Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Zaaknummer	Z-23-482395
Documentnummer	DOC-24-787543
Naam commissielid	M. Hoogewerf
Fractie	Hart voor Medemblik
Onderwerp	Commissievragen HvM raadscie. 1-2 agendapunt 8.1 Woonvisie Gemeente Medemblik 2024-2028
Datum waarop de vraag is gesteld	29 januari 2024

Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur voorafgaand aan de commissievergadering.

Portefeuillehouder: Jeroen Broeders

Afdeling Ruimte

1.	Is de verdeling van 35% sociale woningen, 35% betaalbare woningen en 30% vrije sector van toepassing op alle nieuwbouwprojecten, ongeacht het aantal woningen? Zo nee, vanaf hoeveel woningen geldt deze verdeling? (pagina 7).
antwoord	In het huidige afwegingskader voor woningbouwinitiatieven geldt een minimum aandeel betaalbare woningen (sociale huur en betaalbare koop) voor projecten vanaf 12 woningen.
2.	Hoeveel budget is er momenteel nog beschikbaar voor het verstrekken van startersleningen en hoeveel leningen zijn er verstrekt sinds het laatste voorstel voor budgetverhoging? (pagina's 7 en 8)
Antwoord	We hebben sinds de op 26 september 2023 door uw raad vastgestelde verordening 10 startersleningen verstrekt en er is nog €1.153.572,- budget beschikbaar.
3.	Betreffende het sociale vereveningsfonds: Zijn de af te dragen bedragen door ontwikkelaars al vastgesteld voor het geval dat de vastgestelde percentages voor woningtypes niet behaald worden? (pagina 7)
Antwoord	Nee, deze zijn nog niet vastgesteld. Deze worden meegenomen in de Nota Kostenverhaal zoals die door het college vastgesteld zal worden.
4.	Hoe zal het geld uit het sociaal vereveningsfonds besteed worden en welke kaders en moeten wij hier kaders voor meegeven? (pagina 7).
Antwoord	Het sociaal vereveningsfonds kan ingezet worden bij projecten met meer dan 35% sociale huurwoningen, die vanwege het hoge aantal sociale huurwoningen minder rendabel zijn. Specifieke uitgangspunten hiervoor kunnen opgenomen worden in de Nota Kostenverhaal.
5.	Welke van de 17 kernen van Medemblik voldoen aan de criteria van minimaal 2000 inwoners voor woonzorgwoningen of geclusterde woonvormen? Betekent dit dat in kernen met minder dan 2000 inwoners geen

	woonzorgeenheden of geclusterde woonvormen meer worden geaccepteerd indien een projectontwikkelaar of bijv. een CPO deze wil ontwikkelen? (pagina 19).
Antwoord	Kernen met meer dan 2.000 inwoners zijn Abbekerk, Andijk, Medemblik, Midwoud, Nibbixwoud, Opperdoes, Wognum en Wervershoof. Dit betekent niet dat initiatieven voor geclusterde, kleinschalige woonvormen in kleinere kernen niet worden geaccepteerd. Bij de realisatie van geclusterde woonzorgwoningen in nieuwbouw/bestaande bouw in samenwerking met woningcorporaties en zorgorganisaties focussen we ons op de grotere kernen.
6.	Op pagina 20 geeft u aan: "We staan in principe positief tegenover het realiseren van (pré)mantelzorgwoningen op het erf van mantelzorgverleners of mantelzorgontvangers". Dit is echter toch al vastgesteld beleid?
Antwoord	Ja en dit continueren we
7.	Op pagina 29 spreekt u over gezamenlijke inkoopacties. Bij de vorige gezamenlijk inkoopactie (medio 2023, Winst uit je woning) is er, wellicht onbewust, gekozen voor bedrijven ver buiten de regio (onder Amsterdam). Dit terwijl er ook in West-Friesland, of überhaupt Noord-Holland Noord, veel bedrijven zijn die zonnepanelen en/of warmtepompsystem aanbieden. Was u op de hoogte dat er bedrijven van (ver) buiten de regio waren aangesloten bij deze inkoopactie? Zo ja, waarom is deze keuze gemaakt. Zo nee, gaat u in de toekomst kijken of u samen met lokale partners een dergelijke inkoopactie kan opzetten?
Antwoord	Wij waren op de hoogte van de selectie van de bedrijven bij de gezamenlijke inkoopactie met Winst uit je woning. Winst uit je woning doet de selectie van de bedrijven en zet die voor meerdere inkoopacties landelijk in. Aan deze bedrijven worden eisen gesteld over onder andere kwaliteit en levering. Winst uit je Woning is hier dus voor verantwoordelijk. Daardoor wordt de prijs voor de maatregelen zo laag mogelijk gehouden en de bewoner maximaal ontzorgd. Als gemeente hebben wij geen capaciteit en expertise om zelfstandig een inkoopactie op te zetten. Wij brengen de lokale bedrijven, die op ons netvlies staan, bij de samenwerkingspartners onder de aandacht.
8.	Op pagina 8 geeft u aan dat middenhuurwoningen eventueel voor 5% uitwisselbaar zijn voor de betaalbare koop in nieuwbouwprojecten. In het Sweco rapport wordt aangegeven dat er nu 7% middenhuurwoningen zijn in medemblik. Anekdotisch bewijs van de makelaars (Sweco rapport) geeft aan dat deze woningen een gat vullen in de markt (“Makelaars constateren in de koopsector een discrepantie tussen de verkoopprijzen en de leenmogelijkheden van huishoudens”). Waarom kiest u er voor om het percentage middenhuurwoningen de komende jaren te laten dalen?

Antwoord	Medemblik heeft een overwegend koop georiënteerde woningmarkt. Binnen onze gemeente zien we dat starters liever langer thuis wonen om te sparen voor een eerste koopwoning. Doelgroepen die geïnteresseerd zijn in middenhuur zijn vaak jonge, kleine en stedelijk georiënteerde huishoudens, waarbij bijvoorbeeld de nabijheid van een treinstation belangrijk wordt gevonden. Omdat we binnen onze gemeente niet dergelijke stedelijke locaties hebben en de haalbaarheid van middenhuurwoningen in de praktijk een aandachtspunt is, zetten we beperkt in op middenhuur. We zien echter ook dat het prijsniveau van koopwoningen steeds minder aansluit bij de leencapaciteit van starters. Daarom kunnen middenhuurwoningen een alternatief voor een betaalbare koopwoning zijn en sluiten we initiatieven met middenhuurwoningen ook niet uit.
9.	Betekent de gestelde verdeling van woningtypes dat een project met bijvoorbeeld 15 middenhuurwoningen afgewezen zou worden omdat het niet voldoet aan de verdelingspercentages? (pagina 8).
Antwoord	Nee. Wel zou een in dergelijk project voor 35% van de woningen gecompenseerd moeten worden via het sociaal vereveningsfonds.