



Samen bouwen aan Medemblik

Versnellen als oplossing voor de woningnood

Informatiebijeenkomst over de woningbouwambitie en -opgave d.d. 3 april 2023

Agenda



- Ambities college
- De woningbouwopgave 2021 t/m 2029
 - Woonakkoord
 - Woonbehoefteonderzoek Westfriesland 2023
 - De opgave 2023 t/m 2029
 - Indicatief woningbouwprogramma
- De projecten en initiatieven (de woningbouwportefeuille)
- Versnellen door prioriteren, faseren en focus
- Organisatie van de versnelling
- Het afwegingskader en afspraken met corporaties
- Communicatie

Ambities college



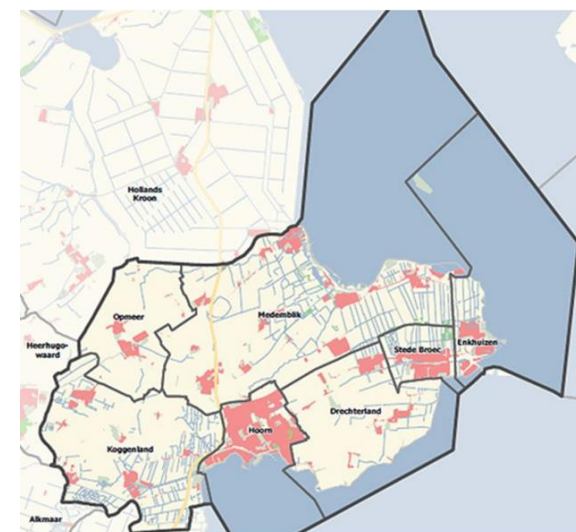
- Versnellen van de woningbouw als oplossing voor de huidige woningnood door:
 - de organisatie te versterken
 - samenwerking met woningcorporaties, projectontwikkelaars en bouwbedrijven
 - wegnemen van belemmeringen bij langslpende woningbouwplannen
 - creatieve woonoplossingen (flexwonen / woonboten/ niet permanent / modulair bouwen)
 - stimuleren CPO-projecten en benutten mogelijkheden bijgebouwen
- Sturen op kansen en ruimte geven voor initiatieven
- Doorstroming stimuleren door behoefte gestuurd te bouwen
- (middel) Hoogbouw op centrumlocaties en wonen boven winkels in centra
- Meer regie gemeente door te sturen op volkshuisvestelijke opgave
- De raad actief informeren over de projecten

De opgave 2021 t/m 2029



Woonakkoord 2020 – 2025 en Masterplan Wonen 2021 t/m 2029

- Regionale afspraken is bouwen voor de woningbehoefte:
- Opgave West-Friesland: 8.000 woningen
- Opgave Medemblik (18% van 8.000) 1.450
 - Gerealiseerd in 2021 en 2022 circa 300
 - ***Nog te bouwen 2023 t/m 2029*** 1.150
 - ***Per jaar*** 160

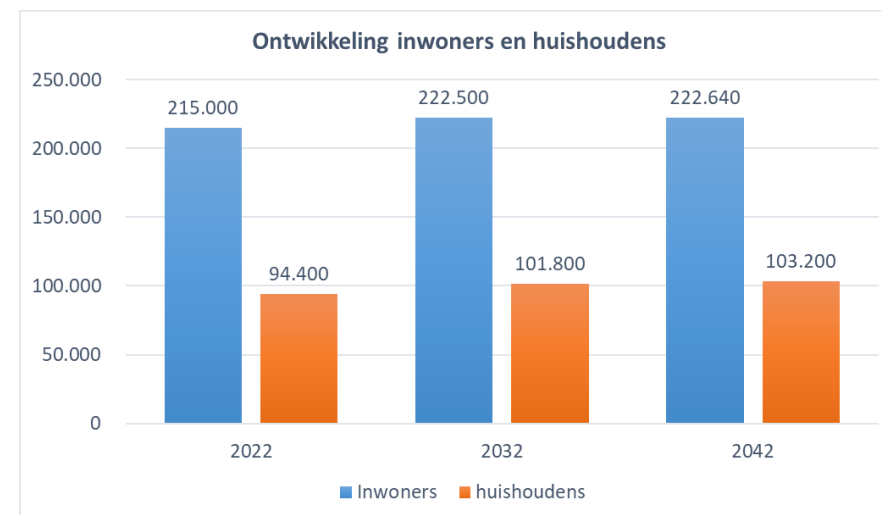


Woonbehoefteonderzoek Westfriesland 2023



Geeft nieuw inzicht in:

- Regionale woonbehoefte + inloop tekort
- Aanvullende opgave
(uitstroom beschermd wonen, statushouders en arbeidsmigranten)
- Overloop uit MRA
- Totale regionale woonbehoefte



Woonbehoefteonderzoek Westfriesland 2023



De opgave Westfriesland 2022 t/m 2032 (10 jaar):

• Regionale woonbehoefte + inloop tekort	11.300
• Aanvullende opgave	2.900
• Overloop uit MRA	<u>1.750</u>
• Totale regionale woonbehoefte	13.050 woningen
• Opgave Medemblik (indicatief 18% van 13.050)	2.349
• <i>Te bouwen 2023 t/m 2029 (7 jaar)</i>	<i>1.650 (was 1.150)</i>
• <i>Per jaar</i>	<i>235 (was 160)</i>

De opgave 2023 t/m 2029 (7 jaar)



- Om 1.650 woningen te realiseren is volgens provincie een woningbouwportefeuille nodig van 130%, is 2.150 woningen
- Ambitie is een woningbouwportefeuille met 2.150 woningen, is 300 woningen per jaar



Woonbehoefteonderzoek Westfriesland 2023



Indicatief woningbouwprogramma per jaar

Westfriesland						
Indicatief nieuwbouw programma per jaar naar:						
	Stedelijk woonmilieu		Landelijk woonmilieu		Totaal	
Sociale huur < 808,06	275	35%	125	24%	400	31%
Middeldure huur < 1.000	95	12%		0%	95	7%
Betalbare koop < 85% van NHG	190	25%	190	36%	380	29%
Dure koop > 85% van NHG	215	28%	215	41%	430	33%
Totaal	775	100%	530	100%	1.305	100%

Woonbehoefteonderzoek Westfriesland 2023



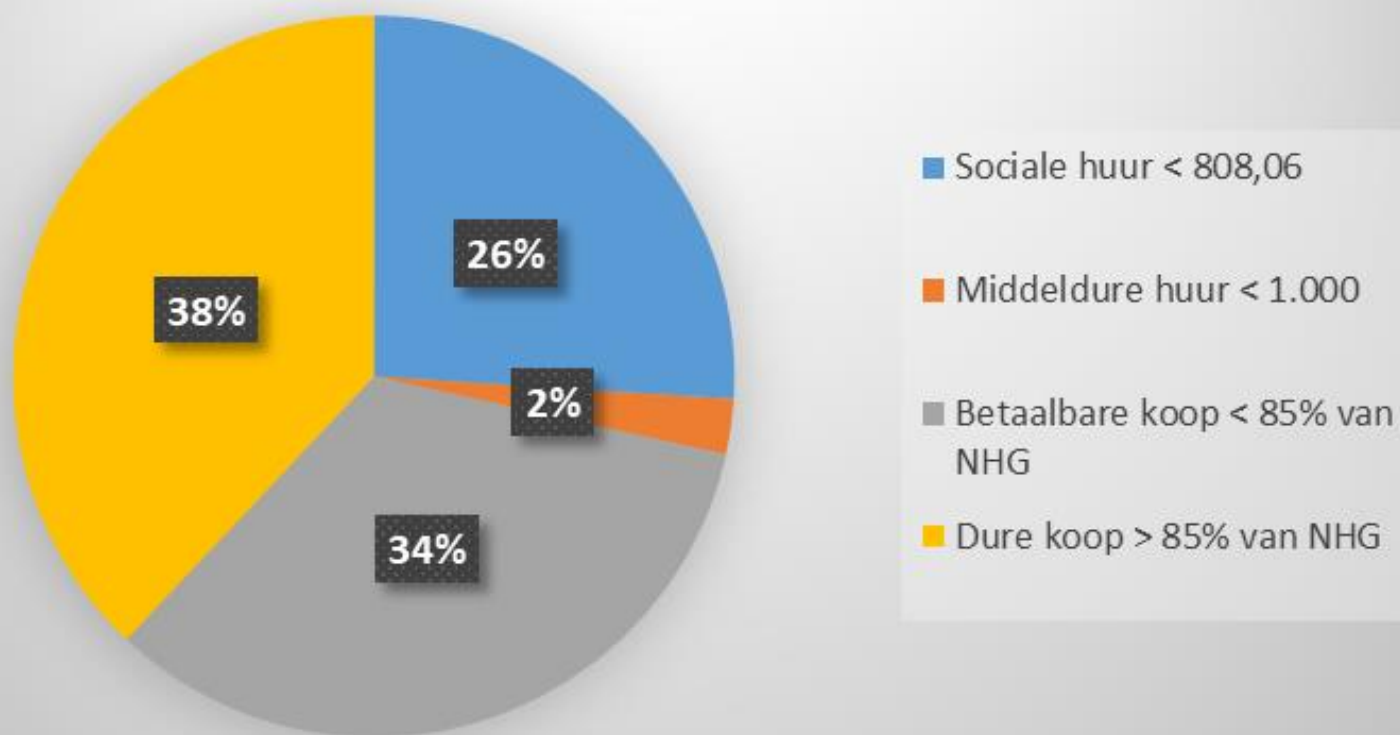
Indicatief woningbouwprogramma per jaar

Westfriesland						
Indicatief nieuwbouw programma per jaar naar:	Stedelijk woonmilieu		Landelijk woonmilieu		Totaal	
Sociale huur < 808,06	275	35%	125	24%	400	31%
Middeldure huur < 1.000	95	12%		0%	95	7%
Betaalbare koop < 85% van NHG	190	25%	190	36%	380	29%
Dure koop > 85% van NHG	215	28%	215	41%	430	33%
Totaal	775	100%	530	100%	1.305	100%

Gemeente medemblik						
Indicatief nieuwbouw programma per jaar naar:	Stedelijk woonmilieu (kern Medemblik)		Landelijk woonmilieu (alle andere kernen)		Totaal	
Sociale huur < 808,06	18	35%	44	24%	61	26%
Middeldure huur < 1.000	6	12%	0	0%	6	2%
Betaalbare koop < 85% van NHG	12	25%	66	36%	79	34%
Dure koop > 85% van NHG	14	28%	75	41%	89	38%
Totaal	50	100%	185	100%	235	100%

Woonbehoefteonderzoek Westfriesland 2023

Indicatief nieuwbouwprogramma



Woningbouwportefeuille (maart 2023)



Alle projecten & initiatieven (> 11 woningen) zijn in beeld gebracht

De projecten & initiatieven

woningen

- 13 eigen grondexploitaties & kansrijke grondposities 775 (24%)
 - 43 projecten & initiatieven van marktpartijen 2.405 (76%)
 - Totaal 56 projecten en initiatieven 3.179
-
- Gewenste woningbouwportefeuille 2023 tot en met 2029 2.150

Woningbouwportefeuille (maart 2023)



Conclusies:

- De gemeente heeft onvoldoende **eigen** grondposities (circa 775 woningen) om 2.150 woningen te realiseren
- Het ontwikkelen van kansrijke gemeentelijke grondposities in combinatie met projecten van marktpartijen biedt de huidige “woningbouwportefeuille” met projecten en initiatieven ruim voldoende perspectief
- Het is van belang projecten te prioriteren en faseren

Versnellen door prioriteren, faseren en focus

Om te versnellen zijn de projecten en initiatieven beoordeeld op volkshuisvestelijke wenselijkheid, kansrijkheid en randvoorwaarden

De volgende beleidsmatige criteria en randvoorwaarden zijn gehanteerd:

- Het project (eigen grondexploitatie) is minimaal kostenneutraal
- bij projecten van marktpartijen (facilitaire projecten) is het verhaal van gemeentelijke kosten verzekerd
Middels voorovereenkomst, intentieovereenkomst of anterieure overeenkomst
- projecten en initiatieven voldoen aan:
 - wet en regelgeving
 - het generiek afwegingskader (juni 2022)



Versnellen door prioriteren, faseren en focus



Projecten en initiatieven voldoen aan wet en regelgeving en het generiek afwegingskader 2022:

Westfriese basis (3 verplichte vereisten)

1. het plan past binnen de past binnen gemeentelijke plancapaciteit
 - circa 2.150 woningen, 300 per jaar
2. minimaal 70% in de grote kernen en 30% in de overige kernen
 - het woningbouwprogramma wordt naar rato van het huidige aantal woningen verdeeld over de kernen
3. binnenstedelijk (inbreidingsplannen) gaan voor op bouwen in landelijk gebied
 - zijn uitbreidingsplannen noodzakelijk dan gaan plannen gelegen **aan** de bestaande bebouwing voor op plannen die niet aansluiten op de bebouwing (van binnen naar buiten)



Versnellen door prioriteren, faseren en focus

Projecten en initiatieven voldoen aan wet en regelgeving en het generiek afwegingskader:



Westfries vooruitdenken (minimaal 4 vereist)

4. het plan levert een bijdrage aan betaalbaar wonen
 - * harde eis Medemblik is minimaal 50% sociale huur en/of betaalbare koop (85% van NHG)
5. het plan voorziet in huurwoningen voor middeninkomens
6. het plan levert een bijdrage aan langer zelfstandig wonen
7. het plan draagt bij aan versnellen van de woningbouwproductie
8. het plan draagt bij aan het bieden van een aantrekkelijk en onderscheidende woonomgeving (plan sluit aan op de marktvraag)

Versnellen door prioriteren, faseren en focus

Projecten en initiatieven voldoen aan wet en regelgeving en het generiek afwegingskader:

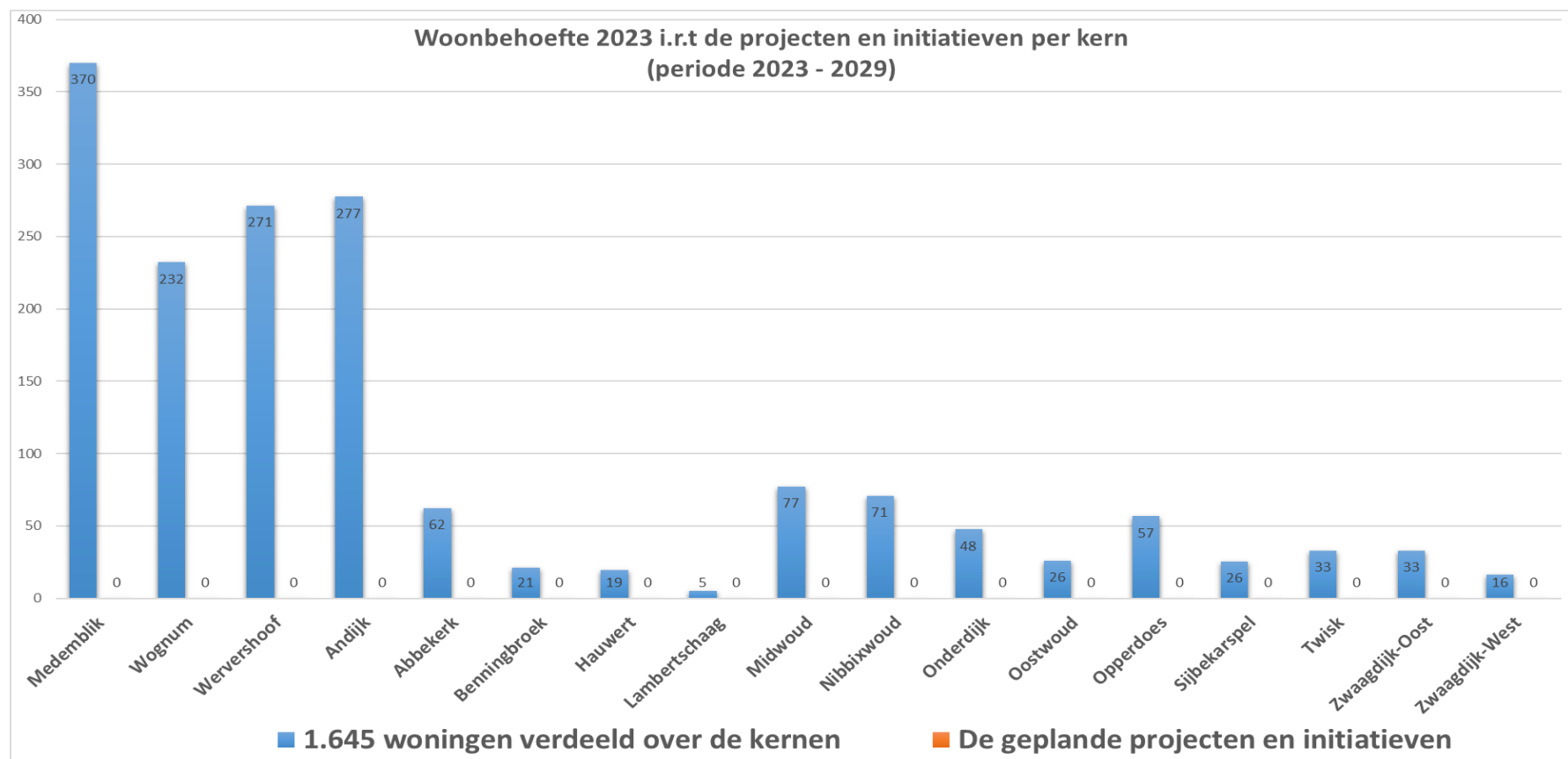


Ruimtelijk en kwaliteitskader

9. voorkeur voor herstructurerings- of transformatielocaties
10. het plan sluit aan bij landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteiten
 - waaronder handhaven van de kwaliteit van de linten / verkeersveiligheid en ontsluiting
11. het plan is circulair en energieneutraal
12. het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, gezonde leefomgeving, verbetering natuur en landschap
13. goede afweging m.b.t. ruimtelijke kwaliteit en kostendekkende ontwikkeling

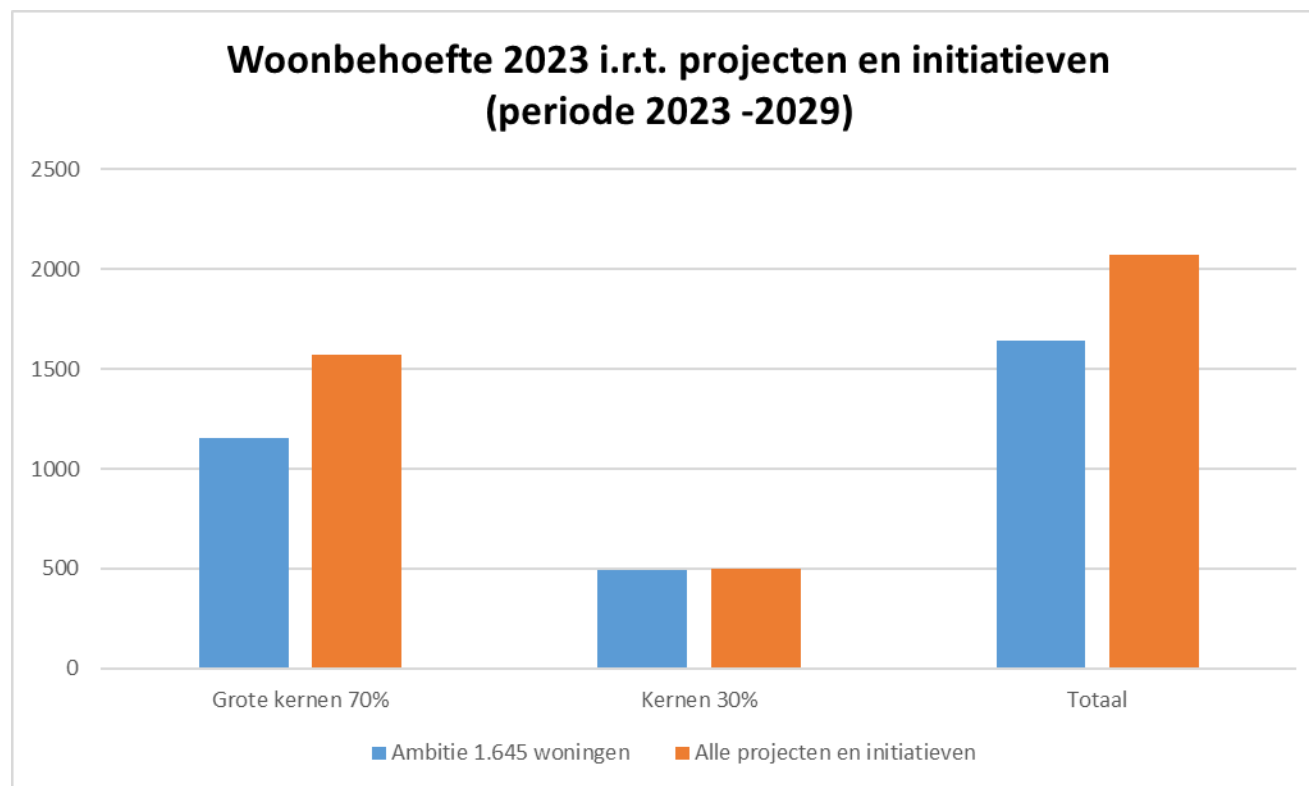
Ambitie van 1.650 woningen verdeeld over de kernen

- 70% in grote kernen en 30% overige kernen
- naar rato van het aantal huidige woningen verdeeld over de kernen



Ambitie van 1.650 woningen verdeeld over de kernen

- 70% in grote kernen en 30% overige kernen
- naar rato van het aantal huidige woningen verdeeld over de kernen



Organisatie van de versnelling



Vier ontwikkelstrategieën om snel en effectief de volkshuisvestelijke ambities te realiseren:

1. Gebiedsgerichte aanpak voor Wognum
2. Cluster gemeentelijke grondexploitaties
3. Facilitaire projecten: ontwikkelaar is primair en integraal verantwoordelijk
4. Clusteren projecten van één ontwikkelaar

Knelpunten afwegingskader



Het generiek afwegingskader geeft onvoldoende garanties:

- Sociale huur wordt onvoldoende gerealiseerd en duurzaam geborgd
 - Harde eis in het generiek kader is minimaal 50% sociale huur **en/of** betaalbare koop (85% van NHG). Veel ontwikkelaars kiezen voor betaalbare koop
 - Beleidsregel ontbreekt dat sociale huur duurzaam sociale huur blijft (aantal jaar)
 - Beleidsregel ontbreekt dat sociale huur wordt toegewezen aan inwoners met een gering inkomen
Voor woningcorporaties is dat wel een verplichting
 - Bij kleinere projecten (11 en minder) is minimaal 50% sociale huur en/of betaalbare koop niet verplicht
 - De gemeente en corporaties hebben prestatie afspraken over maximale grondprijs voor sociale huur
Voor ontwikkelaars gelden de afspraken niet. Hierdoor hebben woningcorporaties onvoldoende positie om met ontwikkelaars afspraken te maken over redelijk prijs en kwaliteit
- De te ontwikkelen woningen sluiten onvoldoende aan op de vraag. Met name betaalbare woningen en woningen voor starters en senioren worden te weinig gerealiseerd
- Beleidsregels zelfbewoningsplicht ontbreekt

Verbeteringen afwegingskader



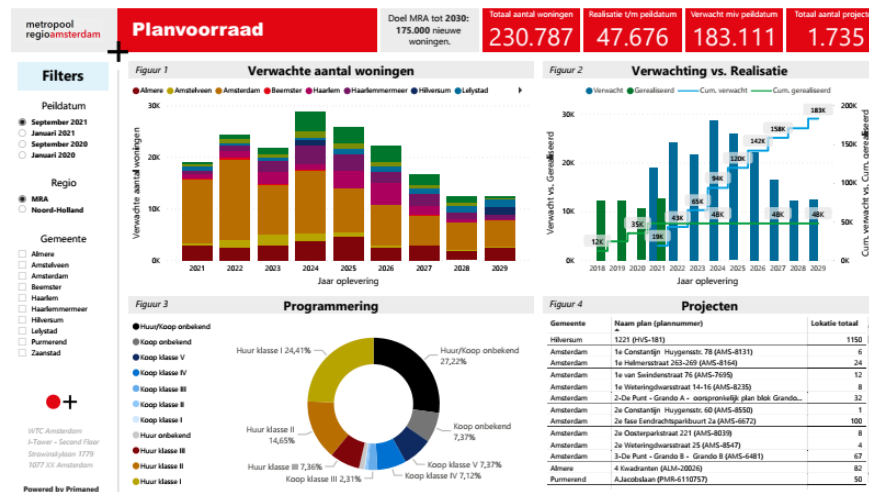
Het college is voornemens voorstellen aan de raad voor te leggen om:

- Een minimale norm vast te stellen voor het te realiseren percentage sociale huur (26%)
- Sociale huur primair onder te brengen bij woningcorporaties
- De positie van corporaties te versterken met betrekking tot prijs en kwaliteit. Grondprijs conform prestatie afspraken. Prijs bouw- en bijkomende kosten zijn marktconform
- Prestatieafspraken met corporatie te maken over realisatie aantal sociale huurwoningen, bouwen van flex-woningen en midden huur en toewijzing
- Ook bij kleinere projecten (4 en meer) als voorwaarde op te nemen dat minimaal 26% sociale huur is. Indien dit niet realistisch of gewenst is legt de gemeente een bedrag aan financiële compensatie op (op basis nota kostenverhaal)
- Er voor zorg te dragen dat het woningbouw programma per project aansluit op de vraag (vraag gestuurd, met name betaalbare woningen, woningen voor starters en senioren)
De basis is de woonvisie / het woonbehoefte onderzoek van Medemblik
- Beleidsregels zelfbewoningsplicht en anti-speculatie op te nemen

Communicatie

Het college informeert de raad over de voortgang van de projecten door:

- Twee keer per jaar te informeren over de voortgang van de projecten (“dashboard”)
- Jaarlijks een volledige (financiële) actualisatie te sturen van de Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG) waarin verslag wordt gedaan van de eigen grondexploitaties en de facilitaire projecten (de woningbouwportefeuille en één planexploitatie)



Einde