

Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Nummer DOC-22-544311
 Zaaknummer Z-21-180420
 Naam commissielid C. Vlaar
 Fractie D66
 Onderwerp Commissievragen D66 raadsce. 16-6 Agendapunt 4.1 generiek afwegingskader woningbouwinitiatieven
 Datum waarop de vraag is gesteld 7 juni 2022
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de raadscommissie.
 Portefeuillehouder
 Afdeling

Een woningbouwplan moet bijdragen aan betaalbaar wonen. Medemblik gaat daar verder in dan de West-Friese gemeenten tezamen. Meer aandacht dus voor realisatie van betaalbare woningen. In het generiek afwegingskader is/ was de algemene regel dat een initiatief voor 50% moet bestaan uit sociale huur en/of sociale koop. De norm is nu 20% sociale huur en 20% betaalbare huur of koopwoningen.

1.	Hoe moet dit verschil geïnterpreteerd worden?
antwoord	Dit is niet juist. Er is in het nieuw vast te stellen afwegingskader gekozen voor 50% huur en/of betaalbare koop (bijlage 1). In de bijgevoegde was - wordt bestand (bijlage 4), is de norm 20% sociale huur en 20% betaalbare huur- of koopwoningen als keuze meegenomen. Er is voor de 50% gekozen om zoveel mogelijk bij ons lokale beleid te blijven.
2.	Het aandeel sociale huur en koop moet een afspiegeling zijn van de (regionale/ lokale) inkomensopbouw. Wat zou het percentage moeten zijn vanuit dat perspectief?
Antwoord	Deze informatie is ons niet bekend.
3.	Waar is het streefgetal van 30% door de regio op gebaseerd?
Antwoord	Dit betreft een streefgetal waar ontwikkelaars zich niet aan hoeven te houden op het moment als zij aan 4 van de 8 criteria voldoen.

Door de sterke prijsstijgingen komt betaalbaar bouwen met de genoemde NHG norm en sociale huurgrens onder druk te staan. Is een breder onderwerp dan lokaal/ regionaal maar wel actueel en van invloed op gemeentelijk (sociaal) beleid en kosten. Er kunnen dan veel meer mensen in de problemen geraken. Dit vormt ook een directe bedreiging voor de begrenzingen die nu worden

gehanteerd. De woonlasten drukken onevenredig hard op inkomens huishoudens en zetten de betaalbaarheid verder onder druk.

4.	Deelt u het gegeven dat met de forse prijsstijgingen (bouwkosten, grond en energie) de groeiende vraag naar betaalbare woningen verder van ons af kan komen te staan?
Antwoord	Door de door u genoemde ontwikkelingen is de vraag naar betaalbare woningen urgenter. Door het opnemen van de nieuwe percentages in afweging 4 van het nieuw vast te stellen afwegingskader proberen wij onze inwoners tegemoet te komen. Door de forse stijging van bouwkosten, staat de haalbaarheid van projecten onder druk.
5.	We zien dat er al initiatieven als grond in (o.a) erfpacht, koopgarant en kleiner (modulair) bouwen als oplossing worden ingevoerd. Welke instrumenten ziet u als mogelijke hulpmiddelen om betaalbaarheid te beïnvloeden?
Antwoord	Er zijn vanuit marktpartijen meerdere innovatieve oplossingen voor betaalbaarheid. Gedacht kan worden aan realisatie van tiny houses, kleinere woningen, rug-aan-rug woningen, andere financieringsvormen. De gemeente nodigt en daagt projectontwikkelaars uit om te komen met oplossingen.

In de markt is er veel aandacht voor starters maar zou dit ook moeten gelden voor o.a. senioren, zoals recent ook door Omring en corporaties gesteld. Doorstroming is zeer belangrijk om de krapte op meerdere fronten te verminderen.

6.	Wordt de bouw van appartementen of meer andere specifieke woonvormen waar behoefte aan is actief opgenomen bij de verdere programmering?
Antwoord	Ja, er is aandacht voor andere specifieke woonvormen. Denk hierbij aan bouwen voor senioren of CPO-groepen.
7.	Is het een onderwerp dat bij de prestatieafspraken specifiek aan bod komt?
Antwoord	Ja, wij hebben als speerpunt in de prestatieafspraken voor 2023 het volgende daarover opgenomen: De laatste bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland laat zien dat de grootste huishoudensgroei zit bij alleenstaanden boven de 65 jaar. Om de groei van het aantal senioren op te vangen en daarmee de doorstroming te stimuleren is er behoefte aan levensloopbestendige woningen /appartementen. Hierdoor ontstaat er tevens meer ruimte voor starters/jongeren, en andere kleine huishoudens, op de woningmarkt. In nieuwbouwplannen zien wij daarom graag dat er levensloopbestendige woningen /appartementen worden gebouwd. Welke mogelijkheden zien corporaties? En hoe draagt dit bij aan het aanbod van woningen voor starters/jongeren en andere kleine huishoudens? Wij ontvangen graag concrete voorstellen (aantallen).

Van initiatiefnemers wordt verwacht dat zij de marktvraag naar woningen en afnamebereidheid door middel van onderzoek of marktverkenning onderbouwen. Tussen ontwikkeling en realisatie ligt helaas een termijn van 5 jaar of meer en is veelal de groep geïnterviewden al weer uit beeld.

8.	Wat is de toegevoegde waarde per initiatief als de marktvraag door o.a CBS, Ministerie BZK, autoriteit Woningcorporaties en RVO permanent wordt gemonitord en beschikbaar is?
Antwoord	Dit is bij kleine projecten een aandachtspunt. Bij grotere projecten is het goed dat er onderbouwing plaatsvindt om zoveel mogelijk te bouwen naar de behoefte.
9.	Zijn er situaties bekend dat u zich bij de beoordeling en herijken van plannen niet kunt richten op geactualiseerde data?
Antwoord	Nee, dat is ons niet bekend. Op het gebied van de woningmarkt en demografische ontwikkelingen is veel data actueel.