

Onderwerp	Avond van het wonen - 5 oktober 2023
Datum	17 oktober 2023
Bijlage	Presentatie avond van het wonen

Verslag Avond van het Wonen - 5 oktober 2023

Tijdens de 'Avond van het Wonen' op 5 oktober bruiste het van de ideeën voor het maken van de 'woonvisie 2024-2029' voor de gemeente Medemblik. Er was vooral een grote roep om woningen bij te bouwen en hierbij specifiek aandacht te besteden aan starters en ouderen. Daarnaast werd ook aandacht besteed aan onder andere het beter benutten van de huidige woonruimte en het verduurzamen en vergroenen van bestaande woningen en woongebieden.

Ophalen van informatie

Om te komen tot een goede en maatschappelijk breed gedragen woonvisie is de gemeente drie maanden geleden begonnen met het ophalen van zoveel mogelijk informatie. Zo zijn er een woonbehoefteonderzoek en een bewonersenquête uitgevoerd. Daarnaast zijn er veel gesprekken gevoerd met de meest betrokken partijen zoals ontwikkelaars, huurdersraden, woningcorporaties en zorgorganisaties. In de Theaterkerk in Twisk kwamen al deze partijen bij elkaar om de laatste ideeën voor de woonvisie te bespreken.

Kleinere en goedkopere woningen

Tijdens de avond van het wonen werd een plenaire presentatie gegeven over de context van het wonen in Medemblik. Uit het woonbehoefteonderzoek komt naar voren dat het aantal huishoudens in de gemeente voorlopig nog zal toenemen, vooral door de toename van het aantal kleine huishoudens in combinatie met een steeds ouder wordende bevolking. De gemeente heeft dan ook vooral behoefte aan kleinere en goedkopere woningen. Dit beeld wordt bevestigd door de uitkomsten van de enquête onder inwoners. Deze enquête is bijna 500 keer ingevuld en maakt duidelijk dat veel inwoners overwegen te verhuizen en hierbij vooral kijken naar kleinere woningen zowel in de koop als de huur en dan vooral levensloopbestendig.



Opbrengst thematafels

Na de plenaire presentatie werd uiteengegaan in kleinere groepjes om over verschillende thema's input te verzamelen voor de nieuwe woonvisie. Hieronder staan de ideeën die zijn aangedragen samengevat per thema:

	Analyse: hoe is het nu en wat zijn de uitdagingen voor de toekomst?	Wat willen we bereiken en hoe komen we daar?
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	• Veel bouweisen maken nieuwbouw duur • Er is de afgelopen jaren weinig bijgebouwd, en wat er is gebouwd is niet betaalbaar en te traditioneel • Lange wachttijden in de sociale huur • Te weinig middenhuur • Afhankelijkheid van grondeigenaren	• Diversere woningvoorraad • Meer goedkope, kleine woningen • Bejaardentehuizen terug • Starten met betaalbaar bouwen op locaties van de gemeente. • Specifiek bouwen voor ouderen en jongeren, wellicht gemengd. Zij hebben behoefte aan hetzelfde type woningen: klein en betaalbaar. • Realiseer in grote ontwikkelingen éérs de sociale huur • Categorie goedkope koop opnemen in beleid • Regie bij de overheid: grip op grond
Duurzaamheid en Groen	• Duurzaamheidsambitie is hoog en gaat mogelijk ten koste van betaalbaarheid. • Capaciteit elektriciteitsnetwerk is een probleem. • Ook aandacht nodig voor duurzame mobiliteit • Veel aandacht voor duurzame cooperatieven, maar particuliere initiatieven blijven achter • Veel niet oude, energie onzuinige woningen. Verduurzamingsopgave te duur voor particulieren.	• Meer voorlichting over energie coöperaties • Warmtenet kansrijk in bepaalde gebieden: geothermie Andijk • Meer appartementen = meer ruimte voor groen • Altijd kleine/groene voortuinen • Rekening houden met klimaatadaptatie bij verkaveling en • Inzet op doorstroming van ouderen en starters stimuleren te verduurzamen. • Meer ruimte voor fietspaden. • stedenbouw. • Biobased bouwen icm agrariers • Zonne-energie opslaan in complex of wijk accu's
Wonen, zorg en aandachtsgroepen	• Westfries woonzorgpact opgestart • Hoge drempel om te verhuizen voor ouderen • Geen gevarieerd aanbod • Ouderen willen in de eigen kern blijven wonen • Steeds meer woningen worden verhuurd aan kwetsbare bewoners, druk op leefbaarheid • Taakstelling statushouders verhoogd • Doorstroommodel werkt binnen de sociale huur goed • Mensen wonen te groot	• Uitvoering WF woonzorgpact • Sterke gemeenschap behouden • Basisvoorzieningen en OV ook van belang • Kwetsbare doelgroepen geclusterd wonen met begeleiding • Geclusterd wonen voor ouderen, met zorg nabij • Flexwonen • Doorstroommakelaar en doorstroomregeling • Samenwerking met zorgorganisaties, corporaties en ggz • Ontzorgen bij verhuizen • Faciliteer (pre) mantelzorgwoningen en generatiewoningen • Transformeren van bestaande woningen • Knarrenhof: jong + oud mixen, kleine woningen met buitenruimte

Leefbaarheid in de verschillende kernen	• Voorzieningen staan financieel onder druk • Weinig verbinding tussen voorzieningen • Overlast in bepaalde wijken • Voorzieningen niet evenwichtig verdeeld • Veel verenigingen, bestuursleden, sociale cohesie • Uitholling kernen • Openbaar vervoer niet op orde: afhankelijkheid van provincie • Mooie gemeente	• Behoud de jeugd in het dorp • Betrek de gemeenschap • Consultatiebureau in iedere kern • Woningbouw boven supermarkt • Zorgcomplexen waar ook buurtbewoners terecht kunnen • Behoud eigen inwoners ivm binding • Genoeg parkeerplekken en goede bereikbaarheid • Faciliteren cooperatieve winkels (gerund door bewoners) • Jonge gezinnen actief benaderen • Betrekken ondernemers • Afweging welke voorzieningen wel of niet in iedere kern kunnen blijven • Activiteiten faciliteren en stimuleren • Buurtbussen • Kleinschalige voorzieningen • Functies combineren: wonen, voorzieningen, sport
Betaalde woningvoorraad	• Veel mensen wonen te groot • Boeren mogen veel flexwoningen bouwen voor werknemers • Niet alle woningen zijn voorbereid op zorg • Grote tuinen die veel onderhoud vergen • Te strenge regelgeving voor splitsen of wonen op eigen erf • Veel beschikbare grond, heel veel agrarische grond • BPL niet overal even waardevol. • Beperkingen door provinciale quota? • Beperking wat je qua aantallen woningen op je gekochte kavel mag bouwen • Verkapte leegstand • Weinig kleine woningen	• Toewijzing voor zorg op juiste plek • Herbestemming agrarisch vastgoed en beleid op wonen in agrarische bijgebouwen • Creatiever omgaan met parkeerplekken • Woningen bijbouwen op eigen erf makkelijker maken • Bouwen in het lint • Jongerenunits in bestaande bouw • Woongroepen stimuleren • Arbeidsmigranten niet in bestaande bouw • Splitsen grote woningen toestaan • Transformeren winkelcentra • Nieuwe woonvormen faciliteren • Match vraag en aanbod (ouderen en aandachtsgroepen) • Afschaffing beperkende regels • Ruimtelijke visie wat mogelijk is aan verdichting/ transformatie/splitsing • Dogma's doorbreken (bv bouwen in het lint) • Geen uitgebreide procedures voor splitsing, wonen in bijgebouwen etc.
Nieuwbouw van woningen	• Corporaties hebben geen locaties • Woningtekort, vooral dure huizen en lange wachttijden • Weinig doorstroombmogelijkheden vooral voor 65+ • Lastige markt: hoge rente, hoge kosten, arbeidskrapte • Te weinig hoogbouw • Streng regime provincie • Veel regels en procedures • Huur/koopverhouding klopt niet • Er wordt te weinig gebouwd	• In ieder geval 1650 woningen tot 2030 • Eigen bewoners eerst, daarna van buiten: Bindingseisen bij kleine kernen • Minimaal 470 woningen geclusterd of geschikt voor zorg • Meer hoogbouw (minimaal 3 lagen) • Buitenstedelijk bouwen • Compacte woningen voor ouderen (70m2) • Ieder dorp een straatje erbij • Knarrenhof en gemengd wonen met jongeren • Scheefhuurders doorstromen naar middensegment • Zorgpartij in de plint • Samenwerken! • Kleiner bouwen • Kortere procedures • Realistische eisen

Woonvisie

De avond werd door de verschillende aanwezigen omschreven als veelomvattend, constructief, zinvol en hoopgevend, met waardevolle gesprekken in een ontspannen sfeer. Op basis van alle opgehaalde informatie gaat de gemeente nu aan de slag met het schrijven van de woonvisie, die uiteindelijk in het eerste kwartaal van 2024 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Ondertussen blijft de gemeente hard doorwerken aan het realiseren van nieuwe woningen, met als doel 1650 woningen toe te voegen in de periode 2023-2029.