

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2029275
Steller: B. Haubrich
Datum commissie: 17 september 2024
Datum raadsvergadering

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: M. van der Ven
E-mail: b.haubrich@hoorn.nl

Onderwerp

Woningbouwverdeling

Agendering

Ter meningvormende bespreking in de Algemene Raadscommissie

Bijlagen

1	Notitie Woningbouwverdeling Goedkoop, midden en duur
2	Motie 25 Eerlijke woningen – 8 november 2022
3	Raadsbrief Onderzoek woningbouwverdeling – 22 maart 2023
4	Motie 1 Eerlijke verdeling segmenten – 13 april 2023
5	

Vragen van het college aan de raadscommissie voor de meningvormende bespreking zijn:

- Kan de raadscommissie zich vinden in de conclusies uit de notitie Woningbouwverdeling?
- Hoe wil de raadscommissie de nieuwe streefwaarden borgen in het woonbeleid?

Samenvatting

In het coalitieakkoord 2022-2026 en de motie van 8 november 2022 over Eerlijke woningen is gevraagd naar een onderzoek over de woningbouwverdeling. Het onderzoek is uitgevoerd en een notitie is opgeleverd. Hierin staan drie conclusies:

- 1) Aansluiten bij de eisen van het Rijk en hanteren van een woningbouwverdeling van 30-35-35 als uitgangspunt per nieuwe ontwikkellocatie. Hiervan kan afgeweken worden indien een wijkvisie of samenstelling van de bestaande wijk hiervoor aanleiding geeft.
- 2) Erkennen dat de verschuiving van 30-30-40 naar 30-35-35 negatieve financiële impact heeft, maar ook voordelen oplevert voor woningzoekenden.
- 3) De onderverdeling binnen de categorie middelduur te handhaven, omdat deze de gemeente de mogelijkheid geeft om gericht te sturen op het woningbouwprogramma.

Aan de raadscommissie wordt gevraagd hoe zij staan tegenover deze conclusies.

Borging van de nieuwe streefwaarden kan in het nog op te stellen Volkshuisvestingsprogramma (opvolger woonvisie) of via een apart raadsvoorstel. Aan de raad wordt gevraagd hoe zij deze streefwaarden willen borgen.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

In het coalitieakkoord en de motie van 8 november 2022 over Eerlijke woningen is gevraagd naar een onderzoek over de woningbouwverdeling.

Belang

Onderzoek laat zien of en welke verschuiving van de woningbouwcategorieën goedkoop, middel en duur wenselijk en haalbaar is, om daarmee de woningmarkt verder in balans te brengen en doorstroming te bevorderen.

Centrale vraag

Op welke manier wil de raad dat het nieuwbouwprogramma eruit ziet?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

In Hoorn vindt iedereen een passende en betaalbare woning.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Voor dit onderzoek niet van belang.

4. Kaders

Woonvisie Hoorn 2020-2025: een nieuwe koers (2020)

- Hoorn wil inzetten op de groei van de stad, streven naar een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaaleconomische status per wijk, werken aan een duurzamere woningvoorraad en een betere doorstroming in de sociale- en midden categorie.
- Het uitgangspunt bij nieuwbouw is dat projecten kwalitatief aansluiten bij de vraag van woningzoekenden. Het regionale kwalitatieve afstemmingskader is hierbij leidend.
- De gemeente Hoorn streeft naar 12.000 extra woningen in Hoorn tot 2040. Minimaal 50% van de woningbouwopgave moet in een straal van 1.200 meter rondom het station worden gebouwd.
- De gemeente wil de komende vijf jaar elk jaar 500 nieuwe woningen aan de voorraad toevoegen.

In het coalitieakkoord 2022-2026 is afgesproken om 6.000 woningen tot 2030 te realiseren. In het coalitieakkoord 2022-2026 en de motie van 8 november 2022 over Eerlijke woningen is gevraagd naar een onderzoek over 30-30-40 en 30-40-30.

Woondeal Noord-Holland Noord - Provincie Noord-Holland (2023)

Op 15 maart 2023 hebben het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeenten in de regio Noord-Holland Noord een woondeal gesloten. Deze heeft het uitgangspunt om voor 2030 ruim 12.500 woningen te realiseren in Westfriesland. Afgesproken is om gemiddeld binnen de gemeente 65% van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment (goedkoop en middelduur) te realiseren en te streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad.

5. Argumenten

Vraag 1: Kan de raadscommissie zich vinden in de conclusies uit de notitie Woningbouwverdeling?

Door de gemeenteraad is gevraagd of de woningbouwverdeling 30-30-40 nog aansluit bij de huidige woontrends. Deze vraag komt voort uit het coalitieakkoord en de motie van 8 november 2022 over Eerlijke woningen. De raad wil weten of 30-40-30 of 40-30-30 meer aansluit bij de huidige praktijk. Begin 2023 is tussen de gemeenten in Noord-Holland Noord, de provincie Noord-Holland en het Rijk de woondeal Noord-Holland Noord gesloten. Hierin is de afspraak gemaakt om 65% van de woningen in de betaalbare categorieën, waarvan 30% sociale huur in de bestaande voorraad, te realiseren. Het Rijk heeft daaropvolgend een wetwijziging ingezet waarin deze eisen ook wettelijk worden geborgd. De vraag uit het coalitieakkoord en de motie zijn hierdoor ingehaald door deze aankomende wettelijke eisen. Om

de gevolgen van deze nieuwe woningbouwverdeling in beeld te brengen is een notitie over de woningbouwverdeling opgesteld.

De notitie gaat in op:

- definitie van de termen goedkoop, middelduur en duur;
- evaluatie van de huidige werkwijze;
- eisen uit de Woondeal Noord-Holland Noord;
- verschillenanalyse van de financiële gevolgen van de woningbouwontwikkelingen.

Definities

Voor het bepalen van de woningbouwverdeling zijn heldere definities van de prijsgrenzen noodzakelijk. De prijsgrenzen zijn op diverse plekken vastgelegd, landelijk of gemeentelijk. De prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd zodat de grenzen actueel blijven. Binnen langlopende projecten kunnen afspraken vastgelegd zijn van prijsgrenzen die toentertijd golden. Deze kunnen daarom afwijken van de huidige definities. De definities die in 2024 voor nieuwe woningbouwprojecten gelden zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Definities naar Goedkoop, middelduur en duur				
Goedkoop	Sociale huur	0	tot	868
	Sociale koop laag	0	tot	248.500
Middelduur	Middeldure huur laag	868	tot	985
	Middeldure huur hoog	985	tot	1.135
	Sociale koop hoog	248.500	tot	320.500
	Betaalbare koop	320.500	tot	390.000
Duur	Dure koop	boven		390.000

Evaluatie

Voor het bepalen van de woningbouwverdeling in een nieuw woningbouwplan worden een aantal stappen gevolgd. Ten eerste wordt bepaald hoeveel woningen gerealiseerd kunnen worden in het nieuwe woningbouwplan. Vervolgens wordt de verhouding goedkoop, middelduur en duur in de bestaande situatie per wijk bekeken. De verhouding in een wijk is van belang om toe te werken naar gemengde wijken. Daarna wordt onderzocht welk beleid van toepassing is. Sinds begin 2023 is het beleid uit de woondeal Noord-Holland Noord van toepassing. Op basis van de bestaande situatie en het beleid volgt een advies voor het woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma wordt vervolgens geborgd met behulp van de doelgroepenverordening.

Aan deze werkwijze zitten nadelen. In meerdere wijken is het aandeel sociale huur hoog waardoor sociale huur niet meer nodig lijkt. De koopwoningen stijgen daarentegen veel in waarde waardoor het lijkt alsof deze niet zijn gerealiseerd. Het gebruiken van de verdeling in de wijk levert daardoor onduidelijkheid en wordt ervaren als willekeurig.

Financiële gevolgen

In de huidige markt is het moeilijk om bij de huidige 30-30-40 regeling tot haalbare plannen te komen. Het verder verhogen van het percentage betaalbaar naar 65% leidt tot lagere grondopbrengsten die vergelijkenderwijs aanzienlijk zijn. Minimaal 12% lagere grondopbrengst bij een uitleggebied tot wel 21% lagere grondopbrengst bij een ontwikkeling in de binnenschil. Het aanpassen van de woningbouwverdeling kan dus leiden tot een verliesgevende of net sluitende exploitatie. De conclusie uit de verschillenanalyse op basis van grondopbrengsten zegt echter niets over de haalbaarheid van individuele plannen want dan spelen de te maken kosten van de locatieontwikkeling

ook een rol. Vooral de inbrengwaarde van bezit vervult daarbij een hoofdrol. Uit gesprekken met onze partners (makelaars, bouwers, beleggers, woningcorporaties) komt naar voren dat zij plannen kunnen ontwikkelen met daarin 65% in het betaalbare segment.

Conclusies

Op basis van de evaluatie, de afspraken uit de Woondeal Noord-Holland Noord en de financiële gevolgen van woningbouwprojecten zijn conclusies getrokken. In de eerste conclusie wordt een voorstel tot aanpassing gedaan van de woningbouwverdeling. De tweede conclusie gaat in op hoe de woningbouwverdeling wordt toegepast. De derde conclusie sluit aan op de motie van 13 april 2023 waarin wordt verzocht om in nieuwbouwplannen te zorgen voor een redelijke verdeling van de segmenten sociale koop en uit te sluiten dat er slechts gekozen wordt voor één segment sociale koop.

Conclusie 1 – Nieuwe streefwaarde 30-35-35

Uit de verschillenanalyse is duidelijk geworden dat aanpassing van de woningbouwverdeling financiële impact heeft. Marktpartijen hebben aangegeven een verdeling van 30-35-35 te kunnen ontwikkelen. De afspraken uit de Woondeal hebben negatieve financiële impact, maar levert ook voordelen op voor woningzoekenden.

Voorgesteld wordt daarom om de streefwaarden te wijzigen in 30-35-35, omdat:

- we hiermee meer nieuwbouw gaan realiseren voor woningzoekenden met een kleinere portemonnee;
- de gemeente hiermee voorsorteeft op het nieuwe Rijksbeleid uit de wet Versterking regie volkshuisvesting;
- het aansluiten bij het Rijksbeleid structuur en duidelijkheid geeft.

Conclusie 2 – Streefwaarde per project

Uit de evaluatie van de huidige werkwijze is duidelijk geworden dat er nadelen aan de huidige werkwijze zitten. Met name doordat er in de bestaande voorraad relatief veel sociale huur aanwezig is. Voorgesteld wordt om de woningbouwverdeling 30-35-35 als uitgangspunt te nemen per nieuwe ontwikkellocatie. Hiervan kan afgeweken worden indien een wijkvisie of samenstelling van de bestaande wijk hiervoor aanleiding geeft. Spelregels om af te wijken zijn opgenomen in de notitie.

Conclusie 3 – Onderverdeling midden categorie benutten

Binnen de categorie midden zit een nadere onderverdeling. Deze is door de raad vastgesteld in de doelgroepenverordening. Met deze onderverdeling heeft de gemeente de mogelijkheid om gericht te sturen op het woningbouwprogramma. Geadviseerd wordt om de onderverdeling binnen middelduur te handhaven, omdat deze de gemeente de mogelijkheid geeft om gericht te sturen op het woningbouwprogramma.

Vraag 2: Hoe wil de raadscommissie de nieuwe streefwaarden borgen in het woonbeleid?

Borging streefwaarde in het woonbeleid

De afspraken uit de Woondeal (65 procent betaalbare nieuwbouw waarvan 30% sociale huur in de bestaande voorraad op gemeenteniveau) heeft de gemeente na ondertekening van de Woondeal toegepast in nieuwbouw projecten. De richtlijnen zijn geland in de Nota van Uitgangspunten van de projecten die na 2022 zijn gestart zoals Compagnie 1, Maelsonstraat 18-20 en Eikstraatkwartier.

In de woonvisie staat aangegeven dat de gemeente Hoorn streeft naar een 30-30-40 verdeling. Een aanpassing van de woningbouwverdeling is een aanpassing van het woonbeleid. De gemeenteraad is hiervoor onder de huidige regelgeving het bevoegde orgaan. In aansluiting op het Rekenkamer rapport 'Effectief Woonbeleid Hoorn' kan de gemeente dit borgen bij de actualisatie van de woonvisie, rekening houdend met de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Onder de Wet versterking regie op de volkshuisvesting wordt dit een Volkshuisvestingsprogramma. In het Volkshuisvestingsprogramma kan naast nieuwe streefwaarden ingegaan worden op de afspraken uit het coalitieakkoord, de regionale

woondeal en ook de actuele woningbehoeftecijfers, inclusief de benodigde woningen voor statushouders, arbeidsmigranten, senioren en mensen met een zorgvraag. Het college adviseert hiermee te starten nadat meer zekerheid is over het aannemen van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. De nieuwe regering is net gevormd en kan invloed hebben op de gestelde eisen in de concept Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

Alternatieve borging in het woonbeleid kan plaatsvinden door de streefwaarden via een raadsbesluit aan te passen in de huidige woonvisie. Omdat dit om een betrekkelijk korte periode gaat stelt het college voor om de mening van de raad mee te nemen in het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

De notitie Woningbouwverdeling is besproken met onze partners (makelaars, bouwers, beleggers, woningcorporaties). Zij hebben aangegeven de ambities uit de woondeal te steunen.

Het maatschappelijk draagvlak onder bewoners is op dit moment niet onderzocht. Uit een recent [woonbehoefteonderzoek](#) blijft dat de behoefte aan betaalbare woningen groot is. Bij de totstandkoming van de woonvisie gemeente Hoorn is het maatschappelijk draagvlak onderzocht. Een deel van de inwoners steunt de gemeente in de strategie om de vergrijzing en ontgroening tegen te gaan.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat.

8. Communicatie

Over de notitie en de meningvormende raadscommissie vindt geen aparte communicatie plaats.

9. Realisatie

Het college neemt de uitkomst van de meningvormende bespreking in de raadscommissie mee naar het college en neemt dit afhankelijk van de reactie op de tweede vraag mee in het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma.

23 JUL 2024

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris,



de burgemeester,

