Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Zaaknummer	Z-23-482395
Documentnummer	DOC-24-787671
Naam commissielid	B. Huisman
Fractie	GroenLinks
Onderwerp	Commissievragen GroenLinks 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.	Er wordt voorgesteld om tot nog meer goedkope koop te komen, sociale huurwoningen te koop aan te bieden. Worden deze woningen op andere plekken, bovenop de 30% nieuwbouwprojecten, gecompenseerd?
antwoord	Ja, het uitgangspunt hiervan is dat voor elke sociale huurwoning die verkocht wordt ook een woning wordt bijgebouwd. Dit staat los van de ambitie om in nieuwe projecten 35% sociale huurwoningen te realiseren.
2.	In voorgaande jaren heeft het onderwerp van mantelzorgwoningen op eigen erf op de agenda gestaan. Hierbij werd o.a. gesteld dat als een mantelzorgwoning niet meer nodig is voor de situatie waarvoor hij gerealiseerd is dat hij afgebroken dient te worden. Dit is ons inziens kapitaal en materiaalvernietiging. Is het mogelijk in deze woonvisie een ander beleid te ontwikkelen die aansluit bij de huidige milieu behoeften om verantwoord om te gaan met middelen en woningen?
Antwoord	De definitie van mantelzorgwoningen is opgenomen in onze nota wonen en zorg. Wanneer geen sprake (meer) is van mantelzorg, betreft het regulier bewoning van bijgebouwen. In de nog op te stellen wonen in bijgebouwen gaan we in op de voorwaarden die we hieraan stellen.

De bedragen voor wat zogenaamd goedkoop en betaalbaar zou moeten zijn, zijn wat ons betreft nog steeds veel te hoog. Er staat in het stuk "Op gemeentelijk niveau streven we bij de nieuwbouw van woningen naar woningen in de volgende segmenten". Dit betekent niet dat een project niet kan doorgaan als het niet gehaald wordt, maar wel dat er ambitie uit mag spreken. Dan is 273.00 euro nog erg veel voor een woning terwijl iemand met een modaal salaris (wat heel veel mensen nog niet eens verdienen) nog net geen 2 ton kan lenen.

3.	Vroeger had de rijksoverheid de wet bevordering eigenwoningbezit. Binnen deze wet werden veel lagere bedragen gehanteerd die berekend werden op basis van inkomen ipv de huizenprijzen. Deze wet BEW werd nog altijd geindexeerd, maar is nu niet meer in gebruik.

	Nu wordt er in het stuk genoemd: "De grens voor betaalbare koop is in 2023 door het Rijk bepaald (€355.000,-) en wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor 2024 is deze grens geïndexeerd conform CPI en vastgesteld op €390.000,-. De gemeente Medemblik sluit aan bij deze definitie." Deze definitie is afgeleid van de NHG grens en is pas afgelopen jaar losgekoppeld van de NHG grens. De NHG grens gaat niet uit van inkomens maar van huizenprijzen. Zijn er ook nieuwe landelijke normen, zoals voorheen de wet BEW, die wél uitgaan van inkomens ipv huizenprijzen?
Antwoord	Nee, die zijn er niet.
4.	Zo ja, is het mogelijk deze te gebruiken om onze definitie voor goedkoop en betaalbaar vast te stellen?
Antwoord	Zie antwoord vraag 3
5.	Waar is de norm van 70% op gebaseerd dat deze 70% van betaalbaar, goedkoop zou zijn?
Antwoord	Aansluiting is gezocht bij de wens om goedkope koopwoningen te realiseren conform de aangenomen motie 152 Betaalbaarheid koopwoningen jongeren van 9 november 2023. 70% van de landelijk bepaalde prijsgrens van 2023 (€355.000) kwam neer op ca. €250.000,-. Binnen de regio Westfriesland wordt dezelfde definitie voor goedkope koopwoningen voorgesteld.
6.	Waarom is er bij de categorie sociale huur geen onderverdeling in goedkopere en duurdere sociale huur aangebracht?
Antwoord	Landelijk is bepaald dat woningcorporaties 95% van de verhuringen aan huishoudens met een laag inkomen verhuurd worden onder de aftoppingsgrens om te voldoen aan passend toewijzen. Om nieuwbouwprojecten rendabel te maken worden de nieuw te bouwen woningen veelal boven de aftoppingsgrens verhuurd. Met de jaarlijkse verhuringen van bestaande woningen wordt dit verevend. Het aantal nieuw op te leveren sociale huurwoningen per jaar ligt immers een stuk lager dan het aantal jaarlijkse verhuringen van bestaande huurwoningen door mutatie.
7.	Bij de definities van betaalbare koop staat "Op gemeentelijk niveau streven we bij de nieuwbouw van woningen naar woningen in de volgende segmenten: 35% sociale huur ... 35% betaalbare koop, waarvan 10% goedkope koop ..... 30% vrije segment" Dit komt niet uit op 100%. 30+30+35 = 95% 30+30+35+10 = 105%

	hoe moeten we deze percentages lezen, en wordt er met "waarvan 10% goedkope koop" eigenlijk bedoeld "waarbij 10% van het totaal goedkope koop"? Als je dit letterlijk neemt is het namelijk 10% van die 35% en is dit maar 3,5% op het hele project, dat zou wel erg weinig zijn.
Antwoord	Bedoeld wordt: 10% goedkope koop, 25% overige betaalbare koop, 35% sociale huur en 30% vrije segment.
8.	Waarom zijn de inwisselbare termen goedkoop en betaalbaar gebruikt, in plaats van de al een aantal keer voorgestelde categorie 1 en 2? Naar ons idee is het voor iedereen duidelijker wanneer je dit introduceert, en zoals afgesproken, inbrengt in de regio en die dit ook gaan gebruiken, zodat over een paar jaar iedereen weet wat een categorie 1 woning is, zowel in koop als in huur.
Antwoord	In de regio zal ook de terminologie goedkope koop en betaalbare koop in het regionale afstemmingskader terechtkomen. Dit is ook landelijk gebruikelijk. Om spraakverwarring te voorkomen sluiten wij hierbij aan.