

Beantwoording vragen raadsleden

Nummer	DOC-24-819512
Zaaknummer	Z-23-482394
Datum waarop de vraag is gesteld:	26 maart 2024
Fractie:	VVD
Raadslid:	T.M.M. Beerepoot
Afdeling	
Onderwerp	Raadsvragen VVD informatienota woningbouwprogramma 2023 t/m 2029
Portefeuillehouder	
Termijn beantwoording is 30 dagen	

1a	Op 13-7-2023 is het RVS “Uitbreidingsrichting Wognum” aangenomen. In dit RVS is het college opdracht gegeven om met de ontwikkelende partijen in gesprek te gaan over een mogelijke ontwikkeling van de locatie Wognum A/B (mogelijk aangevuld met C). Deze locatie ontbreekt op de lijst met lopende woningbouwprojecten en in verband hiermede verzoeken wij u om ons de status van dit project door te geven?
antwoord	Projecten worden pas opgenomen in de lijst op het moment dat er een afspraak over het verhalen van de kosten met de ontwikkelaar(s) is. In het geval van Wognum Noord wordt gewerkt aan een Intentieovereenkomst om dit te regelen.
1b	Wilt u bij de beantwoording van vraag 1A ook de samenhang met de unaniem aangenomen motie “Op weg naar een veilig Medemblik” – Bullit 5 – meenemen?
Antwoord	Bij het opstellen van de kaderstellende notitie is de verkeersafwikkeling van Wognum Noord en het effect van de verkeerstoename op de kern een belangrijk onderdeel.
2	In de lijst met projecten komt ook het plan hoek Kerkstraat – Lindenlaan te Wognum niet voor. Wilt u ook met betrekking tot dit plan de status doorgeven?
Antwoord	In de lijst staan enkel projecten waarop de gemeente momenteel projectmanagement voert. Dit zijn grotere en/of complexere projecten waarbij het kostenverhaal geregeld is. Dit zijn zowel projecten op eigen grond als faciliterende projecten. Bij de Kerkstraat is ons een initiatief bekend waarbij aan de initiatiefnemer is meegegeven dat het plan ‘kansrijk’ is, maar nog wel aanpassing verdient. We zijn in afwachting van het indienen van een aangepast plan.
3	Ook het project Verlengde Kerkweg te Wognum komt op de lijst niet voor. Wilt u ons ook hiervan de status doorgeven?
Antwoord	Zie algemene opmerking onder 2. Het plan is in 2022 door de Overlegtafel als ‘kansrijk mits’ beoordeeld. Het is nu aan de initiatiefnemer om het verder uit te werken op basis van de gemaakte opmerkingen.



4.	Bij het plan Bloesemgaerde Noord te Wognum wordt vermeld dat het bestemmingsplan vastgesteld is. Dit is in overeenstemming met het RVS dat op 22-12-2022 (met algemene stemmen) aangenomen is en waarin bepaald is dat het programma bestaat uit ca. 25% sociale huurwoningen, ca. 25% goedkope koopwoningen en ca. 50% middel dure en dure koopwoningen. Het bovenstaande impliceert dat het bovenstaande thans in uitvoering is. Kunnen wij ervan uit gaan dat er bij de uitvoering van het raadsvoorstel van de in het bestemmingsplan opgenomen en aan betrokkenen gepresenteerde woningverdeling uitgegaan wordt?
Antwoord	Het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk, de omgevingsvergunning moet nog aangevraagd worden. Het bestemmingsplan biedt ruimte om de verdeling van woningbouwsegmenten beter aan te laten sluiten op het Generiek Afwegingskader voor Woningbouwinitiatieven 2023 en de Woonvisie 2024-2028. Momenteel wordt bekeken welk programma hierbij het best passend is.
5.	Ook het plan Simon Koopmanstraat 161 te Wervershoof staat niet op de lijst. In verband hiermede verzoeken wij u om ook van dit plan aan te geven wat de status hiervan is?
Antwoord	In de lijst staan enkel projecten waarop de gemeente momenteel projectmanagement voert. De gemeente heeft enkel een faciliterende rol bij de woningbouw aan de Simon Koopmanstraat. In het laatste contact hierover met de initiatiefnemer bleek dat er nog bekeken moest worden of het plan een ruimtelijke verbetering is.
6a	In de informatie nota is ook de locatie de Tegel te Wervershoof opgenomen. Stel dat de raad zou besluiten om de noodopvang met een half jaar te verlengen, kunt u dan toezeggen dat de bouwplannen op de Tegel hierdoor geen vertraging oplopen?
Antwoord	Momenteel zijn we begonnen met het opstellen van een kaderstellende notitie voor de Tegel. Er zullen dit jaar nog geen grondwerkzaamheden op de Tegel plaatsvinden.
6b	Is het mogelijk om de eventuele verlenging van de noodopvang richting de provincie, als onderhandelingsmiddel in te zetten, om de procedure m.b.t. woningbouw op het Tegelterrein te bespoedigen?
Antwoord	Er is geen aanleiding om te verwachten dat de provincie het woningbouwproject bij de Tegel zou willen vertragen. Bij de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord is dit gezamenlijk benoemd als een versnellingslocatie. Er is vooralsnog dan ook geen aanleiding om hierover te onderhandelen.
7a	Bij het plan Slotlaan te Wervershoof (voorheen tennisvereniging de Kaag) is forse schade aan de omgeving toegebracht. Op welk bedrag wordt de totale schade op dit moment begroot en wat betekent dit voor de grondprijzen?
Antwoord	In de Slotlaan is een rioolbuis verschoven. Het gaat om een schadepost van circa € 100.000. In de vraag wordt gesteld dat er forse schade is toegebracht. Het is echter niet met zekerheid vast te stellen waardoor de schade is ontstaan. De schade heeft geen effect op de grondprijzen. De grondprijzen zijn, conform het grondbeleid van de gemeente, door een onafhankelijke taxateur bepaald.
7b	Wat is de gemiddelde grondprijs in de Gemeente Medemblik en wat zijn de grondprijzen voor het onderhavige project?
Antwoord	In het algemeen geldt dat de grondprijs bij uitgifte door een onafhankelijke taxateur per project wordt bepaald en sterk afhankelijk is van de datum van taxatie, de omvang, de ligging, het te realiseren programma en het opleverniveau van een kavel. Het geven van een gemiddelde

	grondprijs is dan ook lastig aan te geven. Bij het bepalen van een grondprijs wordt door een taxateur gekeken naar relevante actuele prijzen van andere locatie. De grondprijs bij de Slotlaan is middels een onafhankelijke taxatie tot stand gekomen. Bij de taxatie is zowel residueel als comparatieve methode toegepast. De residuele benadering gaat uit van het verschil tussen de marktwaarde van een woning en de stichtingskosten. Het residu is dan de grondwaarde. Bij de comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactieprijzen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald. De gemiddelde grondprijs (inclusief huurwoningen) van een kavel aan de Slotlaan is ruim € 80.000 (€ 475 per m²). Voor de koopwoningen is de gemiddelde grondprijs € 143.000 (€ 654 per m²).
7c	Hoe verhouden deze grondprijzen zich tot de grondprijzen in de overige Westfriese Gemeenten?
Antwoord	Zie antwoord vraag 7 b.
7d	Voor welke m2 prijs is de grond aan de Slotlaan aan de woningbouwvereniging verkocht?
Antwoord	De grond aan de Slotlaan is nog niet aan de woningcorporatie Het Grootslag verkocht. De prijs die gehanteerd wordt is conform de tussen gemeente en corporaties overeengekomen prestatieafspraken.
7e	Op wiens advies (de organisatie of een extern bureau) is de zandsuppletie aangebracht?
Antwoord	Verwacht werd dat er binnen het project zettingen (verzakkingen) van de grond konden worden verwacht. De ervaring leert (o.a. aan de Westrand te Wervershoof) dat er door zettingen forse schade en risico's kunnen ontstaan aan het openbaar gebied (straten, riool en nutsvoorzieningen) en op particuliere grond. Om schade en risico's te voorkomen is geotechnisch grondonderzoek gedaan. Dit onderzoek is, zoals bij eerdere beantwoording van raadsvragen aan u gemeld, uitgevoerd door Spaans Watermanagement. De gemeente is geadviseerd de locatie voor te belasten om zettingen met als gevolg schade en veiligheidsrisico's te voorkomen. De gemeente heeft dit advies overgenomen.
7f	Indien het advies van een externe partij afkomstig is, willen wij graag weten of deze hiervoor verantwoordelijk kan worden gehouden en of de hieruit voortvloeiende schade op deze partij verhaald kan worden?
Antwoord	Zoals aangegeven is niet met zekerheid vast te stellen of de schade aan het riool voortvloeit uit de voorbelasting op locatie Slotlaan.
7g	Indien het advies van een externe partij afkomstig is, vernemen wij graag op basis waarvan deze partij geselecteerd is en of er ook andere partijen benaderd zijn?



Antwoord	Spaans Watermanagement is geselecteerd omdat het een advies- en ingenieursbureau is met veel ervaring en gespecialiseerd is in waterbeheersing, geotechniek en infrastructuur, van indicatief ontwerp tot geotechnische begeleiding in de bouwfase.
7h	Wij hebben begrepen dat het herstel van het riool door Zwart Infra uitgevoerd is. Graag ontvangen wij een kopie van de factuur van het betreffende werk.
Antwoord	Dit klopt. Het bedrag is in 2 facturen voor 45.000 per factuur (excl BTW) in rekening gebracht.
7i	Tenslotte willen wij graag weten of het aanbrengen van de grondsuppletie, gezien de hoogte van het bedrag, niet aanbesteed en aan de gemeenteraad voorgelegd hadden moeten worden?
Antwoord	Het werk in verband met voorkomen van zettingen op de locatie is meervoudig onderhands aanbesteed. Dit is conform het aanbestedingsbeleid.
7j	Met de voorbelasting van De Kaag is ook bronbemaling ingezet. Voor bronbemaling is een vergunning nodig. Is deze verleend en zo ja; kunnen wij deze inzien?
Antwoord	Bij de voorbelasting is verticale drainage toegepast. Daarvoor is geen vergunning benodigd.
7k	Voor het lozen van opgepompt grondwater is ook een vergunning nodig. Is die verleend en zo ja; kunnen wij die inzien?
Antwoord	Hiervoor is geen vergunning aangevraagd. Het Hoogheemraadschap heeft niet aangegeven dat hiervoor destijds een vergunning voor nodig was.
8a	Diverse initiatiefnemers beklagen zich erover dat, als hun plannen afgewezen worden, zij nieuwe plannen moeten indienen met alle bijbehorende extra architectenkosten als resultaat. Dit proces kan zich meerdere keren herhalen waardoor initiatiefnemers onevenredig hoge architectenkosten moeten maken waardoor een project door hen moeilijk tot niet rendabel te maken is. Bent u in dit soort gevallen bereid om gesprekken tussen alle betrokken partijen te arrangeren teneinde gezamenlijk naar een voor alle partijen acceptabele oplossing te zoeken?
Antwoord	Initiatieven worden getoetst aan de kaders die op onze gemeente van toepassing zijn. Het is aan ontwikkelaars om hier bij de planvorming rekening te houden. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuw Woningbouwkader (als opvolger van het Generiek Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2023) waar gepoogd wordt nog duidelijker naar de geldende gemeentelijke vereisten en ambities te verwijzen. Met initiatiefnemers is in een vroeg stadium en regelmatig veelvuldig contact. Het ondernemersrisico en de daarbij behorende kosten ligt bij faciliterende projecten bij de ontwikkelaar.
8b	Bent u bereid om, in goed overleg met de organisatie, een medewerker aan te wijzen welke als taak heeft om, samen met initiatiefnemers en hun architecten, projecten over de streep te trekken?
Antwoord	Nee, daar zien wij geen reden toe. Op dit moment worden meerdere nieuwe projecten opgestart waarbij wordt meegedacht met de initiatiefnemers.



9	Op 9 november 2023 is de motie “Betaalbaarheid Koopwoningen voor jongeren” unaniem aangenomen. In deze motie werd het college opgedragen om voor betaalbare koopwoningen voor jongeren een maximale koopgrens van EUR 250.000,-- aan te houden. Bij de bespreking van de woonvisie is deze grens opgetrokken tot EUR 273.000,-- waarbij de wethouder meerdere keren aangegeven heeft dat hij hiermede de motie van 09-11-2023 uitgevoerd heeft en dat de stijging tot EUR 273.000,-- door inflatie veroorzaakt is. In de motie wordt echter nadrukkelijk verwezen naar het nieuwe afwegingskader Wonen West Friesland 2021 en de daarin opgenomen koppeling aan de NHG-Grens. Voor betaalbare woningen werd uitgegaan van 85% van de NHG-grens en voor goedkope koopwoningen van 70% van de prijs voor betaalbare woningen. Voor 2023 kwam dat voor betaalbare koop uit op EUR 344.000,-- (85% van EUR 405.000,--) en voor goedkope koop op EUR 240.800,-- (70% van EUR 344.000,--). Voor 2024 kwam dat voor betaalbare koop uit op EUR 369.750,-- (85% van EUR 435.000,--) en voor goedkope koop op EUR 258.825,-- (70% van EUR 369.750,--). De verhoging van de koopgrens voor goedkope koopwoningen tot EUR 273.000,-- is dus niet het gevolg van inflatie maar doordat het college thans (zonder overleg en afstemming met de gemeenteraad) het nieuwe landelijke betaalbaarheids criterium als uitgangspunt aanhoudt. Is het juist dat u zich, bij de switch naar het nieuwe landelijke betaalbaarheids criterium, onvoldoende gerealiseerd heeft dat de grens voor goedkope koopwoningen hierdoor verhoogd zou worden waardoor het voor jonge starters daardoor nog moeilijker zou worden om een woning te kopen?
Antwoord	De betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks landelijk bepaald. Deze is losgekoppeld van de NHG-grens en wordt geïndexeerd conform CPI. Op deze manier wordt een algemene inflatiecorrectie toegepast, in plaats van een correctie op basis van de marktontwikkeling van koopwoningen. Hiermee wordt juist rekening gehouden met de betaalbaarheid. In het nieuwe afstemmingskader van de regio West Friesland is daarom ook deze definitie overgenomen. Omdat er daarnaast een specifieke behoefte is aan goedkope koopwoningen voor kleine huishoudens is een aanvullend betaalbaarheids criterium van 70% van deze landelijk betaalbaarheidsgrens vastgesteld. In de Woonvisie is opgenomen dat minimaal 10% van de nieuwbouwwoningen in onze nieuwe projecten hieraan moet voldoen. Op deze manier worden jonge starters geholpen door woningen die daadwerkelijk ook gebouwd zullen gaan worden.
10	De prijs van nieuwbouwwoningen wordt niet alleen bepaald door de bouwkosten maar ook door de prijs van de grond. Dit brengt weer met zich mee dat de Gemeente meer voor haar grond kan ontvangen wanneer de prijs van goedkope koopwoningen hoger wordt. De vraag in deze wordt dan: “Bouwen wij als gemeente om er zoveel mogelijk aan te verdienen of bouwen wij om starters perspectief op een goedkope woning te bieden”?
Antwoord	Er is gekozen voor minimaal 10% goedkope koop bij nieuwe projecten om starters te helpen. Voor grondexploitaties geldt het uitgangspunt dat onze grondexploitaties kostendekkend zijn en woningen marktconform worden verkocht.
11	Bij diverse projecten in de kop van Noord Holland worden starterswoningen gerealiseerd voor prijzen beneden en rond de EUR 250.000,-- (zie bijlage). Waarom lukt dat in die Gemeenten wel terwijl het bij ons niet lukt?
Antwoord	De Woonvisie met daarbij de eis van minimaal 10% goedkope koop is pas op 15 februari 2024 in gemeentelijk beleid verankerd en wordt momenteel uitgewerkt in een nieuw Woningbouwkader (als opvolger van het Generiek Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2023). Over het



	ontwikkelen en bouwen van nieuwe woningbouwinitiatieven waarvoor deze nieuwe regels gelden gaat de nodige tijd heen.
12	In de informatienota wordt gesproken over 893 woningen. Kunt u ons een prognose verstrekken van de extra OZB – inkomsten die hier het gevolg van zijn?
Antwoord	Deze prognose is zo niet te geven want hangt af van vele factoren zoals wat wordt er exact gebouwd, soort bouwwerk, gebruikte materialen, gebruiksoppervlakte, grondoppervlakte, ligging etc. Maar ook de ontwikkelingen op de woningmarkt op het moment van oplevering zijn van invloed, omdat dan de WOZ-waarde wordt bepaald op basis waarvan de aanslagen OZB worden opgelegd. Pas als het gebouwde gereed is gemeld kan het object worden gewaardeerd op basis van alle van belang zijnde factoren op dat moment en vervolgens de opbrengst OZB worden bepaald op basis van de dan geldende OZB-tarieven.
13	Op 27-01-2022 is de motie “Infrastructurele knelpunten” aangenomen waarin wij het college onder meer verzochten om een voorstel te doen tot instelling van een nieuwe bestemmingsreserve “Aanpak infrastructuurle knelpunten Gemeente Medemblik”. Op welke wijze is dit verzoek in het nieuwe grondbeleid geïmplementeerd ? Wordt er hiervoor nog steeds een opslag op de grondprijzen toegepast ? Zo ja; hoeveel bedraagt de opgebouwde reserve op dit moment en kunt u om ons een prognose verstrekken van de extra inkomsten die de bouw van 893 nieuwe woningen in dit kader met zich meebrengt?
Antwoord	Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van een Nota Kostenverhaal. Hierin worden bijdragen aan specifieke (infrastructuurle) projecten opgenomen. Een algemene bestemmingsbijdrage voor infrastructuurle knelpunten is juridisch niet toegestaan.
14	Bij deze raadsragen verzoek ik het anti-speculatiebeding dat in Edam-Volendam van toepassing is. Graag vernemen wij uw mening over dit anti-speculatiebeding?
Antwoord	In de Woonvisie 2024-2028 is opgenomen dat de gemeente Medemblik een anti-speculatiebeding opneemt van 3 jaar. Het uitgangspunt bij betaalbare nieuwbouwwoningen binnen onze gemeente is dat deze marktconform verkocht worden en kopers dus geen korting krijgen. Edam-Volendam past haar anti-speculatiebeding specifiek toe op een project op eigen grond (Broeckgouw), waarbij kopers korting krijgen op de marktwaarde. Hier is dus sprake van een andere situatie. Een verbod op doorverkoop van 3 jaar na oplevering van de woning, achten wij voldoende om speculatie tegen te gaan.
15	Wat is de status van de woningbouwplannen op het adres Oosterstraat 82B te Sijbekarspel? (zie bijlage)
Antwoord	Dit plan ligt nu voor bij de Raad van State.
16	Zijn er nog ontwikkelingen te melden m.b.t. de vestiging van woningen/detailhandel op het terrein van de gesloten supermarkt in Opperdoes?
Antwoord	De toekomst van dit terrein is nog onbekend. Momenteel wordt onderzocht door een initiatiefnemer of hier alsnog een supermarkt kan starten.



17	Wat is de status van het woningbouwplan Buurt te Midwoud?
Antwoord	Tegen de verleende Omgevingsvergunning voor Buurt 20 te Midwoud is bij de rechtbank beroep aangetekend. Op basis van de gerechtelijke uitspraak is het oude besluit ingetrokken.

