

Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Zaaknummer Z-22-434445
 Documentnummer DOC-23-684849
 Naam commissielid S. Schouten
 Fractie CDA
 Onderwerp Commissievragen CDA raadsclie. 15-5 Agendapunt 8.1 Generiek Afwegingskader Woningbouwinitiatieven
 Datum waarop de vraag is gesteld 4 mei 2023
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur voorafgaand aan de commissievergadering.
 Portefeuillehouder
 Afdeling

1.	In het RVS op pagina 5 bij Kanttekening staat het volgende: 'Het generiek afwegingskader wordt na vaststellen van de nieuwe Woonvisie geëvalueerd en mogelijk nog bijgesteld.' Wanneer vindt er een evaluatie plaats? Aan welke termijn moet ik (globaal) denken?
antwoord	De evaluatie vindt plaats nadat de woonvisie is vastgesteld én de verdelingsopgave van het betaalbare segment vanuit de Woondeal Noord Holland Noord in de regio Westfriesland bekend is. Vooralsnog is dit gepland in Q4 2023/Q1 2024.
2.	In het Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven (Wat-Word lijst) Op bladzijde 7: Afweging 4: Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen De gemeente geeft hierop een toelichting. U schrijft in de toelichting dat de gemeente Medemblik deze afweging te vrijblijvend vindt. Waarom nemen de andere gemeente deze 'eis' niet over? Wat is de reden hiervan?
Antwoord	Het Westfriese afwegingskader is in 2021 in samenspraak met 7 regiogemeenten opgesteld met ieder een ander college en dynamiek op de woningmarkt. Op dit moment is de woonbehoefte in de regio beter in kaart gebracht door het Woonbehoefteonderzoek en zijn er bindende afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouw binnen de Woondeal Noord-Holland Noord.
3.	Zoals staat beschreven: 'De gemeente stuurt op 50% sociale huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen bij woningbouwinitiatieven vanaf 12 woningen. ' Valt bij de sociale huurwoningen ook te sturen wie erin komen te wonen? Bijv. een bepaalde percentage wat voorrang geeft voor eigen inwoners uit de kern?
Antwoord	Het nieuwe generieke kader voorziet erin dat de sociale huurwoningen in eigendom komen van woningcorporaties. Dit brengt met zich mee dat de woningen worden toegewezen aan de primaire doelgroep (mensen met een gering inkomen) via het regionale woningverdeelsysteem. Er zijn op dit moment geen verdere voorrangsregels vastgelegd voor bepaalde doelgroepen.

4.	Als iemand een eigen project ontwikkelt met meer dan 12 woningen. Mag degene dan zelf de huurwoningen verhuren, of moet dit gaan via de wooncorporatie? Graag een toelichting hierop.
Antwoord	Uitgangspunt is dat de sociale huur in eigendom komt van een woningcorporatie zodat de woningen worden verhuurd aan de primaire doelgroep en geborgd wordt dat de woningen voor de lange termijn als sociale huurwoningen in stand blijven. Huurwoningen in de vrije sector of middenhuur zijn niet voorbehouden aan woningcorporaties.
5.	Een vraag over de 85% van de NHG grens. Is dit een beleidsregel van de 7WF gemeente of van gemeente Medemblik? Om welk bedrag gaat dit? En valt er als gemeente te sturen op het bedrag van betaalbare koopwoning. Graag een toelichting hierop.
Antwoord	De 85% van de NHG grens is de grens die door de Westfrieze gemeenten in overleg met de provincie zijn bepaald. De NHG grens voor 2023 is 405.000 euro en 85% daarvan is 344.250 euro.
6.	Mag de eigenaar van een betaalbare koopwoning de woning uitbreiden/ vergroten door bijv een aanbouw? (Waardoor de betaalbare woning, geen betaalbare woning blijft) Waarom wel/niet?
Antwoord	Ja, dit mag binnen de regels van het bestemmingsplan. Het eigendomsrecht voorziet erin dat het verbouwen/vergroten/aanpassen van een eigen woning binnen het bestemmingsplan mogelijk is.
7.	Is de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatie beding opgenomen in het nieuwe beleid? Of wordt dit per initiatief geregeld?
Antwoord	De zelfbewoningsplicht wordt per initiatief opgelegd in een anterieure overeenkomst (een overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar). Als de gemeente zelf kavels verkoopt wordt deze bepaling opgenomen in de koopakte. Het opleggen van de zelfbewoningsplicht en het verbod op doorverkoop zijn voor de gemeente mogelijk als zij een grondpositie heeft binnen een eigen ontwikkeling, namelijk via de koopovereenkomst. Wanneer de gemeente deze niet heeft namelijk door het opnemen van het anti-speculatiebeding (zelfbewoningsplicht/verbod tot doorverkoop) in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar middels een derdenbeding met boetebeding en kettingbeding. De gemeente kan de door haar gewenste anti-speculatie bedingen (zoals de zelfbewoningsplicht en het verbod op doorverkoop) uitwerken in vastgesteld beleid waardoor deze bedingen als instrument een krachtiger werking krijgen. Ook het vaststellen van een doelgroepenverordening kan woningspeculatie beperken.
8.	Powerpoint presentatie blz 4 : Ambities college Waarom staat tussen het lijstje van creatieve oplossingen geen transformatie winkelcentra?
Antwoord	In de lijst staan voorbeelden opgenomen. Andere opties zijn niet uitgesloten, waaronder transformatie van winkelcentra.
9.	Is het bouwen van woningen boven bijv een (nieuwe) supermarkt ook in dit afwegingskader meegenomen? Zijn hier beleidsregels voor? Graag toelichting.

Antwoord	Het generiek kader is voor alle woningbouwinitiatieven van toepassing, waaronder het realiseren van woningen boven een supermarkt.
10.	Als we het beleidskader voor wonen in bijgebouwen hebben vastgesteld, wordt het dan ook eenvoudiger om op deze manier een mantelzorgwoning te realiseren? Waarom wel/niet?
Antwoord	Nee, in het voorliggende generiek kader zijn de regels voor bijgebouwen niet veranderd ten opzichte van het huidige afwegingskader. De kaders voor mantelzorgwoningen staan opgenomen in de Notitie Wonen en Zorg van 07-11-2022