Discussienotitie

16 september 2026
Onderwerp: Opgavebepaling Volkshuisvestingsprogramma

Zaaknummer:
Steller: B. Haubrich
Team: Wonen

Status: Eindconcept
Reden: Voor besluitvorming

Volkshuisvestingprogramma Hoorn 2026

De gemeente Hoorn is bezig met het opstellen van een Volkshuisvestingsprogramma. Op 26 mei is het college akkoord gegaan met een startnotitie voor het opstellen van dit programma. Dit is een verplicht programma onder de Omgevingswet vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting. In dit programma worden de gewenste doelen op wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid opgenomen. Om de gewenste doelen te bereiken worden de noodzakelijke inspanningen afgewogen tegen de beschikbare middelen. In deze discussienotitie worden de gewenste doelen beschreven. Ook wordt in de notitie beschreven welke inspanningen mogelijk zijn en welke middelen daarvoor nodig zijn. In de volgende fase wordt het programma geschreven.

De gemeente Hoorn wil de komende jaren versneld woningen toevoegen en tegelijkertijd de kwaliteit van de leefomgeving tenminste behouden en daar waar noodzakelijk versterken. Woningbouw vraagt hierbij om een integrale afweging tussen wonen, groen, voorzieningen en bereikbaarheid. Het versnellen met behoud van kwaliteit heeft de coalitie als prioriteit opgenomen in haar coalitieprogramma 2026-2030.

Deze discussienotitie geeft de richting van het op te stellen Volkshuisvestingsprogramma aan. De notitie biedt de basis voor de participatie. De raad wordt gevraagd of zij achter deze richting staat, welke bijdrage de raad wil leveren om versnelling aan te brengen en welke ruimte er is om maatwerk te kunnen leveren wanneer beleid een woningbouwontwikkeling vertraagt. Ook vinden met behulp van deze notitie stakeholderssessies plaats waarbij alle relevante stakeholders worden geïnformeerd en betrokken over het traject om te komen tot een Volkshuisvestingsprogramma.

Deze notitie start met de opgave waar de gemeente voor staat en de dilemma's die aan de raad worden voorgelegd. Daarna volgt de visie op wonen in Hoorn. De visie op wonen in Hoorn staat beschreven in de Omgevingsvisie en de Meerjarenvisie Sociaal Beleid. Vervolgens wordt inzicht geven in de financiële middelen die beschikbaar zijn voor woningbouw.

Vervolgens komen de opgaven van vier thema's aan bod. Dit zijn:
1) Opgave in de bestaande voorraad
2) Opgave in de nieuwbouw
3) Opgave voor de huisvesting van ouderen en aandachtsgroepen
4) Sterke wijken en gezonde leefomgeving

Per thema wordt een korte introductie gegeven op de opgave die er speelt. Vervolgens wordt beschreven welke doelstelling wordt nagestreefd. Daarna zijn de in te zetten instrumenten weergegeven. Ter afsluiting volgt de richting die het college voorstelt.

Vragen aan de raad
De opgave in het Volkshuisvestingsprogramma gaat niet over óf we willen bouwen, maar over hoe, voor wie, waar en met welke inzet. De opgave voor grote binnenstedelijke woningbouw komt voort uit de Omgevingsvisie “Meer stad om van te genieten”. Deze visie wordt verder uitgewerkt in het programma. In deze notitie geeft het college aan welke richting zij op wil gaan. Om te voldoen aan de ambities en de daaruit voortvloeiende groeiopgave zal het tempo van de woningbouw verhoogd moeten worden. Dit doen we om het woningtekort in te lopen, zodat starters, ouderen en andere aandachtsgroepen hun woonwens kunnen vervullen. Woningbouw willen we hierbij in balans ontwikkelen met groen en klimaatmaatregelen, voorzieningen en leefbare wijken. Van belang bij deze richting is de financiële positie van de gemeente. De komende jaren is er geen budget voor nieuwe structurele investeringen. De eerste vraag aan de commissie is:

- Bent u het eens met de voorgestelde lijn van het college?

Om de versnelling te realiseren gaan instrumenten ingezet worden die bijdragen aan het oplossen van vertraagredenen. Voorbeelden van vertraagredenen zijn netcongestie, parkeernormen, procedures, capaciteit en de afstemming tussen verschillende partijen. Voorbeelden van instrumenten zijn heldere kaders, sturen op tijd en financiële ondersteuning. In de praktijk neemt het aantal woningen in projecten regelmatig af tijdens het planproces. De raad heeft een rol in het ruimtelijke proces om toestemming te verlenen voor woningbouwplannen. Naar aanleiding van reacties uit de omgeving en wensen vanuit de raad worden plannen vaak aangepast, ook als zo’n plan past binnen de vastgestelde beleidskaders. Voorbeelden hiervan zijn wensen voor lagere bouwhoogtes en minder sociale huur. Deze aanpassingen kunnen bijdragen aan draagvlak, maar hebben ook als gevolg dat er minder woningen worden gerealiseerd dan oorspronkelijk gepland. Daarnaast leidt dit ook tot vertraging. Dit zet druk op onze woningbouwambitie en maakt het lastiger om het benodigde aantal woningen te realiseren. Het college wil deze vertraagreden en andere knelpunten zo veel mogelijk aanpakken om de woningbouw te versnellen. De aanpak van de knelpunten wordt uitgewerkt in het Volkshuisvestingsprogramma en staat centraal bij de uitvoering daarvan.

Ook de raad kan op verschillende manieren bijdragen aan versnelling van de woningbouw. De raad kan bijvoorbeeld een raadswerkgroep instellen die snel besluiten kan nemen bij conflicterende belangen. Ook kan de raad besluiten om woningbouwprojecten die vallen binnen bestaand beleid alleen als B-punt te behandelen. Bij gemeenteraden in andere gemeenten in Noord-Holland kan onderzocht worden welke stappen zij zetten om vertraging in woningbouw te voorkomen. De vraag aan de commissie is:

- Welke bijdrage levert de raad om versnelling in de woningbouw te realiseren?

De groei van Hoorn vraagt om ruimte voor woningen, maar ook om behoud en versterking van groen, parkeerplaatsen en kwaliteit van de openbare ruimte. Woningbouwdoelen kunnen botsen met de andere beleidsdoelen. In de praktijk komt dit vooral voor bij de keuze tussen parkeerplaatsen en groen die bij de ontwikkeling horen. Ook bij de keuze over het aandeel betaalbare woningen en de financiële haalbaarheid van een project kan de keuze leiden tot conflicterende belangen. Maatwerk en afwijkingen van beleidsdoelen kan noodzakelijk zijn om woningbouw door te laten gaan. De vraag aan de commissie is:

- Welke ruimte wil de raad het college geven om snelle woningbouw mogelijk te maken bij conflicterende belangen?

Knelpunten en kansen beïnvloeden de snelheid en haalbaarheid van de woningbouwopgave.
Dit sluit niet aan op de vraag naar woningen. Het komen van plan naar realisatie moet en kan korter. Dit vraagt om een andere samenwerkingsvorm. Door een uitvoeringsprogramma ‘Versnellen Woningbouw 2026-2036’ op te richten kan daar sturing aan geven worden. Het doel hiervan is het fors verkorten van de ontwikkeltijd van een woningbouwproject. Met een andere, meer op samenwerking

gerichte werkwijze is hierin veel tijdswinst te behalen. In dit programma wordt gestuurd op het veranderen van de werkwijzen, moet meer prioriteit komen voor snelheid in projecten en moet meer rekening worden gehouden met het belang van woningzoekenden. Voor de uitvoering van het programma is eenmalig € 500.000 nodig. Het incidentele budget is nodig voor specialistische onderzoeken, uitwerkingen en instrumenten waarmee de versnelling daadwerkelijk mogelijk wordt. Dit budget wordt opgegeven in de programmabegroting 2027. De vraag aan de commissie is:

- Staat de raad achter het college om een uitvoeringsprogramma ‘Versnellen Woningbouw 2026-2036’ op te richten?

Samenvatting voorgestelde richting van het college
1. Beter benutten van de bestaande woningvoorraad
De gemeente kan de bestaande woningvoorraad beter benutten door bijvoorbeeld kamerverhuur, woningdelen, woningsplitsing en het aanpakken van leegstand. De gemeente kan hierin faciliteren binnen de bestaande regels, actief voorlichting en begeleiding bieden of de regels verruimen en actiever sturen. Een actievere aanpak levert naar verwachting beperkt meer woonplekken op. Het college stelt daarom voor om in te zetten op het lage scenario voor beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

2. Omvang van de woningbouwopgave
Hoorn wil groeien om ook in de toekomst een leefbare en vitale stad te blijven. De keuze voor de doelgroep van de woningbouw bepaalt mede voor welke woningzoekenden Hoorn bouwt. De gemeente kan zich vooral richten op lokale woningzoekenden, maar ook bouwen voor de regionale behoefte of ruimte bieden aan een bredere, bovenregionale groei. De keuze voor een bovenregionale groei leidt tot een grotere woningbouwopgave en vraagt meer gemeentelijke investeringen, ambtelijke capaciteit en ontwikkellocaties. Het college stelt voor om in te blijven zetten op de bredere groei omdat dit aansluit bij de kaders zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie.

3. Prioriteit voor doelgroepen
De bouw van nieuwe woningen moet in samenhang worden bekeken met de al aanwezige woningen. Beide gezamenlijk kan zorgen voor een woningmarkt die is afgestemd op de wensen van de bewoners. Daarom is het nodig om keuzes te maken in de programmering van nieuwe woningen. De gemeente kan de nadruk leggen op jongeren en gezinnen, kiezen voor een evenwichtige verdeling over doelgroepen of meer ruimte geven aan ouderen. Meer levensloopbestendige woningen voor ouderen kan leiden tot doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Meer woningen voor ouderen helpt indirect ook jongeren en gezinnen, doordat woningen in de bestaande voorraad vrijkomen. De keuze voor jongeren en gezinnen heeft juist een directer effect voor deze groepen. Het college stelt voor om in te blijven zetten op ouderen om de woningvoorraad meer in evenwicht te brengen.

4. Sturen op betaalbaarheid
De gemeente kan verschillende instrumenten inzetten om betaalbaarheid te borgen. De keuze varieert van het voortzetten van de huidige instrumenten (zoals anti-speculatiebeding en inkomenstoets) tot extra maatregelen en maximale inzet op betaalbaarheid. Een hogere inzet kan woningen langer beschikbaar houden voor de doelgroep, maar vraagt meer ambtelijke capaciteit, juridische inzet en uitvoeringskosten. Het college stelt voor om in te zetten op het lage scenario voor sturen op betaalbaarheid omdat de gemeente al diverse middelen gebruikt.

5. Rol van de gemeente bij woningbouw
De gemeente kan bij nieuwe woningbouwlocaties verschillende rollen innemen. Bij een faciliterende rol reageert de gemeente vooral op initiatieven van marktpartijen. Bij een samenwerkende rol stuurt de gemeente actief mee op kwaliteit en tempo. Een actieve rol betekent dat de gemeente zelf gebiedsprogramma's opstelt en initiatieven neemt. Een actievere rol geeft meer invloed op de realisatie, maar vraagt ook meer capaciteit en financiële middelen. Het college stelt voor om in te zetten op een

meer actievere rol van de gemeente. Zonder een actievere rol is het niet mogelijk om de woningbouwdoelstellingen te behalen. Aan deze actievere houding zitten ook (financiële) risico's en zijn impopulaire maatregelen, zoals onteigening, verbonden. Welke rol de gemeente kan innemen zal verder worden onderzocht.

6. Prioriteit voor duurzaamheid
Duurzaamheid gaat in het Volkshuisvestingsprogramma niet alleen over energie en materialen, maar ook over klimaatadaptatie, groen en een gezonde leefomgeving. De gemeente kan zich beperken tot wettelijke eisen en regionale afspraken, aanvullende maatregelen stimuleren of duurzaamheid als zwaarwegend uitgangspunt hanteren. Een hogere ambitie kan bijdragen aan toekomstbestendige woningen en een gezonde leefomgeving, maar kan ook leiden tot hogere kosten en een langere of complexere ontwikkeling. Het college stelt voor om te voldoen aan de wettelijke eisen zodat de doorlooptijd van de ontwikkeling niet wordt vergroot.

7. Huisvesting van aandachtsgroepen
Voor verschillende aandachtsgroepen is passende huisvesting nodig. De gemeente kan kiezen voor concentratie op locaties nabij voorzieningen, een gebalanceerde spreiding over meerdere locaties of maximale spreiding over wijken en projecten. Spreiding kan bijdragen aan inclusieve wijken, maar kan ook leiden tot hogere kosten voor het organiseren van zorg en ondersteuning. Het college stelt voor om maatwerk te leveren per doelgroep. Sommige doelgroepen hebben een voorkeur aan concentratie en andere doelgroepen voor spreiding.

8. Investeren in sterke en gezonde wijken
Niet alle wijken hebben dezelfde opgaven. De gemeente kan daarom prioriteit geven aan wijken waar de grootste problemen liggen, woningbouwlocaties benutten om tegelijk in voorzieningen, groen en openbare ruimte te investeren of de middelen gelijkmatig over de stad verdelen. Gerichte inzet kan verbeteringen opleveren in kwetsbare wijken, terwijl een koppeling met woningbouw kansen biedt om de kwaliteit van nieuwe gebieden integraal te ontwikkelen. Het college stelt voor om als eerste de gebieden aan te pakken waar de problemen het grootst zijn. Gerichte inzet zorgt voor kwaliteitsverbetering daar waar het nodig is.

9. Rol van de gemeente bij leefbaarheid
Waar punt 8 gaat over waar de gemeente prioriteit geeft aan investeringen, gaat punt 9 over de rol die de gemeente daarbij neemt. Bij het verbeteren van leefbaarheid kan de gemeente signaleren en partijen verbinden, samenwerken met partners of zelf de regie voeren. Een actievere rol kan zorgen voor meer samenhang tussen sociale, fysieke en ruimtelijke maatregelen. Daar staat tegenover dat hiervoor meer capaciteit en middelen nodig zijn. Bij regievoering gaat het bijvoorbeeld om gebiedsprogramma's en structurele investeringen. Het college stelt voor om regie te voeren zodat impact gemaakt kan worden in de wijken waar dit nodig is. In de volgende fase wordt verder uitgezocht of de gemeente deze kosten kan dragen.

Wet Versterking regie volkshuisvesting
De wet Versterking regie volkshuisvesting zorgt ervoor dat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. Het Rijk, provincies en gemeenten kunnen zo de regie hernemen op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave in het bijzonder. Deze opgave is groot: ieder jaar moeten er landelijk 100.000 woningen worden gerealiseerd, waarvan twee derde betaalbaar en 30% sociale huurwoningen. De wet is op 23 juni 2026 aangenomen in de Eerste Kamer en treedt vanaf die datum stapsgewijs in werking. Met de wet worden de volgende doelen nagestreefd:

- Een regierol voor de overheid op hoeveel, waar en voor wie we bouwen.
- Voldoende betaalbare woningen realiseren.
- Met kortere procedures meer vaart maken met de bouw van woningen.
- Voor een eerlijke verdeling zorgen, waarbij urgent woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning.

Visie op wonen in Hoorn
Vanuit de Omgevingsvisie en de Meerjarenvisie Sociaal Beleid komt een aantal ambities naar voren die kaderstellend zijn voor het volkshuisvestingsprogramma. Deze zijn hieronder beschreven.

Omgevingsvisie van Hoorn geeft de ruimtelijke visie en ambitie op wonen in Hoorn. De gemeente Hoorn is niet een stad waar alleen gewoond wordt. Er is ook voldoende werk, zorg en onderwijs en voorzieningen om van het leven te genieten. Een belangrijke sleutel om onze gemeente nog krachtiger, completer en leefbaarder te maken ligt in het verder 'intensiveren' van de stad. We intensiveren om lokale voorzieningen in stand te houden, reisafstanden te verkleinen en te zorgen voor een efficiënter gebruik van infrastructuur. Daarom bouwen we in de gemeente tot 2040 ongeveer 10.000 tot 12.000 woningen erbij. Een deel hebben we al gerealiseerd, waardoor het nu nog gaat om ongeveer 8.500 tot 10.500 woningen. Ongeveer de helft van deze woningen bouwen we voor het jaar 2030. We zetten in op een werkwijze waarbij plannen en projecten flexibel worden ingericht (een adaptieve programmering) zodat we effectief kunnen inspelen op onzekerheden, nieuwe kansen en actuele ontwikkelingen. Daarbij houden we rekening met een plancapaciteit van 130%, zoals wettelijk verplicht is. Maar het gaat niet alleen om de aantallen woningen, maar ook om het type woningen. Met andere woorden: we bouwen de juiste woningen op de juiste plek en voor de juiste doelgroep. We willen een stad in balans zijn met een eerlijke verdeling van de ruimte en een divers aanbod dat aansluit bij de behoeften van jongeren (onder de 28 jaar), jonge gezinnen en ouderen. Het is daarom ook belangrijk dat woningbouwontwikkelingen betaalbare woonruimte bieden aan deze doelgroepen. Het is belangrijk dat de voorzieningen meegroeien en mee ontwikkelen met het aantal inwoners.

De Meerjarenvisie Sociaal Beleid van Hoorn geeft de sociale visie en ambitie op wonen in Hoorn. De algemene ambitie is om in 2040 een inclusieve, veerkrachtige en gezonde gemeente te zijn waar mensen zich thuis voelen en ruimte krijgen om mee te doen en zich te ontwikkelen. Jongeren blijven hier graag wonen en groeien in hun talenten, ouderen blijven actief en gewaardeerd, en iedereen kan zichzelf zijn — nu en in de toekomst. Hoorn is een gemeente waar iedereen mentaal en fysiek vitaal is. Er zijn voldoende zorg-, sport- en groenvoorzieningen die voor iedereen zo dichtbij mogelijk zijn. Inwoners wonen en werken met plezier in Hoorn en voelen zich betrokken bij hun buurt. Zo is Hoorn een stad waar inwoners vitaal oud(er) kunnen worden. In Hoorn doen alle inwoners mee aan de samenleving. Iedereen heeft toegang tot een toereikend inkomen, werk en betaalbare huisvesting. Zorg-, sport- en cultuurvoorzieningen zijn toegankelijk, net als passend onderwijs. Hoorn biedt zo een veilige leefomgeving om in op te groeien en oud(er) te worden. In Hoorn heeft iedere jeugdige gelijke kansen in een veilige en stimulerende omgeving met goed onderwijs, uitzicht op een baan en een woonplek. Jeugdigen blijven in onze gemeente wonen. Hoorn heeft sterke, veerkrachtige wijken waar mensen zich verbonden voelen met elkaar. Elke wijk heeft zijn eigen karakter en krijgt de aandacht die daarbij past. Samen werken we aan veilige en leefbare buurten, met ruimte voor cultuur, sport en ontmoeting. Vrijwilligers en actieve bewoners spelen hierbij een grote rol: zij zorgen ervoor dat buurten levendig en sociaal blijven. Omdat we dit samen doen, ontstaat een stad waar iedereen trots op is, en waar jongeren, professionals en mensen in vitale beroepen graag willen blijven wonen en werken.

Financiële paragraaf
In de begroting van de gemeente is structureel €53.000,- beschikbaar voor uitvoeringskosten. Deze middelen wordt ingezet voor de samenwerking Woningmakers, (regionale) woonbehoefte onderzoeken en ondersteuning van externe bureaus. Vanwege de financiële situatie van de gemeente is het onwaarschijnlijk dat er extra structurele middelen beschikbaar komen.

Voor de implementatie van de wet Versterking regie volkshuisvesting heeft de gemeente eenmalig budget ontvangen. De gemeente heeft €138.470 ontvangen. Voor het opstellen van het programma is €15.000,- gereserveerd voor de participatie. Het overige eenmalige budget kan ingezet worden voor de uitvoering van het programma. In 2026 zou de structurele uitkering aan gemeenten voor de nieuwe wettelijke taken starten. Op dit moment is nog onduidelijk welke middelen gemeenten ontvangen.

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ondersteunt gemeente tussen 2025 t/m 2029 met de regeling Realisatiestimulans. Met de Realisatiestimulans worden gemeenten ondersteund bij het realiseren van betaalbare woningen. In 2025 heeft de gemeente € 903.000 ontvangen van rijk. De bijdrage kan in de loop van de jaren aanzienlijk toenemen, zie onderstaande tabel. De bedragen kunnen veranderen vanwege uitloop en uitval van projecten. Woningen door splitsing of functieverandering kunnen worden toegevoegd. De precieze bijdrage zal na afloop van het kalenderjaar berekend kunnen worden. De middelen zitten in de Reserve Realisatiestimulans Woningbouw. Vanuit de bestemmingsreserve kan, na besluitvorming in de raad, financiering worden gehaald voor projecten die aansluiten bij het bestedingsdoel. De raad krijgt hier jaarlijks een voorstel voor voorgelegd. De middelen zijn in te zetten voor voorbereidingskosten van woningbouwprojecten en voor bijdragen aan fysieke maatregelen in de openbare ruimte. De bijdrage is voor zowel gemeentelijke grondexploitaties als faciliterende projecten.

	2026	**2027**	**2028**	**2029**
Aantal verwachte woningen	263	291	1.000	400
Geschatte financiële bijdrage	€1.841.000	€2.037.000	€7.000.000	€2.800.000

De gemeente heeft daarnaast 34,7 mln ontvangen voor de ontwikkeling van het Stationsgebied en Pelmolenpad. De bijdragen komen van het Rijk en de provincie uit de Woningbouwimpuls (WBI), OV-fonds provincie Noord-Holland en Woningbouw op korte termijn (WoKT 2.0). Het doel van de Woningbouwimpuls (Wbi) is om gemeenten te ondersteunen bij het versnellen van de bouw van meer en betaalbare woningen. Gemeenten kunnen deze impuls aanvragen voor woningbouwprojecten met een aantoonbaar publiek financieel tekort. Het OV-fonds van de provincie Noord-Holland is gekoppeld aan de provinciale programma's Openbaar Vervoer en OV-knooppunten en heeft als doel woon- en werkgebieden duurzaam met elkaar te verbinden. De regeling WoKT stelt financiële middelen beschikbaar voor de benodigde infrastructuur nabij woningbouwprojecten. Aan de subsidies zijn diverse voorwaarden verbonden, waaronder het aantal te bouwen betaalbare woningen en de start bouw van de woningen.

De provincie geeft subsidie voor inhuur van tijdelijke capaciteit en expertise voor het uitvoeren van de versnelling van een woningbouwproject dat bijdraagt aan realisatie van woningen in relatie tot de Woondeals. De gemeente Hoorn maakt hier jaarlijks gebruik van voor de inhuur van capaciteit voor diverse woningbouwprojecten. Voor 2026 is €410.160 aangevraagd.

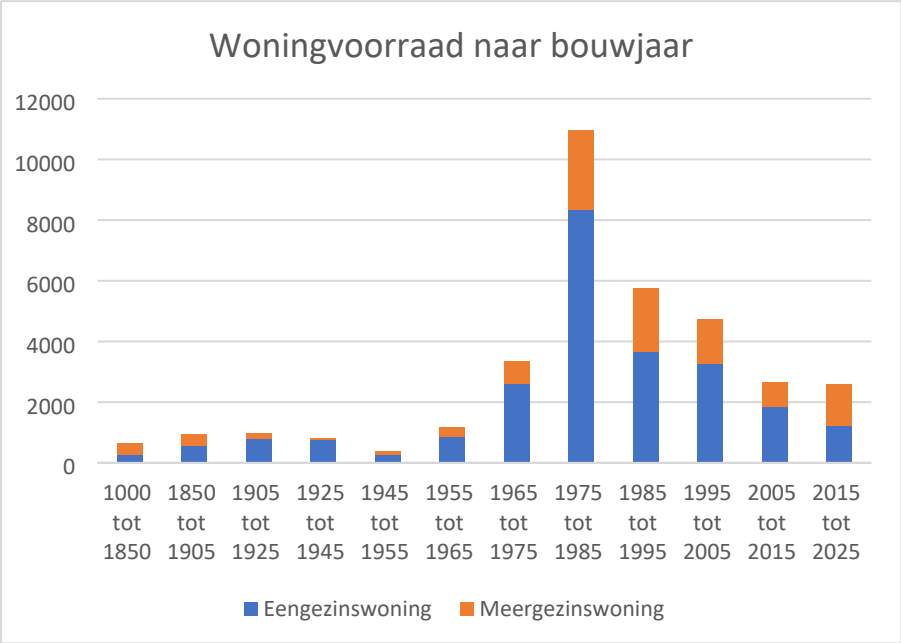
De gemeente blijft actief zoeken en gebruik maken van de aanwezige subsidieregelingen. Naast subsidies die de gemeente kan aanvragen zijn er ook subsidies voor corporaties en ontwikkelaars. De stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting is voor partijen die ontmoetingsruimten bouwen. De gemeente attendeert bouwers van deze ruimten in Hoorn op deze regeling.

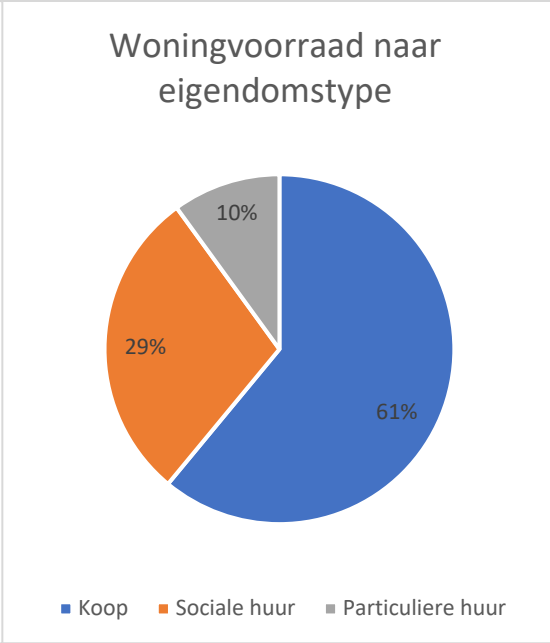
Monitoren Volkshuisvestingsprogramma
Monitoren van het programma is een belangrijk onderdeel om te sturen op de resultaten van het programma. In deze discussienotitie zijn de indicatoren om te gaan monitoren nog niet opgenomen. Deze worden meegenomen in het programma. Indicatoren die meegenomen gaan worden zijn:

- woningbehoefte;
- woningbouwproductie;
- woningbouwlocaties;
- wachttijd sociale huur;
- verhuisbeweging ouderen;
- leefbaarheidsscore;
- aantal woningen voor aandachtsgroepen.

Thema 1: Opgave in de bestaande voorraad

Hoorn heeft een grote voorraad eengezinswoningen. Met name in de periode na 1975 zijn veel woningen gebouwd. Dit zijn ruime woningen met tuin voor gezinnen. Een groot deel bestaat uit rijwoningen en veel woningen in het koopsegment. Het aandeel sociale huur ligt boven het landelijk gemiddelde.





Bron: CBS

Beter benutten

Door vergrijzing en huishoudensverdunning wonen veel huishoudens in een te grote woning. De bestaande voorraad kan beter benut worden. Dit zijn over het algemeen de ruime gezinswoningen die gebouwd zijn in de periode tussen 1965 en 1985. Beter benutten kan op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door het splitsen, door een woning te delen, een kamer te verhuren, optoppen of het bestrijden van leegstand. Het beter benutten heeft als voordeel dat met name kleinere huishoudens sneller een woonplek kunnen vinden. Deze maatregelen hebben veelal sneller impact dan nieuwbouw. De voorbereidingstijd is beperkt. Nadeel van beter benutten is dat er vaak ruimtelijke beperkingen zijn zoals voldoende parkeerruimte. Daarnaast lopen we tegen bouwkundige, juridische en beleidsmatige knelpunten aan en gaat het om een relatief beperkte toevoeging van het aantal woningen.

Doelstelling: meer personen huisvesten binnen de bestaande woningvoorraad.

De gemeente Hoorn staat beperkt het delen van woningen toe. Woningdelen voor maximaal twee personen is mogelijk. Als de eigenaar in de woning blijft wonen is het mogelijk om maximaal twee kamers te verhuren. Ook zijn er regels wanneer een woning gesplitst mag worden. Inwoners maken nog maar zeer beperkt gebruik van deze mogelijkheden. Met initiatieven zoals Kamers met Aandacht wordt geprobeerd tijdelijke woonplekken te vinden voor kwetsbare inwoners. Inwoners die hier gebruik van willen maken lopen aan tegen het aanvragen van een vergunning en de kosten van de leges.

Om leegstand in woningen in kaart te brengen is de gemeente eind 2025 gestart met de verplichting om leegstand te melden na 6 maanden. Op dit moment is daarom nog niet aan te geven wat het effect hiervan is. Deze eerste inventarisatie kan een opmaat zijn naar extra inzet om leegstand te voorkomen. Een nieuw instrument dat een gemeente kan inzetten in bijvoorbeeld het invoeren van een leegstandsheffing.

Ook optoppen kan ingezet worden om de bestaande bouw beter te benutten. Op verschillende plekken is dit toegepast. Deze woningen zijn in particuliere eigendom en zijn tweelaags en plat afgedekt. Optoppen heeft dus geen nieuwe woningen opgeleverd, maar wel woningen die beter passen bij de woonbehoefte van de eigenaren.

Sinds 2021 stimuleert de gemeente eigenaren van winkelpanden om een (of meer) huur- of koopwoning(en) boven of in een bestaand winkelpand in de binnenstad te realiseren. Dit doet de gemeente met de subsidieregeling Wonen-boven-winkels. Vanuit de regeling zijn 41 woonruimtes gerealiseerd. Initiatiefnemers geven aan de regeling nodig te hebben om de verbouwing te kunnen financieren.

Mogelijke richtingen beter benutten: Het college stelt voor om in te zetten op het lage scenario voor beter benutten van de bestaande woningvoorraad omdat het extra aantal woonplekken minimaal zijn.

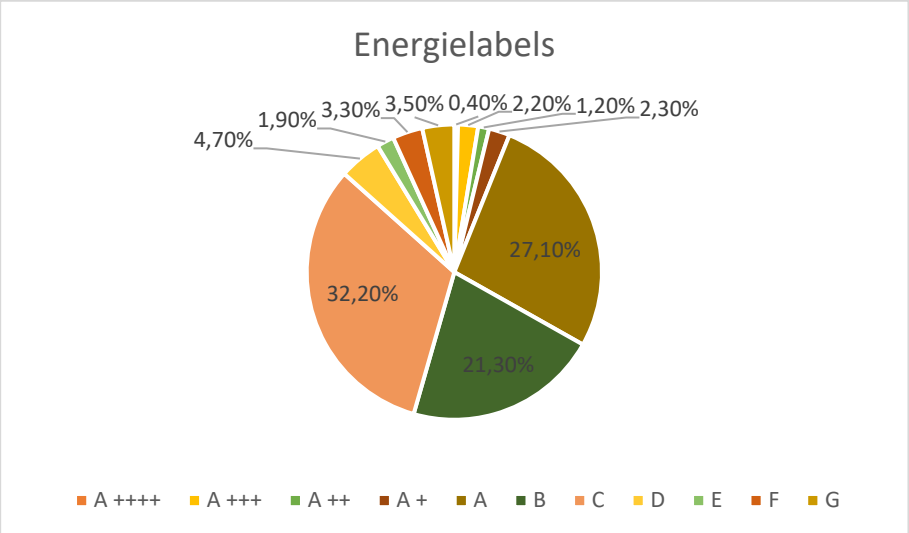
Richting	Wat doen we?	Effect	Capaciteit*	Kosten**
Laag	Faciliteren binnen bestaande regels	Beperkte extra woningen (10 woonplekken)	-	€ 0 - € 10.000
Midden	(Pro)actieve voorlichting en begeleiding	Meer woningsplitsing en woningdelen (15 woonplekken)	0,3 fte	€ 25.000 - € 50.000
Hoog	Actieve aanpak inclusief, verruiming van de regels, aanpak leegstand en actieve begeleiding	Grootste effect op benutting bestaande voorraad (25 woonplekken)	0,5-1 fte	€ 50.000 - € 100.000

* Extra capaciteit (handhaving) die niet binnen de huidige formatie opgelost kan worden.
**Dit zijn exploitatiekosten (ontwikkelen communicatiemateriaal en uitvoeren studies) naast de kosten die met de capaciteit te maken hebben.

Onderhoud en verduurzaming

In de bestaande woningvoorraad is met name bij de oudere woningen isolatie noodzakelijk om woningen toekomstbestendig te maken. Een belangrijke indicator hiervoor is het energielabel. Om deze woningen in goede staat te houden, zijn onderhoud en verduurzaming van belang.

De afgelopen jaren zijn er belangrijke stappen gezet richting een aardgasvrij Hoorn. Zo zijn er de afgelopen jaren 4.455 woningen verduurzaamd (tussen 2018 en 2022), met behulp van financiële ondersteuning en leningen om de isolatiestappen te financieren. Woningbouwcorporatie Intermaris zet ook in op het verbeteren van de isolatie van haar woningen. Nog maar 7% van alle woningen van Intermaris heeft een energie label D of lager.



Bron: allecijfers.nl

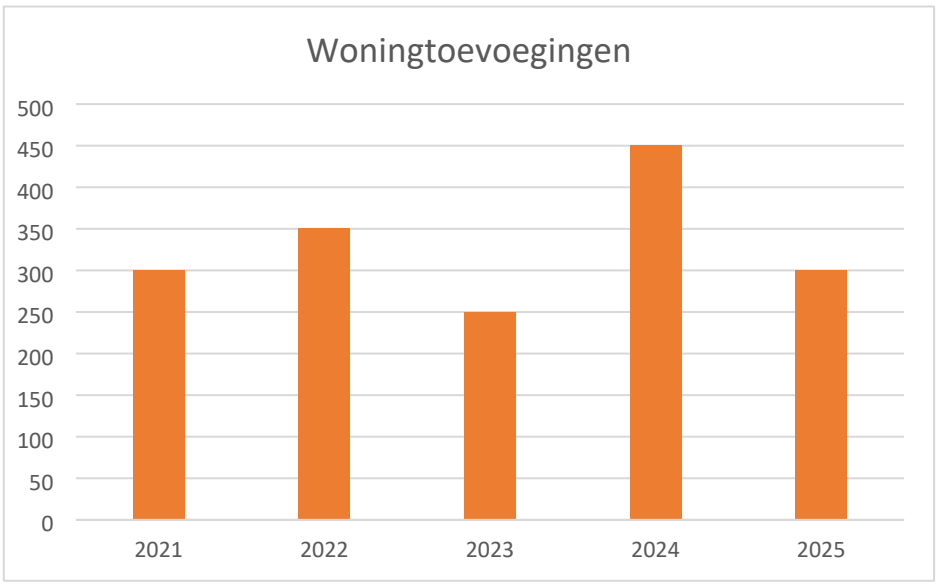
Doelstelling: voortzetten van de focus op energiebesparing en isolatie.

De opgave en uitvoering op onderhoud en verduurzaming zijn opgenomen in het Warmteprogramma Hoorn 2025. Het Warmteprogramma is door de raad vastgesteld en wordt volgens het programma uitgevoerd. De eerste stap is het isoleren van de woningen met een laag energielabel. De gemeente sluit hierbij aan bij het nationale isolatieprogramma. De woningen met een laag energielabel worden aangeschreven en kunnen subsidie ontvangen om te woning te isoleren. De tweede stap is vervolgens om de woning van het gas af te krijgen. Tegelijkertijd wordt per wijk een wijkprogramma uitgerold. De strategie hiervoor is opgenomen in het Warmteprogramma.

Voor de uitvoering van het Warmteprogramma loopt Hoorn, net als veel andere delen van Nederland, aan tegen de toenemende uitdagingen op het elektriciteitsnet. Als er te weinig ruimte is op het net voor meer elektriciteit kan dit problemen geven bij de stap naar aardgasvrij als men gebruik wil maken van een elektrische warmtepomp. De gemeente is samen met de netbeheerder druk bezig om de ruimte op het elektriciteitsnet te vergroten. Daarmee is als eerste gestart in Kersenboogerd. Samen met onder andere Intermaris is daar gestart met de aanleg van een warmtenet, waar naar verwachting in 2028 2.200 woningen op aangesloten zijn.

Thema 2: Opgave in de nieuwbouw

In de periode 2021-2025 zijn in Hoorn ruim 1.650 woningen toegevoegd. De meeste woningen zijn ontstaan in de nieuwbouw. Daarnaast zijn ook woningen toegevoegd door transformaties en splitsingen. Ruim een kwart van de toegevoegde woningen is sociale huur. Intermaris heeft woningen toegevoegd in de Bangert&Oosterpolder, op de Siriusstraat, in het Holenkwartier en in de Nieuwe Steen. Ongeveer één derde bestaat uit particuliere verhuur. Dit zijn met name woningen die zijn toegevoegd in de binnenstad. De overige toegevoegde woningen zijn koopwoningen. Deze woningen zijn toegevoegd in de Bangert&Oosterpolder en in de Rozenbuurt.



Bron: BAG

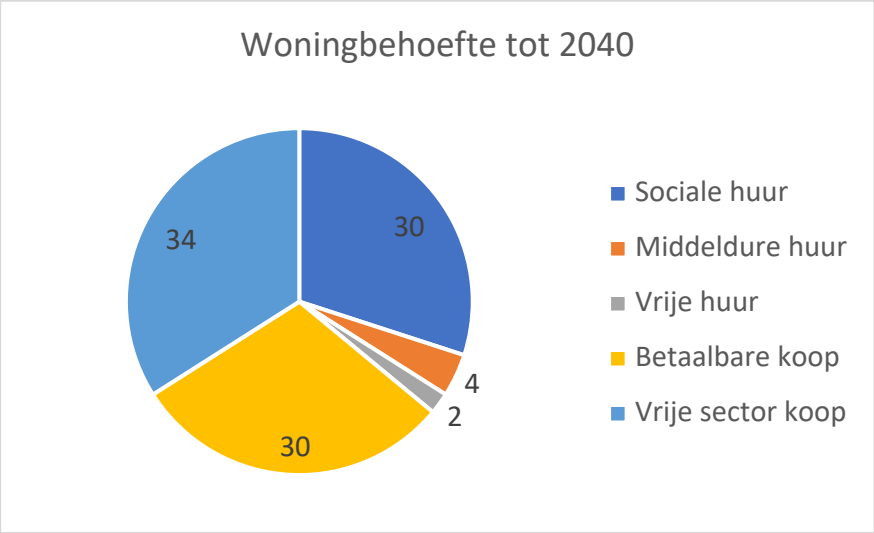
Behoefte en programmering

Om te kunnen voorzien in de woonbehoefte voegt de gemeente de komende jaren woningen toe. Deze woningbouw gaat in samenhang met passende voorzieningen, bereikbaarheid, economie, energie, groen en leefbaarheid, zodat de woningbouw niet alleen sneller, maar ook toekomstbestendig is.

In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de woningbouw tot en met 2030. In Hoorn is afgesproken om in de periode 2022 tot en met 2030 6.000 woningen toe te voegen om te voorzien in de lokale en regionale woonbehoefte. De regio gaat in 2026 nieuwe afspraken maken over de periode 2027 tot en met 2036. In het Volkshuisvestingsprogramma landt het definitieve resultaat.

In de huidige woningbouwplannen wordt prioriteit gegeven aan passende woningen voor ouderen. Door geschikte woningen voor ouderen te bouwen wordt de doorstroming gestimuleerd. Binnen de bestaande woningvoorraad komen op deze manier woningen vrij voor stellen en jonge gezinnen. Ook is ingezet op betaalbare woningbouw. Door de bouw van sociale huur en de bouw van betaalbare koop.

Doelstelling: voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor alle doelgroepen wordt gekeken naar zowel de nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad.



Bron: Woonbehoefteonderzoek Hoorn 2024-2035

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente tot 2040 8.500-10.500 woningen gaat realiseren. Apart van dit programma wordt een onderzoek uitgevoerd of het mogelijk is om deze woningbouwopgave in de gemeente te realiseren. Ook wordt hierin meegenomen welke bevolkingsgroei de gemeente nodig heeft voor een toekomstbestendige en levendige stad. De gewenste woningbouwopgave voor de lange termijn komt uit dit onderzoek naar voren.

De woonbehoefte van de inwoners uit Hoorn is gelijkmatig verdeeld over de betaalbaarheid categorieën. Zo'n 30% van de woningzoekenden is op zoek naar een sociale huur woning. Ook zoekt 30% een betaalbare koopwoning. Naar middenhuur zoekt een beperkt deel van de inwoners; deze ligt op 4%. De onderzochte woonbehoefte ligt in het verlengde van de wettelijke uitgangspunten van de Wet Versterking regie op de volkshuisvesting. De wet geeft een opdracht mee aan gemeenten op basis van het huidige aandeel sociale huur. Ook is er een regionale opdracht. Als een gemeenten een ondergemiddeld aantal sociale huurwoningen heeft moeten deze gemeenten in de nieuwbouw 30% sociale huur bouwen. Gemeenten met een bovengemiddeld aantal sociale huurwoningen bouwen 40% betaalbare koop en middenhuur. De gemeente Hoorn heeft een bovengemiddeld aandeel sociale huur. De opdracht voor de gemeente Hoorn is daarom 26.6% sociale huur, 40% middeldure koop/huur en 33,3% dure koop Echter geeft de Wet ook de regel mee dat in de woningbouwregio de regio 66.6% betaalbare woningen en 30% sociale huur moet realiseren. Als de gemeente Hoorn een lager aandeel sociale huur realiseert en een hoger aandeel betaalbare koop zullen de regio gemeenten deze sociale huur moeten compenseren. Omdat de vraag naar sociale huur ook op 30% ligt, is het niet wenselijk om in Hoorn minder te realiseren. De gemeente kan in overleg met de provincie toestemming voor afwijking van deze gemeentelijke voorwaarde vragen bij het Rijk. Versnelling van woningbouw en betaalbaarheid kunnen soms spanning opleveren. Meer sturen op betaalbaarheid kan gevolgen hebben voor haalbaarheid,

tempo en financiële ruimte binnen projecten. Met de actieve woningbouwcorporaties in Hoorn wordt in een sociaal woonakkoord vastgelegd wie welk deel van de sociale huur gaat realiseren.

Vergrijzing is de grootste opgave. De woonbehoefte van ouderen is divers. Woonwensen liggen bij gemixte wijken waarin bewoners van jong tot oud wonen tot complexen die geheel zijn ingericht op het levensloopbestendig wonen. Duidelijk is dat ouderen kritisch zijn en lang wachten met verhuizen. Het aanbod moet daarom divers zijn en passend zijn bij de woonwensen. Naast de woningtypologie die beter aansluit op de behoeften van ouderen, speelt ook de binding met de buurt een belangrijke rol. Sociale cohesie, vertrouwdheid en het bestaande sociale netwerk kunnen van grote invloed zijn op de bereidheid om te verhuizen. Nader onderzoek naar de redenen waarom ouderen in Hoorn niet overgaan tot verhuizen is wenselijk.

Ook ligt er een opgave bij starters en jonge gezinnen. De behoefte van deze groep ligt bij betaalbare woningen. Voor het realiseren van betaalbare woningen maakt de gemeente gebruik van een doelgroepenverordening. In deze verordening is aangegeven welke doelgroepen de gemeente hanteert (inkomensgrenzen), wat de maximale aanvangshuur- en koopprijzen zijn en de periode dat een woning betaalbaar moet blijven (instandhoudingstermijn). In de woningbouwprojecten wordt vervolgens aangegeven welke percentages woningbouwcategorieën aangeboden moeten worden. Op termijn zullen de regels uit de doelgroepenverordening onderdeel gaan uitmaken van het Omgevingsplan.
Om betaalbare koopwoningen betaalbaar te houden wordt gebruikt gemaakt van een zelfbewoningsplicht en een verbod op doorverkoop. De gemeente legt deze voorwaarde op aan de ontwikkelaar en de ontwikkelaar legt deze vervolgens op aan de kopers. Hiermee wil de gemeente borgen dat de betaalbare woningen bewoond worden door de doelgroep die dit nodig heeft. Bij dergelijke voorwaarden is het van belang om ervoor te zorgen dat deze aansluiten bij de financieringsmogelijkheden van de kopers. Als de eisen te strikt zijn zullen banken geen hypotheek verstrekken. Door de inkomenstoets die de gemeente uitvoert is duidelijk geworden dat met name starters hierdoor de mogelijkheid krijgen om een nieuwbouwwoning aan te kopen. Zonder deze regels zouden zij meer moeten concurreren met andere woningzoekenden. Nader onderzoek is nodig om te onderzoeken welke gevolgen de regels hebben bij het vinden van een nieuwe woning door deze kopers.

Een andere mogelijkheid om woningen betaalbaar te houden is door deze zo te laten ontwerpen dat deze niet uitgebouwd kunnen worden. Deze mogelijkheid wordt niet ingezet. Rug-aan-rug woningen of appartementen zijn hier een voorbeeld van. Ook kan een gemeente restricties aan uit- en opbouwmogelijkheden van woningen opleggen of bebouwingsgrenzen en bouwhoogtes beperken. Dit moet vastgelegd worden in het Omgevingsplan. Uitbreidingsmogelijkheid van het woonoppervlak en de daarmee gepaard gaande waardestijging van een woning blijven hiermee beperkt. Het niet kunnen uitbouwen zorgt er ook voor dat de starter bij gezinsuitbreiding de wens heeft om door te stromen. Dit heeft een positief effect op het vrijkomen van de betaalbare woning. Nadeel hiervan is dat dit noodzakelijke aanpassingen van een woning in de weg staat bij veranderende woonvraag, zoals gezinsuitbreiding.

De gemeente ondersteunt de koopstarter bij de aankoop van een eerste woning. Hiermee krijgen met name jonge huishoudens meer kansen om zich in Hoorn te vestigen. De gemeente gebruikt hiervoor de Starterslening. In 2024 heeft een evaluatie plaatsgevonden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de starterslening in Hoorn al jaren populair is. Met name vanaf 2020 is het aantal uitgegeven leningen exponentieel gegroeid. De lening heeft hierdoor veel bijgedragen aan de doelstellingen. Veel starters zijn geholpen door de gemeente. Vanwege de grote populariteit van de lening en de gestegen marktrente zijn in 2025 beheersmaatregelen genomen. Zonder maatregelen zouden de rentelasten voor de gemeente onverantwoordelijk oplopen. De hoogte van de koopsom en het maximale bedrag per woning zijn naar beneden bijgesteld. Ook is het hebben van een sociale of economische binding met de regio ingevoerd. Voor de gemeente is het van belang om de oplopende kosten van dit instrument beheersbaar te houden.

De behoefte aan dure woningen is geringer. Dure woningbouw zorgt voor een beperktere doorstroming in Hoorn en biedt ruimte voor een bovenregionale vraag. Hierop inspelen zorgt voor een type aanbod dat al veel aanwezig is (ruime grondgebonden eengezinswoningen). Tegelijkertijd brengt het aantrekken van gezinnen impulsen voor voorzieningen en wijken. Denk aan scholen, winkels, verenigingen etc.

De beschikbare ruimte in de gemeente en investeringscapaciteit van ontwikkelaars zijn beperkt. De gemeente kan sturen om vooral woningen toe te voegen voor jongeren en gezinnen, of juist voor ouderen om doorstroming op gang te brengen. Beide strategieën dragen op een andere manier bij aan de beschikbaarheid van woningen. De woningtypen in het huidige woningbouwprogramma leggen met name de focus op het realiseren van woningen die ook geschikt zijn voor ouderen en kleine huishoudens.

Mogelijke richtingen omvang woningbouwopgave: Het college stelt voor om in te blijven zetten op de bredere groei omdat dit aansluit bij de kaders zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie. De inzet hierop heeft een relatie met de rol die de gemeente aanneemt bij de ontwikkeling van de woningbouw.

Richting	Wat doen we?	Effect	Capaciteit*	Kosten**
Lokaal	Focus op inwoners Hoorn	Woningbouw is nog beperkt nodig	Beperkt	Geen directe meerkosten
Regionaal	Bouwen voor Hoorn en Westfriesland	Grotere woningbouwopgave	0,5 fte per locatie	Hoog
Bovenregionaal	Ruimte voor bredere groei	Meer woningbouw nodig	1-2 fte per locatie	Tonnen tot miljoenen euro's voorbereidingskosten

* Extra capaciteit (gebiedsontwikkelaar en deelnemers projectteams) die niet binnen de huidige formatie opgelost kan worden.
** Dit zijn exploitatiekosten (openen GREX en verplaatsen bedrijven) naast de kosten die met de capaciteit te maken hebben.

Mogelijke richtingen voor wie bouwt de gemeente: Het college stelt voor om in te blijven zetten op ouderen om de woningvoorraad meer in evenwicht te brengen.

Richting	Wat doen we?	Effect	Capaciteit*	Kosten**
Jongeren en gezinnen	Meer gezinswoningen en starterswoningen	Direct effect voor deze groepen	Beperkt	Beperkt, meer Startersleningen
Evenwicht	Verdeling over doelgroepen	Evenwichtige woningmarkt	Beperkt	Geen directe meerkosten
Ouderen	Meer levensloopbestendige woningen	Meer doorstroming in bestaande voorraad	Beperkt	Geen directe meerkosten

* Sturing hierop kan binnen de huidige formatie opgelost worden.
** Sturing hierop werkt door in het benodigde budget voor Startersleningen.

Mogelijke richtingen sturen betaalbaarheid: Het college stelt voor om in te zetten op het lage scenario voor sturen op betaalbaarheid omdat de gemeente al diverse middelen gebruikt.

Richting	Wat doen we?	Effect	Capaciteit*	Kosten**
Laag	Huidige instrumenten	Basisborging betaalbaarheid	-	Beperkt
Midden	Extra anti-speculatiemaatregelen	Woningen langer beschikbaar voor doelgroep	0,2 fte	Juridische kosten
Hoog	Maximale inzet instrumenten en aanvullende bouwkundige eisen	Grootste borging betaalbaarheid	0,3-0,5 fte	Juridische en uitvoeringskosten

* Extra capaciteit (juridische handhaving) die niet binnen de huidige formatie opgelost kan worden.
**Dit zijn exploitatiekosten (uitvoeren studies en handhavingsinstrumenten) naast de kosten die met de capaciteit te maken hebben.

Beschikbaarheid ontwikkellocaties

Hoorn wil groeien om in de toekomst leefbaar en vitaal te blijven. De groei van Hoorn draagt bij aan sterke en inclusieve wijken, kansengelijkheid, een toekomstbestendige sociale infrastructuur en aan een vitale stad met een sterke economie. Om te voorzien in de vraag naar woningen werkt de gemeente aan

4.700 nieuwe woningen. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat daarnaast nog ruim 3.500 woningen een plek kunnen krijgen in Hoorn. De meeste woningbouw vindt plaats in de Poort van Hoorn. Ook in de rest van de stad zijn diverse ontwikkelingen.

Doelstelling: voldoende woningbouwlocaties om te voorzien in de totale woonbehoefte.



Bron: projectenportfolio Hoorn

Projectnaam	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Aa
B&O	78		4	255								
Blokweer Noord						100						
Bouwsteen 2					32							
Buitenstad				131	329	132						
De Remise			265									
De Rijs						130						
De Vrijheid Hoorn				133								
Dorpel					55							
Eikstraatkwartier							230					
Guldernhof			18									
Holenkwartier	60	53		33	132							
Knarrenhof			25									
Koopvaarder 1							27					
Maansteen					81							
Maelsonstraat 18-20				167								
Nieuwe Steen 8-10 & Bullepad 1							86					
Noord van Noord wonen			132									
Noord van Noord zorg			48									
Orionstraat			27									

Oude Hockeyvelden	80	60										**140**
Pakhuis Dampten			134									**134**
Pelmolenpad		190		154	149		117					**610**
Rozenbuurt	96	240										**336**
Scheldeweg			52									**52**
Stationsgebied			94		168	132		40	66			**500**
Steenbokstraat			60									**60**
Verlengde Lageweg 19				120								**120**
Total	**314**	**543**	**859**	**993**	**946**	**494**	**460**	**40**	**66**	**0**	**0**	**4715**

Naast de ruimte voor woningbouw is ook ruimte nodig voor de extra mobiliteitsvraag, economische en maatschappelijke voorzieningen en openbare ruimte. Door al deze functies toe te voegen in de bestaande stad ontstaat een spanning. De vraag ontstaat welke functies passen nog wel en welke passen niet meer in de stad. Op de lange termijn wordt het moeilijk om alle woningen te realiseren in het binnenstedelijk gebied. De gemeente start hiervoor een strategische verkenning.

Locaties waar de gemeente kansen ziet om woningbouw te realiseren zijn aangegeven in de Omgevingsvisie. Voorbeelden hiervan zijn het centrumgebied van de Kersenboogerd, ontwikkelingen langs de provinciale weg en diverse scholen die vrijkomen. In het Volkshuisvestingsprogramma kan aangegeven worden met welke ontwikkellocaties de gemeente (extra) aan de slag wil gaan.

Om de woningbouwopgave te realiseren is niet alleen voldoende ruimte nodig, maar ook snelheid in voorbereiding en uitvoering. Dit vraagt aanpassingen in de rol van de gemeente en de inzet van capaciteit. De gemeente kan nieuwe locaties vooral overlaten aan marktpartijen, of zelf actiever sturen en investeren. Een actievere rol kan bijdragen aan versnelling, maar vraagt meer capaciteit, financiële middelen en bestuurlijke inzet. Een actieve inzet is noodzakelijk als de gemeente voldoende woningen wil realiseren zoals is vastgelegd in de Omgevingsvisie. Welke rol de gemeente kan innemen gezien de financiële situatie van de gemeente zal verder worden onderzocht.

Mogelijke richtingen rol gemeente: Het college stelt voor om in te zetten op een actievere rol van de gemeente. Zonder deze actievere rol is het niet mogelijk om de woningbouwdoelstellingen te behalen. Aan deze actieve houding zitten ook risico's, zie volgende paragraaf en zijn impopulaire maatregelen, zoals onteigening noodzakelijk.

Richting	Wat doen we?	Effect	Capaciteit*	Kosten**
Faciliterend	Reageren op initiatieven markt	Laag risico	-	Beperkt
Samenwerkend	Actief meedenken en sturen	Meer invloed op kwaliteit en tempo	0,5 fte per locatie	Onderzoekskosten
Actief	Gebiedsprogramma's en eigen initiatief	Grootste invloed op realisatie	1-2 fte per locatie	Tonnen tot miljoenen euro's voorbereidingskosten

* Extra capaciteit (gebiedsontwikkelaar en deelnemers projectteams) die niet binnen de huidige formatie opgelost kan worden.
**Dit zijn exploitatiekosten (openen GREX en verplaatsen bedrijven) naast de kosten die met de capaciteit te maken hebben.

Woningbouwproces

Soms stagneert een woningbouwproject door ruimtegebrek, financiële of juridische knelpunten of bijvoorbeeld netcongestie. De gemeente spant zich in om woningbouwprojecten vlot doorgang te laten vinden. Toch duurt het proces van een ontwikkeling van een woningbouwproject gemiddeld zeven tot tien jaar. De meeste tijd gaat zitten in het maken van een goed afgestemd plan. Het doorlopen van de vergunningsprocedure en de bouw kan daarna veelal binnen enkele jaren afgerond zijn.

Doelstelling: meer mensen sneller aan een passende woning helpen.

Financiële haalbaarheid
De bouw van woningen gaat alleen van start als de ontwikkeling een positief rendement bij oplevering of in de verhuur oplevert. Dit geldt zowel bij een ontwikkeling van de gemeente als bij een ontwikkeling van een ontwikkelaar. In de Nota Grondbeleid is opgenomen welke verschillende samenwerkingsvormen er zijn en de voor- en nadelen van de mogelijkheden.

De gemeente Hoorn heeft een voorkeur voor integrale gebiedsontwikkeling inclusief kostenverhaal. De kaders voor kostenverhaal zijn vastgelegd in het Programma kostenverhaal Gemeente Hoorn. De gemeente verhaalt hiermee de gemeentelijke plankosten.

De gemeente bereidt een Programma Financiële bijdragen bij gebiedsontwikkeling voor. Met behulp van dit programma kan de gemeente een bijdrage eisen voor investeringen in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De bijdrage zal afhankelijk worden van de betaalbaarheidscategorieën. In dit programma wordt duidelijk welke bijdrage de gemeente verwacht van de ontwikkelaars en waar deze voor wordt ingezet. Hiermee beoogt de gemeente duidelijkheid te scheppen over de financiële verwachtingen richting marktpartijen aan de voorkant van een ontwikkeling.

Naast deze gemeentelijke kosten heeft de ontwikkelaar ook andere kosten (grondverwerving, planontwikkeling en bouw). De te verwachte opbrengsten (verkoop of verhuur woningen) moeten hiertoe in relatie staan. Bij onvoldoende rendement zal de ontwikkeling niet van de grond komen.

Soms kan een andere rol meer voor de hand liggen, bijvoorbeeld omdat de markt geen onrendabele projecten oppakt die de gemeente wel wenselijk en noodzakelijk vindt. Door de grote ontwikkelingen die de gemeente is aangegaan (Poort van Hoorn) staat de grondexploitatie (GREX) van de gemeente onder druk. Afgesproken is daarom dat wanneer de gemeente een nieuwe GREX opent deze gedekt moet worden buiten de Algemene Bedrijfsreserve Grondzaken. Nieuwe woningbouwontwikkelingen waarbij de gemeente het initiatief neemt staan zodoende onder druk. Echter om de woningbouwdoelstellingen te behalen zal de gemeente een actievere rol moeten innemen. Aan deze actieve houding zitten ook risico’s Binnen deze context wordt onderzocht welk actief vastgoed- en grondbeleid de gemeente kan voeren.

Visie op het gebied
De gemeente werkt met verschillende visies (Omgevingsvisie, Visie Hoornse Hoogte etc). Deze visies geven kaders over de gehele stad. Voor specifieke plots geven deze veelal onvoldoende duidelijkheid welke ontwikkeling bijdraagt aan de gemeentelijke doelen. Door de gemeentelijke kaders te vertalen naar gebiedsniveau’s is vooraf duidelijker welke ontwikkeling gewenst is. De gemeente ontwikkelt hiervoor het instrument gebiedsagenda’s.

Sturen op tijd
Woningbouwplannen lopen veel vertraging op. Alle knelpunten genoemd in deze paragraaf dragen hieraan bij. De vertraging die een project hierdoor oploopt wordt gezien als een gegeven. Binnen het project wordt onvoldoende gestuurd op de tijd. Hierin zit ruimte voor verbetering.

Stapeling van beleid
De beperkte ruimte en de wens om alle voorzieningen (groen, spelen, parkeren, klimaatadaptatie, ontmoeten, afvalinzameling ed) te realiseren maakt ontwikkelingen onhaalbaar. De beschikbare gewenste ruimte in verhouding tot de woningbouwopgave is daardoor niet in balans. Dit vraagt om een andere manier van kijken naar en denken over de opgaven, meer vanuit de doelstelling voor de

ontwikkeling en de omgeving. Door vooraf integraal keuzes te maken en onderbouwd af te wijken van vastgesteld beleid kan het woningbouwproces versneld worden.

Netcongestie
De verwachting is dat woningbouw op middellange termijn niet meer standaard aangesloten kan worden op het elektriciteitsnet. Deze uitdaging kan voor zeer veel vertraging in de woningbouwontwikkelingen gaan zorgen. De gemeente en ontwikkelaars zijn zich hierop aan het voorbereiden. Onder andere door eerder elektriciteit voor woningbouwprojecten aan te vragen. Voor 1 juli 2026 zijn voor alle concrete woningbouwplannen een aanvraag ingediend. Projecten waarbij de uitvoering nog onzeker is zullen na 1 oktober 2026 aangevraagd worden zodat deze een plek op de wachtlijst krijgen.

Met ontwikkelaars wordt besproken op welke wijze de nieuwbouw zo gerealiseerd kan worden dat de woningen minder elektriciteit vragen. Netbewust bouwen is hierbij het uitgangspunt. De gemeente heeft een taskforce slimme oplossingen ingesteld voor wanneer ontwikkelaars en corporaties vastlopen op het energievraagstuk. Verschillende vakdisciplines komen hierin bij elkaar om te onderzoeken welke alternatieven oplossingen mogelijk zijn. Deze taskforce maakt een gereedschapskist met maatregelen welke toepasbaar zijn. Per ontwikkeling moet vervolgens maatwerk worden toegepast. Ook heeft de taskforce de opdracht om te onderzoeken welke gebiedsoverschrijdende maatregelen kansen bieden in Hoorn. Nieuwbouw kan hierbij een startmotor zijn om bestaande woningen of voorzieningen van het gas af te helpen door aan te sluiten op nieuwe oplossingen. De gemeente zoekt hierin de samenwerking met corporaties en ontwikkelaars.

De gemeente blijft ook in gesprek met energieleverancier Liander. Op dit moment is het nog onduidelijk wanneer en welke woningbouwprojecten in de gemeente Hoorn de netcongestie gaat raken. De gemeente heeft beperkt invloed op de noodzakelijke netverzwaring die nodig is om de woningbouwprojecten aan te kunnen sluiten.

Parkeernormen
De huidige parkeernormennota is gebaseerd op verouderde CROW-cijfers en sluit niet meer aan bij de actuele richtlijnen. Dit leidt tot relatief hoge parkeereisen, die een stevige claim leggen op de schaarse openbare ruimte en ten koste gaan van andere ruimtelijke kwaliteiten, zoals groen en leefbaarheid.

Toekomstbestendig bouwen
Toekomstbestendige en netbewuste nieuwbouw vraagt om vroegtijdige integrale afwegingen in gebiedsontwikkeling. Daarbij gaat het om het in samenhang bezien van ruimtelijke kwaliteit, betaalbaarheid, woningbouwopgave en de beschikbare netcapaciteit. Op dit moment worden deze aspecten niet in alle projecten vanaf de start in samenhang meegenomen, waardoor afwegingen in latere fasen vaak meer gefragmenteerd plaatsvinden.

Dit maakt dat de integrale sturing op toekomstbestendigheid en netbewust bouwen niet altijd optimaal tot uiting komt in de planvorming en uitvoering. Tegelijkertijd neemt de behoefte toe om deze thema’s structureel onderdeel te maken van de planvorming, mede door de toenemende druk op ruimte, betaalbaarheid en energie-infrastructuur.

Binnen deze context ontwikkelen regionale en provinciale kaders zich steeds verder, waarin expliciet aandacht wordt gevraagd voor netbewuste en toekomstbestendige nieuwbouw. Dit ondersteunt een meer samenhangende benadering van gebiedsontwikkeling, waarbij verschillende opgaven vanaf het begin in samenhang worden meegewogen.

Participatie
In de praktijk neemt het aantal woningen in projecten regelmatig af tijdens het planproces. Dit gebeurt met name in de fases van participatie en de behandeling in de raad. Naar aanleiding van

reacties uit de omgeving en wensen vanuit de raad worden plannen vaak aangepast, bijvoorbeeld door lagere bouwhoogtes toe te passen. Deze aanpassingen kunnen bijdragen aan draagvlak, maar hebben ook als gevolg dat er minder woningen worden gerealiseerd dan oorspronkelijk gepland. Dit zet druk op onze woningbouwambitie en maakt het lastiger om het benodigde aantal woningen te realiseren.

Door aan de voorkant duidelijk aan te geven waarop geparticipeerd kan worden en op welk niveau participatie gaat plaatsvinden kan participatie beter ingepast worden. De Nota participatie in de fysieke Leefomgeving wordt in 2026 aangepast. Hierin staat onder andere aangegeven dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de participatie.

Ruimtelijke adviescommissie
De ruimtelijke adviescommissie Hoorn bestaat uit architecten, monumentdeskundigen, een bewoner en een stedenbouwkundige. Met dit diverse team deskundigen kan een onafhankelijk advies worden gegeven. Het advies sluit aan op de welstandsnota van de gemeente. In de welstandsnota zijn gebiedscriteria en objectcriteria opgenomen. In veel gevallen heeft het advies van de ruimtelijke adviescommissie geleid tot kwaliteitsverbetering van het plan.

Ontwikkelaars geven bij de gemeente aan vertraging op te lopen bij de toetsen door de ruimtelijke adviescommissie. Doordat deze commissie soms meerdere malen een woningbouwproject bespreekt moeten ontwikkelaars meerdere malen hun project hierop aanpassen. Deze aanpassingen zorgen voor een extra tijdsinvestering en extra ontwerpkosten.

Om ontwerpaanpassingen en vertraging te voorkomen heeft de gemeente in het projectenproces opgenomen dat vroegtijdig de ruimtelijke adviescommissie wordt betrokken. Het gaat om de volgende momenten:
- een preadvies nadat een stedenbouwkundige hoofdopzet is gemaakt,
- het beeldkwaliteitsplan bespreken,
- toetsing van het voorlopig ontwerp van de architect op het beeldkwaliteitsplan.

Door deze stappen in het ontwikkelproces op te nemen zouen vertraging en extra ontwerpkosten voorkomen moeten worden.

Samenwerkingspartners
Wanneer een project tegen een van de knelpunten aanloopt en niet tot een snelle en gewenste oplossing komt kan het project ondersteuning inroepen van een Versnellingstafel. Er zijn regionale, provinciale en nationale Versnellingstafels. Het doel van deze tafels is het monitoren van de voortgang en het oplossen van knelpunten. Bij voorkeur worden de knelpunten direct opgelost. Indien nodig kunnen deze knelpunten geëscaleerd worden naar een hoger overheidsorgaan.

De samenwerking op de regionale tafel vindt plaats met ontwikkelaars, woningcorporaties, makelaars en banken. Deze partijen die actief zijn in de woningbouw in Hoorn zijn verenigd bij de Woningmakers Westfriesland. De Woningmakers zorgen voor de organisatie en verslaglegging van deze regionale tafel.

In het woningbouwproces is het van belang om aandacht te hebben voor de belangen en wensen van woningzoekenden. Waar de belangen van omwonenden vaak duidelijk naar voren komen, blijft de stem van woningzoekenden te vaak achter. De gemeenteraad heeft aangegeven hiermee aan de slag te willen door het aannemen van een motie. Om de stem van de woningzoekenden meer te betrekken is de eerste stap het bepalen van de doelen en het opzetten van een organiserend team. Van belang is ook om te zorgen voor voldoende financiële middelen. Die zijn nodig voor procesbegeleiding, communicatie en werving en soms ook voor een kleine vergoeding voor deelnemers.

Parallel plannen
Voor versnelling van het woningbouwproces ziet het Rijk grote kansen bij parallel plannen. Parallel plannen wordt ook een randvoorwaarde om in aanmerking te komen voor subsidies. Parallel plannen is

een andere manier van samenwerken, zowel met de ontwikkelaar als intern en een aanpassing van de processen. Diverse fases van een bouwproces worden gelijktijdig en samenhangend uitgevoerd. De gemeente Hoorn heeft hiermee beperkte ervaring.

Programmaorganisatie Versnellen woningbouw 2026-2036
Deze knelpunten en kansen beïnvloeden de snelheid en haalbaarheid van de woningbouwopgave. Dit sluit niet aan op de vraag naar woningen. Het komen van plan naar realisatie moet en kan korter. Dit vraagt om een andere samenwerkingsvorm. Door een programmaorganisatie 'Versnellen Woningbouw 2026-2036' op te richten kan daar sturing aan geven worden. Het doel hiervan is het fors verkorten van de ontwikkeltijd van een woningbouwproject. Met een andere, meer op samenwerking gerichte werkwijze is hierin veel tijdswinst te behalen. In dit programma wordt gestuurd op het veranderen van de werkwijzen, moet meer prioriteit komen voor snelheid in projecten en moet meer rekening worden gehouden met het belang van woningzoekenden. Voor de uitvoering van het programma is eenmalig € 500.000 nodig. Het incidentele budget is nodig voor specialistische onderzoeken, uitwerkingen en instrumenten waarmee de versnelling daadwerkelijk mogelijk wordt. Dit budget wordt opgegeven in de programmabegroting 2027.

Mogelijke richtingen inzet op duurzaamheid binnen de woningbouwopgave: Het college stelt voor om te voldoen aan de basis. De extra meerkosten hebben op dit moment geen prioriteit.

Richting	Wat doen we?	Effect	Capaciteit*	Kosten**
Basis	We voldoen aan wettelijke eisen en regionale afspraken. Extra duurzaamheidsmaatregelen worden alleen toegepast als deze passen binnen projectdoelen.	Beperkte invloed op betaalbaarheid en planning. Duurzaamheid blijft vooral een randvoorwaarde.	Bestaande capaciteit	Geen of beperkte meerkosten
Ambitieus	We stimuleren aanvullende duurzaamheidsmaatregelen waar dit haalbaar is. Duurzaamheid wordt vroeg meegenomen in gebiedsontwikkelingen en afspraken met ontwikkelaars.	Meer toekomstbestendige woningbouw en leefomgeving. Mogelijk effect op kosten en ontwikkeltijd.	Beperkte extra inzet	Beperkte tot middelhoge meerkosten
Leidend	Duurzaamheid is een zwaarwegend uitgangspunt bij woningbouwontwikkelingen. De gemeente zet actief in op borging, monitoring en verankering in processen en overeenkomsten.	Grootste bijdrage aan klimaatdoelen en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling. Kan leiden tot hogere kosten en complexere afwegingen met betaalbaarheid en woningbouwtempo.	Extra structurele inzet nodig	Middelhoge tot hoge meerkosten

* Extra structurele inzet van capaciteit wordt gebruikt voor afstemming met ontwikkelaars.
** De gemeente kan met extra middelen ontwikkelaars stimuleren om meer bij te dragen aan duurzaamheidsmaatregelen.

Thema 3: Opgave voor huisvesting van ouderen en aandachtsgroepen

Een groeiende stad vraagt om voldoende passende woningen en woonplekken voor alle levensfasen, zodat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Voor steeds meer mensen is het moeilijk een passende woning te vinden. Sommige mensen hebben nog minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Zij zijn vaak afhankelijk van extra zorg of begeleiding, of zij moeten hun leven (opnieuw) opbouwen. Het gaat om mensen die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, statushouders en diverse groepen mensen met sociale of medische urgentie, waaronder slachtoffers van huiselijk geweld. Deze mensen hebben niet alleen een dak boven hun hoofd

nodig, vaak hebben zij ook behoefte aan zorg en ondersteuning. Daarnaast zijn arbeidsmigranten soms gehuisvest onder erbarmelijke omstandigheden, is er sprake van een ongewenste koppeling tussen arbeidscontract en huisvesting of betalen zij torenhoge huren. Ook voor woonwagenbewoners is het moeilijk om een nieuwe standplaats te bemachtigen. En studenten zitten dringend verlegen om meer studentenwoningen. Het Rijk noemt deze mensen ‘aandachtsgroepen’ op de woningmarkt. De Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht gemeenten voor deze aandachtsgroepen aan te geven wat de woonbehoefte is en welke maatregelen ze nemen om hierin te voorzien in het volkshuisvestingsprogramma.

Ouderen en inwoners met een zorgvraag

De gemeente Hoorn heeft in 2025 een woonzorgvisie opgesteld. De woonzorgvisie biedt een kader voor de wijze waarop de gemeente, in samenwerking met haar partners, inspeelt op de groeiende zorg- en woonbehoeften van haar inwoners. Deze visie stelt de gemeente Hoorn in staat om effectief te reageren op de vergrijzing en andere demografische verschuivingen, en een inclusieve woonomgeving te creëren waarin iedereen, ongeacht zijn of haar zorgbehoefte, prettig kan wonen.

Doelstelling van deze visie: passend wonen met ondersteuning nabij, actief meedoen en zorg voorkomen en toegankelijke voorzieningen en ontmoetingen dichtbij huis

In Hoorn kunnen ouderen met en zonder een zorgvraag, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en mensen die behoefte hebben aan beschermd wonen prettig en passend wonen. Ouderen passen hun woningen tijdig aan of verhuizen naar een passende woning, bijvoorbeeld naar geclusterde woonvormen. Hiermee blijft de zorg en ondersteuning efficiënt, haalbaar en betaalbaar. Inwoners doen actief mee aan de samenleving. Behoefte aan zware zorg wordt daar waar mogelijk uitgesteld. Dat vraagt om een inzet van mantelzorgers, naasten, familie, vrienden en vrijwilligers, ondersteund door professionals en met respect voor de eigen regie van inwoners. Dichtbij huis zijn ontmoetingsplekken, voorzieningen zoals huisarts, apotheek en supermarkt en een openbare ruimte die uitnodigen tot beweging en contact.

Bij de woonzorgvisie is een uitvoeringsagenda vastgesteld. Deze is opgebouwd met 5 actielijnen en is ontwikkeld in nauwe samenwerking met ketenpartners. De acties in de uitvoeringsagenda betreffen enkel de acties die geïnitieerd worden door de gemeente. De agenda sluit aan op gemeentelijke richtlijnen voor wonen met ondersteuning, maatschappelijke opvang, informele zorg, gezondheid en eenzaamheidspreventie. Ook thema’s als kleinschalige woonvoorzieningen, de toekomstvisie voor kwetsbare inwoners en de doorontwikkeling van de Opvangvoorzieningen zijn integraal meegenomen, zodat een samenhangende aanpak ontstaat waarin wonen, welzijn en zorg elkaar versterken.

De woonzorgvisie is door de raad vastgesteld en wordt volgens de uitvoeringsagenda uitgevoerd. De opgave en uitvoering wordt in dit Volkshuisvestingsprogramma opgenomen.

Urgentiegroepen

Voor bepaalde groepen urgent woningzoekenden is het van belang dat zij snel een woning vinden. Gemeenten zijn verplicht om regionale afspraken te maken over de verdeling van de bij wet vastgelegde categorieën van urgent woningzoekenden. De regionale afspraken van de gemeenten in Westfriesland liggen vast in de regionale urgentieverordening. Deze verordening wordt voor 1 juli 2027 technisch aangepast om te voldoen aan nieuwe wettelijke verplichtingen. De verplichte urgentiegroepen zijn:

- Mensen die uitstromen uit Wonen met Ondersteuning.
- Personen die langer dan 3 maanden in detentie hebben gezeten en terugkeren in de maatschappij.
- Dakloze personen met minderjarige kinderen die voldoen aan de verplichte categorieën van urgent woningzoekenden.
- Mantelzorgontvangers, mantelzorgverleners en ernstig chronische zieken.
- Personen die hun werkzaamheden in de prostitutie beëindigen.

Daarnaast geeft de regio Westfriesland urgentie aan:
- Mensen die om medische redenen moeten verhuizen.
- Mensen die om financiële redenen moeten verhuizen.

Doelstelling: urgente groepen voorzien van huisvesting volgens de regionale afspraken.

In juni 2024 hebben de gemeenten in woningmarktregio Westfriesland onderzocht hoe groot de woonvraag vanuit deze groep jaarlijks is.

Aandachtgroepen in Volkshuisvestingsprogramma	**Huisvestingsopgave Westfriesland**
Uitstroom Wonen met Ondersteuning	100 per jaar
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg	5 per jaar
(dreigend) Dakloze mensen met minderjarige kinderen	60 huishoudens*
Mantelzorgverleners- en ontvangers, uitstroom vrouwenopvang en medische redenen	62 per jaar
Uitstappers sekswerkers	Beperkt

*Bij de ETHOS-telling van 8 op 9 april 2024

Uitstromers uit Wonen met Ondersteuning zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van huisvesting. Als dit niet zelfstandig lukt krijgt deze aandachtsgroep in Westfriesland voorrang in de sociale huur via de Samenwerkingsovereenkomst Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen Westfriesland. Deze regeling vormt daarmee een vangnetregeling. De uitstroomwoning is bedoeld om cliënten die bij zorgorganisaties verblijven kansrijk terug te laten keren in de maatschappij. De regeling geldt voor cliënten die intramuraal Wonen met ondersteuning en jongeren (18+) met een zorgbehoefte, die vanwege hun leeftijd uitstromen uit de intramurale jeugdzorg of instelling voor Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen. De regionale woningcorporaties stellen 100 woningen per jaar beschikbaar. De verdeling van de woningen vindt plaats naar rato van het inwonertal van de gemeente(n) waar de woningcorporatie actief is.

In 2015 hebben de gemeenten in Westfriesland samen met de Reclassering Nederland en de in Westfriesland actieve woningcorporaties het Convenant nazorg ex-gedetineerden gesloten. In dit convenant zijn afspraken gemaakt over het instellen van een Coördinatiepunt Nazorg en de werkzaamheden die daar worden uitgevoerd. Ook zijn afspraken gemaakt over het begeleiden naar huisvesting. De corporaties stellen jaarlijks 5 woningen beschikbaar voor ex-gedetineerden. In 2026 zal het convenant herzien worden met de deelnemende partijen.

Dakloosheid is een belangrijke vorm van bestaansonzekerheid. De gemeente heeft zich daarom aangesloten bij de ambitie in het Nationaal Actieplan Dakloosheid uit 2022: we streven naar een gemeente waar dakloosheid in 2030 tot het verleden behoort. Om inzicht te krijgen in de omvang van dakloosheid in Westfriesland hebben de gemeenten in 2024 de ETHOS-telling laten uitvoeren. Van 8 op 9 april 2024 is een telling georganiseerd met zoveel mogelijk organisaties die met dak- en thuisloze personen in contact komen. Hiermee is de minimale omvang van dak- en thuisloosheid in Westfriesland in kaart gebracht. De gemeenten zetten vooral in op voorkoming van dak- en thuisloosheid. De aandachtsgroep (dreigend) dakloze gezinnen met minderjarige kinderen die voldoen aan de verplichte categorieën van urgent woningzoekenden zijn een wettelijk verplichte urgentiegroep. Het betreft personen die onder een van de leefsituaties vallen zoals opgenomen de ETHOS-light definitie. De exacte omschrijving van deze aandachtsgroep wordt uitgewerkt in de Ontwerpregeling versterking regie volkshuisvesting.

Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen, woningzoekenden uit de vrouwenopvang en met sociale en medische problemen krijgen in Westfriesland voorrang in de sociale huur via de regionale urgentieverordening. Afspraken liggen vast in de Urgentieverordening Westfriesland. De afspraak is om het huisvestingsprobleem op te lossen in de gemeente waar deze is ontstaan. Uitzonderingen hierop zijn woningzoekenden uit de vrouwenopvang en bij mantelzorg. Voor woningzoekenden uit de vrouwenopvang is het onwenselijk om terug te keren naar de herkomstgemeente. Bij mantelzorg gaan de mantelzorgverlener of ontvanger dicht bij de andere wonen. De uitvoering van de regeling is belegd bij de Regionale Urgentiecommissie. Alle gemeenten in de regio hebben de Urgentieverordening vastgesteld en huisvesten deze groep.

Woningzoekenden die deelnemen aan een uitstapprogramma onder de Decentralisatie Uitkering Uitstapprogramma's Prostituees en zijn aangemeld door de uitvoerende organisatie van de DUUP-regeling zoeken naar verwachting beperkt een woning in de regio Westfriesland. De regio heeft afgesproken om deze nieuwe urgentiecategorie toe te voegen aan de Urgentieverordening. De afspraken zoals deze ook gelden voor woningzoekenden uit de vrouwenopvang zullen ook voor deze groep gaan gelden.

Statushouders

De gemeente Hoorn huisvest statushouders via de regionale urgentieregeling in sociale huurwoningen en zet in op doorstroomlocaties. De afgelopen periode is een opgelopen achterstand op de taakstelling ingehaald. De taakstelling voor het eerste jaar van 2026 is behaald. De taakstelling voor het tweede helft van 2026 is 69 personen. In oktober 2026 wordt de taakstelling voor de eerste helft van 2027 bekend gemaakt. De gemeente probeert zo goed mogelijk mee te werken aan de oproepen van het Rijk. Vanwege krapte op de woningmarkt en achterstanden bij de landelijke taakstelling kan hotelopvang daarom aanvullend nodig zijn. De provincie Noord-Holland houdt toezicht op de voortgang van de uitvoering van de taakstelling.

Doelstelling: voldoen aan de landelijke taakstelling.

De taakstelling voor statushouders zal door landelijke maatregelen op termijn dalen, maar wordt op korte termijn hoger en grilliger. De uitvoering wordt complexer en daarbij zal de gemeente afhankelijker worden van flexibele woonoplossingen. Maatregelen die genomen worden om de instroom te laten dalen zijn:

- Tweestatusstelsel: Door beperking van gezinshereniging (nareis) neemt het aantal nieuwe statushouders af. Meer alleenstaanden/kleinere huishoudens, minder grote gezinnen. Dit kan zorgen voor inzet op tijdelijke contracten of gedeelde huisvesting.
- Europees Asiel- en Migratiepact: strengere selectie aan de grens, vergunning beperkt van 5 naar 3 jaar.
- Gewijzigd landenbeleid Syrië: strenger beleid leidt tot meer afwijzingen en minder vergunningen.

Studenten

De regio Westfriesland is geen studentenregio. Door het ontbreken van een hbo-instelling en universiteit zijn studenten uit onze regio aangewezen op andere steden. Veel studenten trekken of naar de plek van hun studie of blijven thuis wonen.

De regio Westfriesland heeft diverse mbo-instellingen. Landelijk pleegt men inzet om het mbo aantrekkelijker te maken. Regelingen voor studenten op alle niveaus worden vaker gelijkgetrokken vanwege de noodzaak voor praktijkgerichte / technisch opgeleide mensen. Ook deze studenten heeft onze regio nodig. Het realiseren van studentenwoningen voor mbo-studenten kan in de toekomst een rol gaan spelen.

Doelstelling: studenten uit Westfriesland een mogelijkheid bieden om in Hoorn passend te wonen tijdens en direct na de studie.

De gemeente Hoorn is op kleine schaal studentenhuisvesting aan het realiseren. Dit gebeurt vooralsnog op kleine schaal bij het Pakhuis Dampten en is in ontwikkeling. Deze studentenhuisvesting is vooral bedoeld om studenten die in de regio Westfriesland wonen vast te houden of studenten terug te trekken die in de regio Westfriesland gewoond hebben. De gemeente Hoorn werkt mee aan de kennisuitwisseling vanuit de Metropoolregio Amsterdam.

Studentenhuisvesting draagt bij aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een stad in balans. Extra inzet hierop kan zodoende strategisch van belang zijn. Hoorn heeft met name in de Poort van Hoorn unieke locaties met goede openbaarvervoervoorzieningen voor de huisvesting van studenten. Ook de nabijheid van belangrijke opleidings- en werklocaties, zoals het Dijklander Ziekenhuis en de hoogwaardige maakindustrie in Westfriesland, waaronder de zaadveredelingssector en Action kan de gemeente beter benutten om studenten aan zich te binden.

Buitenlandse werknemers

De zeven Westfriese gemeenten werken samen om te voorzien in huisvesting voor deze doelgroep. Buitenlandse werknemers zijn belangrijk voor de economie. Veel bedrijven zijn afhankelijk van de inzet van buitenlandse werknemers. Er is een tekort aan huisvesting en uit onderzoek blijkt dat de vraag van bedrijven naar buitenlandse werknemers verder toeneemt. Daarom zijn de komende jaren minimaal 3.000 logiesplekken nodig om buitenlandse werknemers in de regio te kunnen huisvesten. De regio heeft een locatieonderzoek uitgevoerd naar geschikte locaties voor middelgrote huisvestingslocaties.

Aan de hand van het onderzoek is een shortlist met kansrijke locaties samengesteld. Op basis van overleg met gemeenten en veldwerk zijn daar 19 voorkeurszoekgebieden uit voortgekomen. De voorkeurszoekgebieden zijn zo bepaald dat zij zijn gelegen nabij werklocaties en voorzieningen, aansluiten op bestaande bebouwing, goed bereikbaar zijn en gelegen zijn buiten waardevolle natuurgebieden en landschappen. Per voorkeursgebied is minstens plek voor 100 logiesplekken.

Doelstelling: op een passende wijze voorzien in de huisvesting van buitenlandse werknemers.

De gemeente Hoorn staat open voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. Voor geschikte locaties kunnen initiatiefnemers locaties buiten de reguliere woonwijken onderzoeken. Gedacht wordt aan het transformeren van leegstaande kantoorpanden of specifieke locaties op bedrijventerreinen. Het verblijven van groepen buitenlandse werknemers in woonwijken wordt gezien als ongewenst vanwege het beschermen van de leefbaarheid.

Woonwagenbewoners

De gemeente Hoorn heeft één locatie voor woonwagenbewoners met 53 standplaatsen. De gemeente heeft beleid, een toewijzingsverordening voor woonwagenstandplaatsen en wordt gewerkt aan een uitbreiding van de woonwagenlocatie met 13 standplaatsen.

Doelstelling: op een passende wijze voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners.

In de gemeente Hoorn krijgen woonwagenbewoners mogelijkheden om te wonen volgens hun culturele identiteit. Het bij elkaar wonen en in een woonwagen wonen is een erkende bijzondere woonvorm die in de gemeente Hoorn in principe beschikbaar blijft voor woonwagenbewoners. De uitbreiding van het woonwagencentrum geeft uitvoering aan deze (wettelijke) verplichting.

De gemeente werkt met een wachtlijst om een standplaats (met eventuele woonwagen) te krijgen. Zodra een standplaats vrij komt, kijkt de gemeente wie er aan de beurt is. Hiervoor zijn regels opgesteld samen met de bewoners. Met deze regels wordt bepaald wie de volgende is die aan de beurt is voor een vrijgekomen standplaats. Op dit moment staan 20 woningzoekenden op deze wachtlijst. De eerste 12

huishoudens hebben een voorlopige toewijzing voor toekomstige standplaatsen op de uitbreiding van de woonwagenlocatie gekregen.

Woonwagenbewoners krijgen voorrang bij de toewijzing van woonwagenstandplaatsen en woonwagens. Bij inschrijving voor een standplaats krijgt de standplaatszoekende één keer het aantal punten dat hoort bij de persoonlijke situatie. Daarnaast komt er per periode dat men ingeschreven staat één punt bij (één punt per maand voor woonwagenbewoners; één punt per jaar voor niet-woonwagenbewoners).

De standplaatszoekenden zijn in vijf categorieën verdeeld. De toewijzing geschiedt per opvolgende categorie. Wordt met standplaatszoekenden uit een categorie geen akkoord bereikt, dan worden de standplaatszoekenden in de daaropvolgende categorie aangeschreven.

Spreiding

Studenten, buitenlandse werknemers en woonwagenbewoners zijn groepen inwoners die (veelal) een voorkeur hebben om geclusterd te worden gehuisvest. Ouderen en mensen met een zorgvraag hebben (veelal) een voorkeur om te worden gehuisvest nabij voorzieningen. Voor urgentiegroepen en statushouders kan een andere voorkeur gelden. Deze inwoners zijn afhankelijk van de beschikbare sociale huurwoningen. Om te voorkomen dat alle urgenten bij elkaar in een wijk komen te wonen kan het spreiden over de verschillende wijken een strategie zijn.

Locatieonderzoek Huisvesting Bijzondere Doelgroepen

Naast de huisvesting van aandachtsgroepen heeft de gemeente een opgave in opvang van bepaalde doelgroepen. De gemeente voert een haalbaarheidsonderzoek uit naar huisvestingsoplossingen voor bijzondere doelgroepen. De Spreidingswet en de opvang van asielzoekers is de aanleiding voor dit onderzoek. De gemeente voert het onderzoek breder uit. Ook de huisvesting van andere doelgroepen valt hieronder, zoals statushouders, Oekraïense ontheemden en inwoners met zorgvragen die specifieke woonvormen nodig hebben, bijvoorbeeld in een woongroep. Ook wordt onderzocht of deze doelgroepen gecombineerd kunnen worden met reguliere woningzoekenden, zoals jongeren en starters. De locaties Middelweg en het voormalige rugbyveld Blauwe Berg worden verder onderzocht. Het proces is erop gericht om de huisvestingsoplossingen uiterlijk eind 2027 te realiseren, of zo veel eerder als mogelijk, gezien de grote urgentie van het vraagstuk asielopvang en uitvoering van de wettelijke taak.

Mogelijke richtingen spreiding ouderen en aandachtsgroepen: Het college stelt voor om maatwerk te leveren per doelgroep. Sommige doelgroepen hebben een voorkeur voor concentratie en andere doelgroepen voor spreiding.

Richting	Wat doen we?	Effect	Capaciteit*	Kosten**
Concentreren	Huisvesting nabij voorzieningen	Efficiënte dienstverlening	Bestaande capaciteit	Geen of beperkte meerkosten
Gebalanceerd	Spreiding over meerdere locaties	Evenwichtige verdeling	Bestaande capaciteit	Geen of beperkte meerkosten
Maximale spreiding	In alle wijken en projecten	Grootste inclusie	Bestaande capaciteit	Indirect meerkosten

* Sturing hierop kan binnen de huidige formatie opgelost worden.
** Er zijn geen directe kosten. Indirect leidt een spreiding van aandachtsgroepen tot hogere zorgkosten omdat zorg overal aangeboden moet worden.

Thema 4: Sterke wijken en gezonde leefomgeving

Naast nieuwbouw vraagt ook de bestaande woningvoorraad aandacht. Verbetering van woningen en woonomgeving kan bijdragen aan gezondheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. De gemeente kan samen met bewoners, corporaties en andere partners bepalen waar deze inzet het meeste effect heeft.

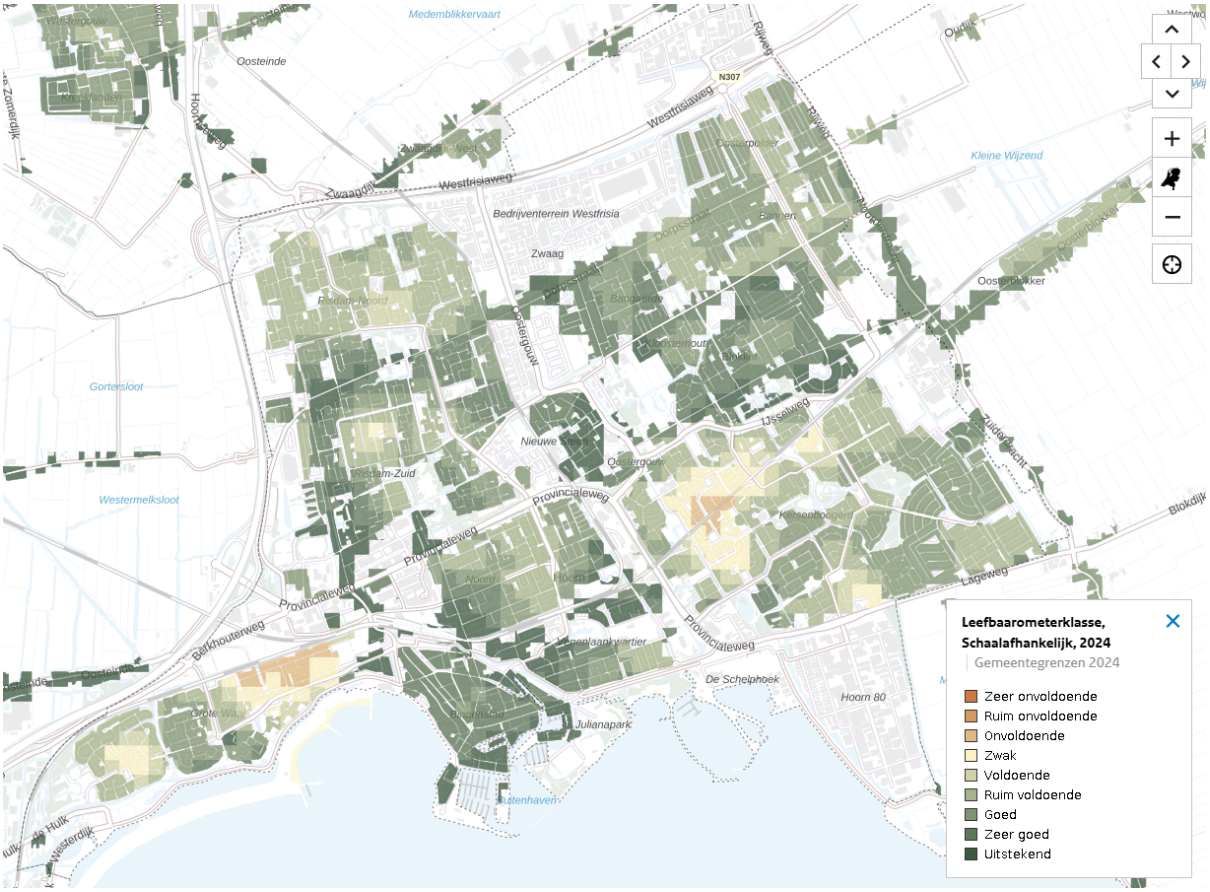
Ook in de nieuwbouw gaat het niet alleen over het toevoegen van woningen. Nieuwe en bestaande wijken moeten een omgeving bieden waarin inwoners prettig, gezond en veilig kunnen wonen. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door een combinatie van factoren. Dit gaat onder andere over groen, inrichting van de openbare ruimte, voorzieningen, bereikbaarheid, bewegen, ontmoeten en sociale samenhang.

Een gezonde leefomgeving draagt bij aan het welzijn van inwoners. Een groene en aantrekkelijke openbare ruimte stimuleert bewegen, ontmoeting en verblijf. Ook kan een goede inrichting van de leefomgeving bijdragen aan klimaatadaptatie en het beperken van gezondheidsrisico's. Bij de groei van Hoorn is het daarom belangrijk dat de verbetering en ontwikkeling van woningen samengaat met aandacht voor de kwaliteit van de stad.

Leefbaarheid en sociale samenhang

De leefbaarheid in Hoorn is voornamelijk goed. In enkele buurten is de leefbaarheid ruim onvoldoende. Het gaat dan over delen van de Grote Waal en het centrumgebied van de Kersenboogerd. In de Risdam zijn ook buurten die zwak scoren op de leefbaarheid. Om de leefbaarheid te bepalen wordt gekeken naar de dimensies; woningvoorraad, fysieke omgeving, voorzieningen, sociale samenhang en overlast en onveiligheid.

Leefbaarheid in Hoorn



Bron: Leefbarometer.nl

De Omgevingsvisie 'Meer stad om van te genieten' beschrijft de ambitie om te groeien en tegelijkertijd de kwaliteit van de leefomgeving te behouden. De woningbouwopgave heeft invloed op de bestaande stad. Meer inwoners betekent meer gebruik van voorzieningen, openbare ruimte en infrastructuur. Dit vraagt om keuzes over de manier waarop de gemeente investeert in wijken.

Doelstelling: sterke wijken waarin inwoners prettig wonen, elkaar ontmoeten en zich verbonden voelen met hun omgeving.

Een sterke wijk is toegankelijk en veilig voor verschillende groepen inwoners. Bij ontwikkelingen is aandacht nodig voor toegankelijkheid, verkeersveiligheid en een inrichting die aansluit bij verschillende leeftijden en mogelijkheden.

De leefbaarheid verschilt tussen wijken. Sommige wijken hebben een sterke sociale basis en een goede kwaliteit van de leefomgeving. In andere wijken staan leefbaarheid, gezondheid en sociale samenhang meer onder druk. Een gebiedsgerichte aanpak kan helpen om verschillen tussen wijken te verkleinen.

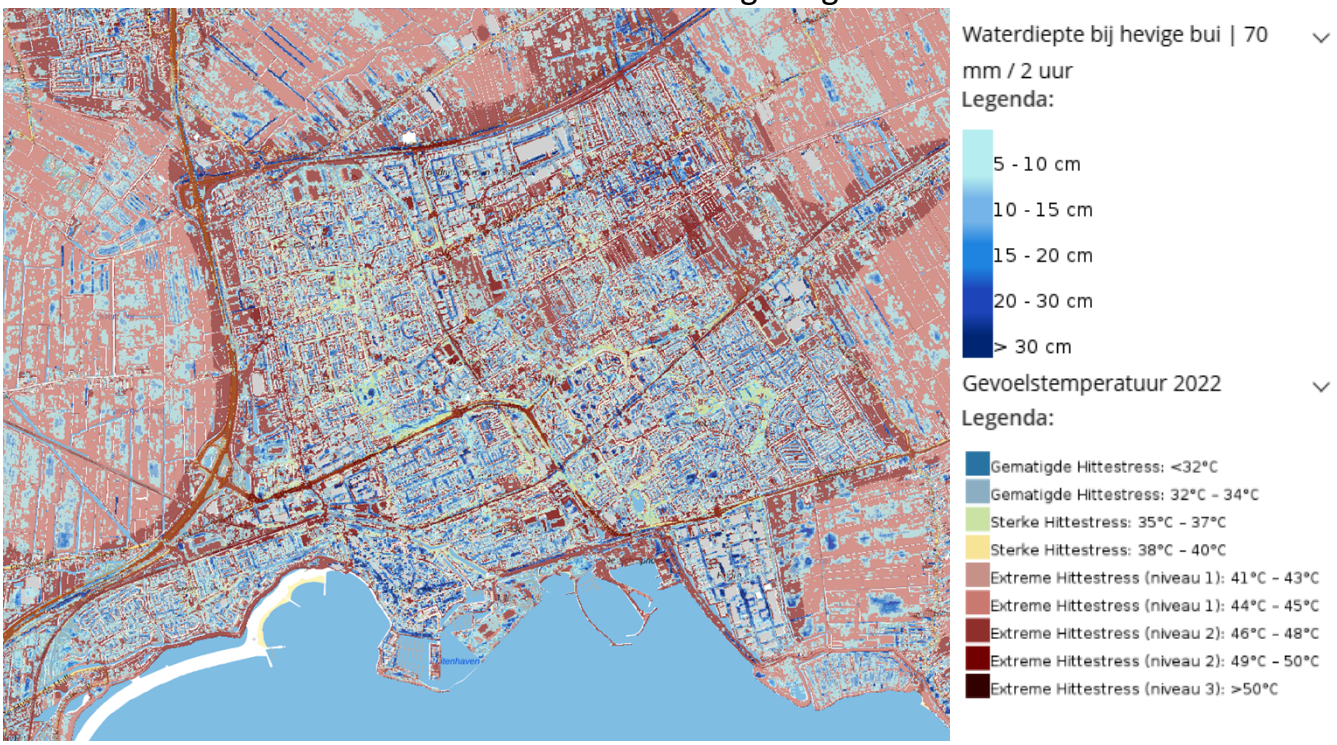
In de Kersenboogerd werken bewoners, gemeente en woningcorporatie Intermaris samen binnen het programma Kansen voor de Kersenboogerd. Hierbij wordt gewerkt aan zowel sociale als ruimtelijke verbeteringen. Het doel is om de kwaliteit van de wijk en het samenleven te versterken.

Ook in andere wijken liggen kansen om woningbouw te combineren met verbetering van de leefomgeving. Bij de vernieuwing van de Siriusstraat in de Grote Waal is ingezet op sloop en nieuwbouw. Hierbij wordt gevolgd welke effecten deze ontwikkeling heeft op de wijk. In de Risdam wordt onderzocht welke maatregelen nodig zijn om de leefbaarheid te verbeteren.

Groen, klimaat en openbare ruimte

Door klimaatverandering worden eisen gesteld aan de inrichting van wijken. Groen, schaduw, wateropvang kunnen zorgen voor een klimaatbestendige openbare ruimte die bijdraagt aan een prettige woonomgeving. In stedelijke gebieden kunnen hitte en wateroverlast toenemen door verharding en een beperkte hoeveelheid groen. Onderstaande kaart laat zien waar in Hoorn aandacht nodig is voor klimaatbestendige inrichting. Met name in de binnenstad is risico op wateroverlast bij een hevige regenbui. In alle wijken van Hoorn is er risico op extreme hittestress.

Indicatie van klimaatkwetsbaarheid in de leefomgeving



Bron: klimaateffectatlas

Doelstelling: een groene en klimaatbestendige leefomgeving die bijdraagt aan gezondheid, leefbaarheid, (sociale) veiligheid en een aantrekkelijke woonomgeving.

De gemeente Hoorn werkt aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving. Groen, water en openbare ruimte zijn belangrijke onderdelen van de kwaliteit van wijken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gekeken hoe woningbouw kan worden gecombineerd met een goede inrichting van de omgeving. Er wordt zodoende niet alleen onderzocht hoeveel woningen gerealiseerd kunnen worden, maar ook naar de inrichting van de openbare ruimte, groenstructuren en voorzieningen.

Ook werkt de gemeente aan klimaatadaptatie. Door klimaatverandering neemt de kans op hitte, droogte en wateroverlast toe. Een groene inrichting van wijken kan helpen om deze effecten te beperken. Groen draagt daarnaast bij aan ontmoeting, bewegen en gezondheid.

Gezondheid en kwaliteit van woningen

De kwaliteit van woningen heeft invloed op de gezondheid van inwoners. Een gezonde woning is comfortabel, energiezuinig, goed geventileerd en sluit aan bij de mogelijkheden van bewoners. Bij nieuwe ontwikkelingen en de verbetering van bestaande woningen is aandacht voor woonkwaliteit daarom belangrijk.

Doelstelling: woningen en woonomgevingen die gezond, comfortabel en toekomstbestendig zijn voor verschillende doelgroepen.

De gemeente werkt samen met woningcorporaties en andere partners aan het verbeteren van de woningvoorraad. Daarbij is aandacht voor onderwerpen zoals energiegebruik, verduurzaming en het toekomstbestendig maken van woningen. Niet alle woningen zijn even goed voorbereid op toekomstige eisen en veranderende woonbehoeften. Verbetering van woningen kan bijdragen aan lagere woonlasten, meer comfort en een gezonde leefomgeving.

Voorzieningen, toegankelijkheid en nabijheid

Een gezonde woonomgeving bestaat niet alleen uit woningen, maar ook uit de nabijheid van voorzieningen. Winkels, zorg, onderwijs, sport en ontmoetingsplekken dragen bij aan zelfstandig wonen en sociale samenhang.

De inrichting van wijken beïnvloedt de manier waarop inwoners elkaar ontmoeten. De samenhang van de inrichting van de openbare ruimte, buurtvoorzieningen en ontmoetingsplekken dragen bij aan sociale contacten en betrokkenheid bij de buurt.

Doelstelling: een woonomgeving waarin woningen, voorzieningen en ondersteuning dichtbij elkaar liggen en aansluiten bij de behoeften van inwoners.

De gemeente zet in op sterke wijken met een passend aanbod aan voorzieningen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om zorg, welzijn, onderwijs, sport en ontmoetingsplekken. De nabijheid van voorzieningen is vooral belangrijk voor ouderen en inwoners die ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te wonen.

De woonzorgvisie Hoorn beschrijft het belang van passende woningen in combinatie met zorg en ondersteuning. Door woningen, voorzieningen en ondersteuning goed op elkaar af te stemmen, kunnen inwoners langer zelfstandig wonen.

De kwaliteit van de leefomgeving vraagt om keuzes over waar en hoe de gemeente investeert. Dit kan bijvoorbeeld gaan om bestaande wijken waar klimaatrisico’s groter zijn, of om gebieden waar de sociale omgeving een mindere kwaliteit heeft. Niet alle gebieden kunnen tegelijk dezelfde inzet krijgen. Er moet worden afgewogen waar investeringen het grootste effect hebben en welke rol de gemeente hierin neemt.

Mogelijke richtingen prioriteit gebieden: Het college stelt voor om eerste de gebieden aan te bieden waar de problemen het grootst zijn. Gerichte inzet zorgt kwaliteitsverbetering daar waar het nodig is.

Richting	Wat doen we?	Effect	Capaciteit*	Kosten**
Aandachtswijken eerst	Gerichte inzet	Concentratie van middelen in wijken waar de grootste verbeteringen nodig zijn. Andere wijken profiteren minder direct.	Hoog	Hogere gebiedsinvesteringen
Woningbouwlocaties eerst	Koppeling met groei	Kans om woningbouw te combineren met nieuwe voorzieningen, groen en openbare ruimte.	Bestaande capaciteit	Projectgebonden
Gelijkmatig	Spreiding middelen	Brede verbetering van de stad, maar minder gerichte aanpak van bestaande knelpunten.	Gemiddeld	Verspreide inzet

* Extra inzet van capaciteit om nieuwe wijken op te pakken. Bij combinatie met woningbouwlocaties wordt dit binnen het projectteam opgepakt.
** Dit zijn exploitatiekosten (investeringen in openbaar groen en veiligheid) naast de kosten die met de capaciteit te maken hebben.

Naast de keuze waar investeringen plaatsvinden, speelt ook de rol van de gemeente een belangrijke rol. De gemeente kan ervoor kiezen vooral te signaleren en partijen met elkaar te verbinden. Een actievere rol vraagt meer capaciteit en middelen, maar kan ook zorgen voor meer samenhang tussen sociale, fysieke en ruimtelijke maatregelen.

Mogelijke richtingen rol gemeente in sterke wijken: Het college stelt voor om regie te voeren zodat impact gemaakt kan worden in de wijken waar dit nodig is. In de volgende fase wordt verder uitgezocht of de gemeente deze kosten kan dragen.

Richting	Wat doen we?	Effect	Capaciteit*	Kosten**
Signaleren	Verbinden en monitoren	Beperkt effect	-	Beperkt
Samenwerken	Projectmatige inzet met partners	Zichtbaar effect	0,5 fte	€ 50.000+
Regie voeren	Gebiedsprogramma's	Grootste impact	1+ fte	Structurele investeringen

* Extra capaciteit (programmamanager en deelnemers projectteams) die niet binnen de huidige formatie opgelost kan worden.
** Dit zijn exploitatiekosten (investeringen in openbaar groen en veiligheid) naast de kosten die met de capaciteit te maken hebben.