

KANSRIJKE WONING- PROGRAMMERING SCHEPENWIJK III, MEDEMBLIK

23 JANUARI 2019



KANSRIJKE WONING- PROGRAMMERING SCHEPENWIJK III, MEDEMBLIK

23 JANUARI 2019

Status:

Eindrapportage

Datum:

23 januari 2019

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Wonen

Drs. Frans Wittenberg

Sophie Kemp MSc

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

In opdracht van:

Bpd
Gemeente Medemblik
Zeeman Vastgoed



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2018.W.170

Referentie: 2018.W.170 Kansrijke woningprogrammering Schepenwijk III, Medemblik 230119

INLEIDING.....	6
1 LOCATIE	7
2 BELEID.....	8
3 WONINGMARKT MEDEMBLIK.....	9
4 VRAAG EN DOELGROEPEN.....	12
4.1 KANSRIJKE DOELGROEPEN VOOR SCHEPENWIJK III	
5 TOEKOMSTIG AANBOD EN CONCURRENTIE.....	16
6 KANSRIJK PROGRAMMA.....	17

INLEIDING

In de kern Medemblik wordt gewerkt aan de ontwikkeling van de derde fase van Schepenwijk. Deze fase bestaat uit circa 200 woningen en ligt aan de zuidoostkant van de kern (Figuur 1).

FIGUUR 1 LOCATIE SCHEPENWIJK III



Bron: Open Streetmaps (2018), bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Eerder, in september 2017, gaven wij advies over de beschikbare marktruimte voor de ontwikkeling van Schepenwijk III.
- Momenteel zijn de partijen in gesprek over het woningbouwprogramma.
- Hierbij hebben de partijen behoefte aan een onderbouwde indeling naar type van het woningbouwprogramma, gebaseerd op de marktvraag.

In deze rapportage geven we inzicht en een update van relevante beleidsthema's, de ontwikkeling van de woningmarkt in de kern en gemeente Medemblik en omgeving, de toekomstige vraagontwikkeling en kansrijke doelgroepen. Dit mondt uit in een kansrijk woningbouwprogramma voor Schepenwijk III.

1 LOCATIE

Schepenwijk fase III omvat 8,8 hectare en ligt aan de zuidoostkant van de kern Medemblik en sluit aan op de eerdere fases van Schepenwijk. Op deze plek is een wijk voorzien met circa 200 woningen in een waterrijk woonmilieu.

- Tabel 1 bevat een analyse van de belangrijkste kwaliteiten van de locatie van Schepenwijk III en de minder sterke punten.

TABEL 1 LOCATIEKWALITEITEN SCHEPENWIJK FASE III

KWALITEITEN SCHEPENWIJK FASE III

Minder dan 10 min. fietsen van het sfeervolle historische centrum van Medemblik met uitgebreid aanbod aan winkels en horeca

Centrale ligging nabij de N240, goed bereikbaar per auto

Supermarkt, basisschool en voetbalclub op minder dan 5 minuten fietsafstand

Vanaf de randen van Schepenwijk III heeft men een weids uitzicht op groene omgeving

Mogelijkheid om nieuw, waterrijk woonmilieu te creëren

Dichtbij Enkhuizen en Hoorn met een compleet voorzieningenaanbod, werkgelegenheid en NS-stations

Huidige woonwijk Schepenwijk I en II heeft een goed imago en is gewilde woonplek

Bron: Bureau Stedelijke Planning

KAN BETER

Mogelijke geluidsoverlast N240

Hoogspanningsleiding langs het gebied

Conclusie: Schepenwijk III is een aantrekkelijke locatie om te wonen

- De goede bereikbaarheid, de ruimte, nabijheid van voorzieningen en de mogelijkheden voor een waterrijk woonmilieu spreken verschillende doelgroepen aan.
- In Schepenwijk III kan men rustig en comfortabel wonen in een mooie groene en waterrijke omgeving, dichtbij het centrum van Medemblik en in de nabijheid van grotere plaatsen zoals Hoorn en Enkhuizen.

FIGUUR 2 EERDERE FASES VAN SCHEPENWIJK, HAVEN VAN MEDEMBLIK



Bron: Zeeman Vastgoed; gemeente Medemblik

2 BELEID

We bespreken kort de meest relevante gemeentelijke en regionale beleidsstukken met het oog op de ontwikkeling van Schepenwijk III.

BELEIDSSTUK	RELEVANTE INHOUD
Gemeentelijk	
Programma wonen 2018 – 2026, gemeente Medemblik	Begin 2018 is het Programma Wonen 2018 t/m 2026 vastgesteld en de Woonvisie Medemblik komen te vervallen. De belangrijkste hoofdpunten van het programma zijn: • De gemeente wil boven de eigen behoefte bouwen om de druk vanuit de Metropoolregio op te vangen en het eigen draagvlak te versterken. Niet alleen in de hoofdkern, maar ook in de kleinere kernen, gericht op senioren en het behouden van jongeren. • In totaal mag de gemeente van de provincie 1.200 woningen bouwen. Samen met de regio wordt er gelobbyd voor meer bouwruimte. • Tot 2020 komen er 200 nieuwe huurwoningen bij. Als de wachttijden van de corporaties oplopen kan dit aantal worden opgehoogd. • Met het oog op de nieuwbouwambities vindt de gemeente het belangrijk dat er ook op de lange termijn wordt ingespeeld op woonwensen. Daarom heeft de gemeente een aantal criteria opgesteld voor de plannen die nog te beïnvloeden zijn. Bijvoorbeeld eigen inbreng van de bewoners, woningen voor middeninkomens, starters, flexwonen en het luxe segment. • Ouderen en zorgbehoevende moeten langer thuis blijven wonen. Hiervoor is een geschikte woningvoorraad nodig. • De gemeente wil onderzoeken of er vraag is naar bijzondere woonconcepten en heeft daarom 6 experimenten aangewezen (o.a. tiny houses, hofjes voor ouderen en middeldure huur).
Regionaal beleid	
Regionale woonvisie West- Friesland (2017)	De Regionale woonvisie West-Friesland heeft vijf regionale speerpunten: • Bestaande voorraad: Kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen. • Vitale kernen: Richten op kansrijke producten en locaties. • Nieuwbouw: De woningmarkt versterken door vooral in te zetten op onderscheidende en complementaire producten. • Scheiden van wonen en zorg: Langer zelfstandig wonen bevorderen. • Flexibel kader: Houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven. Het bouwen voor doorstroming is belangrijk in West-Friesland, te meer dit in de crisis flink is gestagneerd. Doorstroming wordt bereikt door aantrekkelijke woningen en woonmilieus te ontwikkelen. Daarnaast benoemt de Woonvisie het voornemen om de sterke kernen vitaal te houden of te versterken. Medemblik is een sterke kern binnen de gemeente met verschillende voorzieningen en een gezellige dorpskern. De hoofdpunten van de woonvisie zijn vertaald in actiepunten in het Regionaal Uitvoerings Programma (RAP). Hierin zijn regionaal afspraken gemaakt ten aanzien van de verdeling van nieuwbouwwoningen naar gemeente. Overigens is de gemeente Medemblik aanzienlijk ambitieuzer met betrekking tot het inspelen op de woningvraag dan waarvoor ruimte wordt gegeven in het RAP, door ook in te willen spelen op de vraag vanuit de MRA (zie hierboven).
Holland boven Amsterdam (2018), Ontwikkel-maatschappij Noord-Holland-Noord	Ook de Regio Noord-Holland-Noord, waar gemeente Medemblik deel van uitmaakt, merkt dat de druk op de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) steeds verder toeneemt. In deze visie biedt de regio aan om extra woningen te bouwen en bouwlocaties sneller tot ontwikkeling te laten komen om zo bij te dragen aan het verlichten van de druk op de woningmarkt in de MRA.

Betekenis voor Schepenwijk III: De gemeente en de regio Noord-Holland-Noord hebben flinke bouwambities, ook voor de vraag vanuit de MRA. Stimuleren van doorstroming door aantrekkelijke woningen en woonmilieus toe te voegen is van belang, ook omdat de doorstroming tijdens de crisis tot stilstand is gekomen.

3 WONINGMARKT MEDEMBLIK

Medemblik is de grootste kern van de gemeente en bestaat uit circa 3.830 woningen. Dit is 20% van het totale aantal woningen in de gemeente Medemblik. Daarbij komt dat de kern Medemblik een uitgebreider voorzieningenaanbod en een aanzienlijk hoger aandeel appartementen heeft dan de andere kernen in de gemeente.

- Na de kern Medemblik, staan de meeste woningen in de kernen Wervershoof (3.500) en Andijk (2.870).
- De woningvoorraad in de kern Medemblik onderscheidt zich van de andere kernen door dat het aandeel appartementen (23%) aanzienlijk hoger ligt dan in de andere kernen (1 tot 15%). Deze appartementen bevinden zich voornamelijk rondom het centrum¹.

STIJGENDE PRIJZEN EN TERUGLOPEND AANBOD IN MEDEMBLIK EN REGIO >>

Sinds de vorige markttoets in september 2017 is de woningmarkt in Medemblik en heel West-Friesland verder aangetrokken. De prijzen zijn verder gestegen en het aantal transacties loopt terug als gevolg van groeiende vraag. Hieronder lichten we deze ontwikkelingen nader toe:

Woningmarkt in de gemeente Medemblik

- Sinds 2017 is het aantal te koop staande woningen verder afgenomen in de gemeente Medemblik (-30%)².
- Daarbij zijn de gemiddelde vraagprijzen verder gestegen. In oktober 2018 was de gemiddelde vraagprijs per m² € 2.395. Dit is een stijging van circa 8,5% ten opzichte van de vorige markttoets.

Marktontwikkelingen West-Friesland

Voor heel de regio West-Friesland geldt dat de markt verder is aangetrokken.

- De prijzen zijn verder gestegen. De gemiddelde transactieprijs per m² bedraagt momenteel € 2.175. Dit is een prijsstijging van ruim 10% ten opzichte van vorig jaar.
- Vrijstaande woningen hebben met gemiddeld € 2.570 de hoogste transactieprijs, tussenwoningen met € 1.870 gemiddeld de laagste.
- Een woning in West-Friesland staat momenteel gemiddeld 40 dagen te koop. Vrijstaande woningen verkopen het traagst (65 dagen). Rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen het snelst (29 tot 32 dagen)³.

¹ CBS Statline (2018)

² Huizenzoeker.nl

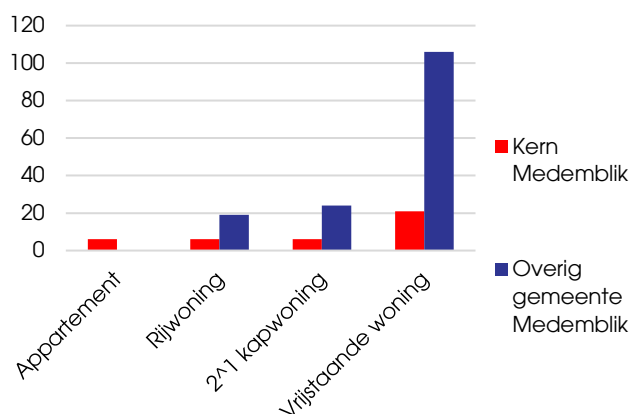
³ NVM (2018)

Huidig aanbod in de kern Medemblik en de gemeente

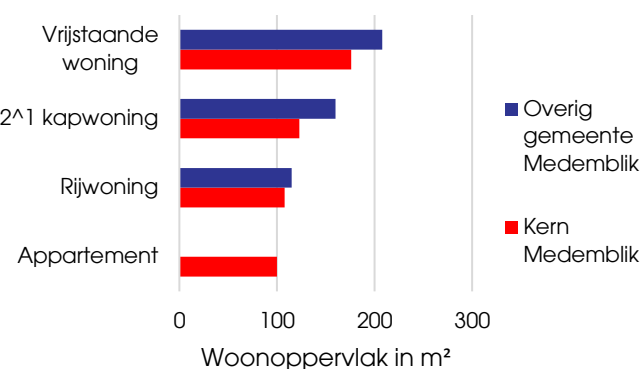
Er staan in de gemeente Medemblik circa 230 woningen te koop⁴. In de kern Medemblik zijn dit er slechts 43. Dit zijn bijna allemaal grondgebonden woningen.

- 3% van het totale huidige aanbod in de gemeente bestaat uit appartementen. Deze bevinden zich allemaal in de kern Medemblik.
- Opvallend is het grote aandeel vrijstaande woningen. Zowel in de kern Medemblik als in de andere kernen van de gemeente is dit aanbod erg groot (Figuur 3).
- De te koop staande woningen in de kern Medemblik hebben gemiddeld een wat kleiner woonoppervlak dan de andere kernen in de gemeente, maar het verschil is minimaal (Figuur 4).

FIGUUR 3 AANBOD NAAR WONINGTYPE IN GEMEENTE MEDEMBLIK



FIGUUR 4 AANBOD NAAR GEMIDDELD WOONOPPERVLAK



Bron: Inventarisatie Funda (peildatum 28/11/2018)

Kavels

Op basis van Funda hebben we gekeken naar verkochte kavels. Daar zijn de volgende conclusies uit te trekken:

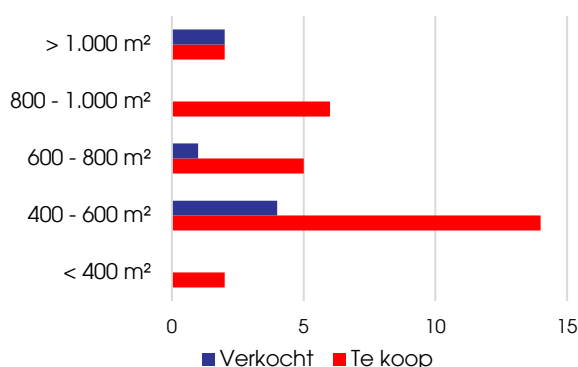
- Het aanbod in de gemeente Medemblik is flink. Er staan in de gemeente circa 45 kavels te koop. Dit zijn voornamelijk kavels in de nieuwbouwprojecten Mantelhof (Andijk), Fruittuinen (Andijk) en Tuinstede (Benningbroek).
- Er zijn het afgelopen jaar circa 12 tot 18 kavels verkocht. Dit betreft een klein aantal kavels in Mantelhof (Andijk), 6 kavels op de SEW-velden in Nibbixwoud en een aantal losse kavels, verspreid over de gemeente.
- Er staan momenteel geen kavels te koop in de kern Medemblik. Op het DEK-terrein komen een aantal vrije kavels/collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo). De verwachting is dat deze halverwege 2019 op de markt komen. Het DEK-terrein ligt dicht bij de historische kern, voorzieningen en het water en vormt daarmee serieuze concurrentie voor de kavels in Schepenwijk.
- De oppervlakteklasse tussen de 400 en 600 m² is het meest in trek (Figuur 5). Het aanbod en verkopen van kavels in de kleine (< 400 m²) en grote (> 800 m²) oppervlakteklasse is erg beperkt.
- Figuur 6 laat de gemiddelde V.O.N.-prijs per oppervlaktecategorie zien van te koop staande en onlangs verkochte kavels in de regio. De kavels van 400 tot 600

⁴ Peildatum 28/11/2018

m² zijn gemiddeld het duurst per m². Naarmate de oppervlakte groter wordt, nemen de vierkante meterprijzen af.

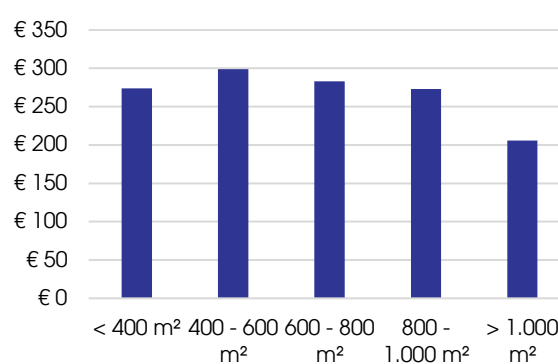
- De verkooptijden van de kavels in de gemeente zijn lang. Circa drie kwart van het huidige aanbod staat al langer dan 6 maanden te koop.
- Hierbij gaat het voornamelijk over de kavels in Andijk. De kavels die het afgelopen jaar verkocht werden, stonden gemiddeld 8 tot 20 maanden te koop. Ter illustratie: In het plan Fruittuinen in Andijk zijn eind 2014 18 kavels in verkoop gegaan. Hiervan staan er, ondanks het aantrekken van de markt, momenteel nog steeds 3 kavels te koop. Daarbij geeft de gemeente aan dat er in Andijk vanuit de historie meer woningen en kavels zijn gepland dan dat er behoefte was.

FIGUUR 5 KAVELS NAAR OPPERVLAKTEKLASSE



Bron: Inventarisatie Funda (peildatum 28/112018)

FIGUUR 6 GEMIDDELDE PRIJS PER M2 (V.O.N.) KAVELS



Sociale huur

- Ten aanzien van de gereguleerde huursector, heeft de gemeente onderzoek laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat er op basis van demografische ontwikkeling circa 400 nieuwe huurwoningen nodig zijn, waarvan 200 tot 2020 en 200 tussen 2020 en 2030.
- De nadruk ligt op levensloopbestendige woningen en woningen voor kleine huishoudens⁵.
- Voor de 200 woningen tot 2020 liggen er al voldoende plannen.
- Zoals ook benoemd in het beleidshoofdstuk fungeren de gemiddelde wachttijden als kompas voor de plannen tussen 2020 en 2030.

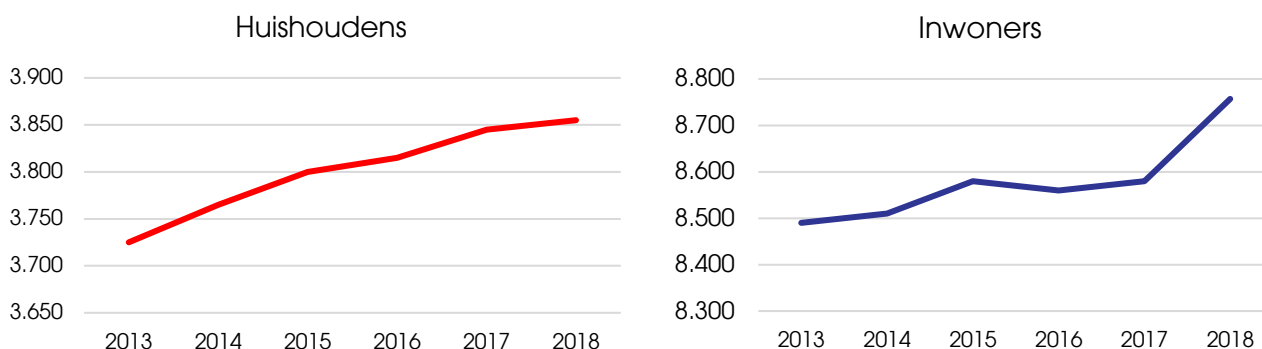
⁵ Prestatieafspraken 2017 t/m 2020

4 VRAAG EN DOELGROEPEN

De kern Medemblik bestaat in 2018 uit 8.757 inwoners en 3.855 huishoudens⁶.

- De afgelopen vijf jaar is het aantal inwoners in de kern gestegen met circa 265 en het aantal huishoudens met 130 (Figuur 7).

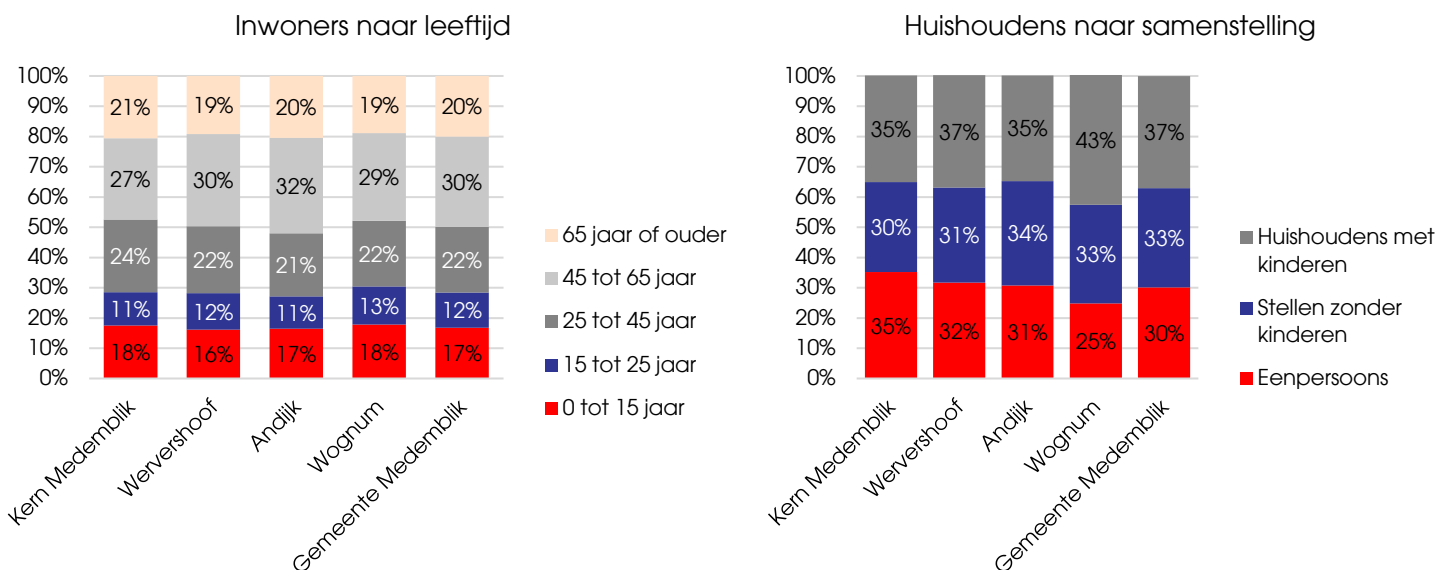
FIGUUR 7 ONTWIKKELING HUISHOUDENS EN INWONERS IN DE KERN MEDEMBLIK, 2013 - 2018



Bron: CBS Statline (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

- De kern Medemblik heeft gemiddeld wat jongere inwoners dan de gemeente (Figuur 8).
- Verder heeft de kern Medemblik een groter aandeel eenpersoonshuishoudens dan de gemeente Medemblik en de grootste andere kernen in de gemeente Medemblik.

FIGUUR 8 INWONERS NAAR LEEFTIJD EN HUISHOUDENS NAAR SAMENSTELLING IN DE GROTERE KERNEN VAN MEDEMBLIK (2018)



Bron: CBS Statline (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

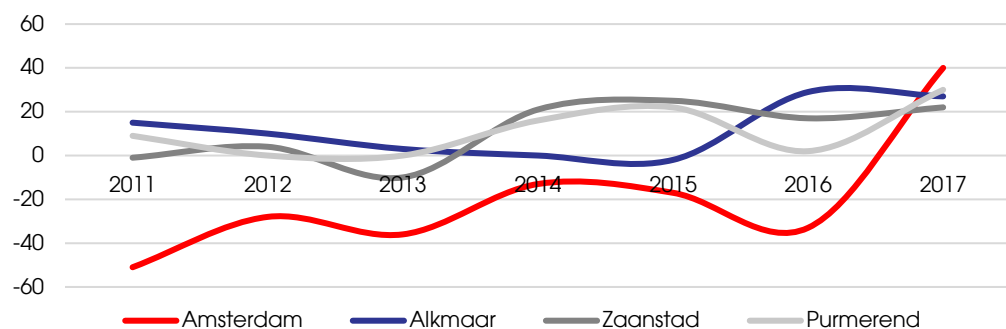
⁶ Peildatum 01/01/2018

VERHUIJBEGINGEN >>

De gemeente Medemblik is een populaire vestigingsgemeente; in 2017 kwamen er bijna 300 meer personen in Medemblik wonen dan dat er vertrokken⁷.

- Zoals ook uit de vorige markttoets bleek, heeft de gemeente nog steeds de sterkste verhuisrelatie met West-Friese gemeenten, met name Hoorn.
- De instroom vanuit grotere gemeenten in de MRA neemt echter toe.
- Met name de groei van het verhuissaldo van Amsterdam vanaf 2016 valt op (Figuur 9). Het is aannemelijk dat de krappe woningmarkt hier een rol in speelt. In de regel gaat het vaak om (jonge) gezinnen, op zoek naar een ruime, grondgebonden woning met een tuin die ze in de MRA niet goed kunnen vinden.

FIGUUR 9 VERHUISSALDO (INSTROOM MINUS UITSTROOM) IN GROTERE GEMEENTEN IN OF TEGEN DE MRA (2011-2017)



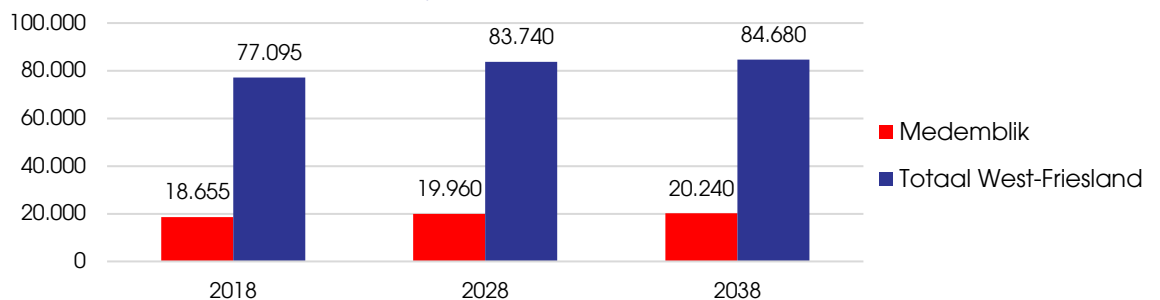
Bron: CBS Statline (2018), bewerking Bureau Stedelijke Planning

FLINKE HUISHOUDENSGROEI VERWACHT, MET NAME DOOR VERGRIJZING >>

De komende jaren blijft de gemeente vrij stevig groeien volgens de meest recente huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland.

- Momenteel bestaat de gemeente uit 18.655 huishoudens⁸. De komende tien jaar komen daar circa 1.305 huishoudens bij⁹. Tussen 2028 en 2038 nog eens een extra 280 huishoudens (Figuur 10).
- Ook de hele regio West-Friesland groeit: tot 2028 komen er ca. 6.645 huishoudens bij.

FIGUUR 10 HUISHOUDENSPROGNOSE 2018-2038, GEMEENTE MEDEMBLIK EN TOTAAL WEST-FRIESLAND



Bron: Provinciale Prognose Noord-Holland (2017); Statline (2018), bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁷ CBS Statline (2018)

⁸ CBS Statline (2018)

⁹ Provinciale Prognose Noord-Holland (2017)

- De sterkste huishoudensgroei vindt plaats onder de groep samenwonende en alleenstaande 75+'ers (Tabel 2).
- Het aandeel jongeren en gezinnen neemt relatief licht af, maar blijft in aantallen stabiel.
- Daarbij hebben gezinnen en jongeren een relatief hoge verhuisgeneigdheid, terwijl ouderen aanzienlijk minder graag verhuizen.

TABEL 2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING EN VERHUISGENEIGDHEID NAAR HUISHOUDENSAMENSTELLING IN DE GEMEENTE MEDEMBLIK

HUISHOUDENS-SAMENSTELLING	HUIDIGE OMVANG (%)	OMVANG 2028	OMVANG 2038	VERHUISGENEIGDHEID
Samen + alleen < 35 jaar	8%	7%	6%	60%
Samen + alleen 35 – 55 jaar	11%	9%	9%	38%
Samen + alleen 55 – 75 jaar	31%	30%	28%	26%
Samen + alleen > 75 jaar	13%	20%	25%	14%
Gezinnen	31%	28%	27%	37%
Eenoudergezinnen	6%	6%	5%	52%

Bron: Provincie Noord-Holland (2017); WoOn2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

4.1 KANSRIJKE DOELGROEPEN VOOR SCHEPENWIJK III

De locatie van Schepenwijk III is aantrekkelijk voor een mix aan doelgroepen. Gezien de ligging aan de rand van de kern Medemblik is Schepenwijk III te typeren als een uitbreidingslocatie. Dit type locatie is het meest in trek bij (aankomende) gezinnen. Daarom raden we aan het grootste deel van de woningen voor deze groep te programmeren. Een deel van deze groep zal afkomstig zijn uit de eerdere fases van Schepenwijk waarmee doorstroming wordt gerealiseerd. Doordat de locatie niet op loopafstand ligt van de voorzieningen in het centrumgebied van Medemblik, leent de locatie zich minder voor 75-plussers. Daarom raden we aan een beperkt deel van de woningen voor deze groep te reserveren. Oudere stellen, waarvan de kinderen de deur uit zijn vormen een interessante doelgroep voor Schepenwijk III. Naar verwachting zal het bij deze groep deels ook gaan om doorstromers vanuit de eerste twee fases van Schepenwijk. Tenslotte zien we kansen voor dorpsgebonden starters.

Samengevat staan de kansrijke doelgroepen en woonvoorkeuren in navolgend overzicht.

DOELGROEP + OMVANG	KENMERKEN	WOONVOORKEUREN
(AANKOMENDE) GEZINNEN (40 – 50 %) 	• Samenwonend of alleenstaand met thuiswonende kinderen • Werkend (fulltime en/of parttime)	• Voorkeur voor een grondgebonden woning met 4 tot 5 kamers of meer • Tuin is belangrijk • Nabijheid en bereikbaarheid van (kind)voorzieningen en werk van belang • Hechten waarde aan parkeren en bereikbaarheid per auto

DORPS- GEBONDEN STARTERS (10 – 20%)		• Jonger dan 35 jaar • Samenwonend of alleenstaand zonder kinderen • Werkend (vaak fulltime)	• Betaalbare grondgebonden woning of appartement • Vaak afkomstig uit Medemblik of omgeving en willen hier vaak blijven wonen. • Bereikbaarheid per OV van belang
EMPTY NESTERS (20 – 30%)		• 55 tot 75 jaar • Samenwonend zonder thuiswonende kinderen • Meestal nog werkend	• Appartement of grondgebonden woning • Kwaliteit en comfort is van belang • Levensloopbestendigheid van meerwaarde • Voorkeur voor extra kamer voor logees/hobby's.
SENIOREN (5 – 15%)		• 75 jaar en ouder • Samenwonend of alleenstaand zonder thuiswonende kinderen • Gepensioneerd	• Voorkeur voor een levensloopbestendige woning • Nabijheid van voorzieningen is van meerwaarde • Blijven vaak dicht bij de hun vorige woonplek en (klein)kinderen

5 TOEKOMSTIG AANBOD EN CONCURRENTIE

In heel West-Friesland zijn er momenteel concrete plannen¹⁰ voor 4.000 woningen tot 2028 (Tabel 3). 670 woningen hiervan zijn in de gemeente Medemblik gepland. In relatie tot de eerdergenoemde huishoudensgroei blijkt dat er zowel in de gemeente Medemblik als regionaal te weinig woningen zijn gepland om de huishoudensgroei tot 2028 op te vangen (+ 1.305 huishoudens in de gemeente Medemblik en + 6.645 huishoudens in heel West-Friesland).

- Van het totale aantal plannen in de gemeente Medemblik, zijn er 250 gepland in de kern Medemblik. Hiervan hebben 72 woningen een harde planstatus (DEK-terrein) en 180 nog een zachte status (Weeshuis en Kop Nieuwstraat).

TABEL 3 GEPLANDE AANTAL WONINGEN IN MEDEMBLIK EN WEST-FRIESLAND NAAR PLANSTATUS, 2018 - 2050

STATUS	GEMEENTE MEDEMBLIK	WEST FRIESLAND TOTAAL
Harde plannen	670	4.000
Zachte plannen	455	2.090
Potentiële plannen	0	1.460

Bron: Gemeente Medemblik (2018), bijlage 1 Programma wonen 2018 t/m 2026; Plan capaciteit.nl

Concurrentie voor Schepenwijk III beperkt

Kwalitatief concurreren weinig plannen met Schepenwijk III (Tabel 4). De meeste plannen in de gemeente Medemblik liggen in kleine kernen met een zeer beperkt voorzieningenniveau en vormen hiermee per definitie geen vergelijkbaar woonmilieu. Wel zien we mogelijke concurrentie van de woningen op het DEK-terrein in de kern Medemblik. Deze locatie ligt in dezelfde kern, dicht bij het water en de voorzieningen dan Schepenwijk en is zodoende erg aantrekkelijk.

TABEL 4 POTENTIËLE CONCURRENTIE IN DE GEMEENTE MEDEMBLIK

PROJECT	AANTAL WONINGEN	WONINGTYPE	PERIODE	LOCATIE	CONCURRENTIE?
Tripkouw, Midwoud	89	Grondgebonden, deels cpo/kavels	2018-2024	Rustige kern, weinig voorzieningen	+/-
DEK-terrein, Medemblik	72	Ruimte voor grondgebonden, appartementen en 16 cpo en vrije kavels	2018-2019	Centrum van Medemblik	++
SEW-terrein, Nibbixwoud	60	Grondgebonden	2018-2029	Rustige kern, weinig voorzieningen	+/-
De Gracht West, Zwaagdijk-oost	74	Nadruk op grondgebonden	2018-2024	Rustige kern, weinig voorzieningen	+/-
Mantelhof, Andijk	74	Grondgebonden	2018-2024	Rustige kern, weinig voorzieningen	+/-

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

In de gemeente Medemblik is er nog een aantal plannen met wat grotere woningaantallen, maar zijn nog niet concreet en worden pas na 2026 ontwikkeld. Deze vormen daarmee geen concurrentie voor Schepenwijk III.

¹⁰ Plannen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan

6 KANSRIJK PROGRAMMA

In dit hoofdstuk formuleren we een kansrijk programma voor Schepenwijk III. De resultaten uit de voorgaande hoofdstukken vormen daarvoor de bouwstenen.

KANSRIJK WONINGPROGRAMMA >>

Op basis van 1) karakteristiek van de locatie, 2) ambities en beleid, 3) woningmarkt, 4) aantrekkingskracht van Schepenwijk III voor verschillende doelgroepen en 5) concurrentiekracht van Schepenwijk III, hebben wij een kansrijk programma opgesteld (Tabel 5). Daarbij houden we rekening met de specifieke kenmerken van de kern Medemblik.

- **Geen appartementen:** De behoefte aan appartementen in de gemeente Medemblik is klein en concentreert zich met name rondom het historische centrum van de kern Medemblik. Schepenwijk is een uitbreidingslocatie, waarbij de derde fase aan de zuidelijke rand van de bestaande bebouwing komt, op relatief grote afstand van de winkelvoorzieningen in de kern. Dit sluit minder goed aan bij de doelgroepen voor een appartement. Daarom adviseren wij om geen appartementen in het programma op te nemen.
- **Nadruk op rijwoningen:** Rijwoningen zijn aantrekkelijk voor alle kansrijke doelgroepen. Daarbij presteert het segment goed in de huidige markt. De gemiddelde verkooptijden zijn laag en de prijzen zijn het afgelopen jaar sterk gestegen (gemiddeld 10%)¹¹. Daarom adviseren wij de nadruk te leggen op rijwoningen in het programma variërend van 110 tot 140 m². De kleinere rijwoningen zijn aantrekkelijk voor wat lagere middeninkomens (starters, eenoudergezinnen) en het grotere segment sluit goed aan op de voorkeuren van gezinnen. Door een deel van de rijwoningen levensloopbestendig te ontwikkelen speelt het programma in op de sterke vergrijzing. Dit aanbod is aantrekkelijk voor vitale senioren die geen afstand willen doen van hun tuin. Juist in een dorpse gemeente en kern is dit een aantrekkelijk woningproduct, waarvan het aanbod momenteel beperkt is in de gemeente en de regio West-Friesland¹².
- **Tweekappers** zijn erg populair in de regio. Ongeveer 40% van het verkochte nieuwbouwaanbod bestaat uit tweekappers. Ook dit segment presteert erg goed in de huidige markt met snelle verkooptijden (gemiddeld 30 dagen) en een sterke prijsstijging per vierkante meter in het afgelopen jaar (+ 12,5%)¹³. Deze woningen sluiten goed aan op de woonwensen van gezinnen en een deel van de empty nesters.
- **Vrijstaande woningen** passen goed bij de locatie Schepenwijk III en sluiten aan bij de woonwensen van gezinnen en een deel van de empty nesters. Het aanbod aan vrijstaande woningen is echter groot, zowel in de kern Medemblik als in de

¹¹ NVM (2018)

¹² Atrivé (2018), Westfries vooruitdenken en tempo maken

¹³ NVM (2018)

hele gemeente. Ook zijn de gemiddelde verkooptijden aanzienlijk langer dan bij andere woningtypen. Daarom raden we aan een wat kleiner aandeel vrijstaande woningen te ontwikkelen.

- **Kavels:** Een groot deel van het kavelaanbod in de gemeente Medemblik ligt in de kern Andijk. Deze kavels verkopen relatief langzaam. Mogelijk heeft dit te maken met het feit dat er vanuit de historie meer woningen en kavels zijn gepland in Andijk dan dat er behoefte was. Het grote aanbod aan kavels in Andijk werkt belemmerend op de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe kavels in andere kernen van de gemeente. Daarbij komt er binnenkort nog een aantal kavels op de markt in Nibbixwoud (SEW-velden) en de kern Medemblik (DEK-terrein) zelf. Daarom adviseren we terughoudendheid met het aanbieden van kavels en te onderscheiden door diversiteit in het aanbod aan te brengen. Zo zijn ook dorpsgebonden starters een aantrekkelijke doelgroep. Voor deze groep zijn kavels van circa 200-250 m² interessant. We zien marktruimte voor een aandeel van 5% kavels binnen het programma. Daarbij raden we aan circa de helft als kleine kavels te ontwikkelen, die ook in CPO-vorm ontwikkeld kunnen worden.

TABEL 5 INDICATIEF KANSRIJK WOONPROGRAMMA SCHEPENWIJK III

TYPE	EIGENDOM	AANDEEL VAN PROGRAMMA	GBO	KAVEL	DOELGROEP
Rijwoningen	Koop Sociale huur	40 - 50% 80 tot 90 woningen	110 - 140 m ²		Starters / Gezinnen / Empty nesters / Senioren
Tweekappers	Koop	25 - 35% 50 tot 70 woningen	140 - 165 m ²		Gezinnen / Empty nesters / Senioren
Vrijstaand	Koop	15 - 25% 30 tot 50 woningen	165 - 200 m ²		Gezinnen / Empty nesters
Kavels	Koop	Circa 5 % 10 tot 15 kavels		200 - 600 m ²	Starters / Gezinnen / Empty nesters

Dit programma levert een belangrijke bijdrage aan de vernieuwing en verjonging van de woningvoorraad in de kern Medemblik. Ook maakt het doorstroming binnen de kern en de gemeente mogelijk.

AANSLUITING VOORGESTELD PROGRAMMA OP BELEID >>

Belangrijke beleidsthema's voor de gemeente en de regio zijn woningen om de woningtekorten in de MRA op te vangen, het inzetten op versterking van bestaande kernen, stimuleren van doorstroming en bij nieuwbouw blijven inspelen en monitoren van de woonwensen van de bewoners. Het voorgestelde programma sluit ons inziens goed aan op de thema's die besproken zijn in hoofdstuk 2:

- Met name (jonge) gezinnen vertrekken uit de MRA, op zoek naar een betaalbaar en ruime grondgebonden woning met een tuin¹⁴.
- De meeste vraag in de regio richt zich op het koopsegment tussen € 220.000 en € 250.000¹⁵. Door een deel van de rijwoningen in dit prijssegment te ontwikkelen wordt op deze behoefte ingespeeld.

¹⁴ CBS (2017), Veel jonge gezinnen verlaten de grote stad

¹⁵ Atrivé (2018), Westfries vooruitdenken en tempo maken

- Schepenwijk III biedt de mogelijkheid om in te spelen op de woonwensen van middeninkomens en starters, en in mindere mate ook voor senioren.
- Meer grondgebonden levensloopbestendige woningen zijn positief voor de doorstroming van senioren uit te grote en niet-levensloopbestendige woningen. Zo komen de bestaande grondgebonden woningen vrij voor jongere doelgroepen. Daarmee komt de doorstroomtrein in beweging.
- Medemblik is de grootste en sterkste kern binnen de gemeente met het meest uitgebreide voorzieningenaanbod. Het aanvullen van de woningvoorraad in de kern Medemblik versterkt de lokale economie en sluit daarbij goed aan op het regionale beleid om bestaande kernen te versterken.
- Extra aanbod van betaalbare tot middeldure koop is gunstig voor het verlichten van de huidige druk op de woningmarkt. Daarbij kan dit aanbod een gunstig effect hebben op de doorstroming vanuit de sociale huur. Randvoorwaarde daarbij zijn maatwerkafspraken bij de verkoop om de doorstroming daadwerkelijk tot stand te brengen.