

## Beantwoording vragen uit de oriënterende commissies

Nummer DOC-18-049170  
 Zaaknummer Z-17-013442  
 Naam commissielid C. Vlaar  
 Fractie D66  
 Onderwerp Vragen D66 over de woonvisie cie. Ruimte 12 februari 2018  
 Datum waarop de vraag is gesteld 6 februari 2018

**Beantwoording uiterlijk donderdag 15:00 uur, voorafgaand aan de meningvormende commissie.**

Portefeuillehouder

Afdeling

### Inleiding

In de woonvisie staat de opmerking dat de woningvraag in de metropoolregio Amsterdam vele malen groter is dan het aanbod.

De gedeputeerde van de provincie meldt recentelijk dat zij met Flevoland en 33 gemeenten in de metropoolregio Amsterdam de woningbouwlocaties in beeld hebben gebracht. Die gemeenten geven aan in totaal tot 2040 ruimte te hebben voor 300.000 woningen en dat de vraag 230.000 woningen is tot 2040. Daarnaast meldt zij dat er in het noordelijk deel van Noord-Holland voldoende plannen zijn om aan de vraag naar woonruimte te kunnen voldoen. In Noord-Holland zijn voor 116.000 woningen de planologische procedures doorlopen.

De provincie heeft ruim 7 miljoen euro beschikbaar voor binnenstedelijk bouwen en het versnellen van de woningbouw, bedoeld om versnelling aan te brengen. Die twee opvattingen lijken strijdig met elkaar wat leidt tot de volgende vraag:

1.	Op grond van welke prognoses is het verschil te verklaren over het gegeven dat de provincie meldt dat er voldoende potentieel beschikbaar is en de gemeente (en de regio) niet?
antwoord	De gemeente hanteert dezelfde prognose als de provincie. In de prognose zit dus geen verschil. De prognose geeft de behoefte aan. Aanvullend brengt de provincie ook de plancapaciteit in beeld. De plancapaciteit bij gemeenten is groter dan de behoefte. Simpel gezegd: op de beschikbare bouwlocaties kunnen meer woningen komen dan nodig is voor de behoefte. In West-Friesland is het overschot ongeveer 30 %. Er is dus ruimte om extra te bouwen, bovenop onze behoefte.

De demografische ontwikkeling geeft aan dat de groei van huishoudens zit in de toename van alleenstaanden, waaronder ouderen maar dit geldt ook voor jongeren. U stelt terecht de vraag welke woningtypen en aantallen daarbij passen.

Er is nog enige ruimte om de zachte plannen bij te stellen van ca. 445 woningen. Daarnaast de ruimte voor 75 woningen tussendoor. U geeft ook aan om, in afwachting van regionaal onderzoek,

volgend jaar de behoefte nu (ook) in te zetten op de bouw van kleine koopwoningen op een klein perceel, uitgaande van 75 m2 met 2 bouwlagen. Dat leidt tot de volgende vragen:

1.	Kunt u dit onderzoek naar de werkelijke vraag versnellen (2018) om daarmee dit jaar de plannen aan te kunnen passen waarmee ze dan maximaal en sneller kunnen aansluiten op de vraag uit de stad/ kernen?
antwoord	Uiteraard spannen wij ons in het onderzoek zo snel mogelijk klaar te hebben. De ervaring leert echter dat regionale trajecten lang kunnen duren. Op dit moment zitten we in de fase dat een bureau wordt geselecteerd.
2.	In de kleine kernen als Hauwert, Zwaagdijk West en Twisk wordt nu ingezet op 10 a 12 woningen per kern. Daar zijn veelal namen en rugnummers al in beeld. Bent u, wellicht samen met de dorpsraden, al bezig met een gerichte planontwikkeling (inclusief CPO als optie) naar de vraag en mogelijkheden onder de doelgroep(en)?
Antwoord	Ja. De contacten met de dorpsraden Hauwert en Zwaagdijk-West lopen. Met Twisk nog niet. Overigens is de ambtelijke capaciteit beperkt. Er is geen capaciteit voor nieuwe aanvragen. We faseren het werk in de tijd.

U geeft terecht aan dat er een probleem is bij middeldure huur. Mensen met een (gezamenlijk) inkomen hoger dan € 36.000,- (afgerond) komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning van de corporatie. Voor deze groepen wilt u een experiment uitvoeren met middeldure huur tussen € 710,- en € 1.000,- per maand. Het experiment kan het best plaatsvinden in een van de hoofdkernen, nabij voorzieningen. U zoekt een investeerder.

Wij hebben de volgende vragen aan u:

1.	Tot dusver lijken commerciële partijen niet happig te zijn om in ons grondgebied mogelijkheden te zien voor middeldure huur. Kunt u al iets zeggen over het resultaat van de verkenningen?
Antwoord	In Wognum zijn 8 middeldure huurwoningen gerealiseerd op de Hieronymuslocatie. Voor andere locaties is nog geen verkenning gedaan.
2.	Hoeveel tijd geeft u de markt een kans om huurwoningen te bouwen voor deze groep?
Antwoord	We richten ons op de lokale investeerders, zoals we eerder hebben gedaan op de Hieronymuslocatie. Toen hebben we een half jaar aangehouden. Dat doen we ook bij andere plannen. Als er geen kandidaten komen passen we het plan aan.
3.	Heeft u zicht op de omvang van deze groep?
Antwoord	Nee. Het experiment moet uitwijzen of er belangstelling is.

4.	Wat zijn de mogelijkheden voor aanpassingen als bijv. huurkoop, omlabelen van geschikte/ te verkopen huurwoningen en koopwoningen omzetten naar huurwoningen?
Antwoord	In de praktijk zijn er nauwelijks mogelijkheden. De opties hebben wij besproken met de corporaties. Toen ging het om extra huurwoningen voor vergunninghouders. De corporaties zijn niet enthousiast. Ze richten zich op hun kerntaak: de sociale huurwoningen.

U verwijst terecht naar de grote opgave voor de bestaande woningmarkt om die vanaf nu toekomstbestendig te maken. Dit betreft zowel de betaalbaarheid, duurzaamheid en het langer zelfstandig blijven wonen.

Dit sluit direct aan op vastgestelde duurzaamheidsagenda. Daarin staat dat met partijen als o.a. Liander-HVC-PWN-ECN-Corporaties-ECW-Ontwikkelingsbedrijf-Duurzaam Bouwloket, RUD, Puur-Slim en Servicepunt Duurzame Energie naar de opties voor de toekomst van woningen zal worden gekeken. Het streven is daarbij om in 2035, 50% gasloos te krijgen. Een opgave van jewelste. Onze vragen op dit punt zijn:

1.	Medemblik wil een deskundigenpanel en klankbordgroep in het leven roepen in het proces naar duurzame alternatieven voor gas. Zijn daar al stappen in genomen en wanneer moeten deze panels operationeel zijn?
Antwoord	Overleg met de belangrijkste stakeholders hebben we al. De klankbordgroep komt eind februari voor het eerst bijeen.
2.	De uitdaging is groter dan Medemblik. Goede praktijkvoorbeelden met beproefde en betrouwbare technieken zijn voor de consument belangrijker dan gemeentegrenzen. Het toepassen van geschikte technieken is een nationaal proces. (technieken, problemen en toepasbaarheid zijn landelijke thema's) Daarbij komt dat zelf investeren of lenen voor velen niet haalbaar zal zijn. Hoe kijkt u aan tegen de instelling van een deskundigenpanel op Westfries niveau waarmee een schaa sprong kan worden bereikt en financieringsopties in beeld worden gebracht?
antwoord	We zijn het met u eens. De uitdagingen op duurzaamheid zijn groter dan onze gemeente. Samenwerking is belangrijk, binnen de regio, maar ook daarbuiten. Ook leren van ervaringen binnen de gemeentegrenzen maar ook daarbuiten is van belang. We zoeken dus daadwerkelijk de samenwerking al op binnen de regio. Ook duurzame financiering maakt hier onderdeel van uit.
2a.	Als u hier meerwaarde in ziet, bent u bereid om - per direct - een regionale aanpak te toetsen bij de Westfriesse gemeenten? Wellicht binnen het portefeuillehoudersoverleg (VVRE)?
Antwoord	Ja.