

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 3044585
Steller: B. Haubrich
Datum commissie: 6 oktober 2026
Datum raadsvergadering: -

Team: WEM
Teammanager: Alexis van Oven
Portefeuillehouder: N. Heijne
E-mail: b.haubrich@hoorn.nl

Onderwerp

Discussienotitie Volkshuisvestingsprogramma

Agendering

Ter meningvormende bespreking in de Algemene Raadscommissie

Bijlagen

1	Discussienotitie Volkshuisvestingsprogramma
2	Communicatie- en participatieplan Volkshuisvestingsprogramma 2026
3	
4	
5	

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

1. Bent u het eens met de voorgestelde lijn van het college?
2. Welke bijdrage levert de raad om versnelling in de woningbouw te realiseren?
3. Welke ruimte wil de raad het college geven om snelle woningbouw mogelijk te maken bij conflicterende belangen?
4. Staat de raad achter het college om een uitvoeringsprogramma 'Versnellen Woningbouw 2026-2036' op te richten?

Samenvatting

De gemeente Hoorn werkt aan een nieuw Volkshuisvestingsprogramma met versnellingsagenda voor de komende tien jaar. Het programma geeft richting aan woningbouw, betaalbaarheid, het beter benutten van bestaande woningen, wonen, zorg en aandachtsgroepen en sterke en gezonde wijken. De discussienotitie geeft de richting van het op te stellen Volkshuisvestingsprogramma aan. Van belang bij deze richting is de financiële positie van de gemeente. De raad wordt gevraagd of zij achter de voorgestelde lijn staat, welke bijdrage de raad wil leveren om versnelling aan te brengen, welke ruimte de raad het college wil geven om snelle woningbouw mogelijk te maken bij conflicterende belangen en of de raad achter het college staat om een uitvoeringsprogramma 'Versnellen Woningbouw' op te richten. De commissie geeft hierover een advies mee aan het college. Het college gebruikt dit advies, samen met de inbreng van inwoners en maatschappelijke partners, bij het opstellen van het conceptprogramma. Het college wil daarnaast de knelpunten die woningbouw vertragen actief aanpakken, zodat de ambities voor woningbouw ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. Het conceptprogramma wordt daarna opnieuw meningvormend aan de raad voorgelegd. Vervolgens stelt het college het definitieve Volkshuisvestingsprogramma vast.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

De wet 'Versterking regie volkshuisvesting' is vastgesteld. Gemeenten zijn verplicht een Volkshuisvestingsprogramma op te stellen voor 1 juli 2027. Dit is een verplicht uitvoeringsgericht programma onder de Omgevingswet.

Belang

Met het Volkshuisvestingsprogramma geeft de gemeente richting aan de woningbouwopgave en de ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad. Het programma helpt om betaalbare woningen te realiseren en beter aan te sluiten op de woonbehoefte van inwoners. Extra aandacht gaat uit naar ouderen, starters en aandachtsgroepen.

Centrale vraag

Welke richting geeft de commissie het college mee op de drie vragen die gezamenlijk de basis vormen voor het concept-Volkshuisvestingsprogramma?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het Volkshuisvestingsprogramma werkt de gemeente Hoorn aan:

- Meer woningen voor verschillende doelgroepen;
- Meer betaalbare woningen;
- Passende huisvesting voor ouderen en aandachtsgroepen;
- Betere benutting van de bestaande woningvoorraad;
- Leefbare en aantrekkelijke wijken.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Het Volkshuisvestingsprogramma draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van de gemeente Hoorn. Bij het opstellen van het programma worden de ambities uit de Omgevingsvisie meegenomen op het gebied van klimaatadaptatie, duurzame verstedelijking en kwaliteit van de leefomgeving.

4. Kaders

Wet Versterking regie volkshuisvesting

Met deze wet zijn gemeenten verplicht een Volkshuisvestingsprogramma vast te stellen onder de Omgevingswet. De verplichting tot het opstellen van een woonvisie vervalt. Het Volkshuisvestingsprogramma wordt de basis om prestatieafspraken te maken met corporaties.

Woondeal Noord-Holland Noord

De regionale woondeal bevat afspraken over woningbouw en betaalbaarheid. In 2026 wordt de woondeal geactualiseerd.

Omgevingsvisie Hoorn – Meer stad om van te genieten

De Omgevingsvisie bevat de ruimtelijke en maatschappelijke kaders voor woningbouw en leefbaarheid in de gemeente Hoorn.

Woonzorgvisie Hoorn

De gemeenteraad heeft op 13 mei 2025 de Woonzorgvisie vastgesteld. Onderdelen uit deze visie worden opgenomen in het Volkshuisvestingsprogramma.

5. Argumenten

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 de discussienotitie Volkshuisvestingsprogramma 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:

1. 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:

2. 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:

3. 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 tijds winst 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:

4. 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.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

De participatieaanpak voor het programma is uitgewerkt in een communicatie- en participatieplan. Tijdens het proces worden onder andere inwoners, woningcorporaties, marktpartijen, zorg- en welzijnsorganisaties, belangenorganisaties en regiogemeenten betrokken. Gestart wordt met een enquête voor inwoners via het Stadspanel en gemeentelijke communicatiekanalen waaronder social media en Stadsnieuws. In oktober 2026 organiseert de gemeente drie stakeholdersbijeenkomsten. Deze vinden plaats in dezelfde week als de behandeling van dit commissievoorstel. De resultaten van de participatie worden samengevat en als bijlage bij het conceptprogramma aangeboden.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat. Het programma wat wordt opgesteld met de input van de commissie kan wel gevolgen hebben voor het begrotingsresultaat. De komende jaren is er geen budget voor nieuwe structurele investeringen.

Voor de uitvoering van een programmaorganisatie 'Versnellen woningbouw 2026/2036' 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.

8. Communicatie

De gemeente informeert inwoners en stakeholders zoals opgenomen in het communicatie- en participatieplan.

9. Realisatie

De planning is om het Volkshuisvestingsprogramma begin 2027 vast te stellen. In deze meningvormende sessie bespreekt de commissie de discussienota met richtinggevende keuzes. Daarna wordt het conceptprogramma uitgewerkt. Tijdens de inspraakperiode wordt het conceptprogramma meningvormend besproken met de raad. Andere betrokkenen kunnen bij de gemeente een inspraakreactie indienen. Het college stelt het definitieve Volkshuisvestingsprogramma uiterlijk Q2 2027 vast.

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris,

de burgemeester

