

Informatienota raad

Zaaknummer	Z-23-450968
Documentnummer	DOC-23-676436
Van	College
Datum	20 april 2023
Onderwerp	Woningbouwambitie 2023 tot en met 2029

Ter informatie

Kennis nemen van:

De woningbouwambitie voor de periode 2023 tot en met 2029

Aanleiding

De woningnood in onze gemeente is groot. Om dit probleem op te lossen is afgelopen periode gewerkt aan een robuust woningbouwprogramma en is het Programma- en Projectmanagement Bureau (vanaf nu: PPMB) opgezet.

Kernboodschap

Zoals gezegd is er door het PPMB gewerkt aan het maken van een robuust woningbouwprogramma voor de gemeente Medemblik. Omdat er onvoldoende inzicht was in de lopende projecten is onderzocht wat de omvang en status is van de projecten, wat de woonbehoefte is, of het woningbouwprogramma aansluit op de woonbehoefte, de organisatie van het Projectenbureau en of de beleidsregels van het generiekafwegingskader adequaat zijn. De raad is op 3 april 2023 over voornoemde aspecten geïnformeerd. Belangrijke bevindingen en thema's zijn:

- Op basis van het huidige woonakkoord (provincie en regio) en Masterplan Wonen kunnen we in de periode 2023 t/m 2029 nog 1.150 woningen bouwen;
- Op basis van het nieuwe Woonbehoefteonderzoek Westfriesland 2023 stijgt de opgave van 1.150 naar 1.650 woningen voor de periode 2023 tot en met 2029. Het gaat dan om 235 woningen per jaar;
- Om 1.650 woningen te realiseren is een woningbouwportefeuille nodig van 130%, is 2.150 woningen (is 300 woningen per jaar). Dit omdat er projecten kunnen afvallen, bijgesteld moeten worden of verschuiven in tijd;
- Uit het Woonbehoefteonderzoek blijkt verder dat in Westfriesland in het stedelijke woonmilieu 35% sociale huur gewenst is en in het landelijk woonmilieu 24%. In het Woonbehoefteonderzoek is alleen de stad Medemblik benoemd als stedelijk. Voor de gemeente Medemblik betekent dit een opgave van 26% sociale huur;
- Uit de inventarisatie en analyse van alle bestaande projecten, initiatieven en kansrijke grondposities blijkt dat er in totaal 56 projecten en initiatieven zijn waar circa 3.200 woningen kunnen worden gebouwd. Onder projecten wordt verstaan een plan waar een projectopdracht voor is en een samenwerkingsovereenkomst met een ontwikkelaar. Initiatieven zijn plannen van ontwikkelaars waarvan de gemeente op de hoogte is (bijvoorbeeld voorgelegd aan de overlegtafel) maar nog geen project zijn;
- Verder blijkt uit de inventarisatie dat we op gemeentelijke grond nog circa 775 (24% en 13 locaties) woningen kunnen bouwen en dat marktpartijen circa 2.400 woningen kunnen realiseren (76% en 43 locaties). Daarbij blijkt dat de gemeente, zoals wel in andere gemeentes aan de orde is, niet afhankelijk is van 1 ontwikkelaar;
- Op basis van de inventarisatie kan worden vastgesteld dat:
 - De gemeente onvoldoende **eigen** grondposities (circa 775 woningen) heeft om 2.150 woningen te realiseren;

- Het ontwikkelen van kansrijke gemeentelijke grondposities in combinatie met projecten van marktpartijen biedt de huidige “woningbouwportefeuille” van projecten en initiatieven ruim voldoende perspectief;
- Het van belang is de projecten en initiatieven te prioriteren en faseren. Dit geeft de kans maar ook verantwoordelijkheid zorgvuldig te selecteren.
- Om te prioriteren en te versnellen zijn de projecten en initiatieven beoordeeld op volkshuisvestelijke wenselijkheid, kansrijkheid en randvoorwaarden waaronder wet en regelgeving, het generieke afwegingskader (juni 2022) en kosten (kostenverhaal). Aanvullend, in de lijn van het generiek afwegingskader, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 - het plan past binnen de gemeentelijke plancapaciteit
 - Deze is, zoals hierboven onderbouwd, verhoogd naar een woningbouwportefeuille van 2.150 (is 300 woningen per jaar) voor de periode 2023 tot en met 2029;
 - conform het woonakkoord wordt minimaal 70% in de grote kernen en 30% in de overige kernen gerealiseerd. Daarbij is het woningbouwprogramma naar rato van het huidig aantal woningen verdeeld over de kernen. Deze verdeling is een ambitie en geen harde norm. In bijlage 1 is zichtbaar gemaakt wat de woningbouwambities per kern zijn voor de periode 2023 tot en met 2029;
 - conform het woonakkoord gaan binnenstedelijk (inbreidingsplannen) voor op bouwen in landelijk gebied. Aansluitend daarop is als regel gehanteerd dat als uitbreidingsplannen noodzakelijk zijn plannen gelegen aan de bestaande bebouwing voor gaan op plannen die niet of in mindere mate aansluiten op de bebouwing (van binnen naar buiten).
- Om de woningbouwopgave te realiseren is een Programma- en Projectmanagement Bureau opgezet. Door het PPMB zij vier ontwikkelstrategieën ontwikkeld om snel en effectief de volkshuisvestelijke ambities te realiseren:
 - Gebiedsgerichte aanpak voor Wognum;
 - Cluster gemeentelijke grondexploitaties;
 - Facilitaire projecten: ontwikkelaar is primair en integraal verantwoordelijk;
 - Clusteren projecten van één ontwikkelaar.
- Bij de realisatie van met name facilitaire projecten (plannen van marktpartijen) bleek dat het generieke afwegingskader 2022 onvoldoende garanties geeft om de volkshuisvestelijke ambities te realiseren. Aan de raad worden voorstellen gedaan dit verbeteren. Met name het borgen van de ambities om voldoende sociale huurwoningen te bouwen en specifieke doelgroepen te bedienen (betaalbare koop, senioren en kleine huishoudens) is daarbij van belang.

Consequenties

Op basis van het door de raad vast te stellen generieke afwegingskader 2023 kunnen projecten worden uitgewerkt en nieuwe initiatieven beoordeeld. Tevens kunnen afspraken worden gemaakt met marktpartijen over de te ontwikkelen projecten. Daarnaast is het generieke afwegingskader ook uitgangspunt voor de ambities van het college met betrekking tot de eigen grondposities.

Communicatie

Het college informeert de raad twee keer per jaar over de voortgang van de projecten (“dashboard”) en stuurt jaarlijks een volledige (financiële) actualisatie van de Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG) waarin verslag wordt gedaan van de eigen grondexploitaties en de facilitaire projecten (de woningbouwportefeuille en één planexploitatie).

Vervolg

Het college informeert de raad over de voortgang van de projecten.

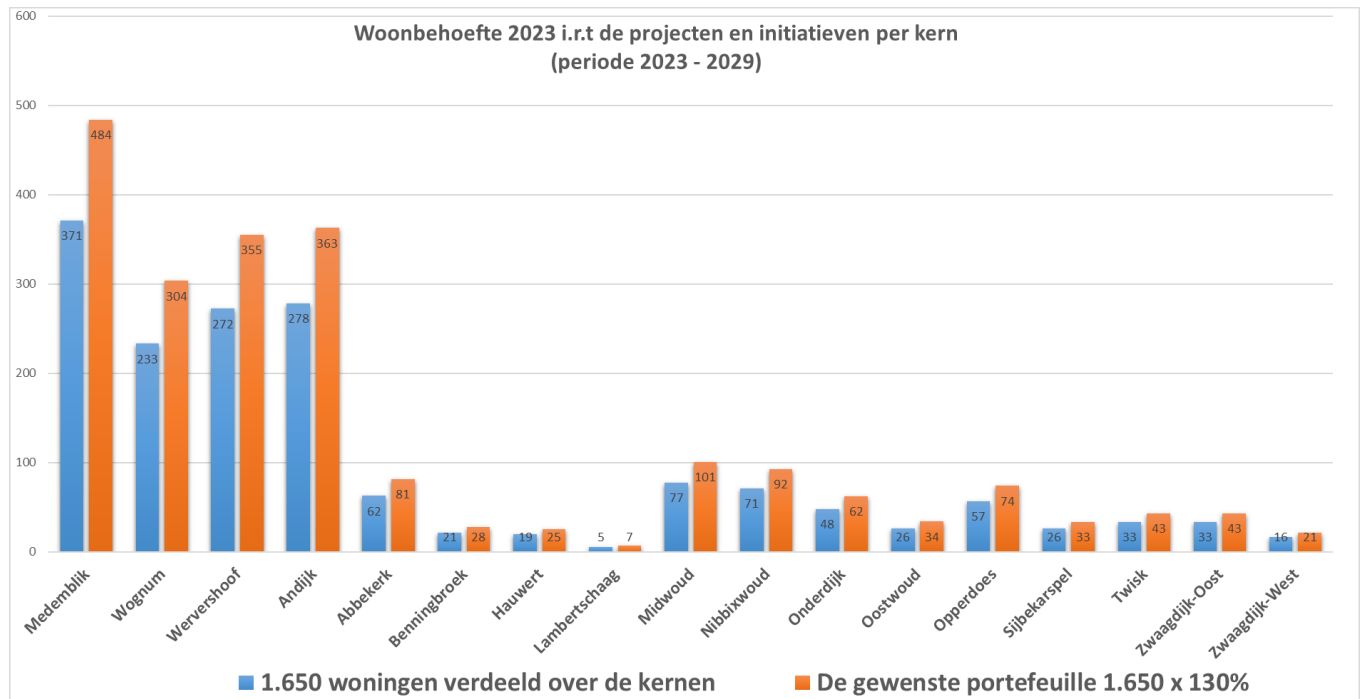
Bijlagen

Bijlage 1: Ambitie van 1.650 woningen verdeeld over de kernen

Bijlage 2: Presentatie informatiebijeenkomst 3 april 2023 (DOC-23-677416)

Bijlage 1: Ambitie van 1.650 woningen verdeeld over de kernen

- De 1.650 woningen en gewenste woningbouwportefeuille (ambitie x 130%) naar rato van het aantal huidige woningen verdeeld over de kernen
- 70% in grote kernen en 30% overige kernen



Woningbouwprogramma	Ambitie	Portefeuille
Medemblik	371	484
Wognum	233	304
Wervershoof	272	355
Andijk	278	363
Abbekerk	62	81
Benningbroek	21	28
Hauwert	19	25
Lambertschaag	5	7
Midwoud	77	101
Nibbixwoud	71	92
Onderdijk	48	62
Oostwoud	26	34
Opperdoes	57	74
Sijbekarspel	26	33
Twisk	33	43
Zwaagdijk-Oost	33	43
Zwaagdijk-West	16	21
Totaal	1650	2150