

RAADSVERGADERING d.d. 22 februari 2018

Zaaknummer	Z-17-011616
Voorstelnummer	DOC-17-038690
Onderwerp	Programma wonen 2018 t/m 2026.
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Hans Tigges
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. 19 december 2017;

gelet op artikel 147, lid 2 van de gemeentewet;

overwegende dat de raad bij de vaststelling van de regionale woonvisie kaders heeft gesteld voor de lokale uitwerking;

b e s l u i t

1. vast te stellen het Programma wonen 2018 t/m 2026.
2. in te trekken de Woonvisie Medemblik 2012 - 2020, vastgesteld op 22 november 2012.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 22 februari 2018.

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik

Onderwerp

Programma wonen 2018 t/m 2026.

Aanleiding

Uw raad heeft op 13 juli 2017 de regionale woonvisie vastgesteld. Er zijn 9 kaders gesteld voor de lokale uitwerking. Die zijn verwerkt in een programma wonen. Het programma is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Het nieuwe programma komt in de plaats van de huidige lokale Woonvisie Medemblik 2012 -2020.

Belangrijke punten.

1. We hebben de ambitie meer woningen te bouwen dan we nodig hebben voor onze eigen behoefte. Daarmee bieden we de helpende hand aan de metropoolregio, waar de vraag naar woningen vele malen groter is dan het aanbod. Extra woningbouw is goed voor onze economie en vergroot het draagvlak voor onze lokale en regionale voorzieningen. De regionale woonvisie is recent vastgesteld. Als de uitvoering goed op gang is start de bestuurlijke lobby voor extra contingent. Dat hebben we afgesproken met de regiogemeenten.
2. Bestuurlijk dilemma is: hoe om te gaan met wensen van bewoners? Die wensen raken veelal de korte termijn, hooguit een paar jaar. Bij het plannen van woningen gaat het om de juiste locaties en geschikte woningen op de lange termijn. Een spanningsveld dat vraagt om weloverwogen keuzes.
3. In de nieuwbouw zijn 393 van de 1.125 geplande woningen nog beïnvloedbaar. Daarvoor hebben we criteria geformuleerd. De criteria zijn een hulpmiddel om de tendens te doorbreken dat “meer van hetzelfde” wordt gebouwd.
4. Er is ruimte voor 75 niet geplande woningen “tussendoor”. We hebben beleidsregels opgesteld om aanvragen objectief te beoordelen. U krijgt hiervoor een afzonderlijk raadsvoorstel.
5. In de gemeente staan 9.000 woningen uit de jaren 60, 70 en 80. De opgave ligt in het duurzaam en levensloopbestendig maken. Nadrukkelijk kijken we ook naar het gasloos maken. Koopwoningen zijn een moeilijk te benaderen segment. We zoeken aansluiting bij de pilot “Puur Slim” in Drechterland. Ook komt er een subsidieregeling voor particuliere eigenaren die zelf maatregelen overwegen.
6. Ouderen en zorgbehoevenden moeten langer thuis (blijven) wonen. We ondersteunen mensen die hun woning daarvoor technisch geschikt willen maken of die een tijdelijke unit voor mantelzorg willen plaatsen. Ook bevorderen we dat de zorg en hulpverlening goed geregeld zijn.
7. We willen ontdekken of er animo is voor andere, nieuwe concepten. Daarvoor hebben we 6 experimenten benoemd.

Externe partijen.

Het programma hebben wij voorgelegd aan de corporaties, huurdersorganisaties, zorgpartijen, de ondernemersfederatie en de kernraden. De reacties zijn als volgt.

- De corporaties, huurders en zorgpartijen onderschrijven het programma. Bij sommige punten is wel een opmerking geplaatst of een vraag gesteld. Die punten komen bij de verdere uitvoering aan bod. Alle partijen werken daar graag aan mee.
- De ondernemersfederatie heeft niet gereageerd.
- Van de kernraden hebben Twisk en Nibbixwoud gereageerd.
Twisk verzoekt een contingent voor sociale huur en koop beschikbaar te stellen.
Nibbixwoud draagt een aantal potentiële bouwlocaties aan voor de toekomst.

De reacties geven geen aanleiding tot inhoudelijke aanpassingen. Wel is bij enkele onderdelen de tekst verduidelijkt. Voor Twisk houden we alsnog rekening met 10 woningen voor kleine huishoudens.

Meedenkgroep commissie ruimte.

De meedenkgroep ziet de grootste opgave in het toekomstbestendig maken van de voorraad bestaande koopwoningen. Hier ligt een directe koppeling met de duurzaamheidsagenda. De kwestie speelt landelijk. Een regionale aanpak en een samenwerkingsverband van meerdere partijen zijn belangrijk om tot succesvolle concepten te komen. Het is een proces van lange adem.

Voorts vraagt de meedenkgroep of er recentere cijfers beschikbaar zijn, liefst per kern, over demografie en toekomstige woningbehoeften. Een begrijpelijke opmerking, maar er zijn geen andere gegevens dan de actuele bevolkingsprognose van de provincie. Daaruit wordt per gemeente de woningbehoefte voor de langere termijn afgeleid. Een kleiner schaalniveau, dus per kern, geeft geen betrouwbare informatie. Zodoende zijn op kernniveau geen gegevens beschikbaar.

Tot slot adviseert de werkgroep het overzicht van nieuwbouwplannen (bijlage 2 bij het programma) te actualiseren. Dit advies hebben we overgenomen. In bijlage 2 staat nu ook een kolom 2018.

Samenhang met huidige lokale woonvisie.

Het nieuwe programma wonen bouwt voort op de huidige woonvisie. De uitgangspunten komen sterk overeen. Hieronder vermelden we de belangrijkste punten.

	Huidige woonvisie	Nieuw programma wonen
Nieuwbouw per jaar	95 woningen	120 woningen
Levensloopbestendig in betaalbaar segment	Ja	Ja
Duurzaamheid		
- accent op besparing energiekosten	Ja	Ja
- accent op reductie CO2-uitstoot, nul op de meter, gasloos	Nee	Ja
Ruimte voor nieuwe woonvormen en experimenten (kangoeroewoningen, zorg- en woongemeenschappen, CPO)	Ja	Ja
Starters ondersteunen	Ja	Ja
Samenhang wonen, zorg, welzijn	Ja	Ja
Nieuwbouw “niet meer van hetzelfde”	Nee	Ja

Het aantal woningen in bovenstaand overzicht is een gemiddelde. Door de economische crisis is de nieuwbouw belangrijk vertraagd in de jaren 2008 - 2016. De toename naar 120 per jaar is een inhaaleffect.

Voorstel

1. Het programma wonen 2018 t/m 2026 vast te stellen.
2. in te trekken de Woonvisie Medemblik 2012 - 2020, vastgesteld op 22 november 2012.

Beoogd resultaat

1. Een duidelijke koers voor de komende jaren.

Argumenten

1. *In het programma formuleert uw raad het beleid.*
Externe partijen onderschrijven het programma.
2. *Het nieuwe programma vervangt de Woonvisie Medemblik 2012 - 2020.*

Kanttelingen

Geen.

Financiën

Geen financiële consequenties.

Uitvoering/evaluatie

De nog beïnvloedbare nieuwbouwplannen moeten voldoen aan de in het programma geformuleerde criteria.

De animo voor nieuwe concepten onderzoeken we met een aantal experimenten.

Communicatie

Communicatie vindt plaats met corporaties, zorginstellingen, kernraden en andere participanten.

Bijlagen

1. Programma wonen 2018 t/m 2026.

Commissie

Behandeld in de commissie Ruimte d.d. 8 februari 2018.