

Informatienota raad

Zaaknummer	Z-24-491683
Documentnummer	DOC-24-792249
Van	College
Datum	21 februari 2024
Onderwerp	Stand van zaken woningbouwprogramma 2023 t/m 2029



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 wordt gewerkt aan een ruimere portefeuille verdeeld over de 17 kernen, rekening houdend met planuitval of -vertraging. Twee maal per jaar wordt de raad geïnformeerd over de voortgang. Met deze informatienota wordt gerapporteerd over 2023 en beschreven welke kansen en uitdagingen er nog zijn om het programma succesvol te realiseren.

Kernboodschap

Hierbij ontvangt u een overzicht van de lopende woningbouwprojecten. Dit is het overzicht voor woningbouwprojecten waar de gemeente aan meewerkt met een beoogde bouwstart in de periode 2023 tot en met 2029. De peildatum voor de stand van zaken voor deze projecten is 1 januari 2024. Naast deze projecten zijn er in de gemeente nog meerdere (kleinere) initiatieven voor woningbouw waar de gemeente geen projectmanagement op uitvoert, maar wel als vergunningverlener een rol heeft. Daarnaast zijn er ook een flink aantal nieuwe initiatieven in beeld waaraan de gemeente medewerking wil gaan verlenen om zodoende onze woningbouwopgave (per kern) te realiseren.

Er zijn voor het woningbouwprogramma wel relevante ontwikkelingen in de markt. In het laatste kwartaal van 2023 lag de transactieprijs van een woning in Medemblik 5,1% lager dan een jaar eerder. De transactieprijs per vierkante meter nam in dezelfde periode met 4,9% toe. Specifiek voor nieuwbouw lag de mediane verkoopprijs eind vorig jaar op 506.000 euro, dat is 5,6% lager dan een jaar daarvoor. Lagere woningprijzen kennen als keerzijde dat ontwikkelaars meer (financiële) risico's moeten nemen. Daarnaast is - mede door de verhoogde rente - een nieuwbouwwoning voor veel mensen minder aantrekkelijk geworden. In combinatie met blijvend hoge bouwkosten dreigt het tempo bij ontwikkelaars te verminderen. Vaak gaan ontwikkelaars pas de bouw starten als 70% van de woningen verkocht zijn, dat moment bereiken is een grotere uitdaging geworden. Om toch voldoende afzet te kunnen behalen en financieel uit te komen zijn ontwikkelaars sneller geneigd om goedkopere en kleinere woningen te realiseren, denk daarbij aan kwadrantwoningen, rug-aan-rugwoningen, studio's en appartementen.

Een andere externe ontwikkeling die invloed heeft op de nieuwbouw is het overbelaste stroomnet. Dit dreigt voor projecten een probleem te worden, maar tot nu toe zijn geen Medemblikse woningbouwprojecten hierdoor vertraagd. Dat is anders voor de spuitzones waarover uw raad in november is geïnformeerd. Dit probleem waarbij woningbouw niet dicht op landbouwgrond mag plaatsvinden, is nog niet weggenomen. Er is bij het Rijk op aangedrongen voor hulp met een oplossing hiervoor. Helaas tot nu toe nog niet met het gewenste resultaat.



Ook gemeentelijk zijn er enkele ontwikkelingen. Zo zijn de gemeentelijke kaders steeds helderder en ook steviger geworden. De eis voor betaalbare nieuwbouwwoningen en specifiek sociale huur van corporaties is aan grotere projecten (meer dan 12 woningen) toegevoegd, evenals de eis voor 30% groen in de openbare ruimte op buurtniveau. Daarnaast is de gemeente ook verder geprofessionaliseerd. Er is steeds meer inzicht in de gemeentelijke kosten van nieuwbouwprojecten en in het doorbelasten hiervan aan ontwikkelaars/eigenaren. Om de vaart in de woningbouw te brengen is de capaciteit aan menskracht bij de gemeente uitgebreid. Door ontwikkelaars in het begin van het project al te laten tekenen voor de gemeentelijke kosten wordt gezorgd dat de energie vooral gestoken wordt in de kansrijke projecten. Verder is recent door de regio de opvolger van het 'afwegingskader Wonen Westfriesland' vastgesteld. Deze 'Regionale afstemming woningbouwplannen' (zie bijlage 3) in combinatie met de Woonvisie 2024-2028 zal komende zomer leiden tot een nieuw woningbouwkader (opvolger van het Generiek Afwegingskader 2023).

In bijlage 1 bij deze Raadsinformatienota kunt u zien dat er momenteel gewerkt wordt aan 22 projecten voor ongeveer 893 woningen. Voor 46 woningen in 2 projecten is al een gestart met de bouw gemaakt in 2023. Naast de projecten zijn er ook 15 woningen in 2023 in aanbouw genomen die via Omgevingszaken zijn afgehandeld (deze woningen zijn niet in bijlage 1 verwerkt die enkel over de projecten gaat, maar staan wel in bijlage 2). Een aantal projecten heeft in 2023 vertraging opgelopen, dit komt onder andere door aanpassingen aan een plan, wisselingen van grondeigenaar, spuitzones en aanleggen van nutsvoorzieningen. Ook zijn er eind 2023 een aantal bestemmingsplanprocedures gestart om de bouw in 2024 en verder nog onder het oude regime met het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Om het woningbouwprogramma 2023 t/m 2029 te realiseren wordt gestreefd naar een bouwstart voor nog 1587 woningen. Vanwege de risico's van planuitval en vertraging wordt gewerkt met een beoogde portefeuille die 30% hoger ligt en dus uit 2070 woningen bestaat. Hiervan zijn 847 woningen in 21 projecten al bekend. Hoe deze woningen verdeeld zijn over de 17 kernen en hoe groot de opgave per kern nog is, blijkt uit bijlage 2. In deze bijlage staat onder 'start bouw' te zien hoeveel woningen er in 2023 gestart zijn zowel binnen de projecten als via overige aanvragen. Met de groei van het aantal gestarte woningen daalt ook de onzekerheid voor de realisatie van woningen en neemt het 'gewenste programma (+30%)' af. Het woningbouwprogramma komt steeds verder op stoom, maar er zijn nog nieuwe projecten nodig om de gehele ambitie te halen.

Vooruitkijkend naar 2024 wordt een toename van de woningbouw verwacht. Een aantal projecten zit al in een vergevorderd stadium. Onzekere marktomstandigheden en juridische procedures kunnen altijd nog leiden tot vertraging. Daarnaast zullen de komende maanden ook een aantal initiatieven opgepakt worden als nieuwe projecten. Zeker met de krappe arbeidsmarkt is dit uitdagend. Ondanks de vele (markt)ontwikkelingen zien ontwikkelaars duidelijk nog mogelijkheden om in onze gemeente woningbouwprojecten te starten.



Consequenties

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

Vervolg

Het is de bedoeling dat deze rapportages in het eerste en derde kwartaal komen.

Bijlagen

- | | |
|------------------|---|
| 1. DOC-24-792317 | Stand van zaken woningbouwprojecten voor de periode 2023 tot en met 2029 |
| 2. DOC-24-792319 | Overzicht woningbouwbehoefte 2023 tot en met 2029 in relatie tot de projecten |
| 3. DOC-24-792320 | Regionale afstemming woningbouwplannen |

