GEMEENTE HOORN

Gemeente Hoorn
Nieuwe Steen 1
Postbus 603
1620 AR Hoorn
T 0229 25 22 00
www.hoorn.nl

Contactpersoon
I. Lubrun

Zaaknummer: 2137133

Aan de leden van de raad

Hoorn, ~ 4 APR. 2024

Onderwerp: Middeldure woningen plan De Compagnie 1

Beste leden van de raad,

Op 26 maart 2023 is het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan besproken in de algemene raadscommissie. Tijdens deze behandeling heeft wethouder Helling gewezen op een verschil in de omschrijving van het programma van de middeldure woningen in het plan. In de Nota van Uitgangspunten (vastgesteld op 27 oktober 2023) is opgenomen dat alle 71 middeldure woningen in het plan in het *huursegment* zullen komen. In het Stedenbouwkundig Plan staat vermeld (pagina 27) dat dit zowel *huur- als koopwoningen* mogen zijn. In deze brief lichten we toe waarom het college voorstelt om zowel huur- als koopwoningen toe te staan.

Het Rijksvastgoedbedrijf ontvangt vanuit de markt veel zorgen over het middeldure programma. Marktpartijen wijzen op de problemen met de financiële haalbaarheid van middeldure huurwoningen. Dit heeft te maken met onzekerheid over nieuw rijksbeleid dat op dit moment wordt voorbereid.

Als de gemeente de ruimte geeft om zowel middeldure huur- en koopwoningen te realiseren, zal dat ten goede komen aan de haalbaarheid van het plan en daarmee de wens om de 100 sociale huurwoningen zo snel mogelijk te realiseren. Daarnaast zal de mogelijkheid van middeldure woningen ten goede kunnen komen aan de kwaliteit van het plan, zoals bijvoorbeeld de haalbaarheid van (half)verdiept parkeren.

Als deze ruimte wordt geboden betekent dit overigens niet dat er geen middeldure huurwoningen kunnen komen. We zien soms bij andere plannen dat hier alsnog voor wordt gekozen. Het geeft marktpartijen de mogelijkheid om een afweging te maken.
Wij stellen daarom voor om zowel middeldure huur- als koopwoningen in het plan toe te staan. Aan de markt wordt daarnaast meegegeven dat de gemeente bij voorkeur een mix ziet tussen middeldure koop- en huurwoningen en een variatie in de prijzen (waarbij niet voor alle woningen de maximaal toegestane prijzen gelden). Het stedenbouwkundig plan kan dan worden vastgesteld zoals nu voorgelegd.

Concreet betekent dit dat in afwijking van de nota van uitgangspunten:
71 middeldure woningen huur en koop worden toegestaan

Middeldure koop	maximale verkoopprijs	€ 390.000,- (prijspeil 2024)
Middeldure huur	maximale huurprijs	€ 1.135,- per maand (prijspeil 2024)

De hoogte van de maximale verkoopprijs volgt uit de vastgestelde nota van uitgangspunten, waarin is aangegeven dat er sprake is van een dure woning vanaf € 355.000. Dit was de Rijksgrens voor betaalbaar wonen 2023. In 2024 heeft het Rijk deze grens vastgelegd op € 390.000,-.

De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd. De wijze van indexeren is vastgelegd in de Doelgroepenverordening. In de concept anterieure overeenkomst is een anti-speculatiebeding voor 5 jaar en een zelfbewoningsplicht opgenomen voor middeldure koopwoningen. Hiermee wordt voorkomen dat de middeldure koopwoningen direct voor een hoger bedrag worden doorverkocht of verhuurd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hoorn

de secretaris

de burgemeester