

Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Zaaknummer Z-23-482395
 Documentnummer DOC-24-787503
 Naam commissielid S. Zeilemaker
 Fractie Morgen!
 Onderwerp Commissievragen Morgen! (S. Zeilemaker) 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
 Afdeling



1.	Bent u, met ons, van mening dat de betaalbaarheidsgrens voor veel (alleenstaande) starters te hoog gegrepen is en beter op €250.000,- gesteld kan worden?
antwoord	Ja, daarom is bewust gekozen de prijsgrens voor goedkope koopwoningen te definiëren als 70% van de landelijk bepaalde prijsgrens voor betaalbare koopwoningen (€355.000,- in 2022 en 2023 en €390.000,- in 2024), welke jaarlijks op basis van de consumenten prijsindex word geïndexeerd. 70% van €355.000 komt neer op circa. €250.000,-. Op deze manier wordt een balans gezocht in enerzijds de betaalbaarheid van de woningen en anderzijds rekening gehouden met jaarlijkse prijsstijgingen/inflatie. Als we hier geen rekening mee houden vormt dit voor ontwikkelaars een groot risico.
2.	Het is goed dat er voor 10% goedkope koop wordt gekozen voor met name de starters. Is dit percentage niet te laag en kunnen hier doorverkoopverboden aan gekoppeld worden? En betekent dat goedkope koop dan ook een bewuste keuze voor kleine woningen, waardoor (bijna zeker) doorstroming wordt bevorderd?
Antwoord	Er is gekozen voor een percentage van <u>minimaal</u> 10% om de balans te vinden tussen betaalbaarheid van de woningen en haalbaarheid van plannen. Verbod op doorverkoop / zelfbewoningplicht passen we toe bij alle betaalbare nieuwbouwwoningen. De prijs van de woning wordt voor een groot deel bepaald door de omvang. De goedkope koopwoningen zullen dus automatisch een kleiner woonoppervlak hebben en aansluiten bij de woonwensen van kleine huishoudens.
3.	Zou er om, ook in sociale huur, de doorstroming te bevorderen ingezet moeten worden op meer kleine nieuwbouwwoningen en bij evt verkoop van (eensgezins)huurwoningen voor splitsing?
Antwoord	Ja, ook de nieuwe sociale huurwoningen zullen door hun budget een gering oppervlak hebben. Verder is in de woonvisie opgenomen dat we met



	woningcorporaties willen afspreken in de prestatieafspraken dat indien minimaal 35% sociale huur gebouwd wordt in nieuwe plannen, zij voor maximaal 5% hiervan een evenredig aantal bestaande woningen mogen verkopen in het goedkope koopsegment.
4.	Wordt realisatie van tiny houses niet onnodig ingewikkeld door de gestelde uitgangspunten. Een tinyhouse kan toch ook een mantelzorgwoning zijn? Woningen op eigen erf toch ook?
Antwoord	In de Nota van Uitgangspunten stellen we een eenduidige definitie voor Tiny Houses en de voorwaarden waar deze aan horen te voldoen. Een mantelzorgwoning kent haar eigen definitie welke is opgenomen in de Nota wonen en Zorg. Van mantelzorg is alleen sprake wanneer de woning bewoond wordt door mantelzorgers of mantelzorgontvangers. Voor wonen op eigen erf worden definities nader uitgewerkt in de beleidsregels voor wonen in bijgebouwen.
5.	Moet parkeren bij tiny houses op eigen terrein, ook als de tiny houses ver(der) van de openbare weg worden gerealiseerd?
Antwoord	Ja
6.	Vindt u niet dat de hoofdstukken (tjes) op blz 23 en 25 van de conceptvisie over buitenlandse werknemers wellicht herzien dienen te worden, ook gezien de landelijke discussie (o.a. Klaas Knot in Buitenhof)?
Antwoord	Een discussie over de wenselijke ruimtelijk/economische structuur van de gemeente Medemblik vindt plaats in het kader van de omgevingsvisie.
7.	Bij Wonen op water geeft u aan dat onze gemeente over veel water beschikt. Wordt, in principe, al dit water meegenomen in het aangekondigde onderzoek?
Antwoord	Ons onderzoek is gericht op locaties die geschikt zijn om te wonen, hierbij nemen we alle type wateren binnen onze gemeente mee. We doen hierbij geen onderzoek naar afzonderlijke locaties maar komen met generieke uitgangspunten waar locaties voor wonen op het water aan moeten voldoen. We treden hier faciliterend in op, net als bij andere woningbouwinitiatieven.

