GEMEENTE HOORN

Aan de leden van de raad

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

Contactpersoon
I. Lubrun

Zaaknummer: 2031269

Hoorn, 13 oktober 2023

Onderwerp: Woningbouwprogramma De Compagnie 1

Beste leden van de raad,

Afgelopen dinsdag is het raadsvoorstel met onderwerp De Compagnie 1 besproken in de commissie. Het voorstel staat op de agenda van de raadsvergadering van 17 oktober aanstaande.

In de commissie is onder meer gesproken over het woningbouwprogramma dat voor de locatie De Compagnie 1 wordt voorgesteld. In de nota van uitgangspunten was opgenomen dat er ca. 255 woningen kunnen komen. Deze waren als volgt verdeeld: 100 sociale huurwoningen (39%), 61 middeldure huurwoningen (24%) en 94 dure woningen (huur of koop) (37%).

Een aantal partijen heeft aangegeven graag meer middeldure woningen in het plan te zien. Wethouder Helling heeft daarop de toezegging gedaan in overleg te gaan met het Rijksvastgoedbedrijf om na te gaan of er mogelijkheden zijn om nog iets aan te passen aan het voorgestelde programma. Uit dat overleg is gebleken dat we ruimte zien om tegemoet te komen aan de wens van deze partijen.

Nadere toelichting bij het voorgestelde programma
Graag willen wij u allereerst een toelichting geven op de complexiteit bij de totstandkoming van een verdeling tussen de verschillende segmenten. Er is namelijk uitgebreid onderzoek gedaan door het projectteam om het optimum te vinden tussen alle verschillende 'knoppen waaraan gedraaid kan worden'. Daarbij is bijvoorbeeld rekening gehouden met de wens om zoveel mogelijk woningen te creëren, waarvan minimaal 100 sociale huurwoningen. Maar hebben ook de parkeernormen, de impact op de mobiliteit, een passende bouwhoogte en bouwmassa, voldoende ruimte voor groen en verblijven tussen de bouwblokken en een goede mix in het woonprogramma om te komen tot een goed woon- en leefklimaat een belangrijke rol gespeeld.

Een goede mix van sociale, middeldure en dure woningen is voor De Compagnie 1 van groot belang. Als gekozen wordt voor een te eenzijdige doelgroep kan de leefbaarheid onder druk komen te staan. Door het mengen van verschillende woningprijscategorieën in de buurt wordt dit risico verkleind. Verschillende doelgroepen zullen samen meer zorgdragen voor hun buurt en dat gaat gepaard met meer sociale cohesie. Dit zorgt er ook voor dat de verschillende bewoners een betere aansluiting op de samenleving hebben met een meer divers netwerk.

Bij de totstandkoming van het programma is ook aandacht geweest voor de financiële haalbaarheid. Om de woningen te kunnen realiseren zullen forse investeringen moeten worden gedaan. Bijvoorbeeld om het plangebied bouwrijp te maken en om het aan te laten sluiten op omliggende infrastructuur.
Daarnaast zijn in de Nota van Uitgangspunten ambities verwerkt op het gebied van duurzaamheid en het toevoegen van kwaliteit, door middel van bijvoorbeeld half-ondergrondse parkeergarages onder de dure en middeldure woningen.

Noch de gemeente noch het Rijksvastgoedbedrijf zal de woningen echter zelf realiseren. Het Rijksvastgoedbedrijf zal de locatie (naar verwachting in twee fasen) verkopen, waarna de woningbouwcorporatie en private ontwikkelaars de woningen zullen realiseren. Een ontwikkelaar zal dat alleen doen als er voldoende financiële draagkracht in de herontwikkeling zit, mede gezien de huidige economische ontwikkelingen. Als dat niet het geval is, bestaat het risico dat ingeboet moet worden op de kwaliteit van onder meer voornoemde ambities. Daarnaast bestaat ook het risico dat het voor een ontwikkelaar onmogelijk wordt om over te gaan tot de bouw van de woningen. Gezien de huidige woningnood is dat uiteraard een zeer ongewenst scenario.

Dit heeft ertoe geleid dat in de Nota van Uitgangspunten een programmering tot stand is gekomen die 63% betaalbare woningbouw waarborgt. Wijzigingen in een onderdeel van de mix van relevante factoren, zoals het woonprogramma, heeft direct consequenties voor de andere onderdelen in het plan. Het effect van (grote) aanpassingen is dat partijen opnieuw aan de tekentafel moeten, wat ten koste gaat van de beoogde versnelling van met name de 100 sociale huurwoningen.

Verkenning mogelijkheden met Rijksvastgoedbedrijf
Na de bespreking in de raadscommissie heeft overleg plaatsgevonden met het Rijksvastgoedbedrijf. Gezamenlijk is gezocht naar een oplossing om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen uit de raad en toch snelheid te houden in het proces. In de Nota van Uitgangspunten is aangegeven dat het aantal woningen nog iets kan wijzigen (zie pagina 15 nota van uitgangspunten).

In de huidige opzet is rekening gehouden met een ruime beukmaat (de beukmaat bij een nieuwbouwwoning is de bruto breedte van een woning, dus de maat inclusief de buitenmuren) van de woningen. De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf zien ruimte om (deels) te schuiven in de beukmaat en diepte van de middeldure woningen, waardoor er nog een aantal extra woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de aangegeven bouwmassa. Het half-verdiepte parkeren in de middeldure en dure bouwblokken biedt nog ruimte om een aantal extra parkeerplaatsen te maken.

Dat zou betekenen dat er circa 10 extra woningen in het plan kunnen worden ingepast. Beperkende factor voor het realiseren van meer woningen is bijvoorbeeld het laadvermogen van het plangebied en de impact op de mobiliteit. Een onderwerp dat in de participatie ook uitgebreid aan de orde is geweest.

Met het Rijksvastgoedbedrijf is daarom de afspraak gemaakt dat dit in het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt, waarbij 10 (of meer indien mogelijk) extra woningen in het middeldure segment zullen worden opgenomen.

Met de toevoeging van deze 10 woningen wordt de verdeling van het programma als volgt: 100 sociale huurwoningen (38%), 71 middeldure (huur)woningen (27%) en 94 dure woningen (huur of koop) (35%). Daarmee is het in de Woondeal opgenomen percentage van 65% betaalbare woningen gewaarborgd.

Tijdens de raadscommissie is ook gevraagd of de nota van uitgangspunten kan worden opgeknipt en daarmee voor wat betreft de sociale huurwoningen vooruitlopend op de rest kan worden vastgesteld, zodat dit onderdeel toch versneld kan worden uitgevoerd. Zoals hierboven aangegeven hangen de verschillende onderdelen zo nauw met elkaar samen, dat het niet mogelijk is om de nota van uitgangspunten op te knippen. Aanpassingen in het aantal woningen heeft bijvoorbeeld gevolgen voor de percentages van alle drie de segmenten. Daarom wordt de Nota van Uitgangspunten als geheel voorgelegd ter vaststelling, rekening houdend met de voorgestelde aanpassing van het aantal middeldure huurwoningen en bovenstaande toezegging tot uitwerking daarvan in het stedenbouwkundig plan.

We vertrouwen erop dat we met de toevoeging van 10 extra middeldure woningen tegemoet zijn gekomen aan de wens van de raad.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hoorn

de secretaris | de burgemeester