

Notulen Raadscommissie

Datum 12-12-2019
Tijd 20:30 - 21:40
Locatie Raadzaal (MBG06)
Voorzitter J. Stam
Griffie A. Reus

Aanwezig VVD: J. de Vries, D. Steltenpool
CDA: E. v.d. Bosch
GB: P. Mosch, F. Diergaarde
PWF: P. Koning, S. Zeilemaker
D66: C. Vlaar, G. Mos
PvdA: R. Velthuis
GroenLinks: B. Huisman, R. Manshanden
PW2010: C. Neefjes
CU: E.J. Gorter, J. Groot
BAMM: A. Meester

College: A. van Langen (ag.pt. 9.3) en D. Kuipers (ag.pt. 9.4)
Ambtelijk: M. Boogaard (ag.pt. 9.3) en M. Steltenpool (ag.pt. 9.4)

Ag.pt.	Onderwerp
	De voorzitter heropent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Het betreft een voortzetting van de vergadering van 9 december; toen is de agenda niet afgerond.
9.3	Raadsvoorstel Kaderstelling Weeshuisgronden Medemblik (pfh. A. van Langen) POLITIEKE VRAGEN Door of namens het college worden de volgende vragen beantwoord: 1. Welke mogelijkheden ziet de wethouder wat betreft het bouwen van contouren aan de randen van de wijk (ook i.v.m. afbakening stad Medemblik in stedenbouwkundige uitwerking)? Wordt ook gekeken naar niet louter grondgebonden opties? <u>Reactie:</u> de provincie hecht aan de groene kwaliteit van het aangrenzende gebied. De ambitie is begrijpelijk maar het zal hierdoor een uitdaging zijn om aan de ambitie tegemoet te komen. 2. Is de wethouder bereid om te kijken welke opties er zijn om de woonmogelijkheden voor het middensegment (verdient teveel voor een sociale huurwoning maar te weinig om een hypotheek te krijgen) te verruimen, m.b.v. de corporaties? <u>Reactie:</u> hierover is de wethouder in gesprek met de corporaties. De corporaties hebben echter beperkte mogelijkheden in de middenhuur. Als er kansen zijn, gaat de wethouder in gesprek. 3. Wat betreft de ontsluiting: in het verkeerskundig advies wordt om veiligheidsredenen afgeraden de Bolzjil te benutten. In het raadsvoorstel wordt echter wel aangegeven dat ontsluiting plaatsvindt via de Bolzjil. Welke mogelijkheden ziet de wethouder? <u>Reactie:</u> het raadsvoorstel is conform het advies van verkeerskundigen; zij hebben aangegeven dat deze oplossing veilig is. 4. Waarom is gekozen voor het concessiemodel i.p.v. voor het joint venture model? <u>Reactie:</u> daar is voor gekozen omdat een belangrijk deel van de benodigde gronden in handen is van BPD en Zeeman. Verder is het zo dat er ambtelijke capaciteit nodig is als de gemeente mede-ontwikkelaar zou zijn. Die is niet beschikbaar. 5. Eerder is gesproken over variaties en alternatieven in woningen. Waarom ontbreekt dat in dit plan? <u>Reactie:</u> dit ontbreekt omdat het nu om kaderstelling gaat. Er zal vraaggericht gebouwd worden, waarbij er ruimte is voor alternatieven. Het

- college stimuleert dit, maar wil dit op dit moment nog openhouden.
6. Uit de beantwoording van de commissievragen blijkt dat het niet zal worden voorgelegd aan de raad als zich een nieuwe ontwikkelaar meldt (bv. omdat deze meer geld biedt). Klopt dat?
Reactie: er is altijd een toets op marktconformiteit; de gemeente mag geen staatssteun geven. Mocht het zich voordoen (wat de wethouder niet verwacht) dat zich een nieuwe ontwikkelaar meldt, zal het college de raad informeren.
 7. Bij het plan Bloesemgaerde geldt 25% goedkope koopwoningen; in dit plan 10-15%; waarom geldt niet ook hier 25%?
Reactie: er moet een behoorlijke grondwaarde gerealiseerd worden. Het college wil ook bouwen voor starters/mensen met lage inkomens. De exploitatie moet echter kostendekkend zijn en passen binnen de mogelijkheden die de ontwikkeldriehoek daarbij ziet.
 8. Is het verstandig om wederom gezinswoningen te realiseren? (de voorraad gezinswoningen in de gemeente is immers al omvangrijk)
Reactie: er is een grote vraag naar deze woningen. In de stad Medemblik zijn er nog vrij veel kleinere woningen; het bouwen van gezinswoningen bevordert de doorstroming, waardoor andere woningen dan gezinswoningen beschikbaar komen.
 9. In het raadsvoorstel gaat het ook over het niet ontwikkelen van appartementen. Kan de wethouder toezeggen dat dit wel wordt meegenomen, gezien de betaalbaarheid en de vraag hiernaar?
Reactie: er is bewust niet gekozen voor appartementen maar voor beneden- en bovenwoningen omdat de verwachting is dat dat passender is in deze wijk. Dat is i.o.m. de marktpartijen en corporaties gebeurd.
 10. Er worden 200 woningen gebouwd; hoe wordt voorkomen dat alles op elkaar gaat lijken?
Reactie: het streven is om er een bijzondere wijk van de maken, met water en groen en duurzaamheid. De variatie krijgt bij de definitieve invulling van het plan uitgewerkt, daar komt de wethouder op terug bij de raad.
 11. De vraag naar goedkope koopwoningen is groot, in heel West-Friesland. Het gaat niet om wat de ontwikkelaars willen realiseren (ontwikkeldriehoek) maar om waar de samenleving behoefte aan heeft. Hoe geeft dit voorstel hier invulling aan? (de gemeente heeft hier immers - gezien haar grondpositie - invloed op). Kan de 25% niet verhoogd worden naar 40%?
Reactie: het college doet er z'n best voor om in het segment goedkope koopwoningen en koop voor de middengroepen woningen te realiseren. Voor huurwoningen is er al sprake van een verhoging (van 20 naar 25%). In deze regio willen velen kopen. Belangrijk is om vraaggericht te bouwen; dit past minder goed bij het verhogen naar 40% van sociale huur.
 12. (n.a.v. p. 25, figuur 1, bijlage 5 (ontsluiting)): kan ontsluiting D noordelijker gelegd worden (langs de sloot)? Dat vereist een minder grote brug (duiker volstaat, er is nl. geen open vaarwater). Is het college bereid deze optie te bestuderen? (waarbij de raad kan toetsen bij de invulling)
Reactie: het raadsvoorstel betreft kaderstelling, geen uitwerking. Wat gevraagd wordt, kan bij de uitwerking als suggestie meegegeven worden.
 13. Welke garantie heeft de gemeente dat een overeenkomst met ontwikkelaars niet nog meer de prijzen van woningen opdrijft (ontwikkelaars willen immers winst maken)?
Reactie: de kaderstelling die de raad vaststelt is de basis voor de inrichting van de wijk. De boodschap van betaalbare woningen wordt meegenomen in de onderhandelingen met de ontwikkelaars. Zij willen winst maken, de gemeente wil een kostendekkende grondexploitatie; zoals eerder gesteld is de gemeente geen mede-ontwikkelaar omdat hier geen capaciteit voor is. Op basis van de kaderstelling kan gecontroleerd worden.
 14. Er worden 200 woningen gerealiseerd in zes jaar. Is versnelling mogelijk? Zijn er niet-verplichte onderdelen in het proces?
Reactie: het college streeft snelle uitvoering na. Er zijn echter onderdelen die tijd vragen (ecologie, archeologie, rol provincie). De zes jaar is ruim;

waar mogelijk probeert het college te versnellen, bv. door onderdelen in het proces parallel te laten lopen of door geen concept-plannen maar alleen definitieve bestemmingsplannen voor te leggen. Dit heeft echter als nadeel dat dan niet (tijdig) op zienswijzen kan worden ingespeeld.

15. Is het mogelijk om de molen als thema voor dit plan op te nemen?
Reactie: de wethouder staat hier positief tegenover; wellicht in de tenaamstelling van de wijk of straatnamen. De suggestie wordt meegenomen.
16. Wat is goedkope koop?
Reactie: de prijzen zijn in ontwikkeling; daarom is het lastig om een bedrag te noemen.
17. Kan de gemeente als voorwaarde stellen dat kopers van goedkope koopwoningen minimaal x jaar in de woning moeten wonen?
Reactie: omdat niet de gemeente verkoopt maar Zeeman/BPD verkoopt, is dat niet mogelijk. Dit ligt anders bij corporaties.

1^e RONDE MENINGVORMING

VVD: is blij met het plan en de verdeling van de woningen naar de categorieën koop en huur. Er is voor de fractie geen aanleiding om amendementen of moties in te dienen.

CU: wil nog het volgende meegeven.

1. Het kan een goede optie zijn om houten woningen te realiseren, ook financieel is dat aantrekkelijk.
2. Stimuleer mogelijkheden voor een broedgelegenheid bij/aan de huizen.
3. Er wordt jaarlijks een grote hoeveelheid grond onttrokken aan landbouwgrond. Hier moet de gemeente inventiever in worden (suggestie voor de langere termijn).

GB: de wethouder heeft toegezegd om bij de uitwerking te bestuderen of ontsluiting D noordelijker gelegd kan worden (langs de sloot). Dit zal getoetst worden bij de invulling van het plan, ook op het onderdeel veiligheid.

D66: stemt in met het raadsvoorstel. De fractie houdt de wethouder aan de toezegging dat er bij de ruimte kan worden gegeven aan alternatieven (knarrenhof, CPO). Ook verwacht de fractie dat het college er actief in is om mensen hiervoor op het spoor te zetten. Tegen die achtergrond vindt de fractie dat het raadsvoorstel als hamerstuk naar de raad kan. Verder gaat de fractie ervan uit dat de wethouder actief zal zijn om ruimte te geven aan middengroepen (o.a. door overleg met de corporatie) en dat er aandacht is voor uitdagende architectuur aan de randen. GroenLinks: de fractie wil aandacht voor natuurvriendelijke oevers. De fractie overweegt een amendement. De fractie ondersteunt de opvattingen van PWF over alternatieve woonvormen en wacht evt. initiatieven van PWF af. Vanwege de doorstroomeffecten in Medemblik plaatst de fractie geen kanttekeningen bij de omvang van het aantal gezinswoningen. De fractie kan er niet mee instemmen als in het proces de concept-bestemmingsplanfase wordt overgeslagen.

BAMM: hoopt dat de ontwikkelaars rekening houden met de behoeften van de samenleving (goedkope woningen).

PW2010: goed plan, kan als hamerstuk naar de raad.

PvdA: stemt in met het plan, wacht het vervolg af.

PWF: instemming met het plan maar vraagt aandacht voor antispeculatie. De fractie beraadt zich nog of een amendement/motie wordt ingediend voor alternatieve woonvormen. Verder wijst hij erop dat verkeersafwikkeling via Bolzijk geen veilige optie is. De afdeling verkeer komt echter met plannen voor veiligheid in het voorjaar, dan komt er een vervolg.

CDA: prachtig plan. Wellicht komt de fractie met een amendement om - conform Bloesemgaerde - naar 25% te gaan voor goedkope koopwoningen. Wel is er tevredenheid bij de fractie over 25% sociale huur.

Het raadsvoorstel wordt als besprekingsstuk geagendeerd voor de raadsvergadering, omdat drie fracties hebben aangegeven amendementen te overwegen (GroenLinks: natuurvriendelijke oevers; PWF: alternatieve woonvormen; CDA: 25% goedkope koopwoningen).

Definitief aangaan dienstverleningsovereenkomsten (DVO's) met HVC (pfh. D. Kuipers)

De voorzitter memoreert dan van PW2010 nog commissievragen openstaan; omdat deze technisch van aard zijn, zullen zij schriftelijk worden beantwoord.

POLITIEKE VRAGEN

Door of namens het college worden de volgende vragen beantwoord:

1. In de voorstellen staat dat op directieniveau jaarlijks de marktconformiteit van het huidige tarief getoetst wordt en dat er na drie jaar een eerste evaluatiemoment is. Wat gebeurt er als begin 2020 blijkt dat het tarief hier te hoog ligt?
Reactie: een evaluatie in het eerste jaar staat niet in de planning. Wel komt er een gesprek met de directie van de HVC over de uitvoering van de dvo. Dan zal ook de tarifiering ter sprake komen.
2. Over 2019 was er een teruggave van 2 ton. Per 1 januari komt er een nieuwe systematiek, waarbij een heffing wordt toegepast. Wat gebeurt er met de 2 ton? Hoort dit bedrag niet naar de huishoudens te gaan, die teveel hebben betaald?
Reactie: het gaat om ca. 2,5 ton teruggave die in een voorziening wordt gestort, waarmee de voorziening op 4 ton komt te liggen. Die is ervoor bedoeld om tariefwisselingen op te vangen. Ook dat is in het belang van de huishoudens. Als de voorziening niet nodig blijkt te zijn, kan opnieuw bekeken worden wat met dit geld wordt gedaan.
3. Voorgesteld wordt om de GR CAW te wijzigen. Er ligt echter een rapport over de toekomst van het CAW. Wat is hierover besproken in het bestuur van het CAW?
Reactie: bureau Buiten heeft een rapport opgesteld over hoe de gemeente in de toekomst met CAW om kan gaan. Ook de raad krijgt hierover informatie. Er zijn diverse opties waaruit een keuze kan worden gemaakt wat betreft de toekomst van CAW. In februari ontvangt de raad hiervoor een raadsvoorstel. Het voorstel dat thans voorligt vormt geen enkele belemmering voor het te nemen besluit over de toekomst van het CAW. De wijziging van de GR is nodig i.v.m. de dvo.
4. In de beantwoording van de commissievraag van D66 staat aangegeven dat op de drie onderdelen Kostprijs HVC, Korting 2019 en Kwijtschelding sprake is van een verlaging. Dat geldt echter niet voor het onderdeel Kosten en belasting, daar is sprake van een verhoging. Wat is daar de reden van?
Reactie: deze vraag wordt schriftelijk beantwoord.
5. Blijft het kwijtscheldingsbeleid onder de CAW-paraplu (regionaal)? Of komt dat in de afvalstoffenverordening van de gemeente? Hoe gaat het college dit aanpakken? Wat is de inzet?
Reactie: dit krijgt een vervolg. Dit wordt regionaal voorbereid. De resultaten komen terug in de voorstellen over de CAW. De inzet is dat de gemeente een eigen kwijtscheldingsbeleid krijgt.
6. In het raadsvoorstel wordt aangegeven wat nu nog de meerwaarde van het CAW is. Wat is de inzet van het college wat betreft het CAW?
Reactie: wat betreft de afvalplaats Westwoud zal er eerst duidelijkheid moeten komen over de financiële gevolgen wat betreft het overdragen. Verder zijn er keuzes nodig over de functie van het CAW als aandeelhouder HVC (en de slagkracht die dat oplevert). Dit wordt verwerkt in het voorstel dat het college zal voorleggen aan de raad over de toekomst van het CAW.

1^e RONDE MENINGVORMING

GroenLinks geeft drie juridische opmerkingen mee wat betreft de verordening: diverse begrippen zijn onduidelijk gedefinieerd en voor meer uitleg vatbaar, de verordening is niet goed leesbaar/onduidelijk, de terminologie sluit niet goed aan op de Wet Milieubeheer. Dhr. Kuipers merkt op dat de verordening is gebaseerd op het VNG-model. Hij ontvangt de uitwerking van de opmerkingen graag. Dhr. Mos wijst erop dat het college in dit stadium geen gewijzigde verordening meer kan voorleggen.

Het raadsvoorstel wordt als hamerstuk geagendeerd voor de raadsvergadering waarbij PW2010 opmerkt dat het antwoord op de vraag over Kosten en belasting nog

wordt afgewacht.

- 11** **Sluiting**
De voorzitter sluit de vergadering om 21.40 uur.

Gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld in de raadscommissie van 9 januari 2020.