is door het Rijk meer regie genomen op volkshuisvesting en hebben gemeenten meer mogelijkheden en verplichtingen opgelegd gekregen om te kunnen sturen op een woningvoorraad die aansluit bij de demografie. Deze geactualiseerde woonvisie geeft houvast voor het beleid op volkshuisvesting en woningbouw en is de basis voor een concreet uitvoeringsprogramma t/m 2028. Daarnaast is deze woonvisie een belangrijke bouwsteen voor de Omgevingsvisie die eveneens in 2024 wordt vastgesteld door uw raad. 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.

Voorstel

1. De woonvisie gemeente Medemblik 2024-2028 vast te stellen (bijlage 1)
2. Het Programma Wonen 2018-2026, vastgesteld op 22 februari 2018 in te trekken
3. Kennis te nemen van de Nota van Uitgangspunten Tiny Houses (bijlage 2)

Beoogd resultaat

We vergroten en verbeteren het woon- en huisvestingsaanbod.

Argumenten

1.1. De nieuwe woonvisie gemeente Medemblik 2024-2028 sluit aan bij de mogelijkheden en verplichtingen ingegeven door ontwikkelingen op volkshuisvesting op Rijksniveau

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 nieuwe wet met zich meebrengt. Zo kan deze woonvisie gelezen worden als het volkshuisvestelijk programma van de gemeente Medemblik. Daarnaast sluiten we aan bij de mogelijkheden en verplichtingen vanuit de Wijzigingswet Huisvestingswet 2014 en de Wet Goed Verhuurderschap.

1.2. De nieuwe woonvisie gemeente Medemblik 2024-2028 sluit aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken van de 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 welke partijen gesloten hebben op 15 maart 2023. Hierin is afgesproken 40.000 woningen te bouwen tot en met 2030, waarvan ca. 12.000 in Westfriesland. Partijen hebben afgesproken in totaal 2/3e betaalbaar¹ te bouwen en toe te werken richting

¹ Betaalbaar is in de Woondeal Noord-Holland Noord gedefinieerd als koop <€355.000,-, Middenhuur tot 187 WWS punten (< ca. €1.000,-) en Sociale huur. Deze betaalbaarheidsgrenzen worden jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.

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.

1.3. De nieuwe woonvisie gemeente Medemblik 2024-2028 vormt de basis voor de nieuwe meerjarige prestatieafspraken met woningcorporaties Het Grootslag en De Woonschakel.

1.4. De nieuwe woonvisie gemeente Medemblik 2024-2028 is het kader voor de invulling van de aangenomen moties en toezeggingen:

2. Het college stelt voor om de volgende moties en toezeggingen bij het vaststellen van de woonvisie als afgedaan te beschouwen.

Nr.	Onderwerp	toelichting
40 / 116	Motie Tiny houses en Flexwoningen en Toezegging Motie Flexwonen en Tiny Houses	Over Tiny houses is in de woonvisie opgenomen dat de gemeente Medemblik deze woonvorm ziet als een van de bijzondere woonvormen die gemeente Medemblik faciliteert (hoofdstuk 3, ambitie 5). Een nadere definitie van het begrip is opgenomen in de Nota van Uitgangspunten Tiny Houses, bijlage 2.
64 / 148	Motie v.o.d. Zelfbewoningsplicht en toezegging Motie Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding	Zelfbewoningsplicht is verankerd in hoofdstuk 1, ambitie 4 van de woonvisie, waarbij we kopers van een betaalbare nieuwbouw koopwoning verplichten de woning gedurende 3 jaar zelf te bewonen en in bezit te houden.
115	Motie Meer aandacht voor goedkope kleinere woningen	In hoofdstuk 1 ambitie 1 van de woonvisie introduceren we een nieuwe koopcategorie voor goedkope koopwoningen van 70% van de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen zoals vastgesteld door het Rijk en welke jaarlijks geïndexeerd wordt. In nieuwe projecten zou minimaal 10% van de woningen hieraan moeten voldoen
118	Motie Mogelijkheid woonboten onderzoeken	Over Woonboten is opgenomen in de woonvisie dat de gemeente Medemblik deze woonvorm ziet als een van de bijzondere woonvormen die gemeente Medemblik faciliteert (hoofdstuk 3, ambitie 5). In 2024 wordt een Beleidskader Wonen op het Water voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming.
129	Motie Generiek afwegingskader - parkeernormen	In hoofdstuk 2, ambitie 2 van de woonvisie is opgenomen dat de gemeente positief tegenover onderbouwd afwijken van de parkeernorm staat, bij ontwikkelingen waar de parkeernorm een belemmering vormt voor het gewenst te aantal te realiseren woningen.
146 / 239	Motie Kansrijke locaties flexwoningen en toezegging Motie kansrijke locaties flexwoningen	We zetten in de woonvisie in op de realisatie van tijdelijke flexwoningen om de vraag naar woningen op korte termijn op te vangen. We onderzoeken in 2024 op welke locaties het bouwen van tijdelijke flexwoningen mogelijk interessant kan zijn, vooruitlopend op een permanente invulling van deze locaties. (Actie 3.3).
152	Motie Betaalbaarheid koopwoningen jongeren	In de regio maken we ons hard voor het introduceren van een extra categorie goedkope koop. Lokaal doen we dit ook, zie ook toelichting motie 115.
98	Toezegging Ingekomen stuk doc. DOC-21-352345 Woningtekort starters	In de woonvisie wordt ingezet op een verhoging van het aandeel sociale huurwoningen en betaalbare en goedkope koopwoningen in het woningbouwprogramma. Daarnaast is het voornemen om in elke kern woningen toe te voegen aan de voorraad. Op deze manier dragen we bij aan het inlopen van het woningtekort onder starters.
174	Toezegging Opnemen aparte subcategorie voor betaalbare starters koopwoningen in nieuw afwegingskader	Zie toelichting motie 115.
181	Toezegging Tijdig in kaart brengen mogelijkheden nieuwe huisvestingswet	De nieuwe woonvisie sorteert voor op de mogelijkheden en verplichtingen die nieuwe wetsvoorstellen met zich mee brengen. In hoofdstuk 6, ambitie 1 stellen we voor om de mogelijkheden binnen de aanpassing van de huisvestingswet om een deel van de sociale huurwoningen en betaalbare nieuwbouwwoningen met

		voorrang toe te wijzen aan huishoudens met lokale maatschappelijke binding te benutten (actie 6.2). Dit zal verder verankerd moeten worden in een huisvestingsverordening (Actie 6.2),
250	Toezegging Regionale Huisvestingsverordening	Zie toelichting toezegging 181.
	Motie v.o.d. Voorrang voor eigen inwoners 21 december 2023 (ingetrokken)	Zie toelichting toezegging 181

2.1. De nieuwe woonvisie gemeente Medemblik 2024-2028 is onderbouwd middels een in juli 2023 opgeleverd woonbehoefteonderzoek

Het Woonbehoefteonderzoek is uitgevoerd door Sweco en is eerder met uw raad gedeeld. Het onderzoek is een verdieping van het in januari 2023 opgeleverde Westfries woonbehoefteonderzoek. Het woonbehoefteonderzoek gemeente Medemblik is te vinden in bijlage 2.3 van de Woonvisie.

2.2. Er heeft participatie plaatsgevonden met betrokken externe samenwerkingspartners en inwoners

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 was een brede vertegenwoordiging van externe stakeholders en samenwerkingspartners aanwezig, waarvoor aanvullend op bovenstaande partijen makelaars, belangenorganisaties en regiogemeenten waren uitgenodigd. Daarnaast waren ook gemeenteraadsleden uitgenodigd en aanwezig. Het verslag van de avond van het wonen is te vinden in bijlage 1.5 van de woonvisie.

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.

Inwoners zijn betrokken via een kleinschalige digitale enquête. Deze enquête is beantwoord door zo’n 500 inwoners. Hierna is een verdiepende enquête verstuurd, welke is beantwoord door zo’n 75 inwoners. De resultaten uit de verstuurde enquêtes zijn te vinden in bijlage 2.4 van de woonvisie.

Kanttekeningen

- 1.1 Hoewel de woonvisie voldoet aan de wettelijke vereisten voor een woonzorgvisie zijn de ambities en acties over wonen en zorg nog minimaal ingevuld. We sluiten hiervoor waar mogelijk en wenselijk aan bij ontwikkelingen en afspraken op Westfries niveau. Binnen de gemeente geven we gedurende de looptijd van de Woonvisie nadere invulling aan het dossier wonen en zorg in samenwerking met onze stakeholders (o.a. woningcorporaties en zorgpartners).

Financiën

De visie geeft richting aan beleid en heeft geen financiële consequenties. Wel hebben een aantal acties uit de uitvoeringsagenda financiële consequenties. Voor de uitvoering van deze acties zullen benodigde financiële middelen nader geïnventariseerd worden.

Uitvoering/evaluatie

In bijlage 1 van de Woonvisie is de uitvoeringsagenda thematisch 2024-2028 opgenomen. Hierin staan concrete acties onder de verschillende ambities benoemd voor de komende vijf jaar. Jaarlijks

stellen we een Woonbrief op voor de raad over de voortgang van de acties uit de Woonvisie. In bijlage 4 staat de uitvoeringsagenda chronologisch opgenomen.

Communicatie

Na vaststelling van de woonvisie delen we deze met alle betrokken externe partijen en publiceren we deze op onze website.

Bijlagen

Bijlage 1	DOC-23-769091	Concept woonvisie Gemeente Medemblik 2024-2028
Bijlage 1.3	DOC-23-765973	Woonbehoefteonderzoek gemeente Medemblik
Bijlage 1.4	DOC-23-769112	Samenvatting Enquêteresultaten Woonvisie gemeente Medemblik 2024-2028
Bijlage 1.5	DOC-23-765973	Verslag Avond van het Wonen 5 oktober 2023
Bijlage 1.6	DOC-23-772389	Uitvoeringsagenda Woonvisie gemeente Medemblik 2024-2028
Bijlage 2	DOC-23-769027	Nota van Uitgangspunten Tiny Houses

Commissie d.d.