Beantwoording technische vragen CDAHoorn

Agendapunt 5.1 – Prestatieafspraken Intermaris, Verenigde Huurdersorganisaties De Boog en gemeente Hoorn 2021-2025, jaarschijf 2023

Algemene raadscommissie 29 november 2022

Beste raadsleden,

De heer Brandhoff van CDAHoorn heeft op 24 november technische vragen gesteld over agendapunt 5.1 – Prestatieafspraken Intermaris, Verenigde Huurdersorganisaties De Boog en gemeente Hoorn 2021-2025, jaarschijf 2023. Onderstaand treft u de vragen en beantwoording aan.

Onder het kopje 'Goed ouder worden' staat dan men wil inzetten het ontwikkelingen van nieuwe woonconcepten.

1. *Zijn hier reeds concrete plannen voor?*
   Intermaris heeft samen met Wilgaerden ideeën gepresenteerd voor de complexen Betsy Perk en Perelaar. Deze ideeën worden momenteel besproken. In Betsy Perk zijn in overleg met de gemeente onder het programma Kansen voor de Kersenboogerd al wat veranderingen doorgevoerd of in gang gezet als de huiskamer van de buurt.

2. *In hoeverre worden de nieuwe plannen van het kabinet en recente 'nota seniorenwoningen' van de Ouderenraad Hoorn hierin meegenomen?*
   De nieuwe plannen van het kabinet verwoord in het Woonzorgprogramma worden hierin meegenomen. De Nota seniorenwoningen van de Ouderenraad Hoorn is net ontvangen, maar we gaan die tot ons nemen en het lijkt ons dat we de adviezen van de Ouderenraad ter harte nemen.

In de prestatieafspraken wordt nu opgenomen dat 30% van de totale nieuwbouw tot 2030 sociale huur is binnen de gemeente Hoorn (met verschillende verdeling afhankelijk van de wijk/buurt).

3. *De eerste 30% gaat niet alleen over sociale huur, maar ook over goedkope koop. Hoe zit het met de goedkope koop binnen het percentage? Wordt dit type woningen niet meer gebouwd in de gemeente Hoorn tot 2030?*
   In het coalitieakkoord 2022-2026 staat dat minimaal de helft van de goedkope woningen sociale huur moet worden. De verdeling die in de woonvisie vastgelegd is, is 30% goedkope woningen, 30% middeldure woningen en 40% dure woningen (in een mix van huur en koop). Deze verdeling streven wij na op wijkniveau. Uit het coalitieakkoord komt dat binnen de 30% goedkope woningen een verdeling van minimaal 15% sociale huur vastgelegd gaat worden. Wat er staat in de jaarschijf is dat we minimaal 15% sociale huur op projectniveau op gaan nemen (in wijken waar sociale huur toegevoegd kan worden) maar dat dit ook meer dan 15% (immers minimaal 15%) kan zijn. Ditzelfde geldt voor goedkope koop. Goedkope koop en sociale huur zou dus op projectniveau meer dan 30% kunnen zijn. Op projectniveau kan er een andere verdeling gehanteerd worden, omdat dat de verdeling op wijkniveau van 30-30- 40 ten goede kan komen.

In december 2019 heeft de raad een motie (ID: 408) aangenomen over de verkoop sociale huurwoningen. Hierin werd reeds gevraagd om de extra te verkopen sociale huurwoningen met een terugkoopconstructie (bijv. Koopgarant)

4. *Waarom wordt dit tot op heden nog niet gedaan?*

Intermaris onderzoekt de financiële ruimte om deze terugkoopconstructie mogelijk te maken. Deze financiële ruimte moet gevonden worden in het niet-Daeb gedeelte van de woningcorporatie. Die financiële ruimte moet verdeeld over worden over Purmerend en

Hoorn en over sociale koop en middeldure huur. In 2023 wordt de extra verkoop met een sociale koopconstructie verder uitgewerkt. Als hiertoe wordt overgegaan worden de verkochte woningen gecompenseerd door extra nieuwbouw van sociale huurwoningen. Hierover maakt Intermaris afspraken met De Woningmakers en de gemeente Hoorn middels een convenant.

Tevens werd gesteld dat woningen met een anti-speculatiebeding verkocht dienden te worden.

5. *Zijn deze woningen in de afgelopen jaren verkocht met een anti-speculatiebeding?*

Deze reguliere woningen zijn niet verkocht met een anti-speculatiebeding. Deze woningen zijn en worden verkocht tegen marktprijs en hebben geen speculatiemogelijkheden. Deze woningen zijn wel verkocht met een zelfbewoningsplicht. Als deze woningen met korting (onder de marktprijs) waren verkocht, dan was wel een anti-speculatiebeding opgenomen.

Intermaris wil bovenop de 40 huidige te verkopen woningen, nog meer woningen verkopen. Deze worden wel met een sociale (ver)koopcontructie verkocht.

6. *Waarom wordt deze constructie niet toegepast op alle te verkopen sociale huurwoningen?*

Als de woningen niet onder de marktprijs worden verkocht is er geen reden om een antispeculatiebeding op te nemen. Deze woningen zijn wel verkocht met een zelfbewoningsplicht. Als deze woningen met korting (onder de marktprijs) waren verkocht, dan was wel een antispeculatiebeding opgenomen.

7. *Aan hoeveel woningen wordt gedacht om extra te verkopen, uitgesplitst per jaar?*

Er wordt gedacht aan 500 woningen verspreid over de jaren tot 2030, maar alleen als afspraken gemaakt kunnen worden over nieuwbouw van (extra) sociale huurwoningen, zodat de voorraad sociale huurwoningen niet afneemt en zelfs kan groeien naar 10.000 huurwoningen in 2030.