

Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Zaaknummer Z-22-434445
 Documentnummer DOC-23-685621
 Naam commissielid B. Huisman
 Fractie GroenLinks
 Onderwerp Commissievragen GroenLinks raadscie. 15-5 agendapunt 8.1
 Datum waarop de vraag is gesteld 8 mei 2023

Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur voorafgaand aan de commissievergadering.

Portefeuillehouder

Afdeling

Inleiding

Wij zouden graag zien dat er in elk woningbouw project voor elke inkomensgroep betaalbare woningen komen. Daarom doen wij hieronder een aantal constatering en willen wij vragen wat de relaties zijn met de nu voorgestelde kaders en programma en willen wij weten of bepaalde zaken mogelijk zijn.

Om te komen tot die goede verhoudingen betaalbare woningen zouden wij daarom graag zien dat er net als op andere plekken in het land definities voor categorie 1 en categorie 2 woningen komen in zowel het huur als het koop segment. In dezelfde lijn ligt ook de vraag wat de definitie is van goedkope koop en betaalbare koop. De enige definitie die er tot nu toe in de regio en onze gemeente gehanteerd is, is dat betaalbare koop 85% van de NHG grens zou zijn. Deze NHG grens wordt echter niet geïndexeerd op inkomen maar op de prijzen op huizenmarkt. Dit is wat ons betreft geen wenselijke situatie.

1.	Wij hebben na de afgelopen presentatie van 3 april j.l. begrepen dat het onderscheid tussen goedkope en betaalbare koop nog niet in het nu voorliggende stuk gemaakt zou worden maar in een later stuk. Klopt dit? In welk stuk is het het plan om dit verschil te gaan vastleggen?
antwoord	Het onderbrengen van een extra betaalbaarheidscategorie vergt nader onderzoek naar de behoefte, haalbaarheid en effecten. In het kader van de nieuwe woonvisie zal dit worden onderzocht en eventueel toegevoegd worden aan het afwegingskader.
2.	In de nu voorgestelde toevoeging over de huurwoningen staat wel een hele duidelijke definitie opgenomen wat sociale huurwoningen zijn. Waarom is er voor gekozen de definities voor prijs grenzen voor koop woningen nog niet in deze wijziging mee te nemen?
Antwoord	In het voorstel geldt voor 26% van de woningen in een nieuwbouwproject dat deze in de sociale huur gerealiseerd moeten worden. De overige 24% van de woningen moeten worden gerealiseerd in betaalbare koop, welke vooralsnog bepaald is conform de Westfriese definitie: 85% van de NHG grens (ca. €346.000,- in 2023). Mogelijk wordt deze grens aangepast in het kader van de afspraken uit de woondeal naar de landelijk bepaalde betaalbaarheidsgrens van €355.000.
3.	Is er al een richting waarin gedacht wordt hoe de prijs grenzen voor koopwoningen kunnen worden vastgelegd in een indexeerbaar bedrag?

Antwoord	Hierin zijn nog geen concrete voorstellen. Dit is afhankelijk van het onderzoek naar de behoefte, haalbaarheid en effecten.
3a.	Zo ja, wat zijn de ideeën daarbij? wordt daarbij gedacht aan een index die inkomens volgt ipv huizenprijzen?
Antwoord	Zie bovenstaand. Wel is de landelijke betaalbaarheidsgrens van €355.000,- per 1-1-2023 losgekoppeld van de NHG grens. De NHG loopt mee met de huizenprijsontwikkeling, die de laatste jaren uit de pas is gaan lopen met de loonontwikkelingen. Hoe de indexerings door het Rijk dan wel gedaan wordt is nog niet bekend.
3b.	Ons idee bij de eerder genoemde categorie 1 en categorie 2 woningen was om net als in de Buch gemeenten de aan inkomen gelinkte wet bevordering eigenwoning bezit te gebruiken als index, maar deze indexerings stopt waarschijnlijk in 2025, is het mogelijk om hier onderstaande DAEB-inkomensgrenzen voor te gebruiken zodat de huur en koop markt goed op elkaar blijven aansluiten en er geen gaten ontstaan?
Antwoord	De haalbaarheid van koopwoningen voor mensen net boven de DAEB inkomensgrens voor sociale huurwoningen staat sterk onder druk vanwege toegenomen bouwkosten en verhoogde hypotheekrentes en deze inkomens sluiten niet aan bij de nu geldende grens van een maximale koopsom 85%NHG. Uit nader onderzoek moet blijken of het invoeren van een extra betaalbaarheids categorie haalbaar en wenselijk is en zo ja op welke hoogte de inkomensgrens voor sociale koopwoningen dan vastgesteld moet worden en hoe deze geïndexeerd moet worden.

4.	Hebben wij deze afspraken met de corporaties ook dat zij tot aan die 15% woningen aan mensen boven de DAEB mogen toewijzen?
Antwoord	Per 1 januari 2022 is de regelgeving veranderd om ook middeninkomens te bedienen: Er is één maximuminkomen voor éénpersoonshuishoudens (tot €40.765) en één voor meerpersoonshuishoudens (tot €45.014). Ook is er nog maar 7,5% vrije ruimte in plaats van 10%. Als er noodzaak toe is, kan in de prestatieafspraken worden overeengekomen dat de vrije ruimte wordt verruimd tot maximaal 15%. In de prestatieafspraken hebben wij dit laatste vastgelegd. In 2022 heeft het Grootslag 93,5% van de sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen volgens bovengenoemde ondergrens. De jaarcijfers voor de Woonschakel over 2022 zijn nog niet bekend, maar in 2021 heeft de Woonschakel 91,4% toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Overigens heeft 75% van de actief woningzoekenden een verzamelinkomen beneden de €34.000,-
5.	Zo nee, zijn er plannen dit in de volgende prestatie afspraken wel mee te nemen? Waarom wel of niet?
Antwoord	Zie antwoord vraag 4
6.	Is het mogelijk om in de prestatieafspraken een extra inkomensgrens te stellen aan het "vrije deel"? Zeg bijv tot 130% DAEB? Dan kan een eenpersoonshuishouden namelijk al een hypotheek van 250k krijgen en iedereen daar onder een huurwoning uit het vrije deel.

Antwoord	Het aanbod in de sociale huurvoorraad is zeer beperkt, de actieve wachttijd bedroeg in 2022 4,8 jaar. Wanneer er binnen de voorraad woningen worden toegewezen aan mensen met hogere inkomens wordt het aanbod nog schaarser. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat de behoefte aan sociale huurwoningen ook in de toekomst hoog blijft. Het inzetten de bouw van midden huur kan wel bijdragen het aanbod te vergroten van het aanbod voor middeninkomens. Middenhuur is niet exclusief voorbehouden aan corporaties. Het toewijzen van midden huurwoningen aan doelgroepen met inkomensgrenzen vereist verdere juridische verankering.
7.	In afweging 4 van het nieuwe afwegingskader staat in het nieuwe toegevoegde gedeelte over huurwoningen: 50% sociale huur en/of betaalbare koop, waarvan minimaal 26% sociale huur 50% vrij te besteden Wordt hiermee bedoeld dat in totaal 26% sociale huur moet zijn? Of 26% van die 50%? Wat dan maar 13% van het totaal hoeft te zijn?
Antwoord	Het voorstel in het nieuwe afwegingskader is: 26% sociaal 24% betaalbare koop 50% vrij te besteden
8.	We hebben als gemeente Medemblik afweging 4 bij de laatste vaststelling verplicht gemaakt. Deze afweging in het nieuwe afwegingskader wordt afgesloten met "Indien uit de beoordeling blijkt dat een plan hier niet aan kan voldoen, wordt verwezen naar afwegings 13. " kan er hiermee niet veel te makkelijk onderuit gekomen worden om niet teveel goedkope woningen te hoeven bouwen?
Antwoord	Dat is niet het geval. Bij de planindiening moet door de ontwikkelaar onderbouwd worden dat het plan aan het generiek afwegingskader voldoet. Is dat niet het geval dan wordt het plan als niet "kansrijk" of "kansrijk mits" beoordeeld. Bij kansrijk mits wordt aan de ontwikkelaar meegegeven dat het plan alleen kansrijk is als ook aan afweging 4 wordt voldaan. Afweging 4 is namelijk een vereiste. Vervolgens worden middels een anterieure overeenkomst de afspraken tussen de ontwikkelaar en gemeente vastgelegd. Als de ontwikkelende partij na verdere planuitwerking van mening is dat hij niet (meer) aan de voorwaarden kan voldoen zal hij dat moeten onderbouwen en aantonen. Vervolgens kunnen partijen de overeenkomst eventueel bijstellen of ontbinden.
9.	We hebben als gemeente Medemblik afweging 4 bij de laatste vaststelling verplicht gemaakt. Betekent dit dat er nog maar aan 3 andere punten van het Westfries vooruitdenken hoeven te worden behaald? Of komt onze verplichting van punt 4 er bovenop en moet een plan nog steeds aan 4 andere punten voldoen?
Antwoord	Binnen de Westfriesse afspraken geldt dat afweging 4 optioneel is. Bij een verplichting door Medemblik voldoet afweging 4 altijd en moet een plan dus nog aan 3 andere punten van het Westfries vooruitdenken voldoen. Het Westfries vooruitdenken wordt geevalueerd naar aanleiding van het Westfriesse Woonbehoefteonderzoek en de afspraken uit de Woondeal Noord Holland-Noord.

In bijlage 1 vinden we de kaders voor splitsen en wonen in bijgebouwen. Dit stuk is opgesteld in een unieke samenwerking sessie tussen ambtenaren en raads- en commissieleden waarna hij als amendement door de raad is vastgesteld, in afwachting van een daadwerkelijke uitwerking. In die bijlage staat daarom ook "Voorgesteld wordt om voor beide situaties nieuwe beleidskaders uit te werken en vast te stellen, gebaseerd op onderstaande uitgangspunten:"

10.	Wat is de ervaring tot nu toe met de toen vastgestelde uitgangspunten, zouden we misschien nog eens opnieuw naar deze kaders kunnen kijken wat verbetering mogelijk is, en wanneer wordt er verwacht dat de daadwerkelijke "nieuwe beleidskaders" worden uitgewerkt zoals het plan was?
Antwoord	Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad is een onderdeel voor de nieuwe woonvisie. Woningdelen en woningsplitsen valt hier onder, naar aanleiding daarvan wordt dit stuk geëvalueerd en wordt het een apart beleidsstuk.

In het raadsvoorstel staat:

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

11.	Gaat de "de nieuwe woonvisie" over die van Medemblik die op de bta voor q4 gepland staat?
Antwoord	Ja
12.	Wanneer kunnen we kaders meegeven voordat er gewerkt wordt aan deze nieuwe lokale woonvisie?
Antwoord	Uw raad wordt in een vroeg stadium betrokken bij het opstellen van de woonvisie. Dit zal naar verwachting net voor of net na het zomerreces zijn.
13.	Wordt er voor deze nieuwe lokale woonvisie een vervolg onderzoek gedaan op het bij deze stukken meegestuurde woonbehoefte onderzoek West-Friesland?
Antwoord	Ja, dit onderzoek is in een afrondende fase en wordt gedeeld met de raad zodra het is opgeleverd.
14.	Zo ja, kunnen wij daar nog kaders voor meegeven?
Antwoord	Nee, zie bovenstaand. De uitkomsten van het lokale behoefteonderzoek vormen het startpunt voor het bepalen van de speerpunten voor de nieuwe woonvisie, waar we uw raad bij zullen betrekken.
15.	Komt er regionaal ook een nieuwe woonvisie?

Antwoord	Vooralsnog zijn hier geen plannen voor.
16.	Zo ja, Wanneer kunnen de westfriesse gemeenteraden kaders meegeven voordat er gewerkt wordt aan deze nieuwe regionale woonvisie?
Antwoord	Zie bovenstaand.
17.	Wij hebben in de vorige periode meermaals gevraagd om betrokken te worden wanneer er zaken regionaal vernieuwd zouden worden. Juist omdat er keer op keer werd verwezen naar bijv een verouderd steck rapport en een verouderde regionale woonvisie. Waarom is er voorafgaand of tijdens het woonbehoefte onderzoek geen ronde gedaan langs de raden? Nu hebben we voor de zoveelste keer een kans gemist om als West-Friesse gemeenteraden mee te praten bij vernieuwing van regionale stukken over woningbouw.
Antwoord	Het woonbehoefteonderzoek is een objectief onderzoek en vormt de basis voor de verdeling van de regionale bouwopgave.
18.	"Tevens volgen er aanpassingen in het Westfries kader" wanneer gaat dit plaatsvinden en hoe en wanneer kunnen de West-Friesse gemeenteraden hier opdrachten voor meegeven zoals het in het West-Friesland verplichten van overweging 4?
Antwoord	De afspraken uit de Woondeal Noord-Holland Noord en het regionale woonbehoefteonderzoek vormen aanleiding om het Westfries kader te herzien, zodat deze stukken met elkaar overeenkomen. Vanuit de woondeal wordt er sowieso voor elke gemeente een fair share in de betaalbaarheidsopgave verwacht, dus zal overweging 4 ook in het Westfries kader verder verplicht worden gesteld.
19.	Zijn er andere regionale stukken op het gebied van woningbouw in voorbereiding, zo ja welke, wanneer staat dat op de planning en hoe kunnen wij daar wél in worden meegenomen?
Antwoord	Nee