

Zaaknummer	Z-23-450968
Documentnummer	DOC-23-749109
Van	College B&W
Datum	14 november 2023
Onderwerp	Woningbouwprogramma

Ter informatie

Kennis nemen van:

Stand van zaken woningbouwprogramma 2023 t/m 2029

Aanleiding

Uw raad heeft op 1 juni 2023 het Woningbouwprogramma 2023 tot en met 2029 vastgesteld. Hierin is de ambitie vastgelegd om 1650 woningen in deze periode te bouwen. Om dit te kunnen realiseren streven we naar een portefeuille van 2150 woningen verdeeld over de 17 kernen, rekening houdend met planuitval of -vertraging. Twee maal per jaar wordt de raad hierover gerapporteerd. We zijn nu een half jaar verder. Met deze Raadsinformatienota wordt aan de raad gerapporteerd.

Kernboodschap

Hierbij ontvangt u een overzicht van de lopende woningbouwprojecten. Dit is het projectenoverzicht voor lopende woningbouwprojecten waar we als gemeente aan meewerken met een beoogde bouwstart in de periode 2023 tot en met 2029. De peildatum voor de stand van zaken voor deze projecten is 1 november 2023. Naast deze projecten zijn er in de gemeente ook nog meerdere (kleinere) initiatieven voor woningbouw waar de gemeente geen projectmanagement op uitvoert, maar vaak wel als vergunningverlener een rol heeft. Daarnaast zijn er ook een flink aantal nieuwe initiatieven in beeld waaraan we medewerking willen gaan verlenen als gemeente om zodoende onze woningbouwopgave (per kern) te realiseren. Zoals we ook in de Kaderbrief 2024 melden is er het risico dat de prijsontwikkelingen in de woningmarkt de ontwikkelingen van nieuwe woningen bemoeilijken. Mogelijk vertragen projecten of zijn opbrengsten lager door gestegen rente en/of kosten. Wij zullen dit per project volgen en onze projectenportefeuille desnoods hierop aanpassen.

Deze rapportage sturen wij u nu toe omdat u een half jaar geleden het Woningbouwprogramma heeft vastgesteld en we hier twee maal per jaar over zullen rapporteren. De volgende rapportages willen we doen in het eerste en derde kwartaal waarin we rapporteren over het eerste dan wel tweede halfjaar. Deze volgende rapportages zullen er wellicht anders uitzien, omdat we nu druk bezig zijn om in regionaal verband een dashboard op te zetten om meer grip op de projecten te krijgen.

In bijlage 1 bij deze Raadsinformatienota kunt u zien dat we momenteel aan het werk zijn aan 21 projecten voor ongeveer 865 woningen. Dit is iets minder dan wat we u recent bij de beantwoording van raadvragen bij de begroting hadden aangegeven. Dat komt omdat we voortaan een strakkere definitie van een project willen hanteren waarin we stellen dat hiervoor een financiële afspraak moet zijn en voorzien is in het projectmanagement vanuit de gemeente. Twee initiatieven worden afgedaan via Omgevingszaken zonder dat hiervoor projectmanagement nodig is. Deze initiatieven ziet u dan ook niet terug in dit overzicht. Woningen die via dit traject gerealiseerd worden, koesteren we natuurlijk wel en zullen we dan ook meenemen in het rapporteren over het aantal woningen dat in aanbouw genomen is.

In de eerste helft van 2023 is gestart met de bouw van 4 woningen. Deze woningen zijn via Omgevingszaken afgehandeld. Ondertussen is in de tweede helft van 2023 één project in aanbouw genomen. Voor het project aan de Kerkweg in Abbekerk is gestart met de eerste fase van 16 woningen. De resultaten van deze eerste 10 maanden in 2023 maken duidelijk dat het ontwikkelen van het Woningbouwprogramma en de versnelling in het projectmanagement hard nodig is. Tussen de start van een project en de start van de daadwerkelijke

woningbouw zit veel tijd, vandaar dat we pas in de loop van 2024 de resultaten van deze interventie verwachten te zien.

Woningbouwprojecten dreigen altijd te vertragen. Bekende vertragingen zijn aanvullende onderzoeken die nodig blijken te zijn, juridische procedures die vaak lang duren, gebrekkige capaciteit bij de ontwikkelaar of gemeente en problemen in de uitvoering bijvoorbeeld voor het vinden van aannemers en bouw materiaal. Naast deze vertragende factoren zien we dat recent ook een aantal projecten hinder ondervindt van de onduidelijke regels en toetsingssystematiek rondom spuitzones. De rechtspraak hierover is in ontwikkeling wat extra onzekerheid met zich meebrengt. Er bestaan op dit moment geen wettelijke regels over welke afstanden men in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aanhouden tussen een gevoelige functie/bestemming (zoals wonen) en een agrarische. Hierdoor is het niet duidelijk wanneer er sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en de agrarische bedrijfsvoering in de omgeving niet wordt belemmerd door het toevoegen van een nieuw bestemmingsvlak wonen. Bij 5 van onze 21 projecten (voor ongeveer 130 woningen) speelt dit een rol en loopt het project momenteel vertraging op of dreigt het te vertragen. Wij dringen dan ook - net als veel andere plattelandsgemeenten - op allerlei plekken aan op een snelle oplossing voor dit probleem.

Uit het bijgevoegde overzicht (bijlage 2) per kern kunt u zien dat er in de meeste kernen nog ruimte is voor initiatieven. Er zijn ons gelukkig al veel initiatieven bekend, maar deze zijn nog niet allemaal in de fase om al een project te worden. Ook bewaken we dat de initiatieven verdeeld worden over de kernen. Zolang er ruimte is in een kern (nog geen 130% van het gewenste woningbouwaantal is bereikt) laten we passende initiatieven toe. Dit kan tot gevolg hebben dat in een kern wellicht iets meer programma komt dan gewenst indien nieuwe initiatieven groter zijn dan het benodigde aantal. Wij achten dit acceptabel omdat ook voor de periode vanaf 2030 woningen nodig zijn en hier in dergelijke gevallen op vooruitgelopen kan worden. Als er teveel initiatieven in een kern zijn, gaan we prioriteren welke initiatieven we eerst willen realiseren door hier een project van te maken.

Tot slot gaan we in onze woningbouwcijfers uit van het structureel oplossen van de woningnood. Het tekort aan woningen lijkt voor een langere periode te bestaan. Het bouwen van tijdelijke woningen kan de druk op de volkshuisvesting tijdelijk verlichten. Ook deze woningen juichen we toe. Eerder nam de raad hiervoor ook moties 40 (Tiny houses en flexwoningen) en 116 (Motie Flexwoningen en Tiny Houses) aan. Bij de afgelopen begrotingsraad werd een motie voor kansrijke locaties voor flexwoningen aangenomen. In regionaal verband is afgesproken dat ook flexwoningen meetellen met de woningbouwaantallen. Wel zullen we dit goed apart moeten registreren, omdat deze woningen op termijn weer zullen verdwijnen. We gaan in kaart brengen of we locaties en initiatieven kunnen vinden waarin flexwonen een verlichting is voor het huidige tekort aan woningen en welke kaders we kunnen opstellen om deze initiatieven haalbaar en passend te maken. In de volgende rapportage(s) wordt u van de voortgang op de hoogte gehouden.

Consequenties

Er is nog ruimte voor meer woningbouwprojecten in de meeste kernen.

Communicatie

n.v.t.

Vervolg

Het is de bedoeling dat deze rapportages voortaan in het eerste en derde kwartaal komen waarin dan over het afgelopen half jaar wordt gerapporteerd.

Bijlagen

- Bijlage 1: Stand van zaken woningbouwprojecten voor de periode 2023 tot en met 2029
Bijlage 2: Overzicht woningbouwbehoefte 2023 tot en met 2029 in relatie tot de projecten

Bijlage 1**Stand van zaken woningbouwprojecten voor de periode 2023 tot en met 2029**

Kern	Adres	Naam project	Aantal woningen	Eigen grond	Fase ¹	(Geplande) bouwstart
Abbekerk	Kerkweg	Voormalige gemeentewerf/IJsbaan	38	deels	Bouw gestart	2023
Andijk	Sportlaan 3	Asonia 1	81	ja	Bestemmingsplan onherroepelijk	2024
Andijk	Kleingouw	De Linten (Oost)	28 ²	ja	Omgevingsvergunning in procedure	2023
Andijk	Sorghvlietlaan 10	Sorghvliet	32	nee	Bestemmingsplan onherroepelijk	2024
Andijk	Dijkweg 163	De Garage	7	nee	Bestemmingsplan in procedure	2024
Andijk	Middenweg 62	Middenweg 62	19	nee	Bestemmingsplan in procedure	2024
Benningbroek	Snekerhof 16	Wilgenrak	12	ja	GreX actief	2025
Hauwert	Heemraad Witweg en Tuinstraat	Heemraad Witweg en Tuinstraat	11	nee	Anterieure overeenkomst	2024
Medemblik	Oosterschans, Binnenkruier en Koningsspil	DEK terrein	32	ja	Bestemmingsplan wordt aangepast	2025
Medemblik	Brakeweg 20	Molenblik	216	deels	Bestemmingsplan in procedure	2024
Medemblik	Stadhuisplein	Medemblik Aan Zee (MAZ)	16	nee	Omgevingsvergunning onherroepelijk	2024
Nibbixwoud	De Onderneming	Kuin, Stoffer en Schouten	12	nee	Omgevingsvergunning in procedure	2024
Onderdijk	Onderdijk 115-117	Café de Welkomst	8	nee	Anterieure overeenkomst	2024
Opperdoes	Oosteinde 7	De Zuurkoolfabriek	10	nee	Omgevingsvergunning in procedure	2023
Wervershoof	Vok Koomenweg 3	De Tegel	130	ja	GreX actief	2025
Wervershoof	Dorpsstraat 179	De Zeehoek	90	ja	Vorbereidingskrediet verstrekt	2024
Wervershoof	Slotlaan 17	Slotlaan (voormalige TV De Kaag)	30	ja	GreX actief	2024
Wognum	Westeinderweg 5	Bloesemgaerde Noord	50	ja	Bestemmingsplan vastgesteld	2024
Zwaagdijk-Oost	Kreekrug 115 en Zwaagdijk	Het Lint	7	nee	Bestemmingsplan onherroepelijk	2024
Zwaagdijk-West	Zwaagdijk 377	Zwaagdijk 377	18	nee	Anterieure overeenkomst opstellen	2024
Zwaagdijk-West	Zwaagdijk	In de Perenlaan	18	nee	Anterieure overeenkomst	2024

¹ Voor projecten op onze eigen grond volgen we meestal de volgende fases: voorbereidingskrediet; openen GreX; bestemmingsplanprocedure; omgevingsvergunningprocedure; bouw.

Voor facilitaire projecten volgen we meestal de volgende fases: project starten; anterieure overeenkomst; bestemmingsplanprocedure; omgevingsvergunningprocedure; bouw.

² Het betreft hier flexwoningen

Bijlage 2

Overzicht woningbouwbehoefte 2023 tot en met 2029 in relatie tot de projecten

