Agendapunt 5.2 Compagnie 1 - Vaststellen nota van uitgangspunten en kennisnemen van memo versnellen woningbouw

Algemene raadscommissie 10 oktober
Technische vragen Partij van de Arbeid

1. Hoe is de verhouding in de te bouwen woningen (39% sociaal, 24% midden en 37% duur) tot stand gekomen en waarom wijkt dit aantal af van de regionale afspraak van minstens 65% te realiseren nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment?

   Antwoord:
   De aantallen en percentages zijn tot stand gekomen vanuit de wens om in dit project meer sociale huur te realiseren dan in vergelijkbare projecten in Hoorn en om te komen tot een verwachte haalbare businesscase. Meer sociale huur in het project moet gedragen worden door meer dure woningen. Daarbij spelen ook het maximale laadvermogen van de locatie, de typologie van de woningen, het draagvlak in de omgeving en de parkeernomen een rol om uiteindelijk tot een evenwichtige woonwijk te komen die passend is op de locatie. De afwijking in de door het Rijk en de gemeente gewenste regionale afspraak van 65% betaalbaar is beperkt en deze afspraak geldt niet op projectniveau, maar op regionaal niveau. De kwaliteit van een evenwichtige woonwijk is bij de totstandkoming van de segmentering ook van belang.

2. Is er bij de verhouding van de te bouwen woningen rekening gehouden met de stagnerende verkoop van nieuwbouwwoningen in het dure segment?

   Antwoord:
   De woningnood is vooralsnog in alle segmenten aanhoudend groot. De lessen die zijn geleerd bij bijvoorbeeld de verkoop van de Rozenbuurt kunnen door de ontwikkelaar van de middel dure en dure woningen meegenomen worden in de uitwerking van de plannen.

3. Is er ruimte voor aanpassingen in het bouwplan om de verhouding tussen middel dure en dure woningen te wijzigen, en zo ja, welke implicaties heeft dit voor de business case en het totale aantal woningen?

   Antwoord:
   Er is beperkt ruimte voor aanpassing. Het huidige plan gaat uit van 255 woningen, maar enkele woningen meer of minder is mogelijk. Uitgegaan wordt van circa 260 woningen. Dit biedt enige flexibiliteit bij de uitwerking van de plannen. Uitgangspunt is minimaal 100 sociale huurwoningen.

4. Is het mogelijk om naast middel dure en sociale huurwoningen, ook middel dure en goedkope koopwoningen toe te voegen aan het plan, en zo ja, welke implicaties heeft dit voor de business case en het totale aantal woningen?

   Antwoord:
   De vraag naar middel dure huurwoningen in Hoorn is aanwezig. Op veel locaties lukt het niet om deze te realiseren. Om deze te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat er enige omvang is. Door middel dure koop in het project toe te voegen gaat dit ten koste van de middel dure huur. Omdat middel dure koop op diverse andere locaties in Hoorn wordt ontwikkeld is dat onwenselijk. Hetzelfde geldt voor het toevoegen van goedkope koop. Dit zou ten koste gaan van de sociale huur. Startpunt voor deze ontwikkeling is het realiseren van extra sociale huur. Het omzetten naar sociale koop gaat hiermee niet samen.