



Woonvisie 2024-2028

Gemeente Medemblik

16-9-2024



Woonvisie 2024 - proces

- Gesprekken met externe belanghebbenden
- Digitale enquête onder inwoners
- Lokaal woonbehoefteonderzoek
- 5 oktober 2023 Avond van het Wonen
- 15 februari Woonvisie vastgesteld door de raad



Woonvisie 2024 - inhoud

7 thema's:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. Bestaande woningvoorraad
3. Nieuwbouw van woningen
4. Prettig wonen voor ouderen
5. Huisvesting van aandachtsgroepen
6. Leefbaarheid in de verschillende kernen
7. Duurzaamheid, groen en water

Per thema 3 A's:

1. Analyse: Wat zien we, en wat komt er op ons af?
2. Ambitie: Wat willen we bereiken?
3. Acties: Hoe komen we daar?



Brede context:



- **Beleid:** Nationale volkshuisvestelijke programma's en Wet versterking Regie Volkshuisvesting: nieuwe instrumenten en verplichtingen om te sturen op volkshuisvesting
- **Woningbouwprogramma:** Nationale bouwagenda (900.000 woningen t/m 2030 in NL) ► Woondeal Noord-Holland Noord (40.000 woningen in NH Noord waarvan 12.000 in Westfriesland)



1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid



Analyse

- Koopmarkt:
Woningprijzen afgelopen jaren fors sterker gestegen dan inkomens
 - ▶ Met name voor starters steeds moeilijker om een eigen woning te kunnen kopen
- Huurmarkt:
 - Nu: 24% sociale huur
 - Doelstelling: 30% sociale huur
- Groeiende behoefte aan sociale huur, maar weinig doorstroming
 - ▶ Lange wachttijden

Gemeente Medemblik	Gem. actieve zoekduur	Gem. inschrijfduur
De Woonschakel	4,4	10,9
Het Grootslag	4,8	10,2

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid



Ambities:

1. In nieuwbouw 35% sociaal, 35% betaalbare koop en 30% vrij segment
 - Middenhuur mag toegevoegd worden en is inwisselbaar door woningen in het betaalbare koopsegment
2. Goedkope koop bij nieuwbouw.
 - Binnen de 35% betaalbare koop, realiseren we 10% goedkope koop
Goedkope koop: 70% van de door het Rijk vastgestelde grens voor betaalbare koop (grens 2024: €390.000) ► ca. €270.000



1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid



Acties:

1. Sociaal vereveningsfonds instellen **(2024)**
2. Inkomensafhankelijke huur/koopcombinaties onderzoeken (2025)
3. Startersleningen blijven verstrekken (doorlopend)



2. Bestaande woningvoorraad

Analyse

- Door vergrijzing worden woningen door steeds minder mensen bewoond (huishoudenverdunning)
- Medemblik kent relatief veel grote grondgebonden koopwoningen
- Eerder onderzoek gedaan binnen de regio om de bestaande woningvoorraad beter te benutten.



2. Bestaande woningvoorraad

Ambities:

1. Beter gebruik maken van de bestaande woningvoorraad
 - Beleid woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur.
2. Wonen in bijgebouwen en transformatie van vrijkomend vastgoed
 - Wonen in bijgebouwen makkelijker maken
 - Gemotiveerd afwijken van parkeernormen bij belemmeringen aantal woningen
 - Transformatie van vrijkomend vastgoed naar woningen
 - Transformatie vakantieparken
 - Transformatie kerken naar wonen ► kerkenvisie

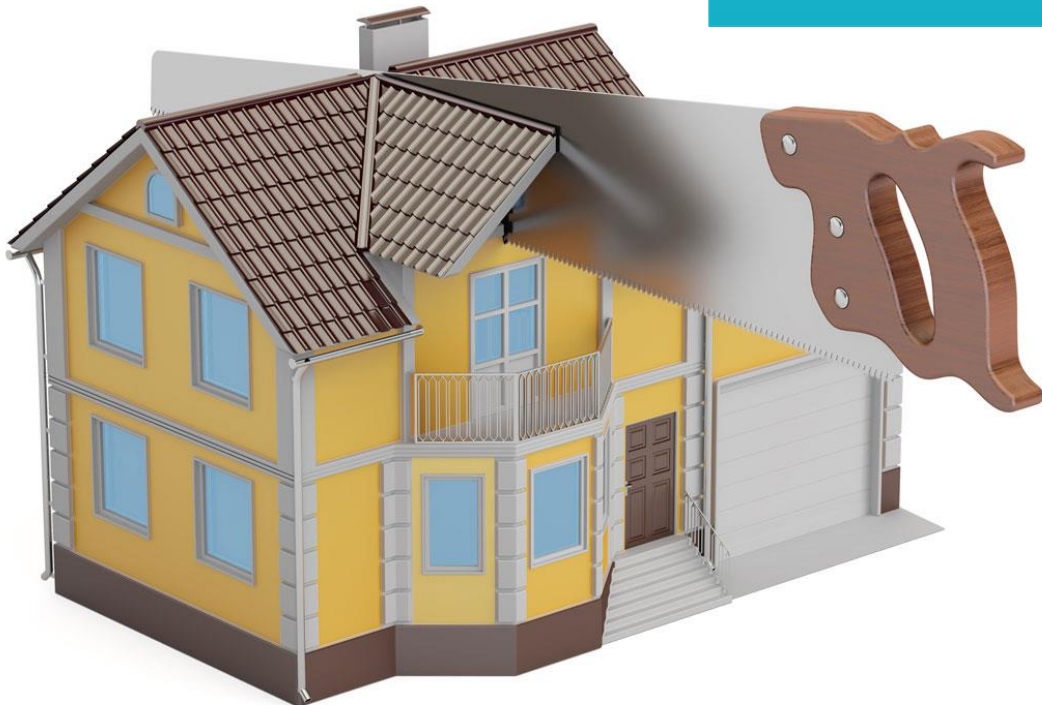


2. Bestaande woningvoorraad



Acties:

1. Beleidskader woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur **(2024)**
2. Regels voor wonen in bijgebouwen en transformatie van vrijkomend vastgoed **(2024)**



Beleidsregels Woningsplitsing en kamerverhuur



- Splitsen van woningen
 - Volwaardige woning (kadaster, aansluitingen, welstand, ontsluiting)
 - Niet meer bijgebouwen (in m2)
 - Woningen minimaal 40m2
 - Bovenwettelijke geluidsmaatregelen
 - Parkeren eigen terrein
 - Participatie omwonenden
- Kamerverhuur in woningen
 - Alleen in corporatiewoningen
- Vergunningsvrije mogelijkheden
 - Hospitaverhuur
 - Woongroepen
 - Onzelfstandig wonen specifieke (kwetsbare) inwoners

3. Nieuwbouw van woningen



Analyse

- Kwantitatief:
 - Woondeal NH-Noord: 40.000 nieuwbouwwoningen, 12.000 in Westfriesland t/m 2030.
 - Medemblik t/m: 2029 1.650 woningen (woonbehoefte: 245 woningen per jaar)
- Kwalitatief:
 - Afspraken Woondeal:
 - ▶ 2/3^e betaalbaar in de nieuwbouwopgave
 - ▶ 30% sociaal in de gehele woningvoorraad (nu 24%)
- In Medemblik specifiek behoefte aan betaalbare woningen voor kleine huishoudens



3. Nieuwbouw van woningen

Ambities:

1. Bouwen voor specifieke doelgroepen: ouderen en starters
2. Sturen en bijsturen in de woningbouw
3. De juiste woning op de juiste plek
 - Bouwen in alle kernen, op basis van huidige woningaantallen
4. Kansen voor flexwoningen
5. Faciliteren bijzondere woonvormen
 - Wonen op het water
 - Tiny Houses
 - Collectief/coöperatief opdrachtgeverschap



3. Nieuwbouw van woningen

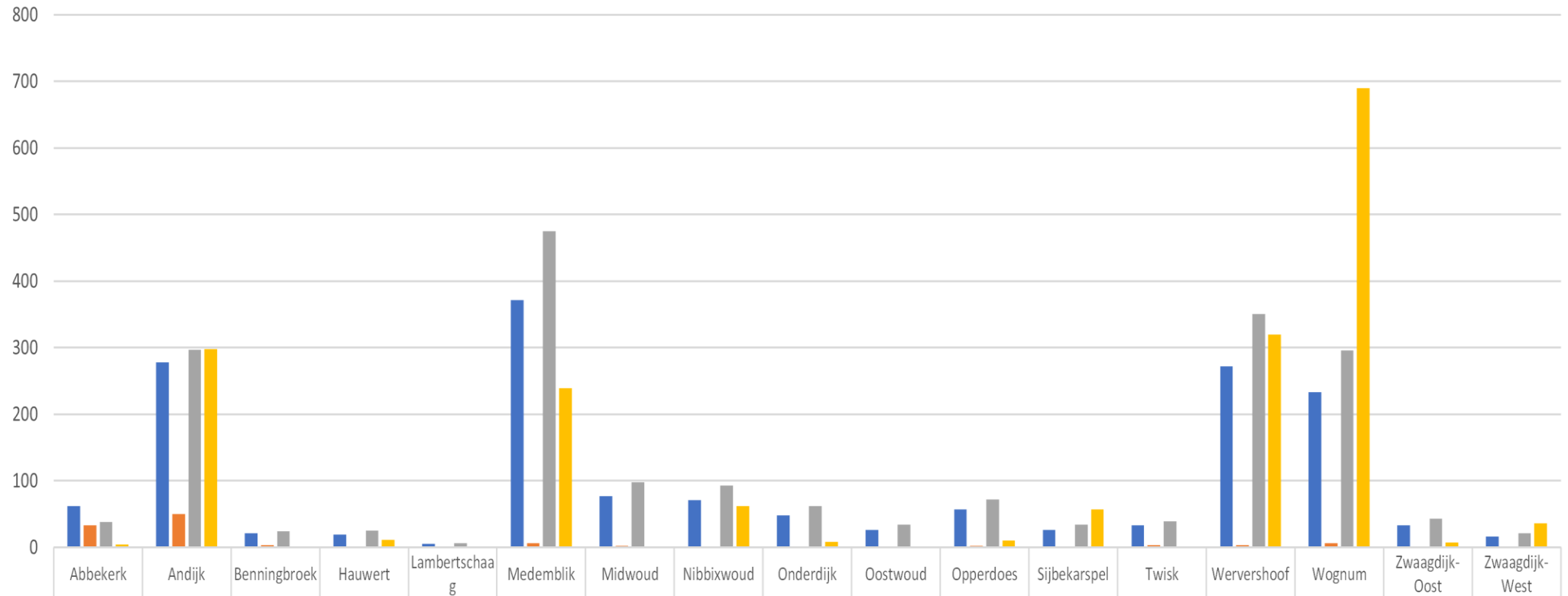


Acties:

1. Nieuw woningbouwkader (voorheen generiek afwegingskader, **2024**)
2. Beleidskader wonen op het water (**2024**)
3. Beleidskader CPO/Wooncoöperaties (2025)
4. Onderzoek mogelijk geschikte initiatieven/locaties flexwonen (**2024**)
5. Nieuw woonbehoefteonderzoek en herijken woningbouwprogramma (2025)
6. We stimuleren ontwikkelaars om te bouwen voor ouderen en starters (doorlopend)



Woningbouwprogramma 2023 t/m 2029



	Abbekerk	Andijk	Benningbroek	Hauwert	Lambertschaag	Medemblik	Midwoud	Nibbixwoud	Onderdijk	Oostwoud	Opperdoes	Sijbekarspel	Twisk	Wervershoof	Wognum	Zwaagdijk-Oost	Zwaagdijk-West
Woningbouwbehoefte	62	278	21	19	5	371	77	71	48	26	57	26	33	272	233	33	16
Bouw gestart	33	50	3	0	1	6	2	0	1	0	2	0	3	3	6	0	0
Gewenste programma (+30%)	38	297	24	25	6	475	98	93	62	34	72	34	39	350	296	43	21
Geplande projecten	4	298	0	11	0	239	0	62	8	0	10	57	0	320	690	7	36

■ Woningbouwbehoefte
 ■ Bouw gestart
 ■ Gewenste programma (+30%)
 ■ Geplande projecten

Twisk

Behoefte: 33 woningen

Gestart: 3

Projecten: 0

Nog gewenst in programma: 39

4. Prettig wonen voor ouderen



Analyse

- Bevolkingssamenstelling Medemblik is ouder dan gemiddeld in WF en NL
 - ▶ In de toekomst verdere vergrijzing en ontgroening
- Ouderen zijn weinig geneigd te verhuizen
 - ▶ Zien op tegen een verhuizing of zijn nog tevreden in de huidige woning
 - ▶ Weinig geschikte alternatieven
- Rijksbeleid gericht op geen verdere uitbreiding van intramurale zorg
- Regionale samenwerking via Taskforce wonen en zorg en het Westfries Woonzorgpact



4. Prettig wonen voor ouderen

Ambities:

1. We maken onderscheid tussen kernen
 - Geclusterde woonvormen in kernen met voldoende voorzieningen en draagkracht.
2. We zetten in op levensloopbestendigheid bij nieuwbouw
 - Gelijkvloers, vooraf betrekken zorgpartners, bereikbaarheid dagelijkse voorzieningen
3. We blijven het aanpassen van bestaande woningen faciliteren
 - Via WMO of verzilveringslening, faciliteren meergeneratiewonen
4. We zetten in op doorstroming
 - Doorstroomregeling corporaties, evt. een regionale doorstroommakelaar
5. We zetten in op een veilige en toegankelijke leefomgeving



4. Prettig wonen voor ouderen

Acties:

1. Onderzoeken aanstellen woon-zorg coördinator en doorstroommakelaar i.s.m. regio **(2024)**
2. Strategisch toewijzen woningen rondom voorzieningen aan ouderen i.s.m. corporaties en zorgpartners (2025)
3. Bij eigen grondposities sturen we actief op levensloopbestendige en geclusterde woonvormen wanneer de locatie daar geschikt voor is (doorlopend)

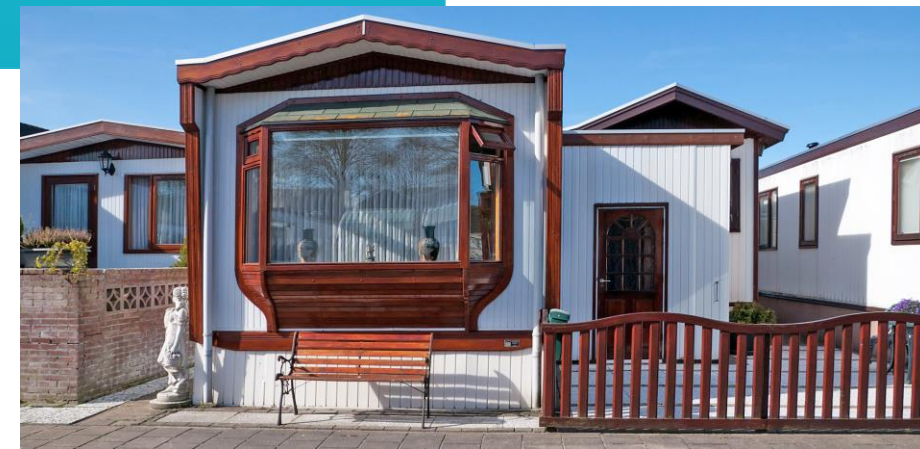


5. Huisvesting van aandachtsgroepen

Analyse

Verschillende aandachtsgroepen:

- **Statushouders:** taakstelling lastig door verhoogde instroom en groeiend woningtekort
- **Kwetsbare inwoners (jeugdzorg, Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen, etc.):**
 - Zo kort mogelijk intramuraal ► extra druk op reguliere woningvoorraad
 - Regionale spreiding van kwetsbare inwoners ► meer kleinschalige woonvoorzieningen in Medemblik
- **Buitenlandse werknemers:** belangrijk voor ondernemers in de regio
- **Woonwagenbewoners:**
 - 29 standplaatsen, deels verhuurd en beheert door de gemeente, deels door de Woonschakel
 - Unesco immaterieel erfgoed ► recht van woonwagenbewoners om te leven volgens hun culturele identiteit hoort gefaciliteerd te worden



5. Huisvesting van aandachtsgroepen

Ambities:

1. Afspraken over de huisvesting van statushouders borgen in de prestatieafspraken
 - Voldoen aan de wettelijke taakstellen en verkennen hiervoor onconventionele oplossingen (flexwonen, benutten bestaande woningvoorraad)
2. We zetten in op voldoende geschikte woonruimte voor kwetsbare inwoners
 - Aansluiten bij regio
3. We beperken de druk op intramurale woonvoorzieningen en zetten in op zelfstandig wonen
4. We zetten in op woonruimte voor buitenlandse werknemers passend bij de duur van hun verblijf.
 - Via doorstroomregeling corporaties evt. aangevuld met regionale doorstroommakelaar
5. In de woningbouwprogrammering houden we rekening met de permanente woonbehoefte van aandachtsgroepen
6. Woonwagens:
 - Woonwagens en standplaatsen onderbrengen in prestatieafspraken
 - Inventariseren woonbehoefte onder woonwagenbewoners
 - Opstellen toewijzingsregels voor huurstandplaatsen



5. Huisvesting van aandachtsgroepen

Acties:

1. Regionale prestatieafspraken/intentieverklaring Wonen en Zorg verankeren in lokale meerjarige prestatieafspraken **(2024)**
2. Onderzoek naar specifieke woonzorgbehoefte van verschillende aandachtsgroepen en ouderen in regionaal verband **(2024)**
3. Evalueren en actualiseren Nota Wonen en Zorg (2025)
4. Meldpunt goed verhuurderschap **(2024)**
5. Onderzoek naar vergunningplicht huisvesting buitenlandse werknemers **(2024)**
6. Voldoen aan de jaarlijkse taakstelling voor huisvesting van statushouders (doorlopend)
7. Woonwagengewoners verankerd in meerjarige prestatieafspraken **(2024)**
8. Woonbehoefteonderzoek onder woonwagengewoners (2026)
9. Eenduidige toewijzingsregels voor vrijkomende huurstandplaatsen (2026)



6. Leefbaarheid in de verschillende kernen



Analyse

- Men waardeert het wonen en de woonomgeving in Medemblik erg goed
- Medemblik kent 17 kernen met hechte gemeenschappen
- Met name in kleine kernen sprake van dubbele vergrijzing
- Behoefte aan meer divers, betaalbaar woningaanbod om jongeren vast te houden en ouderen een passender woonruimte te bieden.
- Voorzieningen trekken weg uit dorpen



6. Leefbaarheid in de verschillende kernen



Ambities:

1. We benutten de mogelijkheden om woningen toegankelijker te maken voor onze eigen inwoners
2. Bij nieuwe woonwijken nemen we de behoefte aan voorzieningen integraal mee
3. Bij nieuwe woonwijken nemen we de behoefte aan ontspanning en recreatie mee.



6. Leefbaarheid in de verschillende kernen



Acties:

1. Onderzoeken lokaal toewijzen van woningen via huisvestingsverordening **(2024)**
2. Implementeren huisvestingsverordening (2025)
3. Normenkader voor maatschappelijke en dagelijkse commerciële voorzieningen bij nieuwbouwplannen **(2024)**



7. Duurzaamheid, groen en water



Analyse

- Programma Duurzaamheid met vijf pijlers in 2021 vastgesteld
- Huurwoningen van woningcorporaties veelal al verduurzaamd
- Verduurzaming van particuliere huurwoningen wordt als een grote opgave ervaren
- Nieuwbouw al erg duurzaam door wettelijke eisen, maar nog geen verplichting waar het gaat om circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit
- Regiogemeenten WF in november 2023 aangesloten bij Convenant Toekomstbestendig Bouwen

7. Duurzaamheid, groen en water



Ambities:

1. We stimuleren verduurzaming van bestaande woningen
2. Bij nieuwbouw zetten we in op energieneutraal bouwen, biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit
3. We excelleren op duurzaamheid bij eigen ontwikkelingen



7. Duurzaamheid, groen en water



Acties:

1. We bepalen het ambitieniveau binnen het convenant toekomstbestendig bouwen samen met de initiatiefnemer (doorlopend)
2. Bij eigen ontwikkelingen bepalen we vooraf op welke duurzaamheidsaspecten we willen excelleren (doorlopende)



Energie-
neutraal



Circulair
bouwen



Duurzame
mobiliteit



Klimaat-
adaptatief



Natuur-
inclusiviteit en
biodiversiteit



Gezonde
leefomgeving



Woonvisie 2024-2028

Gemeente Medemblik

16-9-2024

