Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1913094
Steller: Roos Langendijk
Datum commissie: 10 mei 2022
Datum raadsvergadering 5 juli 2022

Team: PM
Teammanager: Henk de Bruijn
Portefeuillehouder: Kholoud Al Mobayed en Marjon van der Ven
Ambtelijk opdrachtgever: Peter Entius
E-mail: r.langendijk@hoorn.nl

Onderwerp
Woningdifferentiatie in centrumgebied Kersenboogerd

Agendering
Ter meningsvormende bespreking in de Algemene Raadscommissie

Bijlagen

1	Kaart plangebied en CBS-buurten centrumgebied Kersenboogerd
2	Rapport Stec Groep - Doorontwikkeling Kersenboogerd
3	Rapport Inbo – Studie inbreidingslocaties Hoorn Kersenboogerd
4	Sociale cijfers en woningbezit in plangebied
5	

Vragen van het college aan de raadscommissie voor de meningsvormende bespreking zijn:

- Hoe staat de raad ertegenover geen sociale huur toe te voegen aan centrumgebied Kersenboogerd, om zo de kwetsbaarheid van dit gebied niet verder te vergroten?
- Hoe staat de raad ertegenover om in te zetten op het toevoegen van huur en koop in het middensegment in centrumgebied Kersenboogerd?
- Wat wil de raad het college verder nog meegeven met betrekking tot woningdifferentiatie in centrumgebied Kersenboogerd?

Samenvatting
Het grote aandeel sociale huurwoningen is de kern van de kwetsbaarheid van centrumgebied Kersenboogerd. Een meer diverse woningvoorraad zorgt voor een betere sociale stabiliteit. Dit kan met een mix aan maatregelen bereikt worden. Het college heeft een aantal vragen voor u over woningdifferentiatie in centrumgebied Kersenboogerd. In de meningsvormende bespreking kunt u aangeven wat u het college wilt meegeven voor het definitieve raadsvoorstel.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Op 22 oktober 2021 heeft wethouder Al Mobayed de toezegging gedaan om met de raad in gesprek te gaan over woningdifferentiatie in centrumgebied Kersenboogerd. Woningdifferentiatie hier is onderdeel van de vijf sporenaanpak van het programma Kansen voor de Kersenboogerd, vastgesteld door de raad op 8 december 2020. Centrumgebied Kersenboogerd kent een hoge concentratie sociale huurwoningen in de laagste huurklassen en dat is de kern van de kwetsbaarheid van dit gebied. Om te zorgen voor sociale stabiliteit in het gebied, en ook om bewoners meer keuzemogelijkheid te bieden, is een diverse woningvoorraad nodig. Een kapitaalkrachtigere bevolkingssamenstelling maakt het centrumgebied minder kwetsbaar. Vanwege de aanleg van het HVC-warmtenet in ditzelfde gebied gaat Intermaris nog

dit jaar starten met de verduurzaming van de sociale huurwoningen. Het tijdspad van deze verduurzaming en de aanleg van het warmtenet zijn medebepalend voor de aanpak van de woningdifferentiatie. Intermaris heeft aangegeven plannen te hebben voor het toevoegen van woningen in centrumgebied Kersenboogerd. Met een richting voor de aanpak van de woningdifferentiatie kunnen deze plannen daar de gewenste bijdrage aan leveren.

Belang
Toewerken naar een vitale woningvoorraad vraagt tijd, inzet en een plan van aanpak. Er zijn keuzes nodig voor de huidige woningvoorraad in centrumgebied Kersenboogerd en de onderverdeling daarbinnen, alsook in de rol die de gemeente aanneemt in de doorontwikkeling van de woningvoorraad op deze plek. De mening van de raad geeft richting aan de te maken keuzes.

Centrale vraag
Op welke manier wil de raad komen tot een meer diverse woningvoorraad in centrumgebied Kersenboogerd?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Door te zorgen voor een diverse woningvoorraad ontstaat een meer gebalanceerde bevolkingssamenstelling en wordt centrumgebied Kersenboogerd een sociaal leefbaarder gebied.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
Dit voorstel heeft geen concrete bijdrage aan de duurzaamheidsambitie. Wanneer er keuzes gemaakt zijn voor woningdifferentiatie in centrumgebied Kersenboogerd, draagt de uitvoering daarvan bij aan de global goals gezondheid en welzijn, en veilige en duurzame steden.

4. Kaders

Notitie Ruimtelijke kaders voor centrumgebied Kersenboogerd, 26 oktober 2021
Hierin staan de volgende ruimtelijke kaders:
- buurtjes maken en anonimiteit opheffen, binnenterreinen vooral toegankelijk te maken voor bestemmingsverkeer;
- inbreiding voor een grotere woningdifferentiatie, bouwen van woningen in het middensegment voor huur en koop en opwaarderen van de sociale woningvoorraad voor een vitale woonwijk;
- concentreren en mogelijk optimaliseren van parkeervoorzieningen, zodat de auto niet het beeld van de openbare ruimte overheerst en het aandeel lege parkeervakken afneemt waar mogelijk;
- verbeteren van fiets- en voetgangersroutes door deze te accentueren;
- eenrichtingsverkeer langs de grachten, onderzoeken, zodat deze kwaliteit van het centrumgebied beter beleefd wordt en het langzaam verkeer meer de ruimte krijgt;
- voorkomen van hittestress: groen voor steen;
- opvangen van piekbuien in de openbare ruimte, in de groenzones of onder de bestrating;
- betere overgang van privé naar openbaar, door aanpassing van portieken, de verblijfskwaliteit van straten te vergroten, meer groen en andere vormen van herinrichting van de openbare ruimte.

Integraal Beeldkwaliteitsplan buitenruimte en architectuur centrumgebied Kersenboogerd, 26 oktober 2021
Hierin staan spelregels voor de architectuur, inrichtingsprincipes voor de buitenruimte, en een vertaling hiervan naar voorgestelde maatregelen per buurt en kansen voor het hele gebied.

Kadernotitie Intensiverings- en Hoogbouwvisie, 20 april 2021
Hierin staan drie definities van basishoogten, met accenten en uitschieters, en de gebieden waar deze definities gelden. Centrumgebied Kersenboogerd is één van deze gebieden.

Samenwerkingsovereenkomst Centrumgebied Kersenboogerd Gemeente Hoorn - Intermaris, 20 april 2021
Hierin staan afspraken over ambitie, doel en inzet van beide partijen voor de gezamenlijke uitvoering van de zes kernopgaven van de toekomstvisie centrumgebied Kersenboogerd.

Raadsbesluit vijf sporenaanpak, 8 december 2020
Vaststelling van het uitvoeringsprogramma van de toekomstvisie van centrumgebied Kersenboogerd, dat bestaat uit de volgende 5 sporen:
1. warmtenet, riolering en openbare ruimte;
2. woondifferentiatie, inbreiding en herinrichting binnenterreinen;
3. OV-knooppunt, winkelcentrum en voorzieningen
4. sociale aanpak;
5. veiligheid.

Woonvisie 2020-2025, 20 oktober 2020
Hierin staan kaders, ambities en opgaven geformuleerd rondom wonen. De gewenste verdeling per wijk is 30-30-40, volgens de woonvisie.

Toekomstvisie centrumgebied Kersenboogerd, 10 december 2019
Vaststelling van de Toekomstvisie centrumgebied Kersenboogerd op 10 december 2019, dat erop is gericht om dit gebied leefbaar te houden en aantrekkelijker te maken.

Verordening doelgroepen sociale woningen en middenhuur, 21 juni 2019
Deze verordening definieert onder andere de doelgroepen voor sociale huur en middenhuur.

Programmaplan Kansen voor de Kersenboogerd, 18 december 2018
Vaststelling Programmaplan Kansen voor de Kersenboogerd op 18 december 2018, waarvan het doel is de wijk toekomstbestendig te maken. Een van de strategische doelen is de kwaliteiten van het centrumgebied zichtbaar te maken en kansen beter te benutten. Er is noodzaak te investeren in het verbeteren van de (sociale) veiligheid, sociale samenhang en leefbaarheid in het centrumgebied.

5. Argumenten

In de Toekomstvisie voor centrumgebied Kersenboogerd is een plangebied vastgesteld (zie bijlage kaart). Uit een analyse blijkt dat de wijk Kersenboogerd-Noord en ook de buurten daarbinnen sociaal gezien niet goed scoren ten opzichte van Hoorn. Het percentage sociale huur komt neer op 84% van het totaal aantal woningen in het plangebied. Bij deze sociale woningen gaat het grotendeels om huren in de laagste klassen (zie bijlage sociale cijfers en woningbezit). Woningdifferentiatie moet het gebied meer in balans brengen. Dit kan met een mix aan maatregelen waarbij een aantal uitgangspunten richting kunnen geven. Eén daarvan is geen sociale huur toe te voegen aan centrumgebied Kersenboogerd.

Vraag van het college:
Hoe staat de raad ertegenover geen sociale huur toe te voegen aan centrumgebied Kersenboogerd, om zo de kwetsbaarheid van dit gebied niet verder te vergroten?

Voor Hoorn is 30-30-40 als gewenste verdeling per wijk opgenomen in de woonvisie, dat wil zeggen 30% goedkoop, 30% midden en 40% duur. Te komen tot deze verdeling is een puzzel op de schaal van onze stad. Voor het plangebied Kersenboogerd is de gewenste verdeling niet reëel als we kijken naar de huidige woningverdeling. Bij een gelijkblijvend aantal sociale huurwoningen, betekent dit een toename van bijna 3850 woningen. Een aanzienlijke afname van het aantal sociale huurwoningen is geen voor de hand liggende optie, vanwege de vraag naar sociale huur in Hoorn die dan elders een plek moet krijgen.

In centrumgebied Kersenboogerd gaat het vooral om het toevoegen van andere categorieën dan sociale huur, zodat kapitaalkrachtigeren zich er vestigen. Het is belangrijk om te beseffen dat sturen op menging

in buurten met name zorgt voor een gelijkere verdeling van de ongelijkheid. Het houdt niet in dat de huidige bewoners minder kansarm of minder kwetsbaar worden, daarvoor is sociaal ingrijpen nodig. Het Planbureau voor de Leefomgeving (onderdeel van ministerie van I&W)[1] adviseert in te grijpen in de compositie van de bevolking wanneer er sprake is van structurele ruimtelijke clustering van armoede en werkeloosheid. Dit helpt de mensen indirect door het verbeteren van het gebied. Menging helpt ook in de tolerantie en erkenning van verschillen met 'anderen' en draagt langs deze weg bij aan de sociale veiligheid in een buurt. Het is wel zaak om kritisch te blijven op de manier van menging, want mensen hebben het liefst gelijkgestemden om zich heen wonen.

In 2021 is door Stec Adviesgroep onderzoek gedaan naar het marktpotentieel voor extra woningen in centrumgebied Kersenboogerd (zie bijlage). Het advies van Stec komt in het kort hierop neer:
- Stuur op koopwoningen en appartementen in het centrumgebied van de Kersenboogerd.
- Stuur in het centrumgebied van de Kersenboogerd in de eerste plaats op toevoeging van koopwoningen en daarnaast op extra vrije sectorhuurwoningen.
- Stuur in het centrumgebied op appartementen en nultredenwoningen. Voeg grondgebonden woningen toe bij voorkeur buiten het centrumgebied.
- Wanneer er wel wordt gekozen voor toevoeging van sociale huur in de Kersenboogerd, stuur dan op de duurdere categorieën sociale huur. Op (middel)langere termijn kan deze doelgroep positieve effecten hebben op de sociale cohesie in de wijk.

Vraag van het college:
Hoe staat de raad ertegenover om in te zetten op het toevoegen van huur en koop in het middensegment in centrumgebied Kersenboogerd?

Voor de menging van de buurten is geen gulden snede te benoemen. Hoe dan ook moet een mix van maatregelen worden ingezet om te komen tot betere verdeling tussen sociale huur en de overige categorieën. Hierbij zijn zowel Intermaris als marktpartijen belangrijke partners. Het college ziet in ieder geval onderstaande maatregelen als mogelijkheden.

Woningtoewijzing:
- Screening van potentiële bewoners om de zorgvraag voortijdig in beeld te hebben en/of om te beoordelen of iemand 'geschikt' is voor deze buurt. Screening kan alleen informeel plaatsvinden, bijvoorbeeld door middel van een intakegesprek.
- Toewijzingsregels qua doorstroming inzetten voor de spreiding van kwetsbaren.
- Creëren van woongemeenschappen en de woningen daarbinnen alleen toewijzen aan potentiële bewoners die zich conformeren aan de voorwaarden van de woongemeenschap.
- Vrije toewijzingsruimte benutten. Een woningcorporatie heeft 7,5% vrije toewijzingsruimte en dat is in overleg uit te breiden naar 15%. Opgemerkt moet worden dat het Intermaris vrij staat om dit naar eigen inzicht te doen.

Opwaarderen en verkoop:
- Vergroten van het aandeel sociaal bereikbaar of het omzetten van sociale huur naar middeldure huur. Dit kan bijvoorbeeld door het samenvoegen appartementen of door deze op een andere manier op te waarderen.
- Verkopen van sociale huurwoningen onder de sociale koopconstructie. In de jaarschijf 2022 van de prestatieafspraken met Intermaris is vastgelegd hierover in het eerste half jaar van 2022 nadere afspraken te maken.
- Verkopen van sociale huurwoningen zonder sociale koopconstructie.

[1] Planbureau voor de Leefomgeving: De verdeelde triomf (2016).

Inbreiden:
In de ruimtelijke kaders, vastgesteld door de raad in oktober 2021, is opgenomen dat woningdifferentiatie bereikt wordt door inbreiding en door opwaarderen van de bestaande sociale woningvoorraad. Inbreiden kan kleinschalig plaatsvinden door het sluiten of meer besloten maken van bouwblokken. Neveneffect is dat dit bijdraagt aan de sociale veiligheid en aan duidelijkheid in ruimtelijke structuren. Enkele grotere locaties lenen zich voor inbreiden, onder de voorwaarde van een goede balans tussen de openbare ruimte en de gebouwde omgeving. Inbreiden kan in het plangebied op 2 manieren:

- Inbreiden door gebruik te maken van de openbare ruimte.
- Inbreiden door huidige sociale huurwoningen te slopen en hier meer woningen voor terug te bouwen, met toevoeging van andere woningcategorieën.

Het grootste effect is te verwachten met het instrument inbreiden. Door bureau Inbo is een studie naar inbreidingslocaties in centrumgebied Kersenboogerd uitgevoerd. Hierbij is vooral gekeken naar kansrijke gemeentelijke locaties; de locaties met uitsluitend Intermaris eigendom zijn buiten beschouwing gebleven. De studie toont aan dat er binnen en deels net buiten het centrumgebied ruimte is voor zo'n 550 appartementen op gemeentelijke locaties. Met Intermaris worden de mogelijkheden verder verkend.

Vraag van het college:
Wat wil de raad het college verder nog meegeven met betrekking tot woningdifferentiatie in centrumgebied Kersenboogerd?

De woningdifferentiatie is onderdeel van de vijf sporenaanpak, een integrale aanpak om te komen tot een leefbaar en toekomstbestendig centrumgebied Kersenboogerd. Het heeft met alle andere sporen een verbinding, waarbij het sociale spoor hier al benoemd is. De zogenaamde 'OV-knooppuntontwikkeling' kan worden benut om zowel de kwaliteit van de woningvoorraad als die van de openbare ruimte te verbeteren. Door passend op bepaalde plekken te intensiveren kan meer en betere openbare ruimte worden gecreëerd en het stenige karakter van met name het gebied binnen de grachten worden omgevormd tot een aantrekkelijk straatbeeld. De aanleg van het warmtenet speelt hier ook een rol, deze moet geen belemmering vormen voor de woningdifferentiatie. Kleinschalige toevoeging van woningen kan zorgen voor grotendeels afgesloten bouwblokken. Hierdoor ontstaat een groter gevoel van veiligheid, doordat de huidige anonimiteit van de openbare ruimte ermee wordt opgeheven.

6. Maatschappelijk draagvlak

Bewoners en winkeliers hebben positief gereageerd op de toekomstvisie. Als vervolg op de gezamenlijk opgestelde Toekomstvisie centrumgebied Kersenboogerd is de vijf sporenaanpak is ontwikkeld met Intermaris. Met Intermaris wordt hier uitvoering aan gegeven. De gezamenlijke verkenning van de mogelijkheden voor woningdifferentiatie in de centrumgebied Kersenboogerd is inmiddels gestart.

Intermaris heeft ruim 200 huisbezoeken afgelegd in de buurt Patio-Pergola-Prieel om de bewoners mee te nemen in de verduurzaming van de huurwoningen en de aansluiting op het warmtenet. Voor volgende buurten wordt gekozen voor een gezamenlijke aanpak. Deze buurtaanpak komt in de uitvoering neer op acties/activiteiten gericht op verduurzaming woningvoorraad en buitenruimte, revitalisering woningen en buitenruimte, sociaal vlak en op participatie (bij mogelijke onderwerpen).

7. Financiële consequenties

Dit voorstel, waarover op 10 mei 2022 een meningsvormende bespreking plaatsvindt, heeft geen financiële consequenties. De raad neemt bij deze bespreking geen besluiten.

8. Communicatie

Na de raadscommissie wordt de inbreng van de raad verwerkt in een definitief voorstel. De inbreng wordt ook gedeeld met Intermaris, als onderlegger voor de gezamenlijke gesprekken over woningdifferentiatie in centrumgebied Kersenboogerd. Indien de inbreng ook relevant is voor HVC of andere belanghebbenden, wordt deze ook met hen gedeeld.

9. Realisatie

Op basis van de uitkomsten van de meningsvormende bespreking op 10 mei 2022 stelt het college een raadsvoorstel op. Hierover gaat de raad op 5 juli 2022, volgens de huidige bestuurlijke planning, een besluit nemen. Na dit besluit wordt een plan van aanpak opgesteld, waarbij de woningdifferentiatie tot stand komt via concrete projecten voor centrumgebied Kersenboogerd en via (prestatie)afspraken met Intermaris.

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester