

Woningbouwverdeling

Goedkoop, midden en duur

Definities, evaluatie en analyse ontwikkelingen

Inleiding

In de Woonvisie Hoorn 2020-2025 streven we naar verschillende typen bewoners naar inkomen in elke wijk. Zo houden we wijken leefbaar. Bij nieuwe woningbouwplannen vroeg de gemeente 30 procent goedkoop, 30 procent middelduur en 40 procent duur, in een mix van koop en huur. Na het aangaan van de woondeal Noord-Holland Noord vraagt de gemeente 65 procent betaalbare woningbouw waarvan 30% sociale huur. De verhouding goedkoop, middelduur en duur in de bestaande situatie per wijk wordt hierbij ingezet als sturingsmiddel.

Door de gemeenteraad is gevraagd of deze woningbouwverdeling nog aansluit bij de huidige woontrends. Deze vraag komt voort uit het coalitieakkoord en de motie van 8 november 2022 over Eerlijke woningen.

De vraag is gesteld of een verhouding van 30-40-30 of 40-30-30 meer aansluit bij de huidige praktijk. Begin 2023 is tussen de gemeenten in Noord-Holland Noord, de provincie Noord-Holland en het Rijk de woondeal Noord-Holland Noord gesloten. Hierin is de afspraak gemaakt om 65% van de woningen in de betaalbare categorieën, waarvan 30% sociale huur in de bestaande voorraad, te realiseren. Het Rijk heeft daaropvolgend een wetwijziging ingezet waarin deze eisen ook wettelijk worden geborgd. De vraag uit het coalitieakkoord en de motie zijn hierdoor ingehaald door deze aankomende wettelijke eisen. Om de gevolgen van deze nieuwe woningbouwverdeling in beeld te brengen is deze notitie opgesteld.

In de notitie wordt ook ingegaan op de motie van 13 april 2023 over Eerlijke verdeling segmenten. Hierin wordt verzocht om in nieuwbouwplannen te zorgen voor een redelijke verdeling van de segmenten sociale koop en uit te sluiten dat er slechts gekozen wordt voor één segment sociale koop. Dit wordt meegenomen in de evaluatie van de huidige werkwijze.

Deze notitie gaat in op:

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

Definities

Voor het bepalen van de woningbouwverdeling zijn heldere definities van de prijsgrenzen noodzakelijk. De prijsgrenzen zijn op diverse plekken vastgelegd. Hieronder een overzicht van de definities die in deze notitie worden gehanteerd:

Sociale huur:	€ 867,66	→ prijspeil 2024 liberalisatiegrens; vastgelegd door de landelijke overheid
Middeldure huur laag:	€ 985	→ prijspeil 2024 vastgesteld in doelgroepenverordening; jaarlijks geïndexeerd door de gemeente
Middeldure huur hoog:	€ 1.135	→ prijspeil 2024 vastgesteld in doelgroepenverordening; jaarlijks geïndexeerd door de gemeente
Sociale koop laag:	€ 248.800	→ prijspeil 2024 vastgesteld in doelgroepenverordening; jaarlijks geïndexeerd door de gemeente
Sociale koop hoog:	€ 320.500	→ prijspeil 2024 vastgesteld in doelgroepenverordening; jaarlijks geïndexeerd door de gemeente
Betaalbare koop:	€ 390.000	→ prijspeil 2024 prijsgrens in het Rijkprogramma Betaalbaar wonen
Dure koop:	> € 390.000	

Deze definities zijn vertaald naar goedkoop, middelduur en duur in onderstaande tabel.

Definities naar Goedkoop, middelduur en duur

Goedkoop	Sociale huur	0	tot	868
	Sociale koop laag	0	tot	248.500
Middelduur	Middeldure huur laag	868	tot	985
	Middeldure huur hoog	985	tot	1.135
	Sociale koop hoog	248.500	tot	320.500
	Betaalbare koop	320.500	tot	390.000
Duur	Dure koop	boven		390.000

Huidige werkwijze



Voor het bepalen van de woningbouwverdeling in een nieuw woningbouwplan wordt een advies opgesteld aan de hand van het schema hiernaast. Ten eerste wordt bepaald hoeveel woningen gerealiseerd kunnen worden in het nieuwe woningbouwplan. Bij kleine plannen kan van de ontwikkelaar geen mix aan categorieën worden gevraagd. De ontwikkeling wordt daarmee niet uitvoerbaar. Bij grotere plannen wordt altijd een mix aan categorieën geëist.

Vervolgens wordt de verhouding goedkoop, middelduur en duur in de bestaande situatie per wijk bekeken. Er wordt gekeken naar de wijkindeling van de wijken die Hoorn heeft. De wijken Kersenboogerd en Risdam zijn onderverdeeld in Noord en Zuid. Bij zeer grote ontwikkelingen van boven de 200 woningen wordt de ontwikkeling gezien als 'nieuwe wijk'. De verhouding in een wijk is van belang om toe te werken naar gemengde wijken. De verhouding koop/huur en goedkoop/middel/duur wordt bepaald. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de WOZ-waarde van de bestaande woningen.

Daarna wordt onderzocht welk beleid van toepassing is. In veel gevallen gaat het hierbij om de woonvisie. In sommige gevallen is ook beleid vanuit een programma opgesteld. Sinds begin 2023 is ook het beleid uit de woondeal Noord-Holland Noord van toepassing.

Op basis van de bestaande situatie en het beleid volgt een advies voor het woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma wordt vervolgens geborgd met behulp van de doelgroepenverordening.

Evaluatie huidige werkwijze

- Er wordt toegewerkt naar gemeente wijken. Vooral in de wijk Nieuwe Steen is veel sociale huur toegevoegd.
- Door de doelgroepenverordening kan de gemeente ook sturen binnen de midden categorie. Hierdoor heeft de gemeente de mogelijkheid om gericht te sturen op het woningbouwprogramma (verzoek motie Eerlijke verdeling segmenten).

- In veel wijken is het aandeel sociale huur hoog waardoor deze niet meer nodig lijkt.
- WOZ-waarde is flink gestegen waardoor het aandeel sociale koop in de bestaande bouw niet meer aanwezig is.
- Prijsgrenzen tussen categorieën veranderen waardoor de verdeling in een wijk veranderd. Effecten op de lange termijn van nieuwbouw zijn daarom niet te bepalen.
- De meeste projecten worden bestempeld als nieuwe wijk waardoor veelal wordt ingezet op 30-30-40.
- Systematiek wordt niet goed begrepen waardoor de adviezen willekeurig lijken.
- Ontwikkelaars geven aan moeite te hebben met het ontwikkelen van sociale koop laag.

Eisen uit de Woondeal Noord-Holland Noord

Het Rijk zet met haar programma Woningbouw in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dat te realiseren neemt het Rijk de regie op de volkshuisvesting en de woningbouw. Er zijn nieuwe woondeals gemaakt met medeoverheden. Dit zorgt voor meer inzicht en sturing op wat gebouwd wordt op welke plek: passend bij de woonwensen en –behoeftes van mensen. Het streven is dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn. Daarnaast streeft het Rijk naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad per gemeente.

In de woondeal Noord-Holland Noord spreken de partijen hierover af:

“In de provincie Noord-Holland wordt gestreefd om tot en met 2030 ongeveer 122.000 betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. Gezien de veranderende marktsituatie met hogere rentes, en gestegen bouwkosten, wordt het realiseren van betaalbare woningen steeds lastiger. Dit vraagt een permanente vinger aan de pols om de thema's haalbaarheid en betaalbaarheid samen te laten komen. De eerste jaren zal het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen lager zijn. Gemeenten gaan reeds vastgelegde afspraken met ontwikkelaars niet openbreken in verband met voorkomen vertraging. Extra inzet op betaalbare woningbouw komt daarom op de middellange termijn terug in de realisatiecijfers. Ook hebben we als regio oog voor het type woningen dat we toevoegen. Betaalbare woningen moeten onder andere ten goede komen aan starters en kleine huishoudens. Daarnaast is er oog voor geschikte woningen voor senioren. Zo krijgt de regio doorstroom op gang en spelen we bestaande gezinswoningen vrij.”

Afgesproken is om in 2023 te werken aan de uitwerking van de betaalbaarheidsdoelstellingen in de nieuwbouwprogrammering van de individuele gemeenten in Noord-Holland Noord. Voor de gemeente Hoorn heeft dit tot de verdeling in de tabel hieronder geleid. Deze programmering is in verschillende Nota van Uitgangspunten voor nieuwe projecten in Hoorn opgenomen. Zodat is aangesloten op het nieuwste beleid.

De streefwaarden uit de woondeal gaat het Rijk verankeren in de Wet Versterking regie op de Volkshuisvesting. Op het moment dat deze wet in werking treedt heeft de gemeente hierin geen beleidsvrijheid meer. Het Rijk gaat ervan uit dat de gemeenten geen strengere eisen vragen dan afgesproken. Dit om de haalbaarheid van projecten niet in het geding te brengen. Indien een gemeente dit wel doet zal zij hiervoor verantwoording af moeten leggen aan het Rijk.

Nieuwbouwprogramma naar woonmilieus volgens Rijksbeleid

Sociale huur	30%
Middeldure huur	10%
Betaalbare koop	25%
Dure koop	35%

Bron: woondeal Noord-Holland Noord

Haalbaarheid woningbouwontwikkelingen

Een ontwikkelaar gaat over tot de bouw van een project indien hierop een redelijke winstmarge kan worden behaald. Wanneer de gemeente te hoge eisen stelt aan het aandeel betaalbare woningbouw kan het ontwikkelen oninteressant worden. Voorkomen moet worden dat de gemeente onredelijke eisen stelt. Meer sociaal eisen in de woningbouwverdeling heeft financieel negatieve gevolgen op het resultaat van de grondopbrengsten en dus de grondexploitatie.

Binnen een grondexploitatie leveren de dure woningen de meeste opbrengsten op. Op de middeldure categorie wordt hooguit quitte gespeeld en op de goedkope categorie moet de grondexploitant geld bijleggen. De hogere grondopbrengst van de dure categorie wordt binnen het project gebruikt om midden- en goedkope segment te compenseren, om zo tot een haalbaar plan te komen. Dit gebeurt niet alleen bij een actieve grondexploitatie van de gemeente, maar ook door de marktpartijen die zelfrealisator zijn.

Door de veranderde woningbouwverdeling, met meer sociale huur en middelduur zal de businesscase veranderen van een haalbare naar een verliesgevende of net sluitende exploitatie. Voor zowel de ontwikkelaar als gemeente (als voerder van de grondexploitatie) is dat niet wenselijk. Ook omdat grondexploitanten worden geconfronteerd met steeds hogere eisen ten aanzien van klimaatadaptatie, duurzaamheid, circulair bouwen, energienetwerken, eisen parkeren, diverse vormen van kostenverhaal, etc. Dus aan de ene kant is te constateren dat de kostenkant van de grondexploitatie door diverse maatregelen oploopt en met een verhoging van het aandeel goedkoop wordt de opbrengstpotentie verder afgeroomd. Daarbij speelt ook nog dat de grondexploitant te maken heeft met oplopende inflatie en rente.

Een positief resultaat is niet alleen winst maar voor de bedrijfsvoering ook nodig om de risico's mee af te dekken. Een ontwikkelaar gaat dan ook niet ontwikkelen als hij een verliesgevende of net sluitende exploitatie heeft. Voor de gemeente betekent een verliesgevende of net sluitende exploitatie dat er geld bij moet om tot ontwikkeling over te kunnen gaan. Om de financiële impact van het de nieuwe woningbouwverdeling in beeld te brengen zijn de twee scenario's doorgerekend op hun verschillen.

Financiële gevolgen

In de vorige hoofdstukken is aangegeven waarom de woningbouwverdeling van 30-30-40 naar 65-35 is veranderd. Het rijksbeleid, waar de gemeente medeondertekenaar van is, die het aantal betaalbare woningen stelt op minimaal 65% en streeft naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad. Om de gevolgen te bepalen van deze aanpassing zijn de financiële gevolgen in beeld gebracht. Deze worden hieronder toegelicht.

Vraagstelling

Wat is het effect van de bestaande 30-30-40 regel op de haalbaarheid van ruimtelijke plannen?

Onderstaand wordt eerst een toelichting gegeven op de doorrekening en welke uitgangspunten daarbij worden aangehouden. Vervolgens worden uitkomsten van de doorrekening gebruikt om een verschillenanalyse te doen ten opzichte van de bestaande woningbouwverdeling.

Toelichting doorrekening

Er zijn twee scenario's doorgerekend. Het huidige scenario van 30-30-40 is scenario 1. Het rijksbeleid is weergegeven in scenario 2 (30-35-35).

De onderverdeling van het programma in de diverse scenario's is gedaan via de volgende tabel.

	scenario 1	scenario 2
	huidige situatie 30- 30-40	rijksbeleid
sociale huur <808	20%	30%
middelduur laag <950		
middelduur hoog <1100	10%	10%
sociale koop laag <240000	10%	
sociale koop hoog < 310000	10%	10%
betaalbare koop < 355000	10%	15%
dure koop >355000	40%	35%
	100%	100%

Financiële gevolgen - uitkomsten doorrekening

Voor de doorrekening zijn drie gebieden aangehouden met alle drie specifieke kenmerken op het gebied van woningdichtheid en verhouding grondgebonden en appartementen. De drie gebieden zijn uitleggegebied, inbreilocatie en binnenschil/binnenstad. De laatste zijn de gebieden in het centrum tot aan de provinciale weg. Uitleggegebied wil zeggen dat een gebied van agrarisch gebruik naar woningbouw gaat. Bij inbreilocatie is er sprake van een huidig gebruik dat een school of bijvoorbeeld een bedrijf kan zijn. Voor de binnenschillocatie moet worden gedacht aan het Pelmolenpad.

Voor de berekening is 1 hectare plangebied aangehouden. De verschillenanalyse wordt gedaan over het verschil aan grondopbrengst ten opzichte van scenario 1. Oftewel de huidige 30-30-40 regel.

locatie	uitleg	inbrei	binnenschil
woningdichtheid aantal/ ha	25	40	85
verhouding app gg			
appartementen	20%	50%	80%
grondgebonden	80%	50%	20%

Overige uitgangspunten en randvoorwaarden

- Alle grondopbrengsten zijn residueel bepaald. Ook die van de sociale woningbouw.
- Voor alle huurwoningen is een brutoaanvangsrendement aangehouden van 4,8% met een huur op de maximale grens. Voor koopwoningen is de maximaal toelaatbare grens van de von-grens per categorie aangehouden.
- Parkeernormen en wijze van parkeeroplossingen hebben geen invloed op deze berekening maar kan in praktijk betekenen dat ingerekende grondwaarden in de praktijk lager zullen uitvallen. Dit doet zich met name voor bij inbreilocaties en locaties in de binnenschil.

De uitkomsten van de berekening is zoals aangegeven een verschillenanalyse ten opzichte van het huidige scenario 1 (30-30-40).

Bij de verschillende locaties is het verschil in grondopbrengsten bij scenario 2 (30-35-35) een bandbreedte van -12% tot -21% te zien.

Om enigszins een gevoel te hebben van wat dit in financiële zin betekent moet je voor scenario 2 (30-35-35) denken aan minimaal ongeveer € 0,3 miljoen (uitleg) tot bijna € 0,9 miljoen (binnenschil) aan lagere grondopbrengst. Dit is een bedrag per 1 hectare plangebied.

locatie	uitleg	inbrei	binnenschil
Scenario 1 (30-30-40)	€ 2.434.993	€ 2.776.225	€ 4.293.197
Scenario 2 (30-35-35)	€ 2.145.568	€ 2.356.481	€ 3.408.700
verschil scenario tov scenario 1			
in geld			
scenario 2	€ -289.425	€ -419.744	€ -884.498
in %			
scenario 2	-12%	-15%	-21%

Financiële gevolgen - conclusie

In de huidige markt is het moeilijk om bij de huidige 30-30-40 regeling tot haalbare plannen te komen. Het verder verhogen van het percentage betaalbaar naar 65% in scenario 2 leidt tot lagere grondopbrengsten die vergelijkenderwijs aanzienlijk zijn. Minimaal 12% lagere grondopbrengst bij een uitleggebiet tot wel 21% lagere grondopbrengst bij een ontwikkeling in de binnenschil. Het aanpassen van de woningbouwverdeling kan dus leiden tot een verliesgevende of net sluitende exploitatie. Woningbouwontwikkeling wordt hierdoor nog moeilijker. De raad wordt hierdoor gedwongen om keuzes te maken. Keuzes kunnen gemaakt worden door minder eisen op andere vlakken (architectuur, kwaliteit, duurzame aspecten, gezamenlijke ruimten etc.) te stellen. In de Nota van Uitgangspunten per woningbouwplan zal dit terug moeten komen. Eisen op andere vlakken moeten daarin minder hoog worden gesteld.

De conclusie uit de verschillenanalyse op basis van grondopbrengsten zegt niets over de haalbaarheid van individuele plannen want dan spelen de te maken kosten van de locatieontwikkeling ook een rol. Vooral de inbrengwaarde van bezit vervult daarbij een hoofdrol.

Kortom, door de verandering van de verdeling 30-30-40 naar een hoger percentage in goedkoop en betaalbaar wordt een risico gelopen dat het voor de ontwikkelaars, maar ook de gemeente zelf, op korte termijn niet meer rendabel is een locatie tot ontwikkeling te brengen. Er dreigt dat projecten op korte termijn niet meer van de grond kunnen komen. Het duurt dan vervolgens een hele tijd alvorens deze wijziging is opgenomen als uitgangspunt bij de inkoop van projecten.

Overzicht conclusies

In de notitie is gekeken naar de huidige werkwijze, het beleid uit de woondeal Noord-Holland noord en de financiële gevolgen voor de woningbouwontwikkelingen. Uit de notitie komen een drietal conclusies:

- 1) Uit de verschillenanalyse is duidelijk geworden dat aanpassing van de woningbouwverdeling financiële impact heeft. De afspraken uit de Woondeal hebben negatieve financiële impact, maar levert ook voordelen op voor woningzoekenden. Er zal meer nieuwbouwaanbod komen voor woningzoekenden met een kleinere portemonnee. Daarnaast wordt het Rijksbeleid vastgelegd in de wet en verliest de gemeente hierdoor haar beleidsvrijheid in de woningbouwprogrammering.
- 2) Uit de analyse van de huidige werkwijze is duidelijk geworden dat er veel nadelen aan de huidige werkwijze zitten. Voorgesteld wordt daarom om de woningbouwverdeling 30-35-35 als uitgangspunt te nemen per nieuwe ontwikkellocatie. Hiervan kan afgeweken worden indien een wijkvisie of samenstelling van de bestaande wijk hiervoor aanleiding geeft. Spelregels om af te wijken zijn opgenomen op pagina 14.
- 3) Binnen de categorie midden zit een nadere onderverdeling. Deze is door de raad vastgesteld in de doelgroepenverordening. Met deze onderverdeling heeft de gemeente de mogelijkheid om gericht te sturen op het woningbouwprogramma. Geadviseerd wordt om de onderverdeling binnen middelduur te handhaven, omdat deze de gemeente de mogelijkheid geeft om gericht te sturen op het woningbouwprogramma. Hiermee wordt ook voldaan aan de motie Eerlijke verdeling segmenten.

Verdeling woningbouwprogramma					Woonvisie 2020 Hoorn	Woondeal Noord- Holland Noord	Toekomstige ontwikkelin- gen
Goedkoop	Sociale huur	0	tot	868	30%*	30%	30%
	Sociale koop laag	0	tot	248.500		35%	
Middelduur	Middeldure huur laag	868	tot	985			
	Middeldure huur hoog	985	tot	1.135			
	Sociale koop hoog	248.500	tot	320.500			
	Betaalbare koop	320.500	tot	390.000			
Duur	Dure koop	boven		390.000	40%		35%

* Coalitieakkoord geeft aan 15% sociale huur en 15% sociale koop.

Overgangssituatie

Regels aanpassen in lopende ontwikkelingen is niet wenselijk. Aanpassing van de regels heeft financiële impact op een project. De gemeente opereert als betrouwbare overheid en kan zodoende nieuw beleid niet direct toepassen op lopende ontwikkelingen.

In de overgangssituatie zijn marktpartijen nog steeds verplicht om sociale koop te realiseren. Marktpartijen kunnen vanwege de gestegen bouwkosten moeilijk goedkope koopwoningen realiseren. Om in de tussentijd ontwikkelaars haalbare plannen te laten ontwikkelen werkt de gemeente mee in het 1.000- woningenplan*. Ook helpt dit plan Intermaris haar overschot aan sociale huur eengezinswoningen te beperken.

Met het 1.000-woningenplan wordt in een nieuwbouwproject extra sociale huur gerealiseerd. Voor deze extra woningen verkoopt Intermaris hetzelfde aantal bestaande sociale huur eengezinswoningen.

Door het 1.000-woningenplan gaat de transformatie naar een passend aanbod bij Intermaris sneller. Ook wordt de exploitatie van een woningbouwplan voor een marktpartij sneller haalbaar. Voor kopers van goedkope koop is het gevolg dat zij geen nieuwbouw woningen meer kunnen kopen. Zij hebben keuze uit woningen uit het bestaande aanbod. Bij vaststelling van een nieuwe woningbouwverdeling past deze regeling niet meer in het programma.

Voorbeeld: Nieuwe wijk van 100 woningen

Programma: 15 sociale huurwoningen, 15 sociale koopwoningen, 30 middeldure huur- of koopwoningen en 40 vrijesector woningen.

Met 1.000-woningenplan worden in plaats van 15 sociale koopwoningen 15 (extra) sociale huurwoningen gebouwd.

Nieuw programma: 30 sociale huurwoningen, 30 middeldure huur- of koopwoningen en 40 vrijesector woningen. 15 bestaande huurwoningen worden verkocht.

*de naam 1.000 woningenplan geeft de indruk dat het gaat om 1.000 woningen. Dit is echter niet het geval. In mogelijk enkele gevallen zal dit plan ingezet worden.

Richtlijn woningbouwverdeling

In deze notitie zijn streefwaarden voorgesteld voor een nieuwe woningbouwverdeling. Uit oogpunt van helderheid en duidelijkheid zijn spelregels op basis van deze streefwaarden opgesteld. Uitgangspunt is 30% sociale huur, 35% middelduur (koop en huur) en 35% overige woningen. Bij kleine projecten of projecten in wijken met een afwijkende samenstelling kan het wenselijk zijn om maatwerk te leveren. De spelregels zijn gewenst om duidelijk te maken wanneer het college van de streefwaarden kan afwijken.

Spelregel 1

Voor nieuwe initiatieven en projecten geldt de woningbouwprogrammering van 30-35-35.

Spelregel 2

Het uitgangspunt 30-35-35 is niet van toepassing bij:

- Lopende projecten en gebieden waarvoor privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt.
- Projecten die kleiner zijn dan 30 woningen.
- Sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties.
- Daar waar binnen vigerend bestemmingsplan gebouwd kan worden.

Spelregel 3

35% van de nieuw te bouwen woningen wordt in het middeldure segment gerealiseerd. Bij projecten tussen de 30 en 250 woningen worden deze verdeeld over minimaal twee categorieën:

- middeldure huur of sociale koop hoog.
- betaalbare koop.

Bij projecten boven de 250 woningen wordt de 35% middensegment verdeeld over drie categorieën:

- middeldure huur.
- sociale koop hoog.
- betaalbare koop.

Spelregel 4

Van de woningbouwprogrammering kan afgeweken worden indien een wijkvisie hiervoor aanleiding geeft. In de visie dient beschreven te staan aan welke categorie woningen behoefte is in deze wijk.



Spelregel 5

Van de woningbouwprogrammering kan afgeweken worden indien de samenstelling van de bestaande wijk hiervoor aanleiding geeft. Indien in de wijk meer dan 35% sociale huur aanwezig is kan minder sociale huur worden gevraagd. Dit geldt voor de wijken: Grote Waal, Hoorn-Noord, Kersenboogerd-Noord, Risdam-Zuid en Venenlaankwartier.

Spelregel 6

Bij kleinere projecten (30 woningen om minder) is het eisen van alle categorieën niet realistisch. Afhankelijk van de verdeling in de wijk wordt een passend woningbouwprogramma geadviseerd. Hiermee blijft de doelstelling om in elke wijk verschillende typen bewoners te huisvesten het kader.

Spelregel 7

De woningbouwverdeling wordt vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten, zodat de uitgangspunten daarvoor vastliggen bij de start van een woningbouwproject.

Spelregel 8

Definities zoals opgenomen in deze notitie zijn leidend.

Spelregel 9

De verhuurder van sociale huurwoningen is bij voorkeur een toegelaten instelling. Indien marktpartijen de sociale huurwoningen niet aan een toegelaten instelling overdraagt, wordt aan de ontwikkelaar gevraagd om aan te tonen dat aan de inspanningsverplichting is voldaan. Zij moeten hiervoor een gemotiveerde verklaring van enkele toegelaten instellingen overleggen waarin deze afzien van de sociale huurwoningen. Verplicht is om de sociale huurwoningen aan te bieden via Woonmatch Westfriesland.

Spelregel 10

De gemeente streeft bij gebiedsontwikkeling naar een situatie waarbij zoveel mogelijk van de in het plan opgenomen marktsegmenten parallel worden ontwikkeld en uitgevoerd.