

Programma wonen 2018 t/m 2026.

Gemeente Medemblik.

Inleiding.

De raad heeft op 13 juli 2017 de regionale woonvisie vastgesteld. Er zijn 9 kaders geformuleerd voor de lokale uitwerking. Bepaald is dat het college in het 1^e kwartaal 2018 met een voorstel komt.

Dit programma hebben we gemaakt met partijen die zijn betrokken bij het wonen. Extern is inbreng geleverd door de corporaties, de huurders, de zorgpartijen, de ondernemersfederatie en de kernraden. Intern is afgestemd met de relevante beleidsafdelingen. Leden uit de commissie ruimte hebben als meedenkgroep ondersteuning geboden.

Goed om te weten: de aantallen woningen in dit programma zijn de aantallen op peildatum 01-01-2017.

Hoofdstuk 1 Nieuwbouw.

1. Ambitie.

We weten dat de woningvraag in de metropoolregio Amsterdam vele malen groter is dan het aanbod. De prijs van huizen stijgt daar explosief. Mensen zoeken een oplossing in gebieden waar het wonen rustiger en goedkoper is. Contacten met de bouwwereld bevestigen dat het een goede optie is meer bouwvolume in West-Friesland te realiseren. Daarvoor gaan wij ons ook hard maken. Wij bundelen de krachten met de andere Westfriesse gemeenten, want samen staan we sterker. En niet alleen Medemblik, maar heel West-Friesland heeft baat bij extra contingenten. Extra woningbouw is goed voor onze economie en vergroot het draagvlak voor onze lokale en regionale voorzieningen. De regionale woonvisie is recent vastgesteld. Met de andere gemeenten is afgesproken dat de bestuurlijke lobby wordt opgestart als de uitvoering goed op gang is.

2. Behoeftte/ contingent.

We mogen 1.200 woningen bouwen (tot en met 2026). Zo lang de lobby voor extra contingent niet is gelukt mogen we daar niet overheen. Als we teveel bouwen grijpt de provincie in. We krijgen dan geen goedkeuring op onze bestemmingsplannen.

3. Nieuwbouw in alle kernen.

Nieuwbouw vindt plaats in alle kernen. Aanvankelijk hadden we geen nieuwe plannen voor Hauwert, Twisk en Zwaagdijk-West. Nu gaan we uit van 10 woningen in elk van deze kernen. Bescheiden nieuwbouw is hier bedoeld om jongelui en senioren een woonkans te bieden in het eigen dorp. In totaal hebben we plannen voor 1.125 woningen.

Woningen “tussendoor”.

Confrontatie van behoefte en plannen wijst uit dat er nog marge is voor 75 woningen “tussendoor”. Voor alle duidelijkheid: 75 woningen tot en met 2026.

Voor de verdeling van de woningen “tussendoor” hebben we beleidsregels gemaakt. Ze staan in een afzonderlijk raadsvoorstel. Kernpunt is het bouwen voor kleine huishoudens (starters en senioren). De woningen moeten levensloopbestendig en gasloos zijn. Ruimtelijke criteria zijn het open houden van de doorkijkjes in de linten, het saneren van locaties met milieuproblematiek en het voor wonen geschikt maken van gebouwen die van oorsprong een andere functie hebben (transformatie). Met de nieuwe beleidsregels kunnen we de 75 woningen eerlijk verdelen.

Nieuwbouw huurwoningen.

Nieuwbouw leidt tot vergroting van de voorraad huurwoningen. Daar tegenover staat een afname door verkoop aan de onderkant van de voorraad.

Er komen ruim 200 nieuwe huurwoningen bij tot 2020¹. Verdere uitbreiding is mogelijk, maar hangt af van de wachttijd voor actief woningzoekenden. In de prestatieafspraken met de corporaties staat dat 2 jaar acceptabel is. Daarom blijven we de wachttijden nauwlettend volgen. Als de wachttijden oplopen wordt bijgebouwd. Zo houden we de kernvoorraad op peil.

De 3 corporaties denken in 2018 28 woningen te verkopen².

Harde en zachte plannen.

We hebben harde plannen voor 668 woningen. Harde plannen zijn niet beïnvloedbaar.

Daarnaast hebben we zachte plannen voor 457 woningen. Zachte plannen zijn wel beïnvloedbaar, maar er is een gradatieverschil tussen “nog boterzacht” en “al tamelijk hard”. Een plan dat nog in de ontwikkelfase zit (bijv. het Zeehoekterrein in Wervershoof) kan daarom gemakkelijker worden aangepast dan een plan in de eindfase (bijv. Tripkouw in Midwoud). Naarmate een plan harder is neemt het risico op een schadeclaim toe.

Uiteindelijk maakt de raad een plan hard, bij de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan. Tot het moment van vaststelling is er nog manoeuvreerruimte.

Welke plannen zijn nog beïnvloedbaar?

Planperiode 2018 t/m 2026.

		Aantal woningen	Start	
• Abbekerk	Gemeentewerf/ ijsbaan	20	2020	
• Andijk	Centrumplan/ Asonia	10	2019	
• Hauwert		10		nieuw
• Medemblik	DEK	83	2018	
• Medemblik	Weeshuis 1	80	2021	
• Nibbixwoud	SEW	60	2018 ³	
• Nibbixwoud	AH-locatie	5	2019	
• Nibbixwoud	Gymzaal Ganker	3	2020	
• Opperdoes	Zuurkoolfabriek	7	2018	
• Twisk		10		nieuw
• Wervershoof	Zeehoekterrein	70	2020	
• Wognum	Bloesemgaerde Noord	25	2022	
• Zwaagdijk-West		10		nieuw
Totaal		393 ⁴		

Na 2026.

Voor de periode na 2026 hebben we nog geen plannen uitgewerkt. Wel zijn een aantal potentiële bouwlocaties voorhanden. Ter oriëntatie vermelden we ze hieronder. Met uitzondering van Weeshuis 2 kunnen deze locaties ook een andere invulling krijgen dan woningbouw.

¹ STEC heeft een rapport uitgebracht over de behoefte aan huurwoningen op lange termijn. Afhankelijk van de demografische ontwikkeling zijn 400 nieuwe huurwoningen nodig. Hiervan zijn er 200 nodig tot 2020 en 200 tussen 2020 en 2030. Inmiddels zijn er al plannen voor 200 nieuwe huurwoningen. We zitten dus op koers. Met de gemiddelde wachttijden als kompas oriënteren we ons op de jaren na 2020.

² Zie prestatieafspraken 2017 t/m 2020; jaarschijf 2018.

³ Het bestemmingsplan SEW is bij raadsbesluit van 5-10-2017 vastgesteld. Daarmee is dit een hard plan geworden.

⁴ Er zijn zachte plannen voor 457 woningen. De volgende zachte plannen zijn al tamelijk hard en dus moeilijker beïnvloedbaar: Medemblik kop Nieuwstraat (20), Midwoud Tripkouw (14), Sijbekarspel Tuinstraat (6) en Dr. De Vriesstraat (2), Wervershoof Eiland (10), Wognum politiebureau (12). Totaal: 64 woningen.

Na 2026.

• Andijk	Asonia	60	2026
• Medemblik	Weeshuis 2	80	2026
• Wervershoof	De Tegel	130	2026
Totaal		270	

4. Onderscheidend en complementair.

In de regionale woonvisie staat dat de bestaande woningvoorraad in West-Friesland tamelijk eenzijdig is. Dat geldt ook voor Medemblik. Wat we nog bijbouwen moet dus weloverwogen gebeuren. We zetten in op onderscheidende en complementaire producten. Niet “meer van hetzelfde”. Dit betekent kiezen voor woningen en woonmilieus die aantrekkelijk zijn voor huishoudens uit West-Friesland en van buiten de regio.

Onderscheidend en complementair zijn rekbare begrippen. Daarom hebben we een aantal criteria geformuleerd. Het gaat om meer eigen inbreng voor toekomstige bewoners, woningtypen die afwijken van wat hier al veel voorkomt en minder voorschriften van de gemeente.

Criteria.

Onderstaande criteria gelden voor de beïnvloedbare plannen, totaal 393 woningen (zie hierboven). De items “gasloos” en “levensloopbestendig” zijn verplicht. Voorts moet aan nog 4 andere items worden voldaan. Zo doorbreken we de tendens “meer van hetzelfde”.

Meer eigen inbreng voor toekomstige bewoners.

• Slaap- en badkamer begane grond	0
• Inspraak bewoner bij uiterlijk aanzien	0
• Inspraak bewoner bij indeling	0
• Groepsgewijs wonen met onderlinge mantelzorg (bijv. in nieuwbouw of in verbouwde stolp)	0
• CPO	0

Woningtypen die afwijken van wat al veel voorkomt.

• Plan is voor mensen met middeninkomen ⁵ (die niet in aanmerking komen voor huurwoning van een corporatie).	0	
• Flexwonen, bijv. tiny houses	0	
• Woning voor kleine huishoudens (senioren, starters)	0	
• Levensloopbestendig (LLB) ⁶	0	Verplicht
• Starterswoning < € 150.000,--	0	
• Dure exclusieve woningen	0	
• Energieneutraal	0	
• Gasloos	0	Verplicht
• Gebruik van circulaire bouwmaterialen	0	
• Transformatie bestaande bouw	0	
• Kwaliteitslocatie aangesloten op openbaar vaarwater of in nabijheid van veel voorzieningen	0	

⁵ Belastbaar inkomen tussen € 35.000,-- en € 45.000,-- per jaar, peil 2017. Bedragen afgerond.

Bron: prestatieafspraken 2017 t/m 2020, pag. 21.

⁶ LLB (levensloopbestendig).

Een LLB-woning is geschikt voor mensen van alle leeftijden. De woning is zodanig ingericht dat mensen niet hoeven te verhuizen als ze iets gaan mankeren. Door nu LLB-woningen te bouwen worden in latere jaren dure woningaanpassingen ten laste van de WMO beperkt.

LLB-woningen kunnen worden uitgevoerd als appartement of als grondgebonden woning. Ze hebben de slaap- en badkamer gelijkvloers, of – als de slaap- en badkamer op de verdieping liggen – een hal, trap en overloop met voldoende manoeuvreerruimte voor mensen die zijn aangewezen op een traplift. Bij de trap is aan weerszijden een leuning mogelijk. Binnen zijn er geen drempels. De drempels naar buiten zijn zo vlak mogelijk. De hal in een LLB-woning is ruimer dan gebruikelijk. Als een traplift (nog) niet nodig is biedt de hal extra mogelijkheden, bijvoorbeeld als opstelplaats voor een kinderwagen van jonge gezinnen.

Bron: Woonvisie Medemblik 2012 – 2020, pag. 33.

Minder voorschriften van de gemeente.

We maken onze bestemmingsplannen en de nieuwe welstandsnota⁷ minder gedetailleerd. Op die manier creëren we ruimte voor initiatiefnemers die willen bouwen. We denken vanuit de aanvrager, minder uit de regels. Uiteraard moeten we wel voldoen aan wettelijke voorschriften.

Woningtypen.

We weten uit de demografische ontwikkeling dat de groei van huishoudens zit in de toename van het aantal alleenstaanden, waaronder veel ouderen. Welke woningtypen moeten dan worden gebouwd? Naar die vraag wordt volgend jaar een regionaal onderzoek gedaan. In afwachting van de uitkomsten hanteren wij alvast de hierboven beschreven criteria. Indien nodig kan later worden bijgestuurd.

Hoofdstuk 2 Bestaande voorraad.

1. Probleemschets.

In Medemblik staan 18.500 woningen. Ruim 50 %, circa 9.000 woningen, is gebouwd in de jaren 60, 70, 80. Die huizen voldoen merendeels niet aan de hedendaagse normen. De opgave ligt in het duurzaam en levensloopbestendig maken. Nadrukkelijk kijken we ook naar het gasloos maken.

In Medemblik zijn de meeste woningen koophuizen. We hebben 14.000 koopwoningen en 4.500 huurwoningen. Voor de 4.500 huurwoningen zijn de 3 woningcorporaties het gezamenlijk aanspreekpunt. Voor de 14.000 koopwoningen ontbreekt een gemeenschappelijk aanspreekpunt. Dat maakt de koopwoningen tot een moeilijk te benaderen segment.

2. Stimuleren van duurzaamheidsinvesteringen.

Huurwoningen.

Voor de huurwoningen hebben we prestatieafspraken gemaakt met de corporaties. Daarin staat dat huurwoningen uiterlijk in 2020 gemiddeld een energielabel B hebben. De corporaties voeren de maatregelen zoveel mogelijk door zonder huurverhoging. Daarbij wordt geborgd dat de woonlasten voor de huurder niet stijgen. Een geringe huurverhoging wordt meer dan gecompenseerd door een besparing op de energienota.

De overgang naar gasloos stond nog niet in de prestatieafspraken. Inmiddels hebben we in de jaarschijf 2018 een aanvullende bepaling opgenomen.

Koopwoningen.

Ook de koopwoningen moeten duurzamer worden. Het investeren in de eigen woning is en blijft een verantwoordelijkheid van de eigenaar. Op korte termijn verwachten we dat de particuliere voorraad slechts beperkt wordt aangepast. Een struikelblok is de hoge investering. Er moet rekening worden gehouden met tenminste € 35.000,--⁸.

Hoe kunnen we particulieren stimuleren? In het hoofdstuk “Ruimte voor experimenten” leest u een voorstel.

3. Openbaar gebied.

Investeringen in het openbaar gebied helpen bestaande wijken aantrekkelijk te houden. Daarmee kan de gemeente een reactie op gang brengen (als vliegwielen). De komende jaren staan vele werkzaamheden op de planning. Het betreft o.a. bestratingswerk, onderhoud riolering, vervangen openbare verlichting en verkeersmaatregelen. Bij de uitvoering kijken we of we de wijk levensloopbestendig kunnen maken, dus beter toegankelijk voor rollators, rolstoelen, kinderwagens, etc..

4. Afstemming werkzaamheden.

Gemeente en corporaties stemmen grote werken op elkaar af, zodat bewoners maar een keer hinder ondervinden. We betrekken er ook andere partijen bij, o.a. het waterbedrijf en Liander. Dit gebeurt in het project “grip op openbare ruimte”.

⁷ Voor de DEK-velden wordt een pilot gestart met welstandsvrij.

⁸ Bron: Urgenda. Volgens Urgenda kan een bestaande woning voor € 35.000,-- energieneutraal worden gemaakt. Andere partijen, waaronder de woningcorporaties, gaan uit van het dubbele.

Hoofdstuk 3 Langer zelfstandig wonen.

De intramurale verzorging in instellingen wordt door beleid van de rijksoverheid snel afgebouwd. Ouderen en zorgbehoevenden moeten langer zelfstandig thuis (blijven) wonen. Woningen moeten daarvoor technisch geschikt zijn. Wij ondersteunen mensen die hun bestaande woning levensloopbestendig willen maken⁹. Daarvoor is de blijverslening ingevoerd. Voorts is - binnen de wettelijke regels van het BOR (Besluit Omgevingsrecht) - de plaatsing van tijdelijke mantelzorgwoningen¹⁰ vergunningsvrij mogelijk voor mensen met een medische indicatie. De mantelzorgwoning kan desgewenst worden gefinancierd uit de blijverslening. Daarmee voldoen we aan het raadsbesluit de mantelzorgwoning financieel bereikbaar te maken. We werken mee aan mantelzorgwoningen wanneer sprake is van (progressieve) psychische en/of (progressieve) fysieke beperkingen. Dit betekent ook dat we wanneer het verloop van een ziekte dusdanig is dat uiteindelijk de medische indicatie gegeven wordt wij in een vroegtijdig stadium meewerken.

Het zelfstandig wonen reikt verder dan de technische uitrusting van de woning. Vooral moet de beschikbaarheid van zorg en ondersteunende welzijnsdiensten goed geregeld zijn. Eenzaamheid ligt als gevaar op de loer. Zorgpartijen zien het wonen in hofjes met mensen van gelijke gezindheid als een oplossing. Die woonvorm biedt bescherming, beschutting en sociale veiligheid. De nabijheid van voorzieningen is een pre. Een “maatjesproject” kan helpen bij het onderhouden van sociale contacten.

Hoogbejaarden (80+).

Zorgpartijen signaleren een probleem in de huisvesting van hoogbejaarden (80+) die niet meer zelfstandig kunnen wonen en een laag inkomen hebben. Voor deze mensen is er een tekort aan goedkope aan- en inleunwoningen, dicht bij de verzorgingshuizen. Door wettelijke voorschriften (over wat in jargon “passend toewijzen” heet) komen mensen met een laag inkomen niet in aanmerking voor een (iets) duurdere huurwoning¹¹. Ook niet als ze eigen geld hebben en de huur gemakkelijk zelf kunnen betalen.

Het wettelijk stelsel levert soms ongewenste situaties op. Mensen moeten dan zelfstandig blijven wonen, ook als het eigenlijk niet meer kan. We onderzoeken of we in die situatie extra ondersteuning kunnen bieden. Vanaf 1 januari 2018 ontvangt de gemeente extra middelen via de brede doeluitkering sociaal domein voor het mogelijk maken van zo lang mogelijk zelfstandig wonen. We gaan bezien of we deze middelen inzetten om de pilot zorginfrastructuur te continueren. Zodra we meer weten werken we een voorstel uit, in overleg met de relevante partijen.

Andere kwetsbare groepen.

Naast ouderen moeten ook andere kwetsbare mensen voortaan zelfstandig gaan wonen, eventueel met begeleiding op afstand. In West-Friesland wordt een pilot gestart om de uitstroom te bevorderen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jongeren met een zorgbehoefte (18+) die niet meer in een instelling mogen wonen als ze 18 jaar worden. Voor de pilot zijn 100 woningen per jaar nodig, gedurende 3 jaar. De corporaties verlenen medewerking. We houden rekening met circa 20 woningen in de gemeente Medemblik.

Wijkteams.

In de sociale wijkteams werkt de gemeente samen met de corporaties en de zorginstellingen. Daar wordt op cliëntniveau een integrale oplossing nagestreefd. Begeleiding en eenzaamheidspreventie zijn een vast punt op de agenda.

⁹ Een neveneffect van het levensloopbestendig maken is dat strengere brandvoorschriften gaan gelden. Dat komt omdat oudere mensen doorgaans meer tijd nodig hebben om bij brand de woning te verlaten.

¹⁰ De mantelzorgwoning is per definitie tijdelijk. Zodra de mantelzorg niet meer nodig is moet de woning worden verwijderd. Uit preventief oogpunt mag een mantelzorgunit worden geplaatst met een verklaring van het gemeentelijk zorg-/wijkteam.

¹¹ Corporaties mogen voor 5 % afwijken van het passend toewijzen. In de praktijk gebeurt dit ook, o.a. om ongewenste situaties te beperken.

Hoofdstuk 4 Ruimte voor experiment.

Met kleinschalige experimenten proberen we te ontdekken of er animo is voor andere, nieuwe concepten. We experimenteren rond 6 thema's. De plannen die nog beïnvloedbaar zijn (totaal 393 woningen, zie hoofdstuk 1) zijn beschikbaar voor experimenten. De randvoorwaarde hierbij is een gezonde grondexploitatie. Afhankelijk van de financiële mogelijkheden moet worden bepaald welke experimenten gedaan worden.

Thema 1. Individualisering en het maken van eigen keuzes.

In elk nieuw bestemmingsplan creëren we faciliteiten.

- Minder gedetailleerde voorschriften.
- Ruimte voor ideeën die mensen zelf aandragen.
- Mogelijkheid van CPO in elk plan.

Thema 2. Oudere mensen moeten langer zelfstandig blijven wonen.

Veel ouderen zoeken zelf naar vormen die ze in staat stellen langer zelfstandig te blijven wonen, ook als ze minder vitaal zijn. Een optie is het groepsgewijs wonen met onderlinge mantelzorg, bijv. een "knarrenhof" voor ouderen of een "hartenhof" voor bewoners met meer gemengde leeftijden. Een andere mogelijkheid is een woning met de slaap- en badkamer op de begane grond.

Thema 3. Ruimte voor tiny houses.

Een van de mogelijkheden om te voorzien in tijdelijke huisvesting is het bouwen van tiny houses. Dat zijn kleine volwaardige woningen. We gaan uit van niet meer dan 35 m². De woning is verplaatsbaar. De fundering is licht. Doelgroepen zijn mensen met een specifieke levensstijl, die sterk verbonden is met duurzaamheid en het zelfvoorzienend zijn. We willen een experiment met 10 tiny houses. Als geschikte locatie denken we aan een deel van het Zeehoekterrein in Wervershoof. We werken niet mee aan tiny houses op het erf bij een particulier, op een camping of anderszins. Dan zouden we snel het toegestane aantal van 1.200 woningen overschrijden. Bovendien is uit ruimtelijke overwegingen wonen niet toegestaan in de tweede lijn of op open stukjes in het lint.

Thema 4. Betaalbare koopwoningen voor kleine huishoudens.

De demografische ontwikkeling toont aan dat de groei van huishoudens zit in de toename van het aantal alleenstaanden. Daarom moeten er betaalbare woningen voor kleine huishoudens komen. We vinden het van belang dat de woningen geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, waaronder starters en senioren.

We zetten in op de bouw van kleine koopwoningen. De woningen staan op een klein perceel. We gaan uit van 75 m². De woning heeft 2 bouwlagen. Externe bergruimte is nodig vanwege het ontbreken van een zolder in de woning. In de tuin komt een schuur, circa 9 m². Uitbreiding van de woning wordt belemmerd door het kleine oppervlak. Voor een starter is de woning een goede start, maar bij groei van het huishouden is doorstroming naar een volgende woning nodig. De woning blijft daarmee beschikbaar voor kleine huishoudens.

Waar de gemeente zelf eigenaar is van de grond hanteren we de grondprijs van een sociale huurwoning. We zetten in op een maximale koopsom per woning van € 150.000,--.

Thema 5. Verduurzaming bestaande koopwoningen.

In Drechterland is een pilot met een bestaande woning bedacht. De gemeente wil hier samen met de corporatie en particuliere bedrijven een modelwoning duurzaam en levensloopgeschikt gemaakt. Daarvoor is het project "Puur Slim" opgericht. De modelwoning wordt ook opengesteld voor eigenaren van koophuizen. Belangstellenden horen hoeveel elke maatregel kost. Eventueel kunnen losse modules worden aangeschaft. We onderzoeken of we kunnen aanhaken bij Drechterland. Los van de pilot willen we een subsidieregeling in het leven roepen voor mensen die maatregelen gaan treffen. In de gemeentebegroting 2018 is hiervoor € 50.000,-- opgenomen. De voorwaarden moeten nog worden uitgewerkt. De gemeentelijke regeling is aanvullend op subsidies die uit andere bronnen beschikbaar zijn.

Thema 6. Middeldure huur.

Mensen met een (gezamenlijk) inkomen hoger dan € 36.000,-- (afgerond)¹² komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning van de corporatie. Andere mensen hebben eigen geld, maar willen liever niet kopen. Weer anderen willen graag kopen, maar krijgen de hypotheek niet rond. Kortom, er zijn tal van redenen waarom mensen opteren voor een dure huurwoning. Voor deze groepen willen we een experiment uitvoeren met middeldure huur, tussen € 710,-- en € 1.000,-- per maand. Het experiment kan het best plaats vinden in een van de hoofdkernen, nabij voorzieningen. We zoeken een investeerder. Als er animo genoeg is kunnen we middeldure huur vaker toepassen.

Slot.

Dit programma is opgesteld in overeenstemming met de kaders van de raad. Met deze kaders heeft de raad signalen gegeven voor nieuw beleid. De ruimte om bij te sturen op bestaand beleid, dat in het verleden in gang is gezet, is echter beperkt. Bijsturing kan alleen in plannen die nog beïnvloedbaar zijn zonder schadelijk te worden. Het gaat dan om 393 woningen (tot en met 2026) op een totaal van 1.125.

Bijlagen.

In de bijlagen leest u hoe we zijn omgegaan met de kaders. Tevens is een overzicht van de nieuwbouw opgenomen.

1. Kaders raad.
2. Overzicht nieuwbouwplannen.

¹² De regeling is ingewikkelder dan hier weergegeven. We hebben de essentie samengevat.

Bijlage 1 Kadern raad.

Voor de uitwerking van de regionale woonvisie heeft de raad 9 kaders geformuleerd. In dit hoofdstuk vermelden we hoe we daaraan invulling hebben gegeven.

Kader 1.

Probeer extra nieuwbouwcontingent te krijgen van rijk en provincie. Extra contingenten worden met name ingezet voor bijzondere en experimentele woonvormen die in de lokale woonvisie nader worden omschreven.

Een actie van alleen Medemblik achten wij niet kansrijk. In regionaal verband hebben wij aangekaart om als 7 gemeenten gezamenlijk op te trekken. De regionale woonvisie is recent vastgesteld. Met de andere gemeenten is afgesproken dat de bestuurlijke lobby wordt opgestart als de uitvoering goed op gang is.

Kader 2.

De bouw van 70 % van de nieuwbouw in de 4 hoofdkernen is een richtlijn waarvan kan worden afgeweken ten gunste van meer nieuwbouw in onze vele kleine kernen, als daar behoefte blijkt.

Nieuwbouw is mogelijk in alle kernen. Aanvankelijk hadden we geen nieuwbouwplannen voor Hauwert, Twisk en Zwaagdijk-West. Nu gaan we uit van 10 woningen in elk van deze kernen. Belangrijk is dat deze nieuwbouw aanvullend is op het bestaande aanbod. Bescheiden nieuwbouw is hier bedoeld om jongeren en senioren een woonkans te bieden in het eigen dorp. De optiek is het bouwen van woningen voor kleine huishoudens, die geschikt zijn voor uiteenlopende doelgroepen. Zie hoofdstuk 1.

Kader 3.

Zet de nieuwbouw niet op slot met de huidige plannen. Houd ruimte voor ontwikkelingen tussendoor. In alle kernen zijn mogelijkheden voor nieuwbouw. Er is ruimte voor particuliere initiatieven. Met name jongeren en ouderen verdienen in iedere kern een kans om daar te blijven wonen. Daarvoor zijn diverse mogelijkheden.

De ruimte voor ontwikkelingen tussendoor is begrensd door ons nieuwbouwcontingent. We hebben marge voor 75 woningen “tussendoor” (tot en met 2026). Er komen beleidsregels voor deze woningen. Een van de eisen is dat de woningen geschikt zijn voor kleine huishoudens (jongeren en senioren). Zie hoofdstuk 1.

Kader 4.

Geef bij gronduitgifte hoge prioriteit aan uitvoering van nieuwe huur- en koopwoningen welke energieneutraal, gasloos en levensloopbestendig zijn. Belangstellenden worden (pro)actief geïnformeerd over de mogelijkheden die deze voorwaarden bieden.

Gasloos, energieneutraal en levensloopbestendig zijn opgenomen in de criteria voor nieuwbouw. Belangstellenden worden van meet af aan betrokken en krijgen informatie gedurende het hele participatietraject. Zie hoofdstuk 1.

Kader 5.

Onderzoek de mogelijkheden om bestaande woningen duurzaam te maken. Zorg dat in de prestatieafspraken met de woningstichtingen de doelen om duurzaamheid te bereiken worden vastgelegd. Particuliere eigenaren worden daarbij (pro)actief gestimuleerd door de gemeente.

De duurzaamheidsdoelen voor huurwoningen zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met de corporaties. De afspraken lopen tot en met 2020. Voor eigenaren van koopwoningen zoeken we aansluiting bij de pilot in Drechterland. Zie hoofdstuk 4.

Kader 6.

Schep, stimuleer en initieer ruimte voor experiment en bijzondere projecten die het imago van Medemblik als woongemeente versterken.

Met kleinschalige experimenten proberen we te ontdekken of er animo is voor andere, nieuwe woonconcepten. We experimenteren rond 6 thema's. Zie hoofdstuk 4.

Kader 7.

Onderzoek de mogelijkheden van welstandsvrij bouwen en de mogelijkheden voor bestemmingsvrij/luw bouwen ondersteund door (verplichte) welstandsrichtlijnen.

We willen meer eigen inbreng voor toekomstige bewoners en minder voorschriften van de gemeente. Deze punten zijn opgenomen in de criteria voor nieuwbouw. Zie hoofdstuk 1. Uiteraard moeten we wel voldoen aan wettelijke voorschriften.

Kader 8.

Presenteer mogelijkheden om mantelzorgwoningen voor iedereen financieel haalbaar te maken.

Binnen de wettelijke regels van het BOR (Besluit Omgevingsrecht) is de plaatsing van tijdelijke mantelzorgwoningen vergunningsvrij mogelijk voor mensen met een medische indicatie. De mantelzorgwoning kan desgewenst worden gefinancierd uit de Blijverslening. Zie hoofdstuk 3.

Kader 9.

Het college presenteert de lokale uitwerking van de woonvisie in het eerste kwartaal 2018 middels een raadsvoorstel.

Het voorstel komt in februari 2018 in de raad.

Bijlage 2 Overzicht nieuwbouwplannen.

Peil: 01-01-2017 / 01-01-2018.

Abbekerk.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Gemeentewerf/ ijsbaan	20	20

Andijk.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Singershof	3	2
Fruittuinen	21	8
Mantelhof	78	74
Bangert Zuid	16	16
Gemeentehuis	1	0
Linten	28	28
Hoekweg	5	5
Molenweg	2	2
Kleingouw benzinepomp	3	3
Centrumplan/ Asonia	10	10
Totaal	167	148

Hauwert.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Tuinstraat-West	6	4
Nader te bepalen	10	10
Totaal	16	14

Medemblik.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Graaf Florisplein	20	0
Waterwoningen	2	2
Havenblik	4	1
DEK-velden	83	83
Weeshuis 1	80	80
Kop Nieuwstraat	20	20
Totaal	209	186

Midwoud - Oostwoud.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Tripkouw-Oost	87	87
Heemraad Witweg	2	2
Tripkouw-Oost	14	14
Totaal	103	103

Nibbixwoud.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
SEW-velden	60	60
AH-locatie	5	5
Gymzaal Ganker	3	3
Totaal	68	68

Onderdijk.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Schuitvaerder	44	39

Opperdoes.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Kluiten Zuid	4	3
Zuurkoolfabriek	7	7
Totaal	11	10

Sijbekarspel.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Molenwei Zuid	5	4
Haenstate	2	2
Tuinstraat	6	6
Dr. de Vriesstraat benz.pomp	2	2
Totaal	15	14

Twisk.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Fostedina	7	7
Twiskerland	24	0
Nader te bepalen	10	10
Totaal	41	17

Wervershoof.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Westrand	64	24
Simon Koopmanstraat	1	0
Eiland	10	10
Zeehoekterrein	70	70
Totaal	145	104

Wognum.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Bloesemgaerde	48	36
Boogerd	43	43
Hiëronymusschool	26	0
Dirk Veermanhof	40	0
Eendragt	8	8
Bloesemgaerde Noord	25	25
Politiebureau	12	12
Totaal	202	124

Zwaagdijk-Oost.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Gracht West	74	74

Zwaagdijk-West.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Nader te bepalen	10	10
Totaal generaal	1.125	931