RAADSVERGADERING d.d. 18 maart 2021

Zaaknummer	Z-20-129391
Voorstelnummer	DOC-21-353440
Onderwerp	Vaststelling woningbouwprogramma 2021
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Andrea van Langen
Afdelingshoofd(en)	Mandy Postma

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 10 februari 2021;

gelet op het door de raad d.d. 29 oktober 2020 vastgestelde afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven;

b e s l u i t

1. Het woningbouwprogramma 2021 vast te stellen
2. De grondexploitaties te openen en vast te stellen van locatie TV de Kaag Wervershoof en Asonia Andijk.
3. (Voorbereidings)Kredieten uit te trekken voor de kosten verbonden aan de uitvoering van de grondexploitatie ad 324.600,- voor TV De Kaag en 447.000,- voor Asonia Andijk
4. In geval uw raad bij amendement kiest voor het aanvullend scenario de grondexploitatie te openen voor de Tegel Wervershoof en Wilgenrak Sijbekarspel en aanvullende kredieten beschikbaar te stellen voor de locatie de Tegel ad € 793.700 en Wilgenrak ad € 164.500.
5. De uitgetrokken kredieten te dekken door middel van grondverkopen in de respectievelijke grondexploitaties.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 18 maart 2021.

De griffier, De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp
Vaststelling woningbouwprogramma 2021

Aanleiding
De raad heeft op 29 oktober 2020 het hernieuwd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven vastgesteld. In dat afwegingskader is opgenomen dat uw raad aan de hand van de uit het afwegingskader komende kansrijk geachte woningbouwinitiatieven een woningbouwprogramma vaststelt waarmee het College aan het werk kan gaan.

Met het hierbij presenteren van deze beleidscyclus beogen wij de raad een beleidsstuk aan te bieden waarmee de raad voor de woningbouw meer aan het stuur zit. Wij beogen hier tevens mee dat door deze professionalisering er meer rust komt op het woningbouwdossier en het College efficiënt kan werken aan onze opgave op het gebied van de woningbouw.

De volgende projecten komen in aanmerking om op de woningbouwplanning van 2021 opgenomen te worden.

no	Omschrijving	Plaats	eigen grond	aantal won
1	De Tegel	Wervershoof	ja	130
2	TV de Kaag	Wervershoof	ja	30
3	Wilgenrak Sijbekarspel	Sijbekarspel	ja	11
4	woningbouwplan Asonia	Andijk	ja	81
	Totaal			252

Projecten tot 100 woningen zijn getoetst aan het afwegingskader en voldoen hieraan. Voor de Tegel verwachten wij meer dan 100 woningen te realiseren. Hetgeen betekent dat wij na uitwerking van de contouren van het plan bij u terugkomen voor het vaststellen van de kaderstellende notitie voor de Tegel.

Uw raad heeft een motie aangenomen over Tiny houses. In dit programma staat nog geen apart Tiny house project opgenomen, maar Tiny houses verkennen we als pilot in het woningbouwplan Asonia. Daarnaast hebben we gesprekken gehad met andere initiatiefnemers van Tiny houses en de verwachting is dat zij een Tiny house project zullen indienen die wij vervolgens gaan toetsen aan het afwegingskader.

Daarnaast zijn er nog facilitaire grondexploitaties van particulieren. Het hernieuwde afwegingskader is op 29 oktober 2020 vastgesteld en er zijn een aantal plannen getoetst en kansrijk bevonden voor verdere uitwerking. Deze plannen verkeren mede door capaciteitsgebrek echter nog niet in het stadium voor opname in het woningbouwprogramma. Het is daarom dat wij u willen voorstellen dat wij in het 3e kwartaal 2021 nog bij u terugkomen voor vaststelling van een aanvulling op het woningbouwprogramma 2021. Wij verwachten dat de kleine plannen voor Zwaagdijk-West en Hauwert in deze aanvulling zullen worden opgenomen.

Eerder stuurden wij u de informatienota Doc 20-306020 (Z-20-121628) over het aanjagen van de woningbouw. Met deze informatienota beogen wij u realistische informatie te verstrekken over de processen en doorlooptijden bij de woningbouwprojecten en de daarmee benodigde capaciteit. In verband met de capaciteit geven wij aan dat het bovenstaande programma met de bestaande capaciteit niet gerealiseerd kan worden. In 2021 kunnen er 2 nieuwe projecten opgestart worden. Om tot een keuze van die twee projecten te komen hanteren wij de volgende kaders:
1.In welke kern is de woningnood het hoogst?
2.Wat draagt het meest bij aan het behalen van het maatschappelijk effect?
3.Welke uitvoeringswijze is het meest effectief voor onze krappe organisatie

Ad 1: De woningbehoefte is in Wervershoof het grootst. Aan de hand van de krapte-indicator voor onze kernen is geobjectiveerd vastgesteld dat de krapte op de woningmarkt daar het grootst is. In Wervershoof is al enkele jaren niet gebouwd.
Ad 2. Het realiseren van enkele grote projecten is efficiënter in de uitvoering en effectiever voor het behalen van het maatschappelijk doel dan het realiseren van vele kleine projecten.
Dit betekent overigens niet dat wij kleine projecten principieel gaan afwijzen. In de woningbouwprogrammering zijn ook een paar kleine projecten opgenomen. Dit extra kader is nu toegevoegd om binnen de beschikbare ruimte een zo groot mogelijk maatschappelijk effect te behalen.
Ad 3. Gelet op de krappe personeelsbezetting van onze organisatie stellen wij voor dat wij onze gronden in concessie gaan uitgeven. Bij voorkeur in bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat wij een regisserende en toetsende rol hebben en dat de ontwikkelaar de uitvoerende rol heeft.

Op basis van bovenstaande criteria zouden de Tegel in Wervershoof en Asonia in Andijk in aanmerking komen om in 2021 opgepakt te worden. Daarin schuilt echter 1 complicatie. De Tegel bevindt zich in landelijk gebied en hiervoor geldt de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit instrument beoogt een efficiënt ruimtegebruik voor bouwen in landelijk gebied en kent een motiveringsplicht om ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken. Een motiveringsvereiste in het kader van deze ladder is o.a. dat er geen mogelijkheden zijn om binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen. En dat is er in het geval van Wervershoof wel in de vorm van de locatie TV de Kaag. Dit betekent dat we eerder of tenminste tegelijkertijd (gelet op de enorme woningbehoefte in Wervershoof is het tegelijkertijd realiseren te motiveren) de Tv de kaag dienen te ontwikkelen.

Gelet op het voorgaande stellen wij u voor om de locaties Tv de Kaag te Wervershoof en Asonia te Andijk op te nemen op het woningbouwprogramma voor 2021.
Wij willen u echter een aanvullend scenario en keuzemogelijkheid geven. Het vorenstaande is gebaseerd op de huidige capaciteit. Een aanvullend scenario zou kunnen zijn om capaciteit (tijdelijk) in te huren om zodoende de te realiseren projecten uit te breiden met de Tegel te Wervershoof en Wilgenrak te Sijbekarspel. Op basis van de uitgiftestrategie dat we beide locaties in concessie (regisserende en toetsende rol voor de gemeente en uitvoerende rol voor een ontwikkelaar) gaan uitgeven geeft de plankostenscan aan dat er dan voor de totale looptijd €793.700,- benodigd is voor de Tegel te Wervershoof en € 164.500,- voor de Wilgenrak te Sijbekarspel. Dit is inclusief 30% extra voor de aansturende en ondersteunende overheadfuncties voor deze locaties. Zoals eerder vermeld ligt de Tegel buiten bestaand stedelijk gebied. Hoewel de provincie in eerdere contacten een principieel nee heeft laten varen, brengt dit enig risico met zich

mee. Ter voorkoming van desinvestering is de eerste stap zo spoedig mogelijk, op basis van een schetsplan, overeenstemming bereiken met de provincie.

Het aantrekken van extra personeel is onder voorbehoud dat dit personeel op de arbeidsmarkt ook voorradig is.

Wat betekent dit programma voor onze door de provincie vastgestelde indicatieve behoefte (voorheen contingent)? Deze bedraagt voor de periode 2019-2030 1450 woningen. Daarvan zijn na de realisatie in 2019 en 2020 per 1 januari 2021 nog 1284 woningen over. In onze harde plannen (vastgestelde bestemmingsplannen) worden nog 303 woningen gerealiseerd. We zijn bezig met de uitvoering van woningbouwplannen waarvan de raad de kaderstellende notitie heeft vastgesteld (Gemeentewerf/IJsbaan, Abbekerk, Molenblik Medemblik, en Bloesemgaerde Noord Wognum): 306 woningen.

Dit leidt tot het volgende overzicht:

		Voorstel	aanvullend scenario	
Resterende indicatieve woningbehoefte 1-1-2021		1284		1284
Nog te realiseren in harde bestemmingsplannen	-303		-303	
Te realiseren vastgestelde kaderstellende notities	-306		-306	
Te realiseren woningbouwprogramma 2021	-111		-252	
Totaal		-720		-861
Resterend saldo		564		423

Wij verschaffen u dit inzicht omdat het wettelijk instrument “de ladder voor duurzame verstedelijking” een beperking is voor het realiseren van woningbouw in landelijk gebied.
Zoals eerder vermeld beoogt dit instrument een efficiënt ruimtegebruik voor bouwen in landelijk gebied en kent een motiveringsplicht om ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken. Een motiveringsvereiste is o.a. ook dat kwantitatief niet boven de door de provincie vastgestelde indicatieve woningbehoefte wordt uitgegaan.
Dit wettelijk instrument en het resterende saldo van de indicatieve behoefte betekent dat wij zorgvuldig moeten omgaan met keuzes voor grotere projecten in het landelijk gebied. Wij hebben veel aanvragen in landelijk gebied. Dit betekent dat wij niet alles kunnen honoreren en er keuzes gemaakt moeten worden. Voor de verdere doorkijk van het woningbouwprogramma willen wij voor het zomerreces de stedenbouwkundige visie uitvoeren waardoor u goede onderbouwde keuzes kunt maken.

Voorstel

1. Het woningbouwprogramma 2021 vast te stellen

2. De grondexploitaties te openen en vast te stellen van locatie TV de Kaag Wervershoof en Asonia Andijk.
3. (Voorbereidings)Kredieten uit te trekken voor de kosten verbonden aan de uitvoering van de grondexploitatie ad 324.600,- voor TV De Kaag en 447.000,- voor Asonia Andijk
4.In geval uw raad bij amendement kiest voor het aanvullend scenario de grondexploitatie te openen voor de Tegel Wervershoof en Wilgenrak Sijbekarspel en aanvullende kredieten beschikbaar te stellen voor de locatie de Tegel ad € 793.700 en Wilgenrak ad € 164.500.
5. De uitgetrokken kredieten te dekken door middel van grondverkopen in de respectievelijke grondexploitaties.

Beoogd resultaat

Voldoen aan de maatschappelijk behoefte van voldoende en passende woonruimte.

Argumenten

1.1 *Het vaststellen van de woningbouwplanning is een onderdeel van het door de raad vastgestelde afwegingskader*. Met het vaststellen van het woningbouwprogramma 2021 verschaffen wij inzicht aan de raad en kan het College gestructureerd gaan werken aan het beoogde resultaat.

1.2 *Voor de keuze voor dit programma hebben wij de volgende argumenten*:
Er is al een aantal jaar niet gebouwd in Wervershoof. Aan de hand van de krapte-indicator voor onze kernen is geobjectiveerd vastgesteld dat de krapte op de woningmarkt daar het grootst is.
Met Asonia Andijk vervullen we een al lang bestaande wens voor een CPO-appartementengebouw voor senioren. Daarnaast voorziet het programma in veel betaalbare woningen waaraan in Andijk grote behoefte is. Wilgenrak Sijbekarspel is een opdracht van de raad.
Naast het feit dat de ingediende facilitaire grondexploitaties nog niet voldoen aan het criterium voor opname in het woningbouwprogramma is het exploiteren van de eigen grondexploitaties goed voor de gemeentelijke financiën. Zie bijlage exploitatieoverzicht.

2.1 *Het Besluit begroten en verantwoorden (BBV) geeft aan dat een grondexploitatie door de raad moet worden geopend en de raad de exploitatiebegroting moet vaststellen.*

3.1 Met het uittrekken van de kredieten kan het College de acties uitvoeren die verbonden zijn met de grondexploitatie

5.1 De uitgetrokken kredieten worden terugverdiend door middel van de grondverkopen.
In alle exploitaties is er zelfs sprake van een batig saldo.

Kanttekeningen

1. *Niet alles is mogelijk*.
Een beperkende factor is bijvoorbeeld de ladder voor duurzame verstedelijking. Het nu toekennen van een grote locaties in het buitengebied zou bij ongewijzigde omstandigheden betekenen dat wij locaties voor de rest van het buitengebied tot 2030 uitsluiten. Overigens is een andere beperkende factor de inzet van personeel. Dit programma bestaande uit twee

nieuwe locaties is het maximale dat wij u nu kunnen aanbieden. Ook ingeval van het geboden aanvullend scenario, met de daarbij beoogde inzet van extra personeel ontkomen we er niet aan om keuzes te maken. Keuzes die we zoals eerder vermeld ook willen laten afhangen van de uitkomst van de stedenbouwkundig onderzoek.

2. *De bijlage van de te openen grondexploitaties is vertrouwelijk*
   We gaan gronden uitgeven. Deze bijlage bevat financiële informatie waarmee ontwikkelaars of kopers van gronden hun voordeel mee kunnen doen. Daarom wordt u deze bijlage vertrouwelijk toegestuurd.

Financiën

Voor het starten van de grondexploitaties zijn voorbereidingskredieten nodig. De voorbereidingskredieten hebben we gebaseerd op de in de exploitaties geraamde plankosten. De voorbereidingskosten worden terugverdiend in de grondexploitaties door middel van de grondverkopen. De eigen grondexploitaties voldoen aan het vereiste van tenminste kostendekking en kennen een batig saldo.
Batige saldo's worden toegerekend in de jaren waarin de realisatie plaatsvindt.
Indien uw raad bij amendement kiest voor het aanvullend scenario dienen deze grondexploitaties ook te worden geopend en dienen de benodigde aanvullende kredieten te worden uitgetrokken als geformuleerd onder beslispunt 4.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het woningbouwprogramma 2021 kunnen wij personeel gericht inzetten en bij het aanvullend scenario werven (inhuren) om woningbouw mogelijk te maken.
De resultaten van de woningbouwproductie en de resultaten van de grondexploitaties rapporteren wij in de jaarlijkse risicoscan.

Communicatie

Er zijn een aantal grote initiatieven binnen gekomen voor de kernen voor met name de kernen Wervershoof en Wognum. Zoals eerder opgemerkt willen wij eerst de stedenbouwkundige visie uitvoeren voordat er een keuze wordt gemaakt welke initiatieven in aanmerking komen. De initiatiefnemers krijgen hiervan bericht.

Bijlagen

Doc 21-353482 exploitatieoverzichten eigen grondexploitaties aanvullend scenario(vertrouwelijk)