

Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Zaaknummer Z-23-482395
 Documentnummer DOC-24-787517
 Naam commissielid J. de Vries
 Fractie VVD
 Onderwerp Commissievragen VVD raadsclie. 1-2 agendapunt 8.1
 Woonvisie Gemeente Medemblik 2024-2028
 Datum waarop de vraag is gesteld 29 januari 2024

Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur voorafgaand aan de commissievergadering.

Portefeuillehouder
 Afdeling

1.	U stelt voor om als beleid bij nieuwbouw te hanteren: 35% sociale huur, 35% betaalbare koop, waarvan 10% goedkope koop, en 30% vrije segment. Is dit specifiek voor onze gemeente of hanteren andere Westfriese gemeenten dit ook c.q is dit afgestemd met de regio?
antwoord	Regionaal is via de Woondeal Noord-Holland Noord afgesproken dat gemeenten minimaal 2/3 ^e betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur, en betaalbare koop) realiseren in de nieuwbouwplannen t/m 2030 en toegroeien naar 30% sociale huur in de gehele woningvoorraad. De gemeente Medemblik heeft op dit moment 24% sociale huurwoningen binnen de gehele woningvoorraad. Hoe gemeenten deze doelstellingen realiseren kunnen gemeenten individueel bepalen. Aanvullend is er vanuit meerdere regiogemeenten gevraagd een extra categorie goedkope koop toe te voegen. De behoefte hieraan wordt onderschreven door het in 2023 opgeleverde regionale woonbehoefteonderzoek en wordt daarom voorgesteld als ambitie in het nieuwe regionale afstemmingskader. Gemeenten kunnen individueel invulling geven aan deze ambitie. De gemeente Medemblik doet dit door te streven naar 10% goedkope koop in de nieuwbouwpoging. Zie ook het antwoord op vraag 8.
2.	U stelt voor ook in 2024-2028 door te gaan met het verstrekken van startersleningen en daarvoor een koopprijsgrens te hanteren van € 435.000,- -. (blz. 8). In de nieuwe Verordening startersleningen zijn we uitgegaan (oktober jl.) van een maximale koopprijs van € 355.000,--. Waarom hanteert u dat niet?
Antwoord	Dit is verkeerd verwoord in de woonvisie. Voor het verstrekken van startersleningen willen we blijven aansluiten bij de door het Rijk gestelde betaalbaarheidsgrens. Wanneer deze grens door het Rijk gewijzigd wordt, passen we hier de verordening op aan. Zie voor een nieuwe tekst het bijgevoegde wijzigingsvoorstel op de Woonvisie.



3.	Uit het woningbehoefte-onderzoek blijkt niet veel belangstelling voor de middenhuur (boven € 808 maar nog geen vrije sector). Toch wilt u positief staan t.o.v. initiatieven omdat u zeker gevallen ziet van mensen die hieraan behoefte kunnen hebben bv door de hoogte van hun inkomen (waardoor ze geen sociale huurwoning toegewezen krijgen). Is bekend hoe het komt dat er weinig belangstelling blijkt in het onderzoek, zijn ze niet bevroegd?
Antwoord	Medemblik heeft een overwegend koop georiënteerde woningmarkt. Binnen onze gemeente zien we dat starters liever langer thuis wonen om te sparen voor een eerste koopwoning. Doelgroepen die geïnteresseerd zijn in middenhuur zijn vaak jonge, kleine en stedelijk georiënteerde huishoudens, waarbij bijvoorbeeld de nabijheid van een treinstation belangrijk wordt gevonden. Omdat we binnen onze gemeente niet dergelijke stedelijke locaties hebben, zetten we beperkt in op middenhuur. We zien echter ook dat het prijsniveau van koopwoningen steeds minder aansluit bij de leencapaciteit van starters. Daarom kunnen middenhuurwoningen een alternatief voor een betaalbare koopwoning zijn en sluiten we initiatieven met middenhuurwoningen ook niet uit.
4.	U denkt voor het bouwen voor de doelgroepen ouderen en starters ook aan hoogbouw (blz. 14). U gaat voor flexwoningen onderzoeken waar geschikte locaties zijn, over de hoogbouw zegt u wat dat betreft niets. Wordt daar ook een locatieverkenning naar gedaan?
Antwoord	Per initiatief bepalen we of hoogbouw tot de mogelijkheden behoort, afhankelijk van onder andere de stedenbouwkundige context van de locatie. Uitgangspunten hiervoor leggen we vast in de kaderstellende notitie bij nieuwe projecten.
5.	Zo ja, geldt bovengenoemde gedachte over hoogbouw alleen voor de grond die de gemeente zelf in eigendom heeft of in het algemeen? Zoals de zin hier staat lijkt het in verband met de eigen grondpositie te worden bedoeld, maar mogelijk bedoelt u het ruimer.
Antwoord	Dit geldt in het algemeen, niet alleen voor eigen grondposities.
6.	Wat is de achtergrond van het criterium dat er een minimum aantal inwoners van 2000 nodig zou zijn om een geclusterde woonvorm in een kern te bouwen (blz. 19)? Waar komt dat aantal uit voort, is dat proefondervindelijk (waar dan) of een inschatting uwerzijds?
Antwoord	Dit aantal is een inschatting uit het Westfriese WoonZorgpact waar onder andere regiogemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties bij betrokken zijn en is gebaseerd op het absolute aantal zorgbehoevende ouderen in een kern, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid om zorg aan meerdere huishoudens efficiënt te kunnen leveren.
7.	U wilt kaders en beleidsregels maken voor CPO-projecten en wonen op het water (blz. 14). Dit zijn kleine incidentele projecten, waarom worden die zo



	<p>ingekaderd vragen wij ons af. Wat houden deze kaders en beleidsregels dan bv in?</p>
Antwoord	<p>Voor dergelijke initiatieven willen we faciliterend beleid voeren. Een duidelijk kader en beleidsregels, met uitgangspunten waar plannen aan moeten voldoen helpen deze initiatieven op weg.</p>
8.	<p>Op welke wijze heeft u in deze woonvisie rekening gehouden met de unaniem aangenomen motie van de VVD (raad 9 november jl, motie T) met de volgende inhoud:</p> <p>“Draagt het college op: Zich in te spannen dat in de lokale woonvisie wordt opgenomen dat voor een “betaalbare koopwoning voor jongeren” maximaal een koopgrens van € 250.000 gehanteerd wordt, zodat bij voorgenomen woningbouwprojecten (mede) ter realisatie van jongerenwoningen daar rekening mee moet worden gehouden”.</p>
Antwoord	<p>Dit doen we door een extra woningbouwcategorie ‘goedkope koop’ te introduceren. De maximale prijsgrens voor deze woningen stellen we voor op 70% van de dan geldende landelijk bepaalde betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen. Voor 2023 lag deze op 355.000 euro. 70% daarvan komt neer op ca. 250.000. Voor 2024 is deze geïndexeerd volgens de CPI naar 390.000. 70% daarvan komt neer op 273.000. Door de prijsgrens voor goedkope koop te koppelen aan de landelijk bepaalde en jaarlijks te indexerende prijsgrens voor betaalbare koop komen we tegemoet aan enerzijds de breed gedragen wens om betaalbaardere koopwoningen te realiseren voor kleine huishoudens, maar houden ook rekening met toekomstige prijsstijgingen/inflatie, zodat dit geen risico vormt voor ontwikkelaars.</p>

