

## Beantwoording vragen uit de oriënterende commissies

Nummer DOC-18-049533  
 Zaaknummer Z-17-013442  
 Naam commissielid R. Manshanden  
 Fractie GroenLinks  
 Onderwerp Rvs Programma wonen 2018-2026  
 Datum waarop de vraag is gesteld 7 februari 2018  
 ➤ **Beantwoording uiterlijk 9 februari 15:00 uur**  
 Portefeuillehouder  
 Afdeling

1.	Kunt u een beeld geven van de laatste demografische cijfers en feiten t.a.v. de trek vanuit Medemblik en de regio naar de Randstad en andersom?
antwoord	De woningmarkt in West-Friesland is over het algemeen lokaal van aard: ongeveer 25 % van het totaal aantal verhuisbewegingen vindt plaats tussen West-Friesland en de rest van Nederland (bron: CBS, 2016). Zie regionale woonvisie, pag. 11.
2.	<p>Twee zoekopdrachten op Funda laten al zien hoe groot het verschil is in aanbod in het goedkopere segment tussen de verschillende kernen.</p> <p>a. Kunt u aangeven of er een inventarisatie is gedaan naar de behoeften aan nieuwbouwwoningen, en welke typen, in de verschillende kernen? of is er alleen uitgegaan van regionale rapporten?</p> <p>b. Kunt u verklaren waarom de aantallen woningen bij de beïnvloedbare plannen aan de betreffende jaartallen gehangen zijn? Is er daadwerkelijk behoefte aan deze plannen?</p>
Antwoord	<p>a. Er is geen inventarisatie gedaan in de kernen. Onderzoek naar woonwensen van bewoners levert informatie op voor 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. Daarvoor gebruiken we de provinciale prognoses. We bouwen ca. 70 % in de 4 hoofdkernen en ca. 30 % in de overige kernen. Aanvullend kwalitatief onderzoek wordt in de regio opgestart. Vooruitlopend daarop hebben wij alvast enige criteria geformuleerd voor onze nieuwbouwplannen. Woningen in het goedkope segment maken er deel van uit.</p> <p>b. De plannen voldoen aan de behoefte, overeenkomstig de prognose. De jaartallen zijn indicatief.</p>

3.	<p>In het programma wonen staat te lezen:  “Nieuwbouw huurwoningen.  Nieuwbouw leidt tot vergroting van de voorraad huurwoningen. Daar tegenover staat een afname door verkoop aan de onderkant van de voorraad.  Er komen ruim 200 nieuwe huurwoningen bij tot 2020. Verdere uitbreiding is mogelijk, maar hangt af van de wachttijd voor actief woningzoekenden. In de prestatieafspraken met de corporaties staat dat 2 jaar acceptabel is. Daarom blijven we de wachttijden nauwlettend volgen. Als de wachttijden oplopen wordt bijgebouwd. Zo houden we de kernvoorraad op peil.  De 3 corporaties denken in 2018 28 woningen te verkopen2.“</p> <p>En  “1 STEC heeft een rapport uitgebracht over de behoefte aan huurwoningen op lange termijn. Afhankelijk van de demografische ontwikkeling zijn 400 nieuwe huurwoningen nodig. Hiervan zijn er 200 nodig tot 2020 en 200 tussen 2020 en 2030. Inmiddels zijn er al plannen voor 200 nieuwe huurwoningen. We zitten dus op koers. Met de gemiddelde wachttijden als kompas oriënteren we ons op de jaren na 2020.“</p> <p>Wij zien echter een hele andere realiteit. De wachttijsten voor sociale huurwoningen zijn al jaren erg lang. Wachttijden van 5 jaar of meer zijn volgens onze informatie geen uitzondering terwijl er een streven is van een maximum van 2 jaar wachttijd. Het is ons bekend dat het woning verdeel systeem precies bijhoud hoe groot woningen zijn, hoeveel mensen er reageren, en hoelang de wachttijd per reactie is. Aangezien de woningen over heel West-Friesland verdeeld worden, willen wij graag uit dit systeem weten wat de verschillen per kern in West-Friesland zijn.</p> <p>Kunt u bij de woningstichtingen navragen of ze gemeenschappelijk de volgende gegevens uit dit systeem kunnen halen en met ons kunnen delen? :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>is er bekend welk gedeelte van de ingeschreven woningzoekenden ook daadwerkelijk actief reageert?</li> <li>wat zijn de huidige aantallen (actieve indien bekend) woningzoekenden per kern in West-Friesland?</li> <li>wat zijn afgelopen jaar de gemiddelde aantallen reacties per woning per kern in West-Friesland?</li> <li>wat zijn afgelopen jaar de gemiddelde wachttijden van bewoners (zonder urgentie) wanneer ze een woning toegewezen krijgen in de verschillende kernen, in verschillende type huizen? (appartement of gezinswoning)</li> </ol>
Antwoord	<p>Ja, we vragen het na.</p> <p>Overigens hebben we in 2016 (voor de 3 bijeenkomsten met STEC) een “placemat” opgesteld met relevante gegevens. Daarop staat ook informatie over de wachttijden (peil 2016). De wachttijd voor actief woningzoekenden was toen 3 jaar in Medemblik en Wognum, 2,5 jaar in Nibbixwoud en Zwaagdijk-West, 2 jaar in Wervershoof en 1,5 jaar in de overige kernen.</p>

4.	Op welke wijze vindt “klimaat bestendigheid” op het gebied van wateroverlast, droogte en hitte bij de inrichting van nieuwe wijken zijn weg bij dit programma wonen ?
antwoord	Dit is een vast onderdeel in de uitwerkingsplannen.

## 1 Voorraad woningen, leegstand en wachttijd huur

Aantal woningen:  
18.422

**Huurwoningen: 4.453**

- De Woonschakel 2.336
- Het Grootslag 1.548
- Wooncompagnie 471
- Habion 52
- Intermaris 29
- Vestia 17

**Koopwoningen: 13.969**

Doelgroep huur: < € 35.000  
Corporaties: alleen woningen < € 710/mnd

Woningen per kern	koop	huur	totaal	wachttijd huur
Abbekerkerk	710	207	917	1,5 jaar
Andijk	2.114	659	2.773	1,5 jaar
Benningbroek	248	49	297	1,5 jaar
Hauwert	243	30	273	1,5 jaar
Lambertschaag	72	6	78	1,5 jaar
Medemblik	2.514	1.328	3.842	3 jaar
Midwoud	721	294	1.015	1,5 jaar
Nibbixwoud	753	207	960	2,5 jaar
Oostwoud	318	41	359	1,5 jaar
Opperdoes	581	198	779	1,5 jaar
Sijbekarspel	284	79	363	1,5 jaar
Twisk	333	80	413	1,5 jaar
Wervershoof	2.581	865	3.446	2 jaar
Wognum	2.005	248	2.253	3 jaar
Zwaagdijk-Oost	395	32	427	1,5 jaar
Zwaagdijk-West	195	32	227	2,5 jaar

## 2 Bevolking

Medemblik	2015	2020	2030	2040
Inwoners	43.500	44.100	45.000	45.100
Huishoudens	18.100	19.000	19.800	19.700

### West-Friesland

Huishoudens naar leeftijd

	2015	2015-2020	2015-2030	2015-2040	2040
< 35 jaar	13.600	+ 100	+ 200	- 1.200	12.400
35 t/m 65 jr.	50.700	- 1.000	- 3.600	- 6.400	44.300
66 t/m 75 jr.	15.100	+ 2.000	+ 2.400	+ 2.800	17.900
> 75 jaar	9.900	+ 2.800	+ 10.400	+ 14.900	24.800

Geen info per gemeente. Ter indicatie: Medemblik = 20 %

## 3 Behoeftte nieuwbouw

Aantal woningen

2010 - 2020 **800**  
160 per jaar

2020 - 2025 **500**  
100 per jaar

2025 - 2030 **300**  
60 per jaar

2030 - 2040 **0**

Type woningen

Bevolkingsamenstelling verandert

- ↓ Minder jongeren
- ↓ Minder gezinnen
- ↑ Meer ouderen
- ↑ Meer alleenstaande ouderen

### Conclusie bevolkingsprognose (tot 2040)

Kleine groei huishoudens 1.600  
Gemiddelde nieuwbouwbehoefte 64 woningen per jaar

Fasering:

- ↑ Meer behoefte in de eerste jaren.
- ↓ Daarna sterk afnemend.

**Vraag:**  
wat betekent dit voor onze woningen?

## 4 Beleid

Huidige woonvisie Medemblik 2012 - 2020

Behoeftte nieuwbouw (eigen behoefte + 20 %):  
2.380 woningen (tot 2030)

Plan capaciteit:  
2.210 woningen (tot 2030)

Ruimte voor reserve:  
170 woningen

Gemiddelde nieuwbouwbehoefte:  
95 woningen per jaar (2015 - 2030).

Er is evenwicht tussen de woningbehoefte en de hoeveelheid bouwgrond.  
Maar: bouwlocaties niet evenwichtig verdeeld.

Criteria voor nieuwbouw

1/3 LLB (levensloopbestendig)

60% betaalbaar (koop < € 215.000; huur < huurtoeslaggrens)

Speerpunten:

- tot 2030: 800 nieuwbouwwoningen LLB, prijsklasse betaalbaar
- duurzaamheid
- nieuwe woonvormen en experimenten
- starters