

Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Zaaknummer Z-22-434445
 Documentnummer DOC-23-685633
 Naam commissielid T. Beerepoot
 Fractie VVD
 Onderwerp Commissievragen VVD raadsce. 15-5 Agendapunt 8.1 Generiek Afwegingskader Woningbouwinitiatieven
 Datum waarop de vraag is gesteld 8 mei 2023
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur voorafgaand aan de commissievergadering.
 Portefeuillehouder
 Afdeling

Inleiding

Door Mevrouw Schouten van het CDA zijn een flink aantal goede en interessante commissievragen over dit onderwerp ingestuurd.

Wij wachten de beantwoording van deze vragen met belangstelling af en hebben, in aanvulling daarop, de volgende aanvullende vragen:

1.	In punt 4 van het RVS staat: “Vaststellen dat van de 1.650 woningen minimaal 70% in de grote kernen en 30% in de overige kernen gerealiseerd worden en dat de Gemeente ernaar streeft om het woningbouwprogramma naar rato van het huidige aantal woningen te verdelen over de kernen.” Hoe moeten wij dit lezen ?
antwoord	Van de 1.650 wordt 70% (is 1.155 woningen) naar rato van het huidige aantal woningen verdeelt over de grote (Medemblik, Wognum, Wervershoof, en Abbekerk) kernen. Van de 1.650 wordt 30% (is 495 woningen) naar rato van het huidige aantal woningen verdeelt over de andere kernen.
2.	Betekent dit dat minimaal 70% in de grote kernen gebouwd wordt waardoor er voor de kleine kernen maximaal 30% overblijft ?
Antwoord	Ja, onder de grote kernen wordt verstaan Wognum, Medemblik, Wervershoof en Andijk. Dit is regionaal beleid en ook vastgesteld door de raad waaronder in juni 2022.
3.	Als wij ernaar streven om 70% in de grote kernen en 30% in de kleine kernen te bouwen, wordt het woord minimaal ons inziens ten onrechte gebruikt en zou het RVS ons inziens op dit punt aangepast moeten worden. Deelt u deze mening ?
Antwoord	ja

4.	Verder wordt de verdeling berekend op basis van het huidige aantal woningen. Wij vragen ons af of deze verdeling wel correct is omdat kernen met veel éénpersoonshuishoudens hierdoor meer woningen toegewezen krijgen dan kernen met weinig éénpersoonshuishoudens en juist veel meerpersoonshuishoudens. In kernen met veel meerpersoonshuishoudens (gezinnen met meerdere kinderen) is de vraag naar woningen juist groter. Zou het daarom niet juist zijn om de woningen te verdelen op basis van het aantal inwoners boven bijv. de 20 jaar ?
Antwoord	Omdat het betrekking heeft op het toevoegen van woningen is gekozen te verdelen op basis van het huidig aantal woningen. Uit het woonbehoefteonderzoek komt niet naar voren dat de woonbehoefte groter is in kernen met meer gezinnen.
5.	Ca. 30% wordt dus in de kleine kernen gebouwd. Hoe dwingend is dit ?
Antwoord	Vanuit de regio wordt hierop gemonitord, dit geldt alleen voor initiatieven met meer dan 11 woningen. Kleinere initiatieven zijn wel toegestaan in kleine kernen, mits in bestaand stedelijk gebied.
6.	Voor Nibbixwoud worden bijv. 71 resp. 92 woningen toegerekend. Zelfs als een afwijking van 20% op het richtgetal toegestaan wordt, kan het aanbod dit richtgetal aanzienlijk overschrijden. Door een projectontwikkelaar is een perceel grond, tegen het centrum aan, verworven waarop aanzienlijk meer dan 71 woningen gebouwd kunnen worden. Wordt een dergelijk initiatief omarmd of wordt strikt aan het aantal van 71 woningen (eventueel incl. de marge van 20%) vastgehouden ?
Antwoord	Aan de raad is een voorstel gedaan voor een omvangrijk en robuust woningbouwprogramma. Het gaat om een toename van circa 1.150 naar 1.650 in de periode 2023 tot en met 2029. Daarnaast is een voorstel gedaan voor een verdeling van deze woningen over de kernen. Het is de ambitie van het college dit uitgangspunt te hanteren voor het ontwikkelen van projecten en daarover verantwoording af te leggen aan de raad. Als deze verdeling wordt losgelaten en er bijvoorbeeld meer woningen in Nibbixwoud worden gebouwd heeft dat als gevolg dat er in andere kernen minder woningen gebouwd kunnen worden. Zoals gezegd is de verdeling een streven en kunnen er redenen zijn om hiervan af te wijken bijvoorbeeld omdat er in bepaalde kernen geen locaties beschikbaar zijn of komen voor de ontwikkeling van woningen.
7.	In het raadsvoorstel en het bijbehorende afwegingskader kunnen wij lezen dat het uitgangspunt is dat woningbouw primair binnenstedelijk moet plaatsvinden en dat ook transformatie van bestaande gebouwen gepromoot wordt. Bij een flink aantal plannen is echter gebleken dat de huidige parkeernormen dergelijke plannen kunnen belemmeren en zelfs onmogelijk kunnen maken. Deelt u deze mening en bent u bereid om de aanpassing van de huidige parkeernormen, tegelijk met de aanpassing van dit afwegingskader woningbouw, mee te nemen ?
Antwoord	Het college vindt het van belang dat bij de te ontwikkelen plannen ook voldoende parkeervoorziening worden gerealiseerd. Het huidige uitgangspunt is daarbij de nota parkeernormen van 2021. Als we hiervan afwijken kan dat met zich meebrengen dat het draagvlak voor het realiseren van de woningbouwplannen afneemt daar omwonden dan bezwaar maken tegen de plannen i.v.m. de extra parkeerdruk in de bestaande wijk.

	Overigens zien we dat binnenstedelijke plannen te realiseren zijn op basis van de huidige parkeernormen. Gedacht kan dan worden aan Opperdoes, Nibbixwoud, SEW-terrein, DEK, Asonia en bijvoorbeeld ook een ontwikkeling als de Zeehoek. In bijzondere gevallen kan het college afwijken. In het traject van de nieuwe omgevingsvisie en omgevingsplannen worden de parkeernormen opnieuw beoordeeld.
8.	Uit de stukken blijkt dat voor een betaalbare koopwoning uitgegaan wordt van 85% van de NHG Grens. Dit komt dus neer op 85% van EUR 405.000,-- oftewel EUR 344.250,--. Naar aanleiding hiervan hebben wij berekend wat een alleenverdiener van 30 jaar met een inkomen van EUR 42.000,-- als hypotheek zou kunnen krijgen. Op basis van de huidige rentetarieven zou deze persoon een hypotheek van EUR 175.000,-- kunnen krijgen. Dit is dus bij lange na niet voldoende om een betaalbare woning (volgens uw definitie) aan te kunnen kopen. Bent u met ons van mening dat een bedrag van EUR 344.250,-- veel te hoog is om van een betaalbare koopwoning te kunnen spreken ?
Antwoord	Het klopt dat de koopwoningmarkt al langere tijd overspannen is, en met name startende eenverdieners steeds minder mogelijkheden hebben om een woning te kunnen kopen. Het bedrag van 344.250,-- is een maximum. Het college streeft er naar om ook plannen te realiseren met lagere prijzen. Het nieuwe woonbehoefte onderzoek moet inzicht geven in hoe groot de vraag naar betaalbare koopwoningen is en hoe we die doelgroep kunnen bedienen. Naast nieuwbouw kan dit ook binnen de bestaande bouw door doorstroom op gang te brengen.
9.	Bent u bereid om de definitie van een betaalbare woning aan te passen ?
Antwoord	In de Woondeal Noord-Holland Noord en door het Rijk wordt gestuurd op de realisatie van betaalbare nieuwbouwwoningen, welke gedefinieerd worden als woningen met een koopprijs onder de € 355.000,-. Het Westfriese afwegingskader zal hier naar alle waarschijnlijkheid op worden aangepast om hier actief op te kunnen sturen. Wel willen we als gemeente onderzoeken of het inzetten van een extra betaalbaarheidscategorie met een lagere maximale verkoopprijs wenselijk is, waarbij ook de behoefte, haalbaarheid en effecten hiervan in kaart gebracht worden. De uitwerking hiervoor kan plaatsvinden in het kader van de Woonvisie. De stichtingskosten van een nieuwbouwwoning zijn echter relatief hoog ten opzichte van woningen in de bestaande bouw, om de betaalbaarheid van koopwoningen te bevorderen zou ook ingezet kunnen worden op doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad.
10.	Bent u bereid om een plan van aanpak op te stellen teneinde de aankoop van een (betaalbare) koopwoning ook voor starters mogelijk te maken ?
Antwoord	Dit pakken we op in het kader van de woonvisie.