

Informatienota raad



Zaaknummer	Z-23-455146
Documentnummer	DOC-23-714414
Van	College
Datum	5 september 2023
Onderwerp	Aankondiging 'Avond van het Wonen' en Woonbehoefteonderzoek Medemblik 2023

Ter informatie

Kennis nemen van:

1. Het woonbehoefteonderzoek Medemblik 2023

Aanleiding

De gemeente Medemblik actualiseert dit jaar haar woonvisie. De woonvisie is complementair aan de Omgevingsvisie en gaat specifiek in op de doelstellingen op het gebied van woningbouw en volkshuisvesting voor de komende jaren.

Avond van het Wonen

Op **donderdagavond 5 oktober** willen wij graag met u in gesprek gaan over de gemeentelijke uitdagingen en ambities rondom de thema's voor de nieuwe woonvisie:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. Wonen, zorg en aandachtsgroepen
3. Duurzaamheid en groen
4. Leefbaarheid in de verschillende kernen
5. Nieuwbouw van woningen
6. Bestaande woningvoorraad

Hiervoor heeft u onlangs een uitnodiging ontvangen. Naast u worden ook verschillende externe stakeholders, zoals woningcorporaties, ontwikkelaars, huurders- en inwonersvertegenwoordiging hiervoor uitgenodigd. De regio Westfriesland heeft in 2022 een regionaal woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren in het kader van het Woonakkoord. De gemeente Medemblik heeft ervoor gekozen een aanvullend lokaal onderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte te laten uitvoeren als bouwsteen voor de woonvisie in de gemeente Medemblik. Middels deze informatienota delen we dit onderzoek met u ter voorbereiding op de avond van het wonen in oktober.

Kernboodschap

Demografie

Medemblik telt ca. 45.000 inwoners, waarvan 60% in Medemblik, Andijk, Wervershoof of Wognum woont. Het aantal inwoners is de afgelopen 10 jaar met ca. 5% gegroeid door binnenlandse migratie (waarvan 25% afkomstig uit de MetropoolRegio Amsterdam (MRA) en buitenlandse migratie (waaronder statushouders en arbeidsmigranten). Volgens de actuele prognose van de provincie Noord-Holland blijft Medemblik tot 2033 groeien: het aantal inwoners blijft nagenoeg gelijk, terwijl het aantal huishoudens met ca. 1.160 toeneemt, hoofdzakelijk door de toename van het aantal kleine huishoudens als gevolg van vergrijzing. Deze trends zijn structureel, ook richting 2040.

Woningvoorraad en woningmarkt

De woningvoorraad van Medemblik kenmerkt zich door een hoog aandeel grondgebonden koopwoningen (67%). Het aandeel sociale huurwoningen (24%) is nagenoeg gelijk aan het regionale gemiddelde, maar lager dan het landelijk gemiddelde (29%). De gemiddelde WOZ waarde was in 2022 €325.000 en lag daarmee ca. €8.000 hoger dan het landelijk gemiddelde en is ook sterker gestegen tussen 2020 en 2022 (20%). De afgelopen tien jaar is mede door de waardestijging van de eigen woningen de gemiddelde vermogenspositie met bijna de helft gegroeid tot 311.500 in 2021. De lokale woningmarkt laat sinds medio 2022 de eerste signalen van afkoeling zien, maar is nog steeds krap te noemen. De druk op de sociale huursector is ook groot en neemt ieder jaar toe: de wachttijden lopen op en de mutatiegraad loopt terug.

Woonbehoefte en planvolume

Kwantitatief: Voor dit woonbehoefteonderzoek was het uitgangspunt een portefeuille van ca. 2.150 woningen van de gemeente Medemblik van juni 2023 (2.067 woningen tot 2030) om te komen tot realisatie van 1.650 woningen. Een belangrijk aandachtspunt is dat van slechts 8% van de plannen in een bestemmingsplan is vastgesteld en er onzekerheid is over de realisatie van de plannen. De indicatieve woningvraag tot 2033 bedraagt 2.450 woningen. Aanvullend op de plancapaciteit tot 2030 zou ook in de jaren 2030-2033 een planvoorraad van 300 woningen per jaar geprogrammeerd kunnen worden. Afgaande op de huishoudensprognose is ook na 2033 een groei te verwachten en zou de netto woonbehoefte op ca. 125 woningen per jaar komen.

Kwalitatief: Het woningbouwprogramma zou sterker kunnen inspelen op de verwachte toename van kleine en oudere huishoudens, omdat de netto groei vrijwel helemaal voor rekening van de kleine huishoudens vanaf 75 jaar komt. De vraagverhouding tussen huur/koop ligt op 53% koopwoningen en 47% huurwoningen. Uitgaande van de ambitie van het Rijk en de afspraken in de Woondeal Noord-Holland Noord van 2/3^e betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en koop tot 355.000 euro) en streven naar 30% sociaal in de voorraad, sluit Medemblik nog niet aan. 2/3^e van de woonbehoefte is afkomstig uit de grote kernen (Andijk, Medemblik, Wervershoof en Wognum). Geadviseerd wordt om maatschappelijke doelgroepen te huisvesten in kernen met een voldoende voorzieningenniveau.

Consequenties

- In het lokale woonbehoefteonderzoek is de woningbouwprogrammering tot en met 2029 van juni 2023 gebruikt. Parallel aan het woonbehoefteonderzoek wordt de woningbouwprogrammering verder uitgewerkt. De woningbouwprogrammering van juni 2023 wordt op dit moment aangepast. De initiatieven worden geprioriteerd en beoordeeld op kansrijkheid voor realisatie en een fasering van initiatieven tot en met 2029. Een aangepast woningbouwprogramma wordt in september met u gedeeld.

- Het lokale woonbehoefteonderzoek sluit kwantitatief aan bij de lokale interpretatie van het regionale woonbehoefteonderzoek op basis waarvan de woningbouwprogrammering is bepaald. Kwalitatief gezien is er een grotere behoefte aan sociale huurwoningen: In de vertaling per regiogemeente is alleen gekeken naar de behoefte op basis van het nationale woonbehoefteonderzoek (WoON2021), in het lokale onderzoek is de specifieke woonbehoefte van ouderen meegenomen en de huisvesting van aandachtsgroepen.

Communicatie

In het kader van de woonvisie worden op dit moment tot en met september gesprekken gevoerd met de ambtelijke organisatie en externe stakeholders ter voorbereiding op de dag van het wonen. Inwoners kunnen input leveren middels een enquête. Over het woonbehoefteonderzoek wordt niet separaat gecommuniceerd.

Vervolg

Wij bieden u nu dit lokale woonbehoefteonderzoek ter kennisname aan als voorbereiding op de avond van het wonen voor de woonvisie op donderdagavond 5 oktober 2023. Wanneer u zich heeft aangemeld voor de avond van het wonen, ontvangt u in september nadere informatie over de locatie, aanvangstijd en programma. De avond van het wonen is voor externe stakeholders en inwoners het eindpunt van het participatietraject. Na de avond van het wonen wordt de woonvisie opgesteld. De woonvisie zal in kwartaal 1 van 2024 aan u worden voorgelegd ter besluitvorming.

Bijlage

DOC-23-715929 - Woonbehoefteonderzoek Medemblik 2023