

Analyse beleidsstukken Woningbouw.

Volgens GroenLinks Medemblik zijn er veel meer kleinere goedkopere woningen nodig, zowel in het koop als in het huursegment.

Toch blijkt die urgentie wat ons betreft nog niet voldoende uit huidige stukken die in de gemeente en in de regio gebruikt worden en staat het ook niet genoemd in de begroting bij de doelen voor de woningbouw.

Daarom hierbij een analyse van welke beleidsstukken er op dit moment op dat gebied liggen, waar die op zijn gebaseerd of naar verwijzen.

- Er is in 2017 een regionale woonvisie gemaakt met een realistische inschatting voor 2016 tot 2021, en vergezichten tot 2030, waarbij die inschatting van 2016-2021 uit de bouwmonitor 2015 kwamen. Wat ons betreft zeer verouderde en achterhaalde cijfers.

- De medemblikse vertaling daarvan is in februari 2018 terecht gekomen in "Programma wonen 2018 t/m 2026"

- Laatst werd deze nog in de "nota wonen en zorg 2022" aangehaald als "Hoe draagt het initiatief bij aan realisatie van de speerpunten van de woonvisie West-Friesland" met een verwijzing naar de voetnoot: "Regionale woonvisie Westfriesland 2017 of de opvolger van deze visie"

- Een echte opvolger van deze visie is er nog niet.

Wel hebben we inmiddels:

1. Woonakkoord Westfriesland.

Daarin staat:

"Het woonakkoord vervangt het Regionaal Actie Programma Wonen 2017-2020. De bestaande regionale woningbouwprogrammering met het afwegingskader wonen Westfriesland 2019 of diens opvolger blijven we toepassen en is een apart document bij dit woonakkoord."

en

"Het afwegingskader wonen Westfriesland 2019 of diens opvolger wordt toegepast om kwalitatieve programma's van plannen te toetsen."

Die opvolger is er inmiddels, in de vorm van het "Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021" :

2. "Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 Vastgesteld door de VVRE op 2 juli 2021: aangepast op grond van het Woonakkoord Westfriesland 2020-2025"

Maar hierin zijn de raden niet betrokken geweest bij de inhoud er van. Wat zijn dan de kaders geweest?

Onze aanname hierbij is dat de kaders hiervoor zijn geweest:

3. Het pact van westfriesland 7.1 van februari 2020
Daar staat onder andere in:

Ambities:

"Wonen, Leefbaarheid & bereikbaarheid: Westfriesland is een leefbare, gezonde en vitale regio, dankzij een betaalbaar en aantrekkelijk woonaanbod voor iedere doelgroep. De regio kenmerkt zich door duurzame woningbouw, een aantrekkelijk landschap en goede bereikbaarheid."

"2.3 Bestaand beleid en programma's

Het Pact sluit zoveel mogelijk aan op bestaand regionaal beleid en lopende initiatieven."

.....
"Regionale woonvisie Westfriesland (2017) en RAP West-Friesland 2017-2021. Doel van de woonvisie is om de Westfriese bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. Zo kan Westfriesland tot de 10 beste woonregio's van Nederland behoren en ook huishoudens uit andere regio's aantrekken. De RAP geeft uitvoering aan de Woonvisie."

in het uitvoeringsprogramma van het pact 7.1 staat: "Regionaal Woonakkoord 2020" als eerste actie genoemd op pagina 20 met als "Aansluiting (boven) regionaal beleid" weer die zwaar verouderde regionale woonvisie:

UITVOERINGSPROGRAMMA PACT 7.1 WESTFRIESLAND



A. Wonen, leefbaarheid & bereikbaarheid

Omschrijving actie	Beoogd (eind)resultaat	Aansluiting op ambitie	Aansluiting (boven) regionaal beleid	Planning		Trekker	Samenwerkingspartners
				2020-2021	2022-2024		
1 Regionaal Woonakkoord 2020	Output: - Plan om woningbouw gericht te versnellen, met aandacht voor specifieke doelgroepen en locaties; - Voldoende ambtelijke capaciteit georganiseerd; - Invulling NHN bid 40.000 extra woningen; Outcome: Versnelling woningbouw, goede aansluiting vraag-aanbod, in balans met leefbaarheid, landschap en bereikbaarheid.	    	Bovenregionaal: Structuurschets, Bid 'Holland boven Amsterdam' 40.000 extra woningen; Bereikbaarheidsstrategie NHN Westfriesland: Regionale woonvisie, RAP West-Friesland 2017-2021	Akkoord sluiten, start uitvoering	Uitvoering	WF 7	Provincie Noord-Holland (<i>actief betrekken</i>) Woningcorporaties, marktpartijen (<i>informeren</i>)
2 Aanpak	Output:		Bovenregionaal:	Onderzoek	Evt. vervolg-	WF 7 i.s.m. NHN	LTO. WBG. uitzendorganisaties

4. “Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022”:
“Op 29 oktober 2020 stelde de raad het ‘Generiek afwegingskader woningbouw - Voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kleine kernen’ vast (DOC-22-533128). In 2021 is het afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 vastgesteld. Met de vaststelling van dit nieuwe regionale afwegingskader is het generiek afwegingskader niet langer actueel. Daarom is het nodig om het generiek afwegingskader aan te passen aan het nieuwe regionale kader. Deze aanpassingen hebben geleid tot het Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022.”

In het regionale afwegingskader staat:

Afweging “4 Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen (Westfriesse vooruitdenken + gemeentelijke basis).”

.....

“De criteria

Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.

De gemeenten vinden het belangrijk dat er in Westfriesland voldoende betaalbare woningen zijn en dat iedereen passend bij zijn of haar inkomenssituatie kan wonen. De gemeenten kijken daarom of woningbouwplannen voldoende ruimte bieden voor betaalbaar wonen. Dan kan het gaan om sociale huurwoningen, maar bijvoorbeeld ook om goedkope koopappartementen. De gemeenten hanteren een prijsgrens van beneden de liberalisatiegrens voor huurwoningen en 85% van de NHG-grens voor koopwoningen. De gemeenten kijken of de lagere inkomens voldoende bediend worden. Minimaal 30% van de woningen in dit plan dienen hieraan te voldoen om op dit punt positief te scoren. “

In de Medemblikse versie staat hierover:

“Dit betekent dat afweging 4 een keuze is. Een gevolg hiervan kan zijn dat er te weinig sociale huur en betaalbare koop wordt gebouwd. Daarom vindt de gemeente dat dit een vereiste moet zijn. Er is een grote behoefte aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Daarom wil de gemeente sturen op 50% sociale huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen bij woningbouwinitiatieven vanaf 12 woningen. De algemene regel is dat een initiatief bestaat uit:

- 50% huur en/of betaalbare koop
- 50% vrij te besteden ”

Huidige status:

Met het laatstgenoemde document “Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022” hebben we de percentages verbeterd, maar hebben we de verdeling binnen die onderste 50% nog niet vastgelegd en conformeren we ons nog wel aan de WF stelling dat 85% NHG betaalbaar zou zijn.

Een plan met 50% koopwoningen van 344.000 euro en de rest duurder zou hiermee voldoen aan de eisen.

Volgens GroenLinks Medemblik is met dit uitgangspunt nog niet aan het uitgangspunt uit het pact 7.1 “betaalbaar en aantrekkelijk woonaanbod voor iedere doelgroep” voldaan.

344 duizend euro is niet betaalbaar bijv voor een starter met een modaal salaris. (Laat staan met een lager salaris die boven het maximum inkomen voor sociale huur valt)

De percentages geven geen zekerheid voor meer sociale woningbouw

Hoog tijd dus voor eerst een nieuwe regionale en lokale woonvisie waar de verschillende inkomensgroepen goed in worden meegenomen en tussendoor kunnen worden geïndexeerd. Hierin dienen de gemeenteraden te worden meegenomen in de kaderstelling voordat hieraan wordt begonnen.

Daarna is het ook nodig voor een bijstelling van het regionale en lokale afwegingskader te zorgen, waarbij de door de raden vastgestelde regionale en lokale woonvisies als kaders dienen.

Zonder daarop te wachten zou er nu al nagedacht moeten worden hoe we meer en goedkopere woningen kunnen realiseren in plannen die ontwikkeld worden. Een eerste stap daarin is dat in Medemblik de betaalbaarheid al van een keuze naar een verplichting is gegaan en de 30% naar 50% betaalbaar is verhoogd, maar meer gereedschappen zijn nodig.