

Informatienota raad

Zaaknummer	Z-23-451491
Documentnummer	DOC-23-748175
Van	College
Datum	31 oktober 2023
Onderwerp	Verslaglegging Avond van het Wonen

Ter informatie

Kennis nemen van:

Verslaglegging Avond van het Wonen

Aanleiding

Om te komen tot een goede en maatschappelijk breed gedragen woonvisie is de gemeente drie maanden geleden begonnen met het ophalen van zoveel mogelijk informatie. Zo zijn er een woonbehoefteonderzoek en een bewonersenquête uitgevoerd. Daarnaast zijn er veel gesprekken gevoerd met de meest betrokken partijen zoals ontwikkelaars, huurdersraden, woningcorporaties en zorgorganisaties. In de Theaterkerk in Twisk kwamen al deze partijen op 5 oktober 2023 bij elkaar om de laatste ideeën voor de woonvisie te bespreken. De avond werd door de verschillende aanwezigen omschreven als veelomvattend, constructief, zinvol en hoopgevend, met waardevolle gesprekken in een ontspannen sfeer

Kernboodschap

Tijdens de avond van het wonen werd een plenaire presentatie gegeven over de context van het wonen in Medemblik. Uit het woonbehoefteonderzoek komt naar voren dat het aantal huishoudens in de gemeente voorlopig nog zal toenemen, vooral door de toename van het aantal kleine huishoudens in combinatie met een steeds ouder wordende bevolking. De gemeente heeft dan ook vooral behoefte aan kleinere en goedkopere woningen. Dit beeld wordt bevestigd door de uitkomsten van de enquête onder inwoners. Deze enquête is bijna 500 keer ingevuld en maakt duidelijk dat veel inwoners overwegen te verhuizen en hierbij vooral kijken naar kleinere woningen zowel in de koop als de huur en dan vooral levensloopbestendig.

Opbrengst thematafels

Na de plenaire presentatie werd uiteengegaan in kleinere groepjes om over verschillende thema's input te verzamelen voor de nieuwe woonvisie. Hieronder staan de ideeën die zijn aangedragen samengevat per thema:

	Analyse: hoe is het nu en wat zijn de uitdagingen voor de toekomst?	Wat willen we bereiken en hoe komen we daar?
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Veel bouweisen maken nieuwbouw duur • Er is de afgelopen jaren weinig bijgebouwd, en wat er is gebouwd is niet betaalbaar en te traditioneel • Lange wachttijden in de sociale huur • Te weinig middenhuur • Afhankelijkheid van grondeigenaren 	<ul style="list-style-type: none"> • Diversere woningvoorraad • Meer goedkope, kleine woningen • Bejaardentehuizen terug • Starten met betaalbaar bouwen op locaties van de gemeente. • Specifiek bouwen voor ouderen en jongeren, wellicht gemengd. Zij hebben behoefte aan hetzelfde type woningen: klein en betaalbaar. • Realiseer in grote ontwikkelingen éérs de sociale huur • Categorie goedkope koop opnemen in beleid • Regie bij de overheid: grip op grond

Duurzaamheid en Groen	<ul style="list-style-type: none"> • Duurzaamheidsambitie is hoog en gaat mogelijk ten koste van haalbaarheid en betaalbaarheid. • Capaciteit elektriciteitsnetwerk is een probleem. • Ook aandacht nodig voor duurzame mobiliteit • Veel aandacht voor duurzame cooperatieven, maar particuliere initiatieven blijven achter • Veel niet oude, energie onzuinige woningen. Verduurzamingsopgave te duur voor particulieren. 	<ul style="list-style-type: none"> • Meer voorlichting over energie coöperaties • Warmtenet kansrijk in bepaalde gebieden: geothermie Andijk • Meer appartementen = meer ruimte voor groen • Altijd kleine/groene voortuinen • Rekening houden met klimaatadaptatie bij verkaveling en • Inzet op doorstroming van ouderen en starters stimuleren te verduurzamen. • Meer ruimte voor fietspaden. • stedenbouw. • Biobased bouwen icm agrariers • Zonne-energie opslaan in complex of wijk accu's
Wonen, zorg en aandachtsgroenen	<ul style="list-style-type: none"> • Westfries woonzorgpact opgestart • Hoge drempel om te verhuizen voor ouderen • Geen gevarieerd aanbod • Ouderen willen in de eigen kern blijven wonen • Steeds meer woningen worden verhuurd aan kwetsbare bewoners, druk op leefbaarheid • Taakstelling statushouders verhoogd • Doorstroommodel werkt binnen de sociale huur goed • Mensen wonen te groot 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering WF woonzorgpact • Sterke gemeenschap behouden • Basisvoorzieningen en OV ook van belang • Kwetsbare doelgroepen geclusterd wonen met begeleiding • Geclusterd wonen voor ouderen, met zorg nabij • Flexwonen • Doorstroommakelaar en doorstroomregeling • Samenwerking met zorgorganisaties, corporaties en ggz • Ontzorgen bij verhuizen • Faciliteer (pre) mantelzorgwoningen en generatiewonen • Transformeren van bestaande woningen • Knarrenhof: jong + oud mixen, kleine woningen met buitenruimte
Leefbaarheid in de verschillende kernen	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzieningen staan financieel onder druk • Weinig verbinding tussen voorzieningen • Overlast in bepaalde wijken • Voorzieningen niet evenwichtig verdeeld • Veel verenigingen, bestuursleden, sociale cohesie • Uitholling kernen • Openbaar vervoer niet op orde: afhankelijkheid van provincie • Mooie gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud de jeugd in het dorp • Betrek de gemeenschap • Consultatiebureau in iedere kern • Woningbouw boven supermarkt • Zorgcomplexen waar ook buurtbewoners terecht kunnen • Behoud eigen inwoners ivm binding • Genoeg parkeerplekken en goede bereikbaarheid • Faciliteren cooperatieve winkels (gerund door bewoners) • Jonge gezinnen actief benaderen • Betrekken ondernemers • Afweging welke voorzieningen wel of niet in iedere kern kunnen blijven • Activiteiten faciliteren en stimuleren • Buurtbussen • Kleinschalige voorzieningen • Functies combineren: wonen, voorzieningen, sport

Betaande woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> • Veel mensen wonen te groot • Boeren mogen veel flexwoningen bouwen voor werknemers • Niet alle woningen zijn voorbereid op zorg • Grote tuinen die veel onderhoud vergen • Te strenge regelgeving voor splitsen of wonen op eigen erf • Veel beschikbare grond, heel veel agrarische grond • BPL niet overal even waardevol. • Beperkingen door provinciale quota? • Beperking wat je qua aantallen woningen op je gekochte kavel mag bouwen • Verkapte leegstand • Weinig kleine woningen 	<ul style="list-style-type: none"> • Toewijzing voor zorg op juiste plek • Herbestemming agrarisch vastgoed en beleid op wonen in agrarische bijgebouwen • Creatiever omgaan met parkeerplekken • Woningen bijbouwen op eigen erf makkelijker maken • Bouwen in het lint • Jongerenunits in bestaande bouw • Woongroepen stimuleren • Arbeidsmigranten niet in bestaande bouw • Splitsen grote woningen toestaan • Transformeren winkelcentra • Nieuwe woonvormen faciliteren • Match vraag en aanbod (ouderen en aandachtsgroepen) • Afschaffing beperkende regels • Ruimtelijke visie wat mogelijk is aan verdichting/transformatie/splitsing • Dogma's doorbreken (bv bouwen in het lint) • Geen uitgebreide procedures voor splitsing, wonen in bijgebouwen etc.
Nieuwbouw van woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Corporaties hebben geen locaties • Woningtekort, vooral dure huizen en lange wachttijden • Weinig doorstroombmogelijkheden vooral voor 65+ • Lastige markt: hoge rente, hoge kosten, arbeidskrapte • Te weinig hoogbouw • Streng regime provincie • Veel regels en procedures • Huur/koopverhouding klopt niet • Er wordt te weinig gebouwd 	<ul style="list-style-type: none"> • In ieder geval 1650 woningen tot 2030 • Eigen bewoners eerst, daarna van buiten: Bindingseisen bij kleine kernen • Minimaal 470 woningen geclusterd of geschikt voor zorg • Meer hoogbouw (minimaal 3 lagen) • Buitenstedelijk bouwen • Compacte woningen voor ouderen (70m2) • Ieder dorp een straatje erbij • Knarrenhof en gemengd wonen met jongeren • Scheefhuurders doorstromen naar middensegment • Zorgpartij in de plint • Samenwerken! • Kleiner bouwen • Kortere procedures • Realistische eisen

Consequenties

niet van toepassing

Communicatie

Aan alle aanwezigen tijdens de avond van het wonen is het verslag en de presentatie gedeeld

Vervolg

Op basis van alle opgehaalde informatie gaat de gemeente nu aan de slag met het schrijven van de woonvisie, die uiteindelijk in het eerste kwartaal van 2024 aan uw raad wordt voorgelegd.

Bijlagen

1. DOC-23-748192 Presentatie Avond van het Wonen 5 oktober 2023