

Schriftelijke vragen aan het college (op basis van artikel 16 of artikel 55 Reglement van Orde)

Datum: 23 maart 2026																													
Zaaknummer: 1273080																													
Steller van de vragen: A.M. Mollema																													
Politieke partij: Doe mee! Molenlanden.																													
Onderwerp: Woningbouw Vogelhof Hoornaar																													
Portefeuillehouder: A. C. Bikker																													
Behandelend ambtenaren: Lia de Kievit en Charlotte Iris Dovianus																													
Toelichting: In maart 2024 heeft de raad ingestemd met het bestemmingsplan <i>“Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar”</i> . Het beoogde effect is een nieuwe woonbuurt in Hoornaar, waarin verschillende doelgroepen – starters, doorstromers en senioren – samenkomen in een duurzame, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. In het verkoopdocument is te lezen dat er, naast 6 woningen zonder maximumprijs, voor de overige 19 woningen een maximale verkoopprijs van €405.000 v.o.n. geldt (zie tabel hieronder). Wij hebben vernomen dat de ontwikkelaar deze 19 woningen, zonder prijsdifferentiatie, ook daadwerkelijk voor deze maximale prijs in de markt zet. https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/393514																													
<table border="1"><thead><tr><th>Bouwveld</th><th>Aantal</th><th>Woningtype</th><th>Maximale V.O.N.-prijs</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">2 (Rood)</td><td>6</td><td>Rijwoningen</td><td>€ 405.000,-</td></tr><tr><td>2</td><td>Hoekwoningen (levensloopbestendig)</td><td>Geen maximum</td></tr><tr><td>3 (Geel)</td><td>4</td><td>Twee-onder-een-kapwoningen</td><td>Geen maximum</td></tr><tr><td rowspan="2">5 (Blauw)</td><td>3</td><td>Rijwoningen (seniorenwoningen)</td><td>€ 405.000,-</td></tr><tr><td>2</td><td>Hoekwoningen (seniorenwoningen)</td><td>€ 405.000,-</td></tr><tr><td rowspan="2">6 (Oranje)</td><td>4</td><td>BeBo-woning (beneden seniorenwoningen)</td><td>€ 405.000,-</td></tr><tr><td>4</td><td>BeBo-woning (boven starterswoningen)</td><td>€ 405.000,-</td></tr></tbody></table>	Bouwveld	Aantal	Woningtype	Maximale V.O.N.-prijs	2 (Rood)	6	Rijwoningen	€ 405.000,-	2	Hoekwoningen (levensloopbestendig)	Geen maximum	3 (Geel)	4	Twee-onder-een-kapwoningen	Geen maximum	5 (Blauw)	3	Rijwoningen (seniorenwoningen)	€ 405.000,-	2	Hoekwoningen (seniorenwoningen)	€ 405.000,-	6 (Oranje)	4	BeBo-woning (beneden seniorenwoningen)	€ 405.000,-	4	BeBo-woning (boven starterswoningen)	€ 405.000,-
Bouwveld	Aantal	Woningtype	Maximale V.O.N.-prijs																										
2 (Rood)	6	Rijwoningen	€ 405.000,-																										
	2	Hoekwoningen (levensloopbestendig)	Geen maximum																										
3 (Geel)	4	Twee-onder-een-kapwoningen	Geen maximum																										
5 (Blauw)	3	Rijwoningen (seniorenwoningen)	€ 405.000,-																										
	2	Hoekwoningen (seniorenwoningen)	€ 405.000,-																										
6 (Oranje)	4	BeBo-woning (beneden seniorenwoningen)	€ 405.000,-																										
	4	BeBo-woning (boven starterswoningen)	€ 405.000,-																										
Wij constateren dat hiermee een groep tussen wal en schip dreigt te vallen: starters die een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning (maximaal																													

€51.537 voor eenpersoonshuishoudens en €56.910 voor meerpersoonshuishoudens), maar tegelijkertijd onvoldoende inkomen hebben om een koopwoning van €405.000 te financieren. Ter indicatie: voor een hypotheek van circa €380.000 is een bruto jaarinkomen van ongeveer €75.000 tot €85.000 benodigd.

Vraag 1: Klopt het dat de verkoopprijs van alle koopwoningen (met een maximale prijs van €405.000 v.o.n.) ook daadwerkelijk op dit niveau wordt vastgesteld, inclusief de starters (boven)woningen?

Zo nee, welke verkoopprijzen worden dan gehanteerd per woningtype?

Antwoord 1:

Ja, het klopt dat de koopwoningen een maximale verkoopprijs mogen hebben conform de betaalbaarheidsgrens van het Rijk voor koopwoningen in 2026, welke is vastgesteld op €420.000,- (v.o.n.). In 2025 was de betaalbaarheidsgrens van het Rijk voor koopwoningen vastgesteld op €405.000,-.

Vraag 2:

Indien de verkoopprijzen hetzelfde zijn (namelijk 405.000 euro): hoe beoordeelt het college de mate van differentiatie in het woningaanbod, gelet op het feit dat de beneden- en bovenwoningen dezelfde verkoopprijs hebben als de rijwoningen?

Antwoord 2:

Het college beoordeelt de differentiatie op basis van de woningtypologie. Het college hecht eraan dat er voor verschillende doelgroepen een passende woning te vinden is.

Vraag 3:

In hoeverre sluiten de gehanteerde verkoopprijzen aan bij de beoogde doelgroepen, zoals starters, doorstromers en senioren?

Antwoord 3:

De verschillende woningtypen bedienen verschillende huishoudens en woonwensen.

Vraag 4:

Deelt het college de constatering dat een groep middeninkomens tussen wal en schip dreigt te vallen?

In hoeverre is het college van mening dat hier kansen zijn gemist, mede gezien de positie van de gemeente als (voormalig) grondeigenaar?

En ziet het college nog mogelijkheden om binnen dit project bij te sturen, zodat er alsnog passend aanbod voor deze doelgroep gerealiseerd kan worden?

Antwoord 4:

Het college erkent dat middeninkomens – met name huishoudens die te veel verdienen voor sociale koop of sociale huur, maar onvoldoende financieringsruimte hebben voor een betaalbare koopwoningen (€420.000) – steeds vaker knel komen te zitten.

Hoewel er minder differentiatie in prijzen gemaakt wordt, ziet het college het als positief dat het aandeel betaalbare koop in het plan hoger is dan een derde, namelijk 46%.

Er zijn geen mogelijkheden om binnen dit project bij te sturen, omdat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.