

Advies Algemene raadscommissie Gemeente Hoorn d.d. 28 maart 2023

Onderwerp: Actualisering Doelgroepenverordening Gemeente Hoorn 2023
Zaaknr.: 2026114

Advies: De **commissie** is verdeeld over het voorstel van het college. Er worden diverse raadsinstrumenten aangekondigd. Ook heeft de **commissie** verschillende vragen en aandachtspunten voor de wethouder. Een aantal van deze vragen worden door wethouder **van der Ven** schriftelijk beantwoord voorafgaand aan de raadsvergadering. De **commissie** adviseert dit punt als A-agendapunt te agenderen voor de raad van 13 april 2023. De behandeling in de raad spitst zich toe op de ingediende raadsinstrumenten.

Hoofdlijn discussie commissie

De **commissie** onderkent de nut en noodzaak van het actualiseren van de doelgroepenverordening. Zij uit haar zorgen over de ontwikkelingen op de woningmarkt en de gevolgen die dat heeft voor inwoners. De **commissie** is verdeeld over de voorgestelde wijzigingen in de verordening. Er worden diverse raadsinstrumenten aangekondigd. Ook heeft de **commissie** verschillende vragen en aandachtspunten voor de wethouder.

Anti-speculatiebeding

De fracties **D66**, **CDAHoorn**, **Sociaal Hoorn**, **Fractie Tonnaer**, **ChristenUnie** achten de termijn voor het anti-speculatiebeding bij sociale koopwoningen van 1,5 jaar te laag.

Reactie wethouder

Wethouder **van der Ven** reageert dat de termijn van het verkoopverbod á 1,5 jaar een resultaat is van overleggen met belanghebbenden. De instandhoudingstermijn betekent wel dat de woning moet worden doorverkocht aan de doelgroep, ook ná 1,5 jaar. Het is wel mogelijk om deze termijn te verruimen.

Voorgestelde deelsegmenten

De fracties **PvdA**, **GroenLinks**, **ChristenUnie**, **ÉénHoorn** en **Liberaal Hoorn** uiten hun zorgen over de grenzen van de verschillende deelsegmenten in relatie tot de gemiddelde salarissen in de gemeente. De fracties **GroenLinks** en **ChristenUnie** voegen daar aan toe dat een starterslening niet altijd een optie is om het verschil te overbruggen. De fractie **GroenLinks** kondigt hierover een mogelijk raadsinstrument aan.

De fracties **VVD**, **CDAHoorn** en **Fractie Tonnaer** kunnen zich grotendeels vinden in de voorgestelde deelsegmenten. De fractie **D66** is kritisch over het onderdeel sociale koop, maar kan zich vinden in de voorgestelde wijzigingen bij sociale huur.

Instandhoudingstermijn

De **commissie** kan zich grotendeels vinden in de voorgestelde instandhoudingstermijnen. De fractie **Sociaal Hoorn** noemt de instandhoudingstermijn van een sociale huurwoning van 25 jaar een stap in de goede richting, maar spreekt zich uit tegen de verkoop van deze woningen.

Vermogenstoets

De fracties **D66** en **ÉénHoorn** vragen de wethouder of een vermogenstoets kan worden gekoppeld aan de inkomensgrenzen. Zo kan niet alleen naar inkomen, maar ook naar vermogen worden gekeken om de juiste woning te koppelen aan de juiste doelgroep. De fractie **D66** kondigt hierover een raadsinstrument aan.

Reactie wethouder

Wethouder **van der Ven** reageert dat dit een mogelijkheid is. Daarbij nuanceert zij dat dit wel de nodige capaciteit kost en het vermogen in sommige gevallen ook opgespaard pensioen is dat niet kan worden

gebruikt voor de aanschaf van een woning. Naar de uitvoering van een dergelijke vermogenstoets zou goed gekeken moeten worden.

Overige punten

De fractie **GroenLinks** en **VVD** vragen de wethouder hoe de kwaliteit van te bouwen woningen geborgd gaat worden in relatie tot de doelgroepenverordening.

De fractie **Fractie Tonnaer** pleit voor de bouw van woningen buiten de gemeentegrenzen.

De fractie **DRP** verzoekt om beleid voor een groeiende groep inwoners met inkomen, maar zonder vaste woning. De fractie overweegt hierover een raadsinstrument.

De fractie **CDAHoorn** stelt een drietal vragen aan de wethouder over de deelsegmenten, de maximisering van de prijsgrens en de terugkoopregeling. Deze worden door wethouder **van der Ven** schriftelijk beantwoord.

De fractie **Sociaal Hoorn** vraagt de wethouder naar de praktische uitvoering en de reikwijdte van de hardheidsclausule.

De fractie **Liberaal Hoorn** vraagt de wethouder om een overzicht van bouwlocaties waar deze woningen gerealiseerd gaan worden. Tevens vraagt zij of een erfpachtconstructie mogelijk is binnen de gemeente.

De fractie **Liberaal Hoorn** kondigt een raadsinstrument aan over de ambitie om meer stad te worden in relatie tot de doelgroepenverordening.

De fracties **Hoorn Lokaal** en **Liberaal Hoorn** vragen de wethouder naar een nadere toelichting over het 1000-woningenplan.

De fractie **Hoorn Lokaal** vraagt de wethouder naar de mogelijkheid van een terugkoopregeling in de gemeente.

Reactie wethouder

Wethouder **van der Ven** reageert dat de kwaliteit van woningen niet volledig geborgd kan worden in de doelgroepenverordening. Afspraken daarover worden doorgaans meegenomen in de planvorming. Hier worden afspraken over gemaakt met projectontwikkelaars.

Wethouder **van der Ven** zegt toe de vragen van **CDAHoorn** en **Sociaal Hoorn** schriftelijk te beantwoorden.

In beantwoording op de fractie **Liberaal Hoorn** zegt wethouder van der Ven toe de raad een totaaloverzicht te doen toekomen met locaties waar woningbouw zal worden gerealiseerd.

Wethouder **van der Ven** geeft aan dat zij met een nadere toelichting zal komen op het 1000-woningenplan.

Wethouder **van der Ven** reageert ten slotte dat de nieuwbouw wordt gerealiseerd door ontwikkelaars en een terugkoopregeling, vanwege het commerciële oogmerk van de ontwikkelaars, niet interessant is. Hoorn heeft zelf geen grondposities meer om een terugkoopregeling te realiseren.

Toezeggingen

- Wethouder **van der Ven** zegt toe de raad een totaaloverzicht te doen toekomen met woningbouwlocaties en -aantallen.
- Wethouder **van der Ven** zegt toe de vragen van **CDAHoorn** en **Sociaal Hoorn** schriftelijk te beantwoorden.

Diana Dekker, voorzitter

Boyd de Groot, commissiegriffier