

Informatienota raad

Zaaknummer: Z-19-062865
Nummer:
Datum: 11-7-2019
Steller: College
Onderwerp: Themaraad gebiedsontwikkeling

Kennis nemen van:

Verslag van de Themaraad gebiedsontwikkeling en woningbouw deel 2.

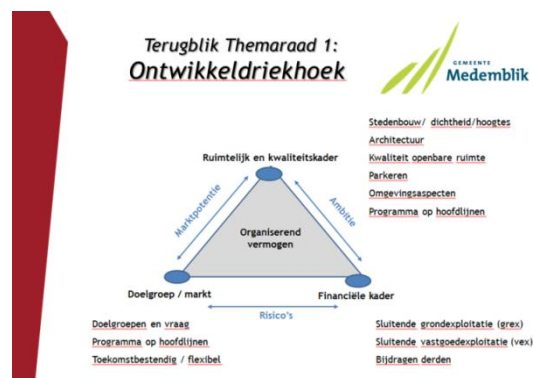
Aanleiding

In april 2018 heeft de gemeenteraad gevraagd om een verdieping van het onderwerp gebiedsontwikkeling en woningbouw. Deze verdieping is gemaakt doormiddel van 2 themabijeenkomsten, te weten:

Deel 1: themaraad gebiedsontwikkeling d.d. 4 juli 2019

Deel 2: themaraad gebiedsontwikkeling en wonen d.d. 23 september 2019

Het onderwerp van de eerste themabijeenkomst was meer inzicht in gebiedsontwikkeling en de daarbij behorende uitdagingen. Tijdens de bijeenkomst is o.a. informatie uitgewisseld over het belang van vooraf kaders stellen, invloed van de grondpositie, demografische ontwikkelingen, en de afwegingen tussen het woningbouwprogramma, de doelgroepen, en de haalbaarheid (financiën). Tijdens de behandeling van twee casussen kwam naar voren hoe complex gebiedsontwikkeling is. Op 3 september heeft u hier een informatienota over ontvangen.



In september heeft de 2^e themaraad plaatsgevonden. Het onderwerp van deze bijeenkomst was welke woningen worden waar gebouwd.

Tijdens de 2^e themabijeenkomst is antwoord gegeven op verschillende raadsvragen. Het betrof de volgende vragen:

- Hoe kunnen we versnellen.
- Bouwen we woningen in alle kernen.
- Verschillende vragen over de woningen tussendoor.

Deze informatienota geeft in het kort weer wat er de 2^e themabijeenkomst is gedeeld. In de bijlage is de PowerPoint presentatie terug te vinden. Deze presentatie is tijdens de themabijeenkomst toegelicht door Antoinette Kemper, financieel en strategisch adviseur bij Rebel.

De opbouw van de 2^e themabijeenkomst was als volgt:

1. Met welk beleid hebben we te maken.
2. Welke woningen worden gebouwd (stand van zaken).
3. Hoe gaan we verder/advies.

Kernboodschap

Het advies aan het einde van de avond was:

Vraag: Hoe kunnen we versnellen?

Advies: Geef voorrang aan de grote plannen.

Opgestart zijn nu Weeshuisgronden/Schepenvijk en Bloesemgaerde-noord (200 + 50 woningen).

Vraag: Bouw woningen in alle kernen.

Advies: aan de slag met 4 kernen. Stel als raad van te voren kaders in een kader stellende notitie.

Vraag: Verschillende vragen over beleid woningen tussendoor.

Advies: Ontwikkel het woonbeleid door. Neem daarin mee de korte en lange termijn visie. Bekijk de hele woningvoorraad en stuur op basis van uitkomst. Kijk integraal naar de zachte plannen en het restant woningen tussendoor (525 woningen).

Toelichting op de presentatie:

Met welk beleid hebben we te maken:

Welke woningen waar komen bepalen de provincie, de regio West-Friesland en de gemeente. De Provincie is de hoogste overheid. Onderliggende overheden moeten haar beleid op dit beleid afstemmen.

De provincie heeft de Omgevingsvisie 2050 vastgesteld. Hierin geven zij aan waar zij in de provincie meewerken aan woningbouwontwikkelingen. De Provincie geeft aan dat zij het belangrijk vinden dat alle woningen binnenstedelijk worden gebouwd. De hoofdkernen hebben hierbij de voorrang. Dit om het (regionale) voorzieningenniveau op pijl te houden. Ook wordt gepleit voor bereikbaarheid en duurzaamheid. Hierbij moet je denken aan stimulering van fiets- en met name openbaarvervoer gebruik. Op regionaal niveau is er maatwerk mogelijk.

De Provincie heeft op basis van bevolkingsprognoses en de woningbehoefte bepaald dat de gemeente Medemblik 1700 woningen mag bouwen tot 2030.

De Regio West-Friesland heeft op regionaal niveau afspraken gemaakt over hoe zij willen komen tot een leefbare, gezonde en vitale regio. Een regio met een betaalbaar en aantrekkelijk woningaanbod voor iedere doelgroep. Zodat zowel de eigen inwoners graag in West Friesland blijven wonen en dat toekomstige

inwoners graag naar West-Friesland komen. De gemaakte afspraken zijn weergegeven op de dia in de powerpoint presentatie.



De gemeente Medemblik heeft zijn woningbouwbeleid vastgelegd in het Programma Wonen.

Dit beleid sluit aan op de provinciale en regionale afspraken. In het programma Wonen staat aangegeven dat we tot 2030 1700 woningen bouwen. Waarvan 70% in de grote kernen. Verder staat er aangegeven dat er 400 sociale huurwoningen komen (200 gereed, 200 nog te bouwen), wonen tussen door en bouwen in alle kernen. Daarnaast is er aandacht voor middeldure huur, betaalbare huurwoningen voor met name jongeren, ouderhuisvesting, CPO en specials.

Stand van zaken:

De woningbouwinitiatieven binnen de gemeente komen op verschillende manieren tot stand. Binnen de gemeente kennen we gemeentelijke projecten en particulieren initiatieven. Beide dragen bij aan de invulling van de woningbouwbehoefte. De plannen zijn in verschillende stadia:

- Er zijn woningen gebouwd en opgeleverd.
- Er zijn plannen waar het bestemmingsplan van is goedgekeurd en/of de vergunning verleend. Als het bestemmingsplan is goedgekeurd heeft iemand recht om te bouwen. Het aantal dat in het bestemmingsplan is opgenomen telt dan mee en wordt in mindering gebracht op de 1700 woningen. Ook als de bouw pas later wordt ingezet.
- Je hebt plannen die zijn opgestart. Dit zijn plannen zonder onherroepelijk bestemmingsplan. Wel zijn er al onderzoeken en/of ontwerpen uitgevoerd of heeft er communicatie/participatie richting inwoners en/of ontwikkelaars plaatsgevonden. Als je deze plannen stopt dan heeft dit gevolgen. Denk daarbij aan imagoschade of financiële gevolgen.
- Er zijn ideeën/plannen voor de toekomst. Deze locaties zijn benoemd in de structuurvisie, en/of het programma wonen, en/of aangedragen door de markt of in beeld door leegstand/bedrijfs-sport verplaatsing. Er zijn nog geen ontwikkelingen en ook nog geen afspraken gemaakt.
- Woningtussendoor (private spontane initiatieven).

Op dit moment zijn er in alle kernen verschillende soorten plannen. Op de sheets van de PowerPoint presentatie is een overzicht zichtbaar van de grote en de kleine kernen. Op dit moment bouwen we voor 70% in de grote kernen en 30% in de kleine kernen. De woningbouw loopt gefaseerd richting 2030.

Tot nu toe zijn er circa 350 woningen gerealiseerd, vergund of opgestart. Circa 900 woningen zijn in projecten onder gebracht. De komende jaren is het nog mogelijk om op de productie van 500 woningen bij te sturen.

**Stand van zaken:
Overzicht per kern**



	Gebouwd 2017-2018 minus sloop	hard	opgestart	Nog in de planning	tussendoor en onvoorzien
Andijk	60	80	5	148	
Wervershoof	70	11	0	225	
Wognum	148	16	50	0	
Medemblik	21	72	216	0	
Overige kernen	46	270	91	0	
Tussendoor					75 (19 toegekend)
Onvoorzien					96
Totaal (1700)	345	449	362	373	171

Nog te realiseren 525 nog over besluiten

Totaal: 1700 woningen tot 2030, waarvan ca 70% in grote kernen en 30% kleine kernen.

In het programma wonen staat aangegeven dat er aanvankelijk geen nieuwe plannen zijn voor de kernen Hauwert, Twisk, Zwaagdijk oost. Ook is door een groep jongeren uit Sijbekarspel verzocht om starterswoningen in het dorp te ontwikkelen. Voor deze kernen is een afwegingskader opgesteld. Zodat in deze kernen geanticipeerd kan worden op initiatieven. Als dit afwegingskader werkt dan kan deze wellicht ook voor andere kernen worden gebruikt.

In het programma Wonen staan de woningen tussendoor benoemd. De woningen tussendoor zijn uitgewerkt in aparte beleidsregels. Het doel van de beleidsregels is het komen tot eerlijke verdeling en spreiding van woningen “tussendoor” met het oog voor ruimtelijke kwaliteit en doelgroepen (voornamelijk kleine huishoudens) (75 woningen). In 03-2018 tot 07-2019 is aan 19 initiatieven medewerking verleend.

De vraag naar woningbouw is op dit moment groot. De initiatieven zien wij toenemen. De vraag overstijgt de slagkracht van de ambtelijke organisatie. Met als gevolg dat de druk op de ambtelijke organisatie maximaal is.

Advies:

Hoe kunnen we versnellen?

Advies: Geef voorrang aan de grote plannen.

Opgestart zijn nu Weeshuisgronden/Schepenwijk en Bloesemgaarde-noord (200 + 50 woningen).

Toelichting: De druk op de ambtelijke organisatie is maximaal. Een nieuw project kan worden opgestart als er capaciteit vrij komt. Een volgende grote ontwikkeling kan zijn De Tegel (circa 130 woningen) in Wervershoof.

Elk initiatief kost middelen en capaciteit. Het is goedkoper en efficiënter voor de ambtelijke organisatie om grote hoeveelheden woningen in 1 plan te maken dan dat er kleine plukjes woningen verdeeld over verschillende locaties.

Bouw woningen in alle kernen.

Advies: aan de slag met 4 kernen. Stel als raad van te voren kaders in een kaderstellende notitie.

Toelichting: Uit het overzicht in de presentatie blijkt dat in alle kernen woningen zijn gebouwd of gebouwd gaan worden. De kernen Hauwert, Twisk en Zwaagdijk west blijven achter. Ook is door een groep jongeren

uit Sijbekarspel verzocht om starterswoningen in het dorp te ontwikkelen. Om woningbouwinitiatieven in de kleine kernen te faciliteren, wordt gewerkt aan een generiek afwegingskader voor woningbouw in de kleine kernen. Het doel van dit generieke afwegingskader is dat het op verschillende manieren aan een versnelling bijdraagt, zowel tijdens de voorbereiding als de besluitvorming rondom initiatieven.

Verschillende vragen over beleid woningen tussendoor.

Advies: Het woonbeleid door ontwikkelen met daarin korte en lange termijn visie. Bekijk de hele woningvoorraad en stuur op basis van uitkomst. Kijk integraal naar de zachte plannen en het restant woningen tussendoor (525 woningen).

Toelichting: De lange en de korte termijn vraag naar woningen komt niet altijd met elkaar overeen. Dit kan leiden tot leegstand of tot een ontevreden bewoner als we niet goed kijken welke woningen we de komende jaren nog toevoegen. Het is nodig integraal te kijken naar de totale woningbouwbehoefte, te weten:

- Welke woningen zijn er nu nodig.
- Welke woningen zijn er in de toekomst nodig.

Dit wil niet zeggen dat je deze woningen dan moet bouwen. Je moet ook kijken naar de bestaande woningvoorraad. De totale woningbehoefte (punten hierboven) moet je vergelijken met welke woningen staan er al in onze gemeente. Dan blijft de behoefte naar nog te bouwen woningen over.

Op het moment dat de woningen waar behoefte naar is worden bijgebouwd ontstaat er verschuiving binnen de woningmarkt en vindt iedereen de woning die hem of haar past nu en in de toekomst. Om te blijven aansluiten op de ontwikkelingen in de bevolking en de woningmarkt is het wenselijk om het woonbeleid te blijven actualiseren.

De conclusie uit bovenstaande analyse kan je meenemen bij het door ontwikkelen van het programma Wonen en de woningentussendoor. Zo ontstaat er een transparante vooruitblik. Met als resultaat:

- Inwoners weten welke woningen waar nog gebouwd worden en waarom.
- Ontwikkelaars, aannemers, beleggers, particuliere bouwers weten welke mogelijk zijn binnen de gemeente.

Zo kan de gemeente ook meer overlaten aan de markt. Dit leidt tot minder risico's voor de gemeente, vermindering van de capaciteitsdruk in de ambtelijke organisatie en iedereen doet waar hij of zij goed in is. Uiteindelijk leidt tot een tevreden inwoners.

Consequenties

N.v.t.

Communicatie

De informatienota en presentatie is bedoeld voor commissie en raadsleden. De bijeenkomsten hebben besloten plaatsgevonden omdat

Vervolg

De komende tijd zetten we ons verder in voor een transparante c.q. efficiënte werkwijze ten behoeve van versnelling van de woningbouw.

Bijlagen

PowerPoint presentatie themaraad deel 2 gebiedsontwikkeling en woningbouw.