

Informatienota raad

Zaaknummer: Z-21-178121
Nummer: DOC-21-473499
Datum: 22-2-2022
Steller: College
Onderwerp: Informatienota Wonen

Ter informatie

Kennis nemen van:

Informatienota Wonen.

Aanleiding

Op 25 november nam uw raad de motie ‘woningbouwvorderingen in een tijdlijn’ aan (bijlage 1), waarin u het college verzoekt om informatie te verstrekken over de woningbouwplannen waar wij aan werken. In deze informatienotie voorzien wij u van de gevraagde informatie.

Kernboodschap

Woningbouw is een speerpunt van uw raad. Met deze informatienota en de bijlagen wordt u actief geïnformeerd over dit onderwerp en geven wij uitvoering aan de door u aangenomen motie.

Inleiding

Uw betrokkenheid bij het woondossier is groot, en dat is terecht. In heel Nederland is er een groot tekort aan woningen. Iedereen wil oplossingen, ook in Medemblik. Het woningvraagstuk is daarmee een van de belangrijkste uitdagingen in onze gemeente en in de regio Westfriesland: hoe bouwen wij de juiste woningen op de juiste plek om nu en in de toekomst aan de toenemende vraag te kunnen voldoen? Het is daarom van belang om u goed te blijven informeren over de ontwikkelingen binnen het woondossier.

Deze informatienota bevat naast informatie over de gemeentelijke woningbouwprojecten ook informatie over regionale samenwerking en afstemming van woningbouwplannen, de gemeentelijke overlegtafel voor woningbouwplannen, cijfers over de startersleningen, en analyse en monitoring. Tot slot presenteren wij u de cijfers van de ontwikkeling van de woningvoorraad van de gemeente Medemblik en in de overige Westfriesse gemeenten in de jaren 2020 en 2021.

Woonakkoord 2020-2025

In november 2020 bereikten de bestuurlijke regio Westfriesland en de provincie overeenstemming over het Woonakkoord 2020-2025.

Door ons te conformeren aan het Woonakkoord, erkennen we dat provincie en regiogemeenten belangrijke samenwerkingspartners voor ons zijn op het woondossier. Wij kunnen het niet alleen, samenwerking op de Westfriesse woningmarkt is noodzakelijk.

Op 21 september 2021 informeerden wij u via een voortgangsrapportage uitvoering woonakkoord over wat er de afgelopen periode is gedaan en aan welke zaken gewerkt wordt.

Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021

Een belangrijk onderdeel uit het Woonakkoord, dat tevens benoemd is in de voortgangsrapportage, is de aanpassing en actualisatie van het regionaal Afwegingskader Wonen. Het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 is inmiddels vastgesteld.

Juridische grondslag en doel Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021

Op grond van artikel 6.3 van de provinciale Omgevingsverordening NH2020, kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zoals woningbouw), als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken.

Het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 is de uitwerking van de binnen de regio gemaakte afspraken. Als een woningbouwplan niet voldoet aan het regionale afwegingskader, wordt niet voldaan aan de regionale afspraken en daarmee ook niet aan de provinciale Omgevingsverordening NH2020.

Dit kader vormt de basis van de regionale woningbouwprogrammering. Alle uit te werken woningbouwplannen onderbouwen, beoordelen en stemmen de gemeenten regionaal af aan de hand van de criteria in het regionale afwegingskader. Het regionale afwegingskader werkt door in ons lokale Generiek afwegingskader woningbouw. Het is noodzakelijk om ons lokale afwegingskader af te stemmen op het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021.

Generiek afwegingskader woningbouw

De gemeenteraad heeft in januari en september 2020 het Generiek afwegingskader woningbouw vastgesteld. Het kader geldt voor initiatieven van 1-100 woningen, in alle kernen. Het doel van dit kader is om een bijdrage te leveren aan de versnelling van de woningbouw in de gemeente Medemblik. Dit doen we door initiatieven te stroomlijnen (één ingang), de initiatieven integraal af te wegen aan de hand van 9 toetsingscriteria (Overlegtafel) en het vervolgproces van kansrijke initiatieven via een vast stappenplan naar uitvoering te laten verlopen.

Overlegtafel Woningbouw

De Overlegtafel is de eerste stap in dit proces. Aan deze tafel beoordelen verschillende disciplines de ontvangen globale ideeën voor woningbouw op kansrijkheid. Zo nodig worden ook tips en adviezen geformuleerd om de haalbaarheid van een initiatief te bevorderen. Inmiddels zijn in een periode van 1,5 jaar in totaal 78 initiatieven aan de overlegtafel behandeld. Soorten plannen variëren van 1 of enkele particuliere woningen tot grotere projectmatige plannen.

Het grootste deel van de behandelde initiatieven (circa 65%) is als ‘kansrijk’ of als kansrijk ‘mits’ beoordeeld. In 2021 ging het om in totaal 483 woningen, verdeeld over diverse kernen. Daarnaast ligt er op dit moment nog een initiatief van 275 woningen. De genoemde aantallen zijn indicatief. Het aantal woningen verandert vaak nog naarmate de plannen verder uitgewerkt worden.

Wanneer een initiatief als ‘kansrijk (mits)’ wordt beoordeeld, ontvangt de initiatiefnemer het bericht dat het initiatief verder kan worden uitgewerkt of verbeterd. Een deel van de beoordeelde initiatieven bleek ‘minder kansrijk’. In deze gevallen is er sprake van een duidelijke ‘no-go’: het plan voldoet niet aan wetgeving, provinciaal of gemeentelijk beleid waardoor bouwen op die plek ongewenst of onmogelijk is. De reden is meestal (in 21 gevallen) een verslechtering van de landschappelijke of ruimtelijke kwaliteit. Voorbeelden zijn: woningbouw op open plekken in linten / open landschap, woningbouw in de tweede rooilijn, een aantoonbare verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit, onvoldoende ruimte voor parkeren.

De behandeling aan de Overlegtafel is slechts een momentopname voor de totale beeldvorming. Belangrijker is dat het vervolgproces door zowel de gemeente als de initiatiefnemer goed wordt uitgevoerd. Het plan moet leiden tot de vaststelling in een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning, zodat daadwerkelijk tot de bouw van de woningen kan worden overgegaan.

Deze manier van werken vraagt om monitoring en voortdurende inzet om tot een optimaal werkproces te komen. Hier werken wij aan. Wij willen immers een lerende organisatie zijn.

Overzicht woningbouwprojecten >11 woningen

Bijlage 2 bij deze informatienota biedt een overzicht met daarin de stand van zaken over de woningbouwprojecten op dit moment. In het overzicht vindt u het aantal woningen, het aantal sociale huurwoningen, de stand van zaken, de start van de bouw en wanneer uw volgende beslismoment is voorzien.

Het is een grote wens om meer inzicht te krijgen in de doorlooptijd van projecten. Het instrument 'project voor de web' lijkt hiervoor geschikt te zijn. De begroting biedt onvoldoende ruimte om 'project voor de web' aan te schaffen voor de hele organisatie. Daarnaast is de organisatie niet in staat om dit middel/instrument op zeer korte termijn aan te kopen en te implementeren. We hebben er de mensen en de middelen niet voor.

Op het moment dat het mogelijk is u te voorzien van een tijdlijn dan zullen we dit doen.

Transformatie naar wonen

Naast de grote woningbouwprojecten van meer dan 11 woningen, kijken wij ook naar andere manieren om het woningaanbod in de gemeente Medemblik te vergroten. Zo zetten wij bijvoorbeeld in op transformatie naar wonen, als de kans zich voordoet. Denk hierbij aan het omzetten van niet-vitale vakantieparken zonder toekomstperspectief naar een woonbestemming, zoals de Maar en de Kogge. Een ander voorbeeld is de transformatie van leegstaand vastgoed, zoals de kerk in Zwaagdijk-West. In 2021 verleenden wij een vergunning voor 8 zorgstudio's en 4 appartementen.

Toegekende Startersleningen 2018-2021

In de periode 2018 tot en met 2021 zijn er totaal 82 startersleningen verstrekt door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN):

Jaartal	Aantal verstrekte leningen
2018	18
2019	18
2020	21
2021	25

Overzicht aantal door de SVN verstrekte leningen in de periode 2018 t/m 2021

Wij zien dat het aantal verstrekte startersleningen toeneemt en duidelijk in een behoefte voorziet. De starterslening is sinds 2020 gekoppeld aan de NHG-grens. Daardoor komen ook bij stijgende huizenprijzen starters in aanmerking voor een starterslening.

Analyse en monitoring

Zowel de provincie Noord-Holland als Woningmakers volgen trends en ontwikkelingen binnen het woondossier. De provincie onderzoekt bijvoorbeeld de ontwikkeling van de woningvoorraad en huishoudens in de provincie, en voert bevolkingsprognoses uit. Daarnaast volgt de provincie de ontwikkeling van de plancapaciteit (hoeveel woningen hebben de gemeenten voor de komende jaren in hun planning staan)

nauwgezet. Ook Woningmakers volgt de ontwikkelingen op de woningmarkt met cijfers vanuit de makelaars en ontwikkelaars. Aan de hand van deze cijfers bekijken wij of ons woningbouwprogramma voor de komende jaren hier nog voldoende op aansluit. Het gaat er immers om dat wij niet alleen nu, maar juist ook in de toekomst de juiste woningen op de juiste plek bouwen.

Ontwikkeling woningvoorraad Medemblik

Onderstaand schema geeft de ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente Medemblik in de jaren 2020 en 2021 weer:

	Beginstand voorraad	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Saldo voorraad	Eindstand voorraad
2020	19100	100	48	25	12	111	19211
2021*	19211	114	78	6	10	176	19387

Overzicht voorraad woningen gemeente Medemblik (bron: CBS Statline)

In 2020 voegden wij 111 woningen toe aan onze woningvoorraad. In 2021* voegden wij 176 woningen toe aan onze woningvoorraad. Dit betreft niet alleen nieuwbouw, maar ook overige toevoeging, zoals door transformatie of splitsing. De kolom overige onttrekking betreft bijvoorbeeld samenvoeging of wijziging van gebruik naar een andere functie dan wonen.

Ter vergelijking treft u hieronder het saldo 2020 en 2021 van de andere gemeente in Westfriesland aan:

		Saldo voorraad
Drechterland	2020	37
	2021*	46
Enkhuizen	2020	56
	2021*	-9
Hoorn	2020	570
	2021*	327
Koggenland	2020	135
	2021*	46
Opmeer	2020	122
	2021*	40
Stede Broec	2020	54
	2021*	47

Overzicht voorraad woningen overige WF gemeenten (bron: CBS Statline)

2021: Dit betreft voorlopige cijfers, definitieve cijfers worden pas in de loop van dit jaar bekend.*

Zoals u kunt zien is het aantal nieuw toegevoegde woningen in de gemeente Medemblik gegroeid ten opzichte van 2020. In de andere Westfriese gemeenten is het aantal nieuw toegevoegde woningen ten opzichte van 2020 gedaald of zelfs gekrompen. Alleen in Drechterland is net als in Medemblik sprake van groei.

Tenslotte

U heeft in de motie duidelijk aangegeven dat u twee keer per jaar informatie verwacht over de lopende woningbouwplannen en de voortgang daarvan. In Q4 2022 kunt u van ons een nieuwe informatienota Wonen verwachten.

Samen bouwen wij aan een toekomstbestendig en vitaal Medemblik!

Consequenties

De motie vraagt om een (visuele) tijdlijn. Op dit moment kunnen wij u hier niet van voorzien. Wanneer wij de mogelijkheid wel hebben, zullen we dit doen.

Wij streven ernaar de ingezette lijn in de woningbouwproductie door te zetten. Houdt er rekening mee dat voldoende beschikbare financiële middelen en voldoende beschikbare capaciteit hiervoor een basisvoorwaarde zijn.

Communicatie

Geen specifieke communicatie nodig.

Vervolg

Wij informeren u twee keer per jaar. In Q4 2022 ontvangt u een geactualiseerde informatienota Wonen.

Bijlagen

1. Motie woningbouwvorderingen in een tijdlijn (DOC-21-466736)
2. Overzicht woningbouwprojecten >11 woningen (DOC-22-489689)