

## Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Zaaknummer Z-22-434445  
 Documentnummer DOC-23-685640  
 Naam commissielid J. de Vries  
 Fractie VVD  
 Onderwerp Commissievragen VVD (J. de Vries) 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

In de informatienota van 4 april 2023 over het woondossier 2023 zagen we een uitvoerige opsom-ming van stukken waarin het woonbeleid van diverse overheden vastligt.

Een compleet overzicht. Het maakt ook een wat ontmoedigende indruk trouwens: zoveel stukken, van zoveel instanties met zoveel anderen. Met voor menigeen moeilijk uit elkaar te houden namen: Woonakkoord, -deal, -programma, -agenda, -behoefteonderzoek, -visie.

Omdat wat wij hierin lezen uiteraard van invloed is op het raadsvoorstel over het Generiek afwegingskader hebben wij ook enkele vragen over die infonota woondossier.

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | <i>Woonbehoefteonderzoek Westfriesland:</i> in januari is dat verschenen. De ambitie van 900 woningen per jaar moet tot 2032 nu opgehoogd worden tot 1300 per jaar (incl. de instroom vanuit de MRA en bijzondere doelgroepen). Voor onze gemeente loopt er nu een verdiepend onderzoek, schrijft u, waarin de behoefte per kern ook wordt belicht. Wanneer denkt u dit verdiepende onderzoek te presenteren? (Wij nemen aan vóór de nieuwe Woonvisie, punt 2).                                                                                                                                                                                                                                            |
| antwoord | Het onderzoek is in een afrondende fase, de uitkomsten worden na de zomer met u gedeeld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.       | <i>Woonvisie Medemblik:</i> die wilt u in het 4e kwartaal van dit jaar voorleggen. In de tekst staat dat u “aan de slag gaat met een gemeentelijke woonvisie”.<br>(Noot: Naar onze mening moet daar staan: een nieuwe gemeentelijke woonvisie. Want we hebben er al een! Tussenvraag: akkoord?).<br>Moties en toezeggingen over flexwoningen, tiny houses en woonboten zullen daar waarschijnlijk ook in verwerkt worden als wij uw coalitieprogram mogen geloven en in het raadsvoorstel staat daarover ook iets.<br>Gaat u die categorieën ook duidelijk afzonderlijk aangeven in uw stuk, zodat duidelijk is wat elk van die categorieën - naar verwachting - bijdraagt aan leniging van de woningnood? |
| Antwoord | Tussenvraag: De gemeente heeft op dit moment slechts een afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven, geen integrale woonvisie. Er is alleen een regionale woonvisie 2017-2027.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | Hoofdvraag: Flexwonen, tiny houses en woonboten worden als uitzonderlijke categorieën benoemd in de Woonvisie, waarbij we inzetten op het faciliteren van individuele tiny house- en woonboot initiatieven en flexwonen een nadrukkelijker plek willen geven in het oplossen van het woningtekort.                                                                                                                                       |
| 3.       | <i>Nota Kostenverhaal</i> : die staat voor het 3e kwartaal op het programma. U wilt alle kosten van de kostensoortenlijst bij woningbouwprojecten voortaan verhalen op de initiatiefnemer, zoals bovenwijkse voorzieningen, dat is nu alleen de Westfriisiaweg. Er zijn echter méér bovenwijkse zaken schrijft u. Kunt u als illustratie van waar u aan denkt voorbeelden geven van waar u tegenaan bent gelopen of denkt te gaan lopen? |
| Antwoord | Het gaat om maatschappelijk belangrijke functies zoals bijvoorbeeld natuur, recreatie en sport, waterberging, infrastructuur, culturele voorzieningen, de uitvoering van reconstructies in het stedelijk en landelijk gebied.                                                                                                                                                                                                            |
| 4.       | <i>Bestaande woningvoorraad</i> : die wilt u beter benutten. Het is ons niet helemaal duidelijk waar u hier op doelt. Woningsplitsing (onder wethouder Andrea van Langen al begonnen) kunnen we ons voorstellen. Wat voor mogelijkheden om die bestaande voorraad “beter te benutten” heeft u op het oog, misschien stellen wij ons daarbij heel iets anders voor dan u.                                                                 |
| Antwoord | Hieronder wordt verstaan het splitsen van woningen, woningdelen en wonen in bijgebouwen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5.       | <i>Zelfbewoningsplicht</i> : er komen nieuwe wettelijke mogelijkheden. In 2021 heeft wethouder Andrea van Langen al toegezegd te onderzoeken hoe de gemeente die kan inzetten, dat loopt dus. Bedoelt u dit onderzoek of bent u met iets anders bezig?                                                                                                                                                                                   |
| Antwoord | Dit bedoelen wij.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6.       | <i>Nota wonen en zorg</i> : hoe komt het dat er nog geen wenselijke verbinding is tussen de prestatieafspraken wonen en zorg in de regio en ónze Nota Wonen en Zorg? Waar wordt de aansluiting gemist, hier of in de regio, of aan beide kanten? En: wat gaat u, hier intern of in de regio, daaraan doen?                                                                                                                               |
| Antwoord | Vanuit Rijksoverheid wordt er recentelijk gestuurd dat gemeenten/regio's de behoefte aan woon/zorgvoorzieningen in kaart brengen en een programma hiertoe realiseren. In de regio wordt daarom een programmamanager wonen en zorg aangetrokken die de verbinding zal leggen tussen de verschillende onderdelen op dit thema, zowel in de regio, als ook lokaal en landelijk.                                                             |

Vervolgens nog enkele vragen over het raadsvoorstel/kader zelf:

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.       | Op blz. 8 van het kader schrijft u dat u sociale huur qua aantallen scherper vast wilt leggen omdat daar anders te weinig invulling aan wordt gegeven. Klopt het dat met vaststelling van dit kader voortaan in elk woningbouwproject vanaf 12 woningen minimaal 26% (afgerond: 1 op de 4) sociale huur moet zijn en de rest koop mag zijn? Is daar geen afwijking op mogelijk? |
| Antwoord | Ja dat klopt. De praktijk laat zien dat het niet op elke ontwikkellocatie mogelijk of wenselijk is het percentage sociale huur te hanteren. Wanneer de gemeente op een ontwikkellocatie een lager percentage sociale huurwoningen zou toelaten dan volgens                                                                                                                      |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | de gemeentelijke beleidsnorm is de gemeente, bevoegd voor die ontwikkellocatie een bedrag aan financiële compensatie op te leggen. Die is ervoor bedoeld om op andere ontwikkellocaties dan het compenserende aandeel sociale huurwoningen te kunnen realiseren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8.       | Zo ja, betekent dit dan dat de ontwikkelaar verplicht zal worden samen te werken met een woningcorporatie (omdat u immers ook stelt dat sociale huur in uw beleid ondergebracht moet zijn bij een woningcorporatie, punt 4 op blz. 8). Of betekent dit wat anders?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Antwoord | Ja dat klopt. Om de sociale huur duurzaam te borgen is opgenomen dat: “Woningen zijn ondergebracht bij een door de Autoriteit Woningcorporaties toegelaten instelling.”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 9.       | Zo ja, wat betekent dit voor het plan als zo’n samenwerking niet tot stand komt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Antwoord | Dit is een vereiste. De ontwikkelende partij zal dan zijn plan moeten aanpassen. Een optie kan zijn een financiële compensatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 10.      | In Woonmatch (het zoekstelsel van de corporaties) worden woningen niet bij voorrang toegewezen aan eigen inwoners. Betekent een verplichte samenwerking van een project-ontwikkelaar met een corporatie dat die huurwoningen die onder de corporatie vallen dan per definitie niet meer bij voorrang kunnen worden toegewezen aan inwoners van een bepaalde kern?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Antwoord | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 11.      | <p>U noemt op blz. 8 een aantal punten waaraan sociale huur volgens uw inzicht moet voldoen (en ons wordt gevraagd dat te onderschrijven). Dat zijn dus voorwaarden voor corporaties als u ervan uitgaat dat alleen corporaties sociale huur mogen doen. Het lijkt ons nogal vanzelfsprekend maar toch schrijft u het uit. Daarover de volgende vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-woningen moeten (ook bij mutatie) verhuurd worden via het regionale verdeelsysteem met een huurprijs tot de liberalisatiegrens bij aanvang huurcontract: gebeurt dat dan nu af en toe niet zo? De corporaties werken hier toch allang mee? U zult immers een reden hebben dat te eisen, anders is deze eis dubbelop.</li> <li>-woningen zijn bij aanvang huurcontract verhuurd aan huurders met een inkomen binnen de DAEB-inkomensgrens: deze eis lijkt ons voort te vloeien uit de scheefwonen-problematiek. Gebeurt dat dan nu soms niet? Ook voor deze eis zult u immers een reden hebben anders is ook dit dubbelop, de corporaties moeten dit al in acht nemen.</li> <li>-bij een nieuwbouwwoning (huur) geldt een instandhoudingstermijn van 25 jaar. Voor de duidelijkheid: u bedoelt, nemen wij aan, niet de technische instandhouding van het gebouw maar de instandhouding als huurwoning. Klopt die constatering? Dus geen verkoop aan bv de zittende huurder?</li> <li>-de grondprijs die gehanteerd wordt mbt sociale huur is conform de meerjarige prestatie-afspraken van gemeente met corporatie: week die prijs dan nu af van die afspraken? De corporaties en wij maken die niet voor niets. Vanwaar die afwijkingen?</li> </ul> |
| Antwoord | Puntsgewijs:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhuringen via regionale woningverdeelsysteem: De woningcorporaties doen dit al, eventuele overige verhuringen moeten hier aan voldoen</li> <li>- Daeb inkomsgrens: De woningcorporaties doen dit al, eventuele overige verhuringen moeten hier aan voldoen</li> <li>- Instandhoudingstermijn: de constatering klopt</li> <li>- Dit punt is opgenomen voor het geval wanneer ontwikkelaars woningen opleveren aan woningcorporaties. Wij willen erop sturen dat hiervoor dezelfde grondprijzen worden gehanteerd als tussen gemeente en corporatie.</li> </ul> |
| 12.      | <p>Vervolgens staat op blz. 8 dat indien een plan hier niet aan kan voldoen, verwezen wordt naar afweging 13. Die gaat over passief grondbeleid (dwz geen gemeentegrond uit ons grondbedrijf). Hoe moeten wij deze verwijzing uitleggen: gelden de bovenstaande eisen van blz. 8 alleen voor gemeentegrond of gaan ze gelden voor alle grondposities? (Wij maken uit het stuk op: alle, ook de projecten op particulier verworven gronden). En wat houdt de verwijzing dan in naar het passief grondbeleid (afweging 13) voor de gevallen dat een plan hier niet aan voldoet? Graag een voorbeeld.</p>   |
| Antwoord | <p>De eisen van blz. 8 gelden (afweging 4, betaalbaar wonen) voor grondposities van de gemeente en van andere ontwikkelende partijen. De initiatiefnemer dient aan te tonen dat er bij het plan sprake is van een juiste balans tussen het woningbouwprogramma, de ruimtelijke kwaliteit en de grondexploitatie. De gemeente toetst dit (afweging in de ontwikkeldriehoek).</p>                                                                                                                                                                                                                          |