

Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Zaaknummer Z-23-482395
Documentnummer DOC-24-860455
Naam commissielid T. Beerepoot/J. de Vries
Fractie VVD
Onderwerp Commissievragen VVD raadsce. 27-6 agendapunt 9.1
Woningbouwkader en Verordening verevening betaalbare
woningbouw
Datum waarop de vraag is gesteld 24 juni 2024
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur voorafgaand aan de commissievergadering.
Portefeuillehouder
Afdeling

Op blz 2 van het kader (Verplichte basis) staat onder doelstelling 3: woningbouw wordt primair in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

In de kolom daarnaast (Toetswaarde) staat daarvoor een prioriteitsvolgorde 1,2 en 3.

Onlangs heeft de provincie (via gedeputeerde Esther Rommel) beleid vastgesteld dat bekend staat als “straatje erbij”. Dit wordt ook vanuit het ministerie gepropageerd.

Hierdoor worden, na een jarenlang provinciaal verbod, voor het eerst weer kleinschalige woningbouwplannen aan de rand van kernen (landelijk gebied) toegestaan. Het restrictieve beleid is losgelaten.

Dat is dus, nemen wij aan, niet of vaak niet in “bestaand stedelijk gebied”.

1A	Waaronder valt dit in dit kader? Prioriteit nr 3 (Overige) ? Of is hier in dit stuk nog niet in voorzien?
antwoord	Deze locaties vallen onder prioriteit nummer 2 indien ze grenzen aan bestaande kernen.
1B	Staat Medemblik er ook voor open hiervan gebruik te maken, mocht bestaand stedelijk gebied niet voldoende zijn?
Antwoord	Ja. Om onze woningbouwdoelstellingen te kunnen halen realiseren we in onze gemeente echter ook -onder voorwaarden- graag nieuwe woningen buiten bestaand stedelijk gebied, in gebieden die zijn aangemerkt als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Op dit moment bieden de aanpassingen in de nieuwe concept omgevingsverordening van de Provincie NH alleen ruimte voor uitbreiding voor plannen van maximaal 25 woningen. Dit is in onze ogen wel een erg klein straatje.

Ook op blz. 2 van het kader (Verplichte basis) staat onder doelstelling 4: het plan draagt bij aan de aanwezige landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit.

Dit vervangt een doelstelling uit het huidige Generiek kader, waarbij staat vastgelegd dat het plan geen verslechtering van de omgeving mag inhouden.

Die formulering was door de raad in 2022 bewust gekozen. In een eerdere versie stond nl: geen verslechtering en liefst een verbetering.



Een woningbouwplan moest dus geen verslechtering zijn maar eigenlijk ook nog een meerwaarde hebben voor de omgeving. Een dubbele drempel.

Dit had tot gevolg dat nogal wat initiatieven telkens weer werden afgewezen aan de overlegtafel. De eisen lagen wel erg hoog.

Deze formulering is nu helemaal losgelaten en vervangen door het bovenstaande “draagt bij aan de aanwezige (...) kwaliteit”.

2.	Betekent dit nu een nieuwe positieve eis (een verbetering van kwaliteit voor de omgeving)? En daardoor een hogere norm dan “geen verslechtering” ? (Dat zou dan toch weer een wat strengere toets betekenen terwijl de raad juist een trede lager wilde gaan).
Antwoord	Nee, dit is een vereiste vanuit de provinciale omgevingsverordening. De gemeente Medemblik hanteert geen strengere eisen.
3A	Hoe is men gekomen tot de categorieën van aantallen woningen per plan waar het van afhangt of iets wel of niet mogelijk is: 50 of meer.... 12 – 49.... 7 – 11..... <7....
Antwoord	In het voorgaande generiek afwegingskader was onderscheid gemaakt tussen plannen tot 12 woningen en plannen van 12 woningen of meer. Bij de kleine plannen gold hierin geen verplichting om betaalbare woningen te realiseren. In Medemblik zijn er echter vrij veel kleinere plannen van 7-11 woningen. Om onze betaalbaarheidsambities in de woningbouwopgave te kunnen halen is het van belang om ook initiatiefnemers van kleinere plannen te stimuleren om betaalbare woningen te realiseren. Vanwege de praktische uitvoerbaarheid in kleine plannen mogen de percentages van verschillende betaalbaarheidssegmenten worden samengevoegd tot: a) In totaal minimaal 70% betaalbaar b) Sociale huur en goedkope koop minimaal 35% Voor plannen met 6 of minder woningen is het toepassen van de gestelde percentages praktisch niet uitvoerbaar. Voor plannen groter dan 12 woningen gelden in principe de gestelde betaalbaarheidsambities. Indien in plannen slechts een klein aantal sociale huurwoningen gerealiseerd wordt, kan de exploitatie van deze woningen voor woningcorporaties niet haalbaar zijn. Om voldoende kritieke massa te hebben voor sociale huurwoningen is daarom onderscheid gemaakt tussen plannen tot 50 woningen plannen met 50 woningen of meer.
3B	Zijn die willekeurig gekozen, komen die uit een voorgeschreven indeling van hogerop, is het een gebruikelijke verdeling onder planologen, is het een eis van de provincie?
Antwoord	Zie antwoord 3A, dit is geen eis van de provincie, maar gebaseerd op de verschillende plangrootte binnen onze gemeente. Verschillende andere gemeenten hanteren een zelfde soort redenatie.

In de verordening is opnieuw de volgende verdeling opgenomen: 35% sociale huur/10% goedkope koop, 25% betaalbare koop, 30% overig).



Dit houdt in dat 1 op de 3 woningen voor sociale huur bestemd dient te zijn.

4A	Kunt u aantonen/onderbouwen dat er in de 17 kernen van de Gemeente Medemblik ook inderdaad behoefte aan zoveel sociale huurwoningen bestaat ?
Antwoord	Het Woonbehoefteonderzoek Medemblik 2023, welke als bijlage bij de Woonvisie 2024-2028 is opgenomen onderbouwt de woonbehoefte in verschillende prijssegmenten in de gehele gemeente. De woningmarkt is regionaal en beperkt zich niet tot afzonderlijke kernen.
4B	Kunt u aantonen/onderbouwen dat 10% goedkope koop toereikend is ?
Antwoord	Op basis van het woonbehoefteonderzoek is behoefte aan veel betaalbare woningen, met het totaal aan sociale huur en goedkope koopwoningen (45%) komen we hieraan tegemoet.
4C	Sociale huur en goedkope koop moeten samen 45% zijn (35% sociale huur en 10% goedkope koop). Is dit onderling uitwisselbaar ?
Antwoord	In principe niet. De mogelijkheid om sociale huur met goedkope koopwoningen uit te wisselen is afhankelijk van de plangrootte (Artikel 5 verordening verevening betaalbare woningbouw): • 50+ woningen: niet mogelijk • 12-49 woningen: alleen mogelijk als woningcorporaties de woningen in het plan niet kunnen/willen bouwen/exploiteren. • 7-12 woningen: sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen zijn onderling uitwisselbaar.
5	In het oude generieke woningbouwkader was als uitgangspunt een verdeling per kern opgenomen. Geldt dit nog en is dit inderdaad een uitgangspunt of moet het als leidraad worden gezien ?
Antwoord	Op 20 juni 2023 heeft de raad vier besluiten genomen met betrekking tot het generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Het voorliggende voorstel voor nieuwe woningbouwkade vervangt alleen het generiek afwegingskader. De woningbouwportefeuille tot 2030 en het streven om het woningbouwprogramma ter verdelen naar rato van het huidige aantal woningen blijft ongewijzigd.

In de inleiding wordt verwezen naar de regionale afspraken en het Westfries afstemmingskader. Dit wekt de indruk dat alle Westfriesse Gemeenten er dezelfde kaders op nahouden. Wij hebben echter begrepen dat dit niet het geval is en dat er in Opmeer een CDA-motie aangenomen is waardoor de prijs van goedkope koopwoningen op EUR 250.000,-- gesteld is en er in Koggenland een duidelijk lager percentage voor sociale huurwoningen vastgesteld is. Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende vragen:



6A	Wordt het Woningbouwkader 2024 en de Verordening Verevening Betaalbare Woningbouw 2024 op dit moment voor alle 7 Westfrieze Gemeenten vastgesteld?
Antwoord	Nee, deze stukken zijn lokaal. Wel zijn de afspraken uit de Woondeal Noord-Holland Noord en de principes uit het Regionaal Afstemmingskader zoals vastgesteld door de VVRE op 5 februari 2024 overgenomen in het woningbouwkader.
6B	Kunt u aangeven welk bedrag voor goedkope koop in alle 7 Westfrieze Gemeenten aangehouden wordt ?
Antwoord	Goedkope koop is in het regionale afstemmingskader gedefinieerd als 70% van de grens voor betaalbare koop, zoals deze door het Rijk is vastgesteld. In 2024 is de grens voor betaalbare koop €390.000,-, 70% daarvan is €273.000,-. In de gemeentelijke woonvisie sluiten we aan bij deze definitie, welke verder is overgenomen in het voorliggende woningbouwkader en de verordening verevening betaalbare woningbouw.
6C	Wij hanteren de verdeling 35% sociale huur/10% goedkope koop/25% betaalbare koop/30% overig. Kunt u aangeven hoe welke percentages in alle 7 Westfrieze Gemeenten aangehouden worden?
Antwoord	In de Woondeal Noord-Holland Noord hebben alle regiogemeenten afgesproken 2/3 ^e van de nieuwbouwpogave in het betaalbare segment te realiseren en op regionaal niveau toe te groeien naar 30% sociale huur in de gehele woningvoorraad op subregionaal niveau. In het Westfrieze afstemmingskader zijn deze afspraken uit de Woondeal Noord Holland Noord verder vertaald: hierin is opgenomen dat alle gemeenten minimaal 65% van de nieuwbouwpogave in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop), waarvan 30% sociaal realiseren. Het staat individuele regiogemeenten vrij deze ambities lokaal verder in te kleuren. Medemblik heeft dit al gedaan in de Woonvisie 2024-2028. Het woningbouwkader is slechts een uitwerking daarvan.
7	In het oude generieke kader was vastgelegd hoeveel woningen er in alle 17 kernen gebouwd mochten worden. Is dit een uitgangspunt of een leidraad?
Antwoord	Zie antwoord vraag 5.
8	Tenslotte wordt er thans een vereffeningsfonds in het leven geroepen. Wilt u de noodzaak hiervan, aan de hand van onderstaand voorbeeld, nog eens toelichten ? Een projectontwikkelaar wil een stuk grond van de gemeente kopen voor een bedrag van EUR 1.000.000,--. Aan het vereffeningsfonds moet hij een bedrag van EUR 100.000,-- betalen. Zal hij het bedrag dat hij voor de grond wil betalen dan niet verlagen tot EUR 900.000,-- ? Heeft het in dit geval wel zin om een vereffeningsfonds in het leven te roepen of brengt het alleen maar meer administratieve lasten met zich mee ? Kunt u dit nader toelichten.



Antwoord	De gestelde betaalbaarheidsambitie in verschillende prijssegmenten heeft effect op de grondwaarde van gemeentelijke woningbouwlocaties. Bij de aanbesteding moet hier rekening mee gehouden worden. Het vereveningsfonds regelt dat het realiseren van minder betaalbare woningen in een plan niet financieel voordelig is voor de initiatiefnemer. Het vereveningsfonds is met name relevant voor plannen op niet gemeentelijke gronden.
9.	Afsluitend willen wij opmerken dat sociale huur en betaalbare koop in het raadsvoorstel uitgebreid aan de orde komen. Goedkope koop komt nauwelijks aan de orde terwijl dit een van onze speerpunten zou moeten zijn. Wilt u dit nog eens verklaren/toelichten?
Antwoord	In het raadsvoorstel wordt onderscheid gemaakt tussen bindende regionale afspraken (65% betaalbaar, waarvan 30% sociaal) en lokale inkleuring van deze afspraken, zoals vastgelegd in de gemeentelijke Woonvisie, waarbij geldt: • 35% sociaal • 10% goedkope koop • 25% betaalbare koop • Middenhuur indien wenselijk inwisselbaar voor goedkope koop en/of betaalbare koop.

