

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

Inleiding

Enerzijds zijn wij blij met de informatienota van 21-02-2024 waarin een groot aantal woningbouwplannen gepresenteerd worden maar anderzijds roept deze informatienota ook een groot aantal vragen op.

Wij verzoeken uw college – gelet op de spoedeisendheid – vriendelijk doch dringend de vragen 6A en 6B uiterlijk voor de gemeenteraad van 4 april a.s. te beantwoorden.

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	
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	
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	



3	Ook het project Verlengde Kerkweg te Wognum komt op de lijst niet voor. Wilt u ons ook hiervan de status doorgeven?
Antwoord	
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	
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	
6a	In de informatienota 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	
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	
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	
7b	Wat is de gemiddelde grondprijs in de Gemeente Medemblik en wat zijn de grondprijzen voor het onderhavige project?



Antwoord	
7c	Hoe verhouden deze grondprijzen zich tot de grondprijzen in de overige Westfriese Gemeenten?
Antwoord	
7d	Voor welke m2 prijs is de grond aan de Slotlaan aan de woningbouwvereniging verkocht?
Antwoord	
7e	Op wiens advies (de organisatie of een extern bureau) is de zandsuppletie aangebracht?
Antwoord	
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	
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	
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	
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	
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	
7k	Voor het lozen van opgepompt grondwater is ook een vergunning nodig. Is die verleend en zo ja; kunnen wij die inzien?
Antwoord	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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 infrastructurele 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	
14	Bij deze raadsvragen verzoek ik het anti-speculatiebeding dat in Edam-Volendam van toepassing is. Graag vernemen wij uw mening over dit anti-speculatiebeding?
Antwoord	



15	Wat is de status van de woningbouwplannen op het adres Oosterstraat 82B te Sijbekarspel? (zie bijlage)
Antwoord	
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	
17	Wat is de status van het woningbouwplan Buurt te Midwoud?
Antwoord	

