Technische vragen ÉénHoorn

Agendapunten:

5.1 Meningvormend voorstel half verdiept parkeren oude hockeyvelden

5.2 Nota van Uitgangspunten ontwikkeling Jan Willemszstraat 18

5.4 Raadsbrief vaststelling Nota van Uitgangspunten Koopvaarder 1

Algemene raadscommissie 11 oktober 2022

Beste raadsleden,

De heer Vinkenborg van fractie ÉénHoorn heeft op 4 oktober 2022 technische vragen gesteld over agendapunten 5.1, 5.2 en 5.4. Onderstaand treft u de vragen en beantwoording aan.

Geacht college,

Op 11 oktober bespreken wij meningsvormend de plannen halfverdiept parkeren Hockeyvelden, nieuwbouw Jan Willemszstraat en het raadsvoorstel nota van Uitgangspunten Koopvaarder.

Drie agendapunten over woningbouwenplannen.

Dat realisatie van het project Willemsstraat zorgt voor een betere verhouding 'woningen in de categorieën goedkoop - middelduur-duur, met parkeren op eigen terrein' stemt ons op voorhand enthousiast. Maar over de wijze waarop hebben wij vragen.

Wij zien deze drie agendapunten dus in een breder geheel, in het licht van eerdere kaders. Een aantal vragen zouden wij u toch hebben gesteld als we later dit jaar de prestatieafspraken met Intermaris gaan bespreken.

Het is volgens ons belangrijk uit te zoomen en woningbouwplannen in de brede context van onze kaders (bijv: meer differentiatie per wijk) en in relatie tot elkaar te beschouwen. Maar voor wat betreft het plan Wilemszstraat willen we ook graag weten of we voor de specifieke situatie in Hoorn-Noord wel de juiste woningen toevoegen om te komen tot goede mix in de wijk.

Deze vragen hebben er ook mee te maken dat wij nog preciezer willen weten hoe het zit met de invulling van de zg 30-30-40 in Hoorn (het liefst op wijkniveau). Bij de tweede categorie '30' wordt uitgegaan van ook het realiseren van 'goedkope koopwoningen' met een koopprijs tot 2 ton. Hiervoor gebruiken wij in Hoorn ook de term 'sociale koop', en wij zouden graag willen weten dat dan is en hoe dat wordt ingevuld (komt terug bij de prestatie-afspraken).

Wij zien die goedkope koop nergens en misschien dienen we met elkaar nog eens goed te gaan kijken naar de definities van 30-30-40 en of die verhoudingen - gelet ook op de extra druk op de sociale woningmarkt onder meer door de komst van meer statusouders en het feit dat steeds meer mensen geen woning meer kunnen kopen.

1. *Kunt u een overzicht verstrekken van hoe bij nieuwbouw in de afgelopen jaren invulling is gegeven aan 30-30-40? Een dan vooral wat betreft de zogenoemde goedkope koop en de middelhuur?*

Reactie: Er wordt gestuurd op gevarieerde wijken met een 30 / 30 / 40 verhouding en daardoor kennen niet alle individuele projecten in bestaande wijken de 30 / 30 / 40 verhouding. De 30 – 30 – 40 verhouding passen wij dus niet toe op projectniveau, maar op wijkniveau. De gemeente houdt geen overzicht bij van de verkoopprijzen van gerealiseerde woningen.

2. *In de nota van uitgangspunten bij het plan Willemsweg lezen wij: Minimaal één derde van de woningen zal vallen in prijscategorie midden (koop). In het huidige conceptplan vallen circa 50% van de woningen in de categorie midden (€ 200.000 tot de NHG-grens). Is het echt zo dat de helft van de woningen 2 ton gaat kosten?*

Reactie: Gezien de verdeling in de wijk Hoorn Noord, met een hoog percentage goedkoop, is ervoor gekozen om voor de Jan Willemszstraat alleen middeldure en dure woningen toe te staan. Op die manier groeien we op wijkniveau weer naar een betere verdeling 30 – 30 – 40. In het huidige plan is sprake van 55% middelduur en 45% duur.

Een speerpunt van de door de raad in 2020 aangenomen Woonvisie is: 'inzetten op een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaaleconomische status per wijk'; De visie eindigt met een actielijst.

3. *Heeft u conform punt 4. van de actielijst van de Woonvisie al in kaart gebracht 'de huidige verhouding goedkoop, middelduur en duur per wijk' - zoals voor 2020 stond gepland - kunt dit deze 'kaart' met de raad delen.*

Reactie: de verhouding goedkoop, middelhuur en duur per wijk is in 2020 in kaart gebracht. Vanwege de prijsstijgingen is dit overzicht niet meer actueel. Wel geeft het een beeld van de verschillen per wijk. Wij werken aan een nieuwe versie.

Verdeling woningbouwcategorieen per wijk	Goedkoop	Midden	Duur
Doel	30	30	40
Totaal	45%	39%	16%
Bangert en Oosterpolder	15%	46%	39%
Binnenstad	31%	43%	26%
Blokker	30%	35%	35%
Grote Waal	64%	32%	4%
Hoorn-Noord	46%	32%	22%
Kersenboogerd-Noord	77%	23%	1%
Kersenboogerd-Zuid	38%	46%	16%

Nieuwe Steen	14%	56%	30%
Risdam-Noord	69%	27%	4%
Risdam-Zuid	46%	45%	10%
Venenlaankwartier	44%	34%	22%
Zwaag	41%	43%	16%

(N.b. Dit overzicht is gebaseerd op WOZ-waarde en niet op verkoopwaarde)

4. *Bent u in staat - en zo ja op welke termijn - de raad te informeren over de voortang van de uitvoering van de Woonvisie? Dit zou wat onze betreft ook een tussenrapportage mogen zijn die meegenomen kan worden bij behandeling later dit jaar van de prestatieafspraken.*

Reactie: De woonvisie geeft het kader aan waarnaartoe wordt gewerkt met het woonbeleid. Op 16 november a.s. wordt de gemeenteraad in een informatiebijeenkomst nader geïnformeerd over het woonbeleid en de verwachte veranderingen. Daarin wordt onder andere ingegaan op de doelgroepenverordening, een onderzoek naar de verschuiving van de prijscategorieën en de opkoopbescherming.

Namens de fractie ÉénHoorn

Robert Vinkenborg