Advies Algemene raadscommissie Gemeente Hoorn d.d. 23 november 2021

Onderwerp: Prestatieafspraken Intermaris, VH De Boog en gemeente Hoorn 2021-2025, jaarschijf 2022
Zaaknr.: 1881632

Advies: De **commissie** is overwegend positief over de jaarschijf 2022, die voortkomt uit de prestatieafspraken 2021-2025. De **commissie** adviseert om dit voorstel als B-punt te agenderen op de raadsvergadering van 14 december 2021 en de behandeling toe te spitsen op de eventueel ingediende raadsinstrumenten.

Hoofdlijn discussie commissie

De **commissie** is overwegend positief over de jaarschijf 2022, die voortkomt uit de prestatieafspraken 2021-2025. Er zijn een aantal zorgpunten en fractie **EénHoorn** oppert om aansluiting te zoeken bij Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties voor concrete ondersteuning en expertise.

Tekort aan bouwlocaties en financiën om sociale huurwoningen te realiseren

In de jaarschijf wordt aangegeven dat er een tekort is aan bouwlocaties en financiën voor de bouw van sociale huurwoningen. De **commissie** vraagt de wethouder bouwlocaties beschikbaar te stellen zodat meer woningen gebouwd kunnen worden, waarbij de Glasbak, hoogbouw of buiten de gemeentegrenzen als mogelijkheden worden benoemd. Fractie **DRP** oppert rigoureuze stadsvernieuwing waarbij meer geanticipeerd wordt op vraag en aanbod. Om de nieuwbouw te versnellen, verwijst fractie **EénHoorn** naar modulair bouwen. Verder wordt aandacht gevraagd voor de stijging van de huurprijs.
Verder wordt door verkoop van sociale huurwoningen financiële ruimte gecreëerd. Om deze sociale huurwoningen niet definitief uit de voorraad te halen, wordt naast het anti-speculatiebeding de koopgarant (wederom) als optie genoemd. Fractie **EénHoorn** overweegt een raadsinstrument. Fractie **Sociaal Hoorn** geeft aan akkoord te kunnen gaan met verkoop van sociale huurwoningen als deze aan de gemeente worden verkocht, zodat de voorraad op peil blijft. Fractie **Christen Unie** oppert de 30% goedkoop alleen in te zetten voor sociale huurwoningen. Mocht Intermaris niet kunnen voldoen aan de vraag naar sociale huurwoningen, verwijst de **commissie** naar de inzet van andere corporaties.
Tenslotte vraag de **commissie** uitleg naar de opmerking dat binnen de Poort van Hoorn te weinig aandacht is voor gemengde wijken (30-30-40).

Reactie wethouder

De afspraken zijn een uitvloeisel van de meerjarenafspraken die door de raad zijn vastgesteld. Het tekort aan bouwlocaties is bekend bij wethouder **Van der Van** en daarover zijn zij in gesprek. Om de bouw te versnellen, wordt al gebruik gemaakt van modulair bouwen, o.a. in de Siriusstraat, en wordt samengewerkt met andere corporaties. Hierbij is Intermaris de spin in het web. De zorgen over de huurverhoging heeft de wethouder ook. De landelijke lijn – 0,5% wordt aangehouden. Wethouder **Van der Ven** zal dit blijven monitoren en de raad daarbij informeren over de huurstijgingen.
De motie verkoop sociale huurwoningen wordt door de wethouder uitgevoerd, waarbij Het anti-speculatiebeding al in doelgroepenverordening is opgenomen. Verder is de verkoop aan de zittende huurders gestart, nu de voorraad grondgebonden woningen van Intermaris relatief groot is. Deze worden voor de verkoop eerst verduurzaamd. De mogelijkheden van een koopgarantconstructie worden nog onderzocht en wethouder **Van der Ven** komt daar de 1e helft van 2022 op terug. Nu al bestaat er een plicht de woning bij verkoop eerst aan te bieden aan Intermaris, daarbij is geen terugkoopplicht. Voor de evenwichtige verdeling 30-30-40 is ook oog binnen de Poort van Hoorn, al moet het wel betaalbaar blijven om te investeren in de gebieden. Met Intermaris wordt gekeken naar de mogelijkheden.

Bouwen voor kwetsbaren

Met name fractie **ChristenUnie** benoemt de wijkaanpak en het principe van sterke wijken. ‘Housing first’ is goed en nodig, waarbij de vraag is of 5 huizen voldoende is om aan de vraag te voldoen. Fractie **Tonnaer** verwijst in het verlengde naar Skaeve Huse. Daarnaast vragen Leekerweide en De omring ook om bouwlocaties.

Bouwen voor kwetsbaren
Wethouder **Van der Ven** draait met Intermaris de pilot 'Housing first' in Hoorn met 3 tot 5 woningen. De uitbreiding naar Westfriesland is nog niet opgestart. De woonzorginstellingen komen terug in het woonakkoord en wordt in regioverband opgepakt. Eerst zal geïnventariseerd moeten worden hoeveel woningen zij (nodig) hebben en hoe deze verspreid zijn over regio.

Overige
- Fractie **EénHoorn** wijst erop dat in de jaarschijf de uitbreiding van de Bobeldijk niet is benoemd en overweegt een raadsinstrument.
- Fractie **ChristenUnie** vraagt of verhuizen naar een kleinere woning met behoud van eigen huur mogelijk is ter stimulering van de doorstroming.
- Fractie **VVD** ziet dat het percentage vrije toewijzing van 7,5% verhoogd mag worden naar maximaal 15%. Hoe gaat Intermaris daarmee om?
- Fractie **Hoorn Lokaal** vraagt naar de uitgestelde oplevering van de woningen op de Siriusstraat en in welk jaar deze tellen.
- Fractie **CDAHoorn** oppert een mogelijkheid om een basisniveau van onderhoud af te spreken en overweegt een amendement.

Reactie wethouder
- Wethouder **Van der Ven** verwijst naar de aparte afspraken die gemaakt zijn voor de woonwagen-bewoners. In de volgende prestatieafspraken kunnen deze explicieter terugkomen.
- Over de doorstroming met behoud huur vinden gesprekken plaats. Intermaris zet daarbij de doorstroommakelaar is en er hebben nu 30 a 32 gesprekken plaatsgevonden.
- De vrije beleidsruimte van maximaal 15% vindt de wethouder interessant. Er zijn nog geen concrete afspraken voor uitbreiding van de lage middenhuur. Wethouder **Van der Ven** zegt toe dat zij naar de raad terug komt als er concrete plannen zijn.
- In de Siriusstraat is het eerste 1e blok in 2021 opgeleverd, de rest volgt in 2022 en telt ook mee in 2022.

Toezeggingen
Wethouder **Van der Ven** zegt toe dat zij naar de raad terug komt als er concrete plannen zijn over de invulling van de 15% vrije toewijzingsruimte huurwoningen.

Alex van der Kleij, voorzitter | Judith van Kwawegen, commissiegriffier