

Raadsvergadering d.d. 1 juni 2023

Zaaknummer	Z-23-450968
Documentnr	DOC-23-676243
Onderwerp	Vaststellen 'Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2023' en het woningbouwprogramma 2023 tot en met 2029
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders Medemblik d.d. 2023-04-17;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en diverse andere wet- en regelgevingen in het ruimtelijk domein;

overwegende dat:

het 'Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022' onvoldoende borging biedt voor de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten;

de woningnood in de gemeente Medemblik hoog is.

b e s l u i t

1. Het 'Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2023' vast te stellen;
2. Het 'Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022' in te trekken;
3. De ambitie vaststellen om in de periode 2023 tot en met 2029 circa 1.650 woningen te bouwen en de hiervoor benodigde woningbouwportefeuille van circa 2.150 woningen op te bouwen;
4. Vaststellen dat van de 1650 woningen minimaal 70% in de grote kernen en 30% in de overige kernen wordt gerealiseerd en dat de gemeente er naar streeft om het woningbouwprogramma naar rato van het huidige aantal woningen te verdelen over de kernen.

Woningbouwprogramma	Ambitie	Portefeuille
Medemblik	371	484
Wognum	233	304
Wervershoof	272	355
Andijk	278	363
Abbekerk	62	81
Benningbroek	21	28
Hauwert	19	25
Lambertschaag	5	7
Midwoud	77	101
Nibbixwoud	71	92
Onderdijk	48	62
Oostwoud	26	34
Opperdoes	57	74
Sijbekarspel	26	33
Twisk	33	43
Zwaagdijk-Oost	33	43
Zwaagdijk-West	16	21
Totaal	1650	2150

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 1 juni 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

Vaststellen 'Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2023' en het woningbouwprogramma 2023 tot en met 2029.

Aanleiding

De woningnood in onze gemeente is groot. Om dit probleem op te lossen is in de afgelopen periode gewerkt aan een robuust woningbouwprogramma voor de periode 2023 tot en met 2029. Voorgesteld wordt het woningbouwprogramma op basis van het nieuwe woonbehoeftesonderzoek 2023 te verhogen naar 1.650 woningen. Om 1.650 woningen te realiseren is een woningbouwportefeuille benodigd van circa 130%. Het uitgangspunt is het ontwikkelen van een woningbouwportefeuille met 2.150 woningen.

Op 23 juni 2022 heeft de raad het aangepaste 'Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022' vastgesteld. Dat afwegingskader biedt onvoldoende borging van de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten. Daarom is het nodig om het generiek afwegingskader op het gebied van sociale huurwoningen aan te passen. Dit heeft geleid tot het 'Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2023'.

Voorstel

1. Het 'Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2023' vast te stellen;
2. Het 'Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022' in te trekken;
3. De ambitie vaststellen om in de periode 2023 tot en met 2029 circa 1.650 woningen te bouwen en de hiervoor benodigde woningbouwportefeuille van circa 2.150 woningen op te bouwen;
4. Vaststellen dat van de 1650 woningen minimaal 70% in de grote kernen en 30% in de overige kernen wordt gerealiseerd en dat de gemeente ernaar streeft om het woningbouwprogramma naar rato van het huidige aantal woningen te verdelen over de kernen.

Woningbouwprogramma	Ambitie	Portefeuille
Medemblik	371	484
Wognum	233	304
Wervershoof	272	355
Andijk	278	363
Abbekerk	62	81
Benningbroek	21	28
Hauwert	19	25
Lambertschaag	5	7
Midwoud	77	101
Nibbixwoud	71	92
Onderdijk	48	62
Oostwoud	26	34
Opperdoes	57	74
Sijbekarspel	26	33
Twisk	33	43
Zwaagdijk-Oost	33	43
Zwaagdijk-West	16	21
Totaal	1650	2150

Beoogd resultaat

Waarborging van sociale huurwoningen.

Woningnood tegengaan.

Argumenten

1.1 *Zo wordt de bouw van sociale huurwoningen bij nieuwbouwprojecten een eis*

In het huidige afwegingskader staat dat 50% sociale huur en/of betaalbare koop moet zijn. Dit betekent dat ontwikkelaars geen sociale huurwoningen hoeven te bouwen. In de praktijk kiezen ontwikkelaars voor betaalbare koopwoningen omdat dit meer opbrengst genereert. In het vast te stellen afwegingskader geldt: 50% sociale huur en/of betaalbare koop, waarvan minimaal 26% sociale huur. Het percentage aan sociale huur is gebaseerd op het 'Woonbehoefteonderzoek Westfriesland' van 17 januari 2023, uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning (bijgevoegd). Uit het Woonbehoefteonderzoek blijkt verder dat in Westfriesland in het stedelijke woonmilieu 35% sociale huur gewenst is en in het landelijk woonmilieu 24%. In het Woonbehoefte onderzoek is de stad Medemblik benoemd als stedelijk. Voor de gemeente Medemblik betekent dit een opgave van 26% sociale huur.

1.2 *Zo blijven sociale huurwoningen voor de lange termijn sociale huurwoningen*

In het huidige afwegingskader ontbreekt de beleidsregel dat sociale huur voor de lange termijn sociale huur blijft. In het vast te stellen afwegingskader geldt een instandhoudingstermijn van 25 jaar voor sociale huurwoningen die nieuw worden gebouwd. Om dit te borgen is in het nieuwe kader opgenomen dat sociale huurwoningen worden gerealiseerd door De Autoriteit woningcorporaties (Aw) toegelaten instelling volgens de Woningwet (woningcorporaties).

1.3 *Zo worden sociale huurwoningen toegewezen aan mensen met een laag inkomen*

In het huidige afwegingskader ontbreekt de beleidsregel dat sociale huur wordt toegewezen aan inwoners met een gering inkomen. In het vast te stellen afwegingskader moeten sociale huurwoningen ook bij mutatie verhuurd worden via het regionale woningverdeelsysteem met een huurprijs tot de liberalisatiegrens, bij aanvang van de huurovereenkomst. Ook moeten sociale huurwoningen bij aanvang van het huurcontract verhuurd worden aan huurders met een inkomen binnen de DAEB-inkomsgrens. Om dit te borgen is in het nieuwe kader opgenomen dat sociale huurwoningen worden gerealiseerd door De Autoriteit woningcorporaties (Aw) toegelaten instelling volgens de Woningwet (woningcorporaties).

1.4 *Zo worden betaalbare sociale huurwoningen gerealiseerd*

In het huidige afwegingskader ontbreekt een bepaling voor het prijsniveau voor de realisatie van sociale huurwoningen. In het nieuwe afwegingskader is de grondprijs, die gehanteerd wordt met betrekking tot de sociale huur, conform de meerjarige prestatie afspraken tussen de gemeente met de woningcorporaties en de prijs voor de bouw- en bijkomende kosten is marktconform.

2.1 *Hiermee voorkomen we dat er dubbele beleidskaders zijn*

Meerdere afwegingskaders zorgen voor verwarring in het te volgen beleid voor zowel initiatiefnemers als de gemeente.

3.1 Zo worden voldoende woningbouw gebouwd voor de woonbehoefte

Op basis van het nieuwe Woonbehoefteonderzoek Westfriesland 2023 stijgt de woonbehoefte van 1.150 naar 1.650 voor de periode 2023 t/m 2029. Het gaat dan om 235 woningen per jaar. Om voldoende woningen te bouwen en de woningnood op te lossen wordt ingezet op het realiseren van 1.650 woningen voor de periode 2023 t/m 2029. Om 1.650 woningen te kunnen realiseren is een woningbouwportefeuille nodig van 130% (is 2.150 woningen). Dit omdat er projecten kunnen afvallen, bijgesteld moeten worden of kunnen verschuiven in tijd.

4.1 Zo wordt het woningbouwprogramma evenwichtig over de kernen verdeeld

Conform het huidige woonakkoord, moeten van de 1.650 woningen minimaal 70% in de grote kernen en 30% in de overige kernen gerealiseerd worden. Aanvullend daarop streven we erop het woningbouwprogramma van 1.650 woningen en de woningbouwportefeuille van 2150 naar rato van het huidig aantal woningen over de kernen te verdelen.

Kanttekeningen

- 1.1 Het generiek afwegingskader wordt na vaststellen van de nieuwe Woonvisie geëvalueerd en mogelijk nog bijgesteld. Tevens volgen er aanpassingen in het Westfries kader waarop dit lokale generieke kader is gebaseerd, naar aanleiding van de regionale afspraken voortkomend uit de Woondeal
- 3.1 Het is de ambitie om in de periode 2023 tot en met 2029 1.650 woningen te bouwen. Het realiseren van dit programma is echter ook een complexe opgave waarbij externe factoren een grote impact kunnen hebben zoals: stijgende kosten, dalende prijzen van woningen, stikstof, Omgevingswet, energietransitie, circulaire economie, problemen op de arbeidsmarkt en bijbehorende capaciteitsproblemen. Opgaven die moeilijk te overzien zijn en waar toch in gestuurd moet worden. Naast de complexiteit, kan de stapeling van ambities er voor zorgen dat de projecten van de gemeente en marktpartijen onhaalbaar worden. Gedacht moet dan worden aan hogere doelstellingen op het gebied van meer sociale huur, meer sociale koop en duurzaamheid. Het is van belang hierin een realistische balans te zoeken.
- 4.1 Het voornemen is het woningbouwprogramma evenredig te verdelen over de kernen. Niet verwacht kan worden dat dit exact lukt. Het kan bijvoorbeeld gebeuren dat woningbouw in bepaalde kernen onvoldoende of niet tijdig van de grond komt door een gebrek aan geschikte locaties, knelpunten met betrekking tot milieu, flora en fauna of bezwaren van omwonenden. Als er wijzigingen zijn met betrekking tot de omvang van het programma en/of de evenredige verdelingen, worden deze ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Financiën

Aan de voorstellen zijn geen financiële consequenties verbonden.

Uitvoering/evaluatie

Uitvoering:

- Na vaststelling van deze nieuwe versie van het afwegingskader door de raad wordt het afwegingskader gepubliceerd (het eerder vastgestelde afwegingskader wordt ingetrokken);
- Het afwegingskader wordt toegepast bij de ontwikkeling en de beoordeling van woningbouwinitiatieven.
- Het woning woningbouwprogramma wordt ontwikkeld door het Programma- en Projectmanagement Bureau

Evaluatie/controle:

De ervaringen met het afwegingskader worden op een nader te bepalen moment in het kader van de nieuw op te stellen gemeentelijke woonvisie geëvalueerd. De resultaten van de evaluatie kunnen aanleiding geven om het afwegingskader te wijzigen. In het kader van de woonvisie wordt expliciet aandacht besteed aan de borging van de recent aangenomen moties, waaronder motie 64 Zelfbewoningsplicht, motie 115 Meer aandacht voor goedkopere kleinere woningen, motie 116 Flexwonen en Tiny Houses en motie 118 mogelijkheid woonboten onderzoeken.

Communicatie

Alle betrokken partijen worden geïnformeerd over de nieuw vastgestelde versie van het afwegingskader.

Met de afdeling Communicatie wordt afgestemd het nieuw vastgestelde afwegingskader te publiceren op de gemeentelijke webpagina.

Het college twee keer per jaar de raad informeren over de voortgang van de projecten (“dashboard”) en 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).

Bijlagen

1. Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2023 (DOC-23-676411)
2. Was/Wordt bestand aanpassingen afwegingskader (DOC-23-676408)
3. Presentatie informatiebijeenkomst over de woningbouwambitie en -opgave d.d. 3 april 2023 (DOC-23-677416)
4. Woonbehoefteonderzoek Westfriesland 17-01-2023 (DOC-23-676412)

Commissie d.d. 15 mei 2023