



Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2138672
Steller: J. Hoek
E-mail: j.hoek@hoorn.nl

Team: GRF
Teammanager: M. van der Horst

Onderwerp

Rapport van de rekenkamer d.d. maart 2024 (Ipsos I&O), "Effectiviteit woonbeleid Hoorn".

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Rapport RK Hoorn "Effectiviteit woonbeleid Hoorn"
2	Incl. de bestuurlijke reactie op de uitkomsten van het rapport door het college van B & W
3	
4	
5	

De raad besluit:

de onderstaande aanbevelingen uit het rapport "Effectiviteit woonbeleid Hoorn", over te nemen:

Aanbevelingen:

1. Actualiseer de woonvisie, rekening houdend met de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Neem in de woonvisie de afspraken uit het coalitieakkoord en de regionale woondeal mee en ook de actuele woningbehoeftecijfers, inclusief de benodigde woningen voor statushouders, arbeidsmigranten senioren en mensen met een zorgvraag.
2. Heldere kaders geven de raad meer mogelijkheden om te controleren en om (bij) te sturen. Concretiseer en prioriteer doelstellingen. Stel een beperkte set SMART doelstellingen vast die aansluiten bij de wettelijke taken: voldoende woningen en huisvesting van doelgroepen.
3. De Omgevingsvisie geeft aan dat Hoorn een ontwikkelgemeente is. Er zijn zoeklocaties aangewezen voor het toevoegen van woningen. Het exacte proces, de daadwerkelijke weging en toetsing en de prioritering van (nieuw)bouwplannen moet nog nader worden uitgewerkt. Beoordeel daarbij of vigerende kaderstellende nota's zoals de hoogbouwvisie en mobiliteitsvisie toereikend zijn om dergelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk te maken.
4. Zorg ervoor dat het college in staat is om samen met de marktpartijen (woningcorporaties en ontwikkelaars) de doelstellingen te realiseren. Wees als raad terughoudend in het willen (bij)sturen op eerder gemaakte afspraken met marktpartijen. Heroverweeg de rol van de raad bij het vaststellen van de prestatieafspraken.
5. Geef het college de opdracht om te gaan werken met de landelijk geadviseerde planvoorraad van 130% om uitval op te kunnen vangen. Stel daar ook ambtelijke capaciteit voor beschikbaar.
6. Geef het college de opdracht om een woonmonitor te ontwikkelen. Ga daarbij uit van daadwerkelijke realisatie (oplevering) en niet van omgevingsplanruimte. Veel informatie is (openbaar)

beschikbaar, maar niet in een vorm die voor raadsleden toegankelijk is. Vanuit de inhoud van de woonvisie zou het logisch zijn wanneer de raad per kalenderjaar een overzicht krijgt van:

- Het aantal toegevoegde woningen aan de woningvoorraad, realisatie minus sloop (BAG).
- Het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad (waarstaatjegemeente.nl).
- Het aandeel opgeleverde sociale huurwoningen (woningcorporaties, ontwikkelaars).
- Het aandeel opgeleverde woningen in het middensegment (ontwikkelaars).
- Realisatie van huisvesting voor bijzondere doelgroepen (gemeente, zorgpartijen, woningcorporaties).

Deze monitor kan worden aangevuld met bijvoorbeeld:

- Afgegeven bouw- en splitsingsvergunningen (gemeente).
- Aantal inschrijvingen op de wachtlijst voor sociale huur (woningcorporatie).
- Gerealiseerde omgevingsplanruimte (gemeente).

7. Vraag het college om in de monitor de meerjarige trendontwikkeling aan te geven zodat duidelijk wordt in hoeverre de realisatie in lijn is met de doelen. Vraag als raad inzicht in de knelpunten die in de praktijk optreden. Vraag aan het college geïnformeerd te worden over de benodigde randvoorwaarden (regelingen, capaciteit, bijdrage andere overheden et cetera). En vraag aan het college om scenario's zodat de raad kan bijsturen.

Samenvatting

De gemeente Hoorn heeft in 2019 de visie 'Meer stad worden' vastgesteld met daarin een duidelijke probleemanalyse. De gemeente Hoorn vergrijsst, de economische groei blijft achter en de gemeente Hoorn weet onvoldoende hoger opgeleiden aan de stad te binden. Op termijn kan dat leiden tot een gebrek aan voorzieningen en tot een krimp van de bevolking.

Om dat te voorkomen is een nieuwe impuls nodig: nieuwe woningen die jongeren kunnen vasthouden en aantrekken, maar die ook aantrekkelijk zijn voor ouderen.

De gemeente wil 'meer stad worden' en wil woningbouw stimuleren. Dat houdt in dat de gemeente een ontwikkelgemeente wil zijn en blijven. Hierbij hoort het sturen op de woningmarkt.

De woningmarkt moet aansluiten op de wensen van de inwoners en inspelen op de veranderende woonwensen. Ook moet er ruimte geboden worden voor nieuwe woonconcepten voor jongeren en hoger opgeleiden.

Speerpunten die door de raad in het verleden zijn vastgesteld, werken niet altijd meer, zoals "doorstroming in de sociale huurmarkt en naar middenhuurwoningen wordt ondersteund".

In de woonvisie staat dat de gemeente Hoorn streeft naar 10.000 – 12.000 extra woningen in Hoorn. Dit op grond van de 30 – 30 – 40 verdeling. Dat betekent dat 30 procent goedkoop moet zijn (sociale huur of sociale koop), 30 procent midden duur en 40 procent in het duurdere segment.

Nadere afspraken zijn gemaakt om in de huidige coalitieperiode 500 woningen per jaar te bouwen, en na deze periode 1.000 woningen per jaar. Daarmee realiseert Hoorn in totaal 6.000 woningen tot 2030. Dat betekent dat de overige 4.000 tot 6.000 woningen zijn voorzien voor de periode na 2030. Het ontbreekt voor de woningen die na 2030 gerealiseerd moeten worden aan concrete locaties. Zonder uitbreilocaties zullen de woningen gerealiseerd moeten worden binnen de bestaande stad. Hiervoor zijn wel zoeklocaties aangewezen in de Omgevingsvisie maar zijn nog geen concrete ontwikkellocaties in beeld.

De lokale ambities worden ook beïnvloed door diverse regionale en landelijke ontwikkelingen en afspraken. Uit onderzoek uit 2023 blijkt dat de nieuwbouwprognoses uit 2018 waarop de woonvisie is gebaseerd, te laag waren. Regionaal vertaalt de nieuwe prognose zich in een nieuwbouwopgave van ca. 1.300 woningen per jaar, duidelijk hoger dan de 800 à 900 woningen die zijn afgesproken in het regionale woonakkoord.

1. Inleiding: reden van het voorstel en centrale vraag.

De raad wordt gevraagd om kennis te nemen van de analyses uit het rekenkamerrapport en de aanbevelingen waar nodig te bevestigen dan wel over te nemen.

De raad kan aan de hand van de behandeling een advies tegemoet zien van de commissie, en een besluit nemen over de te nemen vervolgstappen.

De **centrale vraag** luidt dan: kan de raad zich vinden in de analyse van de rekenkamer en welke gevolgen verbindt de raad hieraan, of op welke wijze wil de raad de aanbevelingen overnemen en oppakken?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Analyse van het woonbeleid is van belang voor het verder ontwikkelen van de gemeente Hoorn en het realiseren van voldoende huisvesting voor de juiste doelgroepen.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Analyse van het woonbeleid is van belang voor de verdere ontwikkeling van de gemeente Hoorn, inclusief het duurzaam gebruik van grondstoffen, ruimte en middelen.

4. Kaders

Zie het rapport voor een overzicht van de geldende kaders bij woonbeleid.

5. Argumenten

In zijn algemeenheid is de gemeente verantwoordelijk voor voldoende woningen binnen de gemeentegrenzen die voldoen aan landelijke regelgeving en voor de huisvesting van doelgroepen. De realisatie van de woningen gebeurt echter door externe (markt)partijen. Gemeenten kunnen aan de realisatie nadere (kwalitatieve) randvoorwaarden stellen.

Anterieure overeenkomsten

Een belangrijk instrument hiervoor is het sluiten van anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars waarin per project de aantallen en typen te bouwen woningen worden vastgelegd. Anterieure overeenkomsten geven de gemeente de nodige grip op nieuwbouw. Nieuw beleid kan alleen niet met terugwerkende kracht (zomaar) worden doorgevoerd. Een landelijk probleem is dan ook de lange doorlooptijd van ontwikkelingen.

Prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie

Verder worden er prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties gemaakt. In tegenstelling tot wat gebruikelijk is, worden deze in Hoorn jaarlijks vastgesteld door de gemeenteraad, en niet door het college.

Dit is volgens de Rekenkamer in de praktijk niet effectief.

De raad is geen partij in de onderhandelingen dus kan niet meesturen. Een onbedoeld neveneffect is dat de woningcorporatie huiverig is voor meer concrete afspraken.

Doelgroepenverordening

De doelgroepenverordening bepaalt onder meer de definities van sociale huur en koop en welke doelgroepen recht hebben op een sociale huurwoning of sociale koopwoning. De doelgroepenverordening is in 2023 aangepast nadat bleek dat de in de verordening genoemde bedragen voor sociale koop te laag waren om de gewenste woningen te kunnen bouwen. Tegelijkertijd is de instandhoudingstermijn van sociale huur verhoogd van 10 jaar naar 25 jaar. Door deze aanpassingen sluit de doelgroepenverordening beter aan bij de gemeentelijke doelen en sturingsmogelijkheden.

Harde en zachte bouwplannen in zicht

De gemeente heeft een overzicht van alle plannen van ontwikkelaars en woningcorporaties om woningen toe te voegen. Een belangrijk project is De Poort van Hoorn. Als alle plannen door zouden gaan, dan kunnen er tot 2030 zo'n 500 woningen per jaar gerealiseerd worden. Er is beperkt ruimte voor planuitval in de huidige plannen, waarbij voor veel plannen geldt dat de planning nog 'zacht' is (er is nog geen omgevingsplan vastgesteld). Naast de woningbouwplanning heeft de gemeente Hoorn projecten en afspraken om huisvesting voor arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners te organiseren.

Strategie en concrete actiepunten

In de Woonvisie 2020-2025 is er (ondanks de sterke vergrijzing in Hoorn) weinig aandacht voor ouderenhuisvesting of langer zelfstandig thuiswonen. Het ontbreken aan een strategie en concrete actiepunten heeft consequenties gehad. De afgelopen jaren is er niet ingezet op de bouw van voldoende woningen. In juli 2023 hebben de Westfriesie gemeenten met woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties het Westfries WoonZorgPact (WFWZP) gesloten. Het doel is om in 2030 zo'n 2.200 geclusterde en geschikte woningen voor ouderen te hebben in de regio. Ten tijde van dit onderzoek waren de doelen nog niet uitgewerkt in plannen of afspraken.

Nieuwe initiatieven

De lokale samenwerking tussen gemeente en marktpartijen kreeg afgelopen jaren een impuls door nieuwe initiatieven. De belangrijkste daarvan is de oprichting van de overlegclub de Woningmakers, waaraan de gemeente Hoorn, woningcorporaties en ontwikkelaars deelnemen. Tegelijkertijd zijn interne processen verbeterd, wat heeft geleid tot een betere sturing op de prioritering en voortgang van projecten. Op dit moment beschikt de gemeente naar eigen zeggen over voldoende capaciteit voor de lopende aanvragen, maar is er onvoldoende capaciteit om nieuwe initiatieven in behandeling te nemen en voor de monitoring van de oplevering van woningen.

De rekenkamer doet zeven aanbevelingen voor verbeteringen, te beginnen met actualisatie van de woonvisie.

Reactie op de aanbevelingen door het college

Het college kan zich vinden in de zeven aanbevelingen. Bij een viertal aanbevelingen willen men de raad enkele punten meegeven.

Aanbeveling 1

Actualiseren van de woonvisie is goed, mist rekening gehouden wordt met de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. De nieuwe regering kan invloed hebben op de gestelde eisen.

Aanbeveling 4

Het college onderschrijft uw aanbeveling om terughoudend om te gaan met het bijsturen van gemaakte afspraken met ontwikkelaars. Bijsturen kan grote gevolgen hebben op de haalbaarheid van woningbouwontwikkelingen. Het heroverwegen van de rol van de raad bij het vaststellen van de prestatieafspraken bespreekt het college graag verder met de raad.

Aanbeveling 5 en 6

Het college wil de raad meegeven dat beide aanbevelingen financiële gevolgen hebben. Op dit moment moeten wij rekening houden met bezuinigingen. De raad moet zich zodoende realiseren als men deze opdrachten aan het college wil geven dat zij hier ook de financiële middelen voor beschikbaar stelt.

Ouderenhuisvesting

In het rapport is een conclusie dat de gemeente weinig aandacht heeft gehad voor ouderenhuisvesting of langer zelfstandig thuiswonen. Het ontbreken aan een strategie en concrete actiepunten heeft consequenties gehad. Er zou niet ingezet zijn op de bouw van voldoende woningen.

Het college staat niet achter deze conclusie. Het beleid van Meer Stad Worden is ingezet door de naderende vergrijzing. Om de stad leefbaar te houden wordt ingezet op het vasthouden van jongeren. Op het gebied van woningbouw hebben we dit ingevuld door het toevoegen van woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Deze woningen zijn met name geschikt voor ouderen om de doorstroming op gang te brengen. Hierdoor komen de eengezinswoningen vrij voor startende gezinnen. In de Woonvisie en in het Woonakkoord is deze gewenste beleidsontwikkeling omschreven. In de woningbouwprojecten komt dit terug. Projecten zoals het WillemszHof, de oude hockeyvelden Nieuwe Steen en het Knarrenhof Risdam zijn gericht op ouderen. Daarnaast zet de gemeente ook aanvullende activiteiten in om ouderen te ondersteunen bij het langer zelfstandig thuiswonen. Naar mening van het college is aan dit onderwerp veel aandacht besteed.

6. Maatschappelijk draagvlak

De gemeente heeft ingezet op het ontwikkelen van een goede regionale samenwerking en samenwerking met marktpartijen via overleggen. De afspraken die de gemeente maakt kunnen op draagvlak rekenen bij de externe partijen en de samenwerking verloopt goed. Nadrukkelijk wordt

genoemd dat de gemeente ook bij tegengestelde belangen vooraf in gesprek gaat en partijen betreft bij het verbeteren van het eigen beleid (zoals de doelgroepenverordening).

7. Financiële consequenties

n.v.t.

8. Communicatie

Communicatie over het rapport en de uitkomsten, vindt in eerste instantie plaats vanuit de rekenkamer.

9. Realisatie

Nieuwe kaders bij woonbeleid of de wijze van uitwerken van de aanbevelingen door de Rekenkamer, is aan de raad om te bepalen.

Hoorn, 26 augustus 2024,

vanwege de onafhankelijke positie van de Rekenkamer is dit een technisch raadsvoorstel, voorbereid vanuit de griffie van de gemeente Hoorn voor de behandeling in commissie en raad,

De griffier van de gemeente Hoorn,
M. van der Horst

<digitale ondertekening>