



Effectiviteit woonbeleid Hoorn

Onderzoek Rekenkamer Hoorn

Colofon

Uitgave

Ipsos I&O
Piet Heinkade 55
1019 GM Amsterdam

Rapportnummer

2023/036

Datum

maart 2024

Opdrachtgever

Rekenkamer Hoorn

Auteurs

Ester Hilhorst
Laurent Staartjes

Copyright

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	4
Inleiding	4
Wettelijk taak en speelveld	4
Lokale ambities en beleid	4
Regionale en landelijke ontwikkelingen	5
Uitvoering en instrumenten	6
Monitoring, informatievoorziening en (bij)sturing	8
1. Inleiding	10
1.1 Aanleiding	10
1.2 Doel en vraagstelling	10
1.3 Normenkader	11
1.4 Onderzoeksopzet	12
1.5 Indeling rapport	12
2. Context en beleid	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Werking woningmarkt, gemeentelijke rol	13
2.3 Landelijke ontwikkelingen	14
2.4 Regionale ontwikkelingen en ambities	17
2.5 Beleidsdoelen Hoorn	21
2.6 Conclusie	24
3. Uitvoering en realisatie	26
3.1 Inleiding	26
3.2 Samenwerkingspartners en afspraken	26
3.3 Instrumenten om de doelen te halen	30
3.4 Monitoring en evaluatie	33
3.5 Conclusie	38
4. Rol van de gemeenteraad	40
4.1 Inleiding	40
4.2 Informatievoorziening aan de raad	40
4.3 Mogelijkheden om (bij) te sturen	41
4.4 Conclusie	42
Bijlage 1 Onderzoeksverantwoording	44
Bijlage 2 Lijst geïnterviewde personen	46
Bijlage 3 Lijst geraadpleegde bronnen	47
Bijlage 4: Overzicht speerpunten woonvisie	50
Bijlage 5: Bestuurlijk wederhoor	51
Bijlage 6: Nawoord	54

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Inleiding

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor voldoende woningen binnen de gemeentegrenzen die voldoen aan landelijke regelgeving en voor de huisvesting van doelgroepen. De realisatie gebeurt door (markt)partijen. Gemeenten kunnen hieraan nadere (kwalitatieve) randvoorwaarden stellen. Het doel van het onderzoek is om de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad van Hoorn op het woonbeleid te versterken. Dit door een antwoord te formuleren op de centrale vraag:

Binnen welke ruimtelijk-juridische en maatschappelijke context opereert de gemeente Hoorn op de woningmarkt en is de gemeenteraad voldoende in staat om (bij) te sturen op de in de Woonvisie Hoorn 2020-2025 geformuleerde ambities en opgaven?

Ten behoeve van dit onderzoek zijn relevante documenten bestudeerd en interviews gehouden met tien stakeholders. Het gaat om vier ambtelijk betrokkenen, de wethouder Wonen en vijf externe actoren, namelijk vertegenwoordigers van woningcorporaties, ontwikkelaars, huurdersbelangenverenigingen en makelaars, die allen betrokken zijn bij de uitvoering van het woonbeleid van de gemeente Hoorn. Daarnaast vond op donderdag 23 november een groepsgesprek plaats met 11 leden van de gemeenteraad om hen specifiek te bevragen op toegankelijkheid van de informatievoorziening in relatie tot de doelstellingen van de woonvisie.

In deze samenvatting staan de belangrijkste bevindingen en geeft de rekenkamer conclusies en aanbevelingen aan de raad.

Wettelijk taak en speelveld

Gemeenten hebben ten aanzien van de woningmarkt een tweeledige wettelijke taak. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor voldoende woningen binnen de gemeentegrenzen die voldoen aan landelijke regelgeving en voor de huisvesting van doelgroepen. De realisatie gebeurt door (markt)partijen. Gemeenten kunnen hieraan nadere (kwalitatieve) randvoorwaarden stellen.

Lokale ambities en beleid

De gemeente Hoorn heeft in 2019 de visie 'Meer stad worden' vastgesteld met daarin een duidelijke probleemanalyse met ontwikkelingsrichting. De gemeente Hoorn vergrijst sterker dan het landelijk gemiddelde, de economische groei blijft achter en de gemeente Hoorn weet onvoldoende hoger opgeleiden aan de stad te binden. Op termijn kan dat leiden tot een gebrek aan voorzieningen en tot een krimp van de bevolking. Om dat te voorkomen is een nieuwe impuls nodig: nieuwe woonmilieus die jongeren kunnen vasthouden en aantrekken, maar die ook aantrekkelijk zijn voor ouderen. De gemeente wil 'meer stad worden' en is als het gaat om woningbouw overgegaan van een beheergemeente naar een ontwikkelgemeente. Hierbij hoort sturen op een woningmarkt die aansluit op de wensen van de inwoners, inspelen op de veranderende woonwensen en opgaven en ruimte bieden voor nieuwe woonconcepten voor jongeren en hoger opgeleiden.

De Woonvisie Hoorn 2020-2025; Een nieuwe koers heeft een veelheid aan niet-concrete doelen en 'speerpunten' zoals "Doorstroming in de sociale huurmarkt en naar middenhuurwoningen wordt

ondersteund”. Dit maakt het lastig voor de raad om te sturen en lastig voor het college om verantwoording af te leggen. In de woonvisie staat dat de gemeente Hoorn streeft naar 10.000 – 12.000 extra woningen in Hoorn. Dit op grond van de 30 – 30 – 40 verdeling. Dat betekent dat 30 procent goedkoop moet zijn (sociale huur of sociale koop), 30 procent middenduur en 40 procent in het duurdere segment. De woonvisie maakt niet duidelijk om welke periode het hier gaat. In het coalitieakkoord 2022–2026 zijn hierover nadere afspraken gemaakt: in de betreffende coalitieperiode worden 500 woningen per jaar gebouwd en na deze periode 1.000 woningen per jaar. Daarmee realiseert Hoorn in totaal 6.000 woningen tot 2030. Dat betekent dat de overige 4.000 tot 6.000 woningen zijn voorzien voor de periode na 2030. Het ontbreekt voor de woningen die na 2030 gerealiseerd moeten worden aan concrete locaties. Omdat er geen uitleglocaties meer zijn, zullen de woningen gerealiseerd worden binnen de bestaande stad. Hiervoor zijn wel zoeklocaties aangewezen in de Omgevingsvisie maar zijn nog geen concrete ontwikkellocaties in beeld.

Regionale en landelijke ontwikkelingen

De lokale ambities zijn gedeeltelijk ingehaald door regionale ontwikkelingen en afspraken. Uit onderzoek uit 2023 blijkt dat de nieuwbouwprognoses uit 2018 waarop de woonvisie is gebaseerd, te laag waren. Regionaal vertaalt de nieuwe prognose zich in een nieuwbouwopgave van ca. 1.300 woningen per jaar, duidelijk hoger dan de 800 à 900 woningen die zijn afgesproken in het regionale woonakkoord. Als het de MRA (Metropool Regio Amsterdam) niet lukt om de eigen woningbouwopgave te realiseren, dan kan de overloop naar Hoorn bovendien hoger zijn dan ingeschat. De woningbouwopgave kan eveneens groter worden door de komst van meer statushouders en arbeidsmigranten dan voorzien. Er is op dit moment een tekort aan huisvesting voor shortstay arbeidsmigranten en de verwachting is dat dit tekort verder oploopt.

De Rijksoverheid wil meer regie op de woningmarkt en opgaves. Er worden (wederzijds) bindende afspraken gemaakt met provincies en gemeenten over de te realiseren woningbouw aantallen. De gemeente Hoorn is partij in de woondeal 2.0 die gesloten is met het ministerie voor VRO. Deze afspraken bieden gemeenten inzicht in de opgave die ingevuld moet worden, maar beperken ook de beleidsruimte. Zo is nu bepaald dat vijftien procent van de woningen betaalbaar moet zijn, waarvan 30 procent sociale huur. Dat zijn een hoger percentage betaalbare woningen dan de gemeente Hoorn zelf had vastgesteld in de woonvisie. Landelijke ontwikkelingen zoals de gestegen bouwkosten en de stikstofproblematiek maken het gemeenten (waaronder Hoorn) moeilijker om hun woningbouwambities te verwezenlijken. De Rijksoverheid werkt aan een Wet versterking regie op de volkshuisvesting om hier verbetering in te realiseren.

Conclusies en aanbevelingen ambities en beleid in relatie tot regionale en landelijke ontwikkelingen

De woonvisie bevat een veelheid aan niet-concrete doelen. Dit zorgt ervoor dat de raad niet goed kan (bij)sturen op de realisatie van de maatschappelijke opgaven om voldoende woningen te bouwen en om doelgroepen te huisvesten. Sommige doelen uit de woonvisie zijn geconcretiseerd in andere documenten, zoals het coalitieakkoord of de regionale woondeal, waarmee de woonvisie niet meer leidend is. Volgens de woonvisie zijn er 10.000 – 12.000 woningen nodig. Voor de woningen na 2030 zijn wel zoekgebieden maar nog geen ontwikkellocaties in beeld.

Aanbevelingen

1. Actualiseer de woonvisie, rekening houdend met de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Neem in de woonvisie de afspraken uit het coalitieakkoord en de regionale woondeal mee en ook de actuele woningbehoeftecijfers, inclusief de benodigde woningen voor statushouders, arbeidsmigranten senioren en mensen met een zorgvraag.
2. Heldere kaders geven de raad meer mogelijkheden om te controleren en om (bij) te sturen. Concretiseer en prioriteer doelstellingen. Stel een beperkte set SMART doelstellingen vast die aansluiten bij de wettelijke taken: voldoende woningen en huisvesting van doelgroepen.
3. De Omgevingsvisie geeft aan dat Hoorn een ontwikkelgemeente is. Er zijn zoeklocaties aangewezen voor het toevoegen van woningen. Het exacte proces, de daadwerkelijke weging en toetsing en de prioritering van (nieuw)bouwplannen moet nog nader worden uitgewerkt. Beoordeel daarbij of vigerende kaderstellende nota's zoals de hoogbouwvisie en mobiliteitsvisie toereikend zijn om dergelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk te maken.

Uitvoering en instrumenten

Ontwikkelaars en woningcorporaties spelen een belangrijke rol in het realiseren van de doelstellingen van de gemeente. De gemeente kan voorwaarden stellen waarbinnen deze partijen moeten opereren, maar is uiteindelijk afhankelijk van de markt. De sterke afhankelijkheid van (markt)partijen vereist dat de gemeente moet zoeken naar de juiste balans tussen loslaten en grip houden. De gemeente Hoorn maakt gebruik van de beschikbare instrumenten om te sturen op de woningvoorraad. Hieronder bespreken we de belangrijkste.

Anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars

Een belangrijk instrument is het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars waarin per project de aantallen en typen te bouwen woningen worden vastgelegd. De anterieure overeenkomsten geven de gemeente de nodige grip op nieuwbouw door ontwikkelaars. Daarbij geldt wel dat nieuw beleid niet met terugwerkende kracht (zomaar) kan worden doorgevoerd in lopende plannen zoals De Poort van Hoorn. Dit is een landelijk fenomeen en inherent aan de lange doorlooptijd van dergelijke ontwikkelingen.

Prestatieafspraken met de woningcorporaties

In Hoorn worden de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties (in tegenstelling tot wat gebruikelijk is) jaarlijks vastgesteld door de gemeenteraad in plaats van door het college. Dit is in de praktijk niet effectief. De raad is geen partij in de onderhandelingen dus kan niet meesturen. Een onbedoeld neveneffect is dat de woningcorporatie huiverig is voor meer concrete afspraken.

Doelgroepenverordening

De doelgroepenverordening bepaalt de definities van sociale huur en koop, bepaalt welke doelgroepen recht hebben op een sociale huurwoning of sociale koopwoning, regelt de instandhoudingstermijnen voor sociale huur en sociale koop en bevat anti-speculatiebedingen. De doelgroepenverordening is in 2023 aangepast nadat bleek dat de in de verordening genoemde bedragen voor sociale koop te laag waren om de gewenste woningen te kunnen bouwen. Tegelijkertijd is de instandhoudingstermijn van sociale huur verhoogd van 10 jaar naar 25 jaar. Door deze aanpassingen sluit de doelgroepenverordening beter aan bij de gemeentelijke doelen en sturingsmogelijkheden.

Uitvoeringsprogramma/woningbouwplanning

De gemeente heeft een overzicht van alle harde en zachte plannen van ontwikkelaars en woningcorporaties om woningen toe te voegen. Een belangrijk project is De Poort van Hoorn. Als alle plannen door zouden gaan, dan kunnen er tot 2030 zo'n 500 woningen per jaar gerealiseerd worden. Er is beperkt ruimte voor planuitval in de huidige plannen, waarbij voor veel plannen geldt dat de planning nog 'zacht' is (er is nog geen omgevingsplan vastgesteld). In 2020 heeft de minister van BZK afspraken gemaakt met de provincies om de plancapaciteit waar nodig omhoog te brengen naar 130% omdat in de praktijk niet alle plannen doorgaan (dus een buffer van 30% in de programmering). De gemeente Hoorn beschikt niet over zo'n buffer in de planvoorraad.

Huisvesting bijzondere doelgroepen aanvullend aan de woningbouwplanning

Naast de woningbouwplanning heeft de gemeente Hoorn projecten en afspraken om huisvesting voor arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners te organiseren. Samen met Hogeschool Inholland en een ontwikkelaar heeft de gemeente Hoorn plannen gemaakt om een leegstaand kantoorgebouw te transformeren naar een woonconcept voor zowel senioren als starters. Dit heeft in 2023 geleid tot het tekenen van een intentieovereenkomst tussen de gemeente Hoorn en de ontwikkelaar.

In de Woonvisie 2020-2025 is er (ondanks de sterke vergrijzing in Hoorn) weinig aandacht voor ouderenhuisvesting of langer zelfstandig thuiswonen. Het ontbreken aan een strategie en concrete actiepunten heeft consequenties gehad. De afgelopen jaren is er niet ingezet op de bouw van voldoende woningen. In juli 2023 hebben de Westfriesse gemeenten met woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties het Westfries WoonZorgPact (WFWZP) gesloten. Het doel is om in 2030 zo'n 2.200 geclusterde en geschikte woningen voor ouderen te hebben in de regio. Ten tijde van dit onderzoek waren de doelen nog niet uitgewerkt in plannen of afspraken.

Overleg en ambtelijke capaciteit

De lokale samenwerking tussen gemeente en marktpartijen kreeg afgelopen jaren een impuls door nieuwe initiatieven. De belangrijkste daarvan is de oprichting van de overlegclub de Woningmakers, waaraan de gemeente Hoorn, woningcorporaties en ontwikkelaars deelnemen. Tegelijkertijd zijn interne processen verbeterd, wat heeft geleid tot een betere sturing op de

prioritering en voortgang van projecten. Op dit moment beschikt de gemeente naar eigen zeggen over voldoende capaciteit voor de lopende aanvragen, maar is er onvoldoende capaciteit om nieuwe initiatieven in behandeling te nemen en voor de monitoring van de oplevering van woningen.

Conclusies en aanbevelingen uitvoering en instrumenten

De gemeente Hoorn werkt op verschillende manieren en met verschillende partners aan het realiseren van de doelstellingen van het woonbeleid. Met ontwikkelaars zijn passende afspraken gemaakt. In Hoorn worden de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties (in tegenstelling tot wat gebruikelijk is) vastgesteld door de gemeenteraad. Dit is in de praktijk niet effectief. Het gemeentelijke projectenoverzicht heeft geen buffer om uitval op te vangen terwijl het ministerie van BZK adviseert om rekening te houden met 30% planuitval. Er zijn projecten voor bijzondere doelgroepen van het woonbeleid. Er is voldoende ambtelijke capaciteit voor het huidige uitvoeringsprogramma maar niet voor het in behandeling nemen van nieuwe initiatieven en voor de monitoring van de realisatie.

Aanbevelingen

4. Zorg ervoor dat het college in staat is om samen met de marktpartijen (woningcorporaties en ontwikkelaars) de doelstellingen te realiseren. Wees als raad terughoudend in het willen (bij)sturen op eerder gemaakte afspraken met marktpartijen. Heroverweeg de rol van de raad bij het vaststellen van de prestatieafspraken.
5. Geef het college de opdracht om te gaan werken met de landelijk geadviseerde planvoorraad van 130% om uitval op te kunnen vangen. Stel daar ook ambtelijke capaciteit voor beschikbaar.

Monitoring, informatievoorziening en (bij)sturing

Om te kunnen bepalen of de instrumenten die de gemeente Hoorn inzet bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen (en of deze doelen haalbaar zijn) is monitoring noodzakelijk. De gemeente heeft goed zicht op de bouwplannen die 'in de pijplijn zitten', tot aan het vaststellen van het omgevingsplan. Waar het de gemeente aan ontbreekt is zicht op de ontwikkelingen die daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Het is niet bekend bij team Wonen of er daadwerkelijk bouwvergunningen worden aangevraagd en verleend, of woningen worden gerealiseerd en in welke segmenten. Ook is niet bekend wat eventuele redenen zijn waardoor (delen van) plannen in de praktijk (nog) niet tot uitvoering komen. De gemeente kan daardoor geen overzichten bieden van type en hoeveelheid woningen die de afgelopen jaren zijn opgeleverd. Een voor dit onderzoek uitgevoerde analyse op basis van de Basisadministratie Gebouwen (BAG) laat zien dat er in de afgelopen jaren gemiddeld geen 500 maar 300 woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad.

In de praktijk benut de raad de mogelijkheden om (bij) te sturen in ruimtelijke trajecten: de gemeenteraad stelt kaders (onder meer via de doelgroepenverordening, hoogbouwvisie en het omgevingsplan) en is betrokken bij de afzonderlijke woningbouwprojecten in de ruimtelijke plan- en besluitvorming. Bij raadsleden leven vragen over hoe de verhoudingen tussen marktpartijen en de gemeente precies liggen.

De gemeente is afhankelijk van (markt)partijen voor het realiseren van de doelen. Hierdoor heeft de gemeenteraad minder grip op ruimtelijke ontwikkelingen dan diverse raadsleden zouden willen, zo blijkt uit het groeps gesprek met raadsleden. De raad balanceert tussen het stellen van eisen die de ruimtelijke kwaliteit bevorderen en het mogelijk maken van maatschappelijke ontwikkelingen. De gemeenteraad heeft de wens geuit aan het college om volledig geïnformeerd te worden over de realisatie van de woningbouwprogramma's. De gemeente beschikt niet over deze cijfers. Tussen het college en de gemeenteraad zijn afspraken gemaakt rondom de informatievoorziening. De afspraak is om de raad tweemaal per jaar te informeren over de voortgang van de woningbouwplannen, waarbij een keer per jaar ontwikkelaars aanwezig zijn. Dit geeft niet alle raadsleden de door hen gewenste houvast.

Conclusies en aanbevelingen Monitoring, informatievoorziening en (bij)sturing

De gemeente Hoorn heeft geen zicht op de realisatie van woningen. De gerealiseerde woningen zoals gerapporteerd aan de raad betreffen geen fysieke woningen maar omgevingsplancapaciteit. Een voor dit onderzoek uitgevoerde analyse op basis van de Basisadministratie Gebouwen (BAG) laat zien dat er in de afgelopen jaren gemiddeld geen 500 maar 300 woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit inzicht had de raad niet. Raadsleden willen graag méér grip op specifieke ontwikkelingen. Een stapeling aan eisen kan echter leiden tot het niet tot realisatie komen van woningbouwprojecten. Raadsleden willen meer informatie over de planning en realisatie van nieuwbouwwoningen.

Aanbevelingen

6. Geef het college de opdracht om een woonmonitor te ontwikkelen. Ga daarbij uit van daadwerkelijke realisatie (oplevering) en niet van omgevingsplanruimte. Veel informatie is (openbaar) beschikbaar, maar niet in een vorm die voor raadsleden toegankelijk is. Vanuit de inhoud van de woonvisie zou het logisch zijn wanneer de raad per kalenderjaar een overzicht krijgt van:

- Het aantal toegevoegde woningen aan de woningvoorraad, realisatie minus sloop (BAG).
- Het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad (waarstaatjegemeente.nl).
- Het aandeel opgeleverde sociale huurwoningen (woningcorporaties, ontwikkelaars).
- Het aandeel opgeleverde woningen in het middensegment (ontwikkelaars).
- Realisatie van huisvesting voor bijzondere doelgroepen (gemeente, zorgpartijen, woningcorporaties).

Deze monitor kan worden aangevuld met bijvoorbeeld:

- Afgegeven bouw- en splitsingsvergunningen (gemeente).
- Aantal inschrijvingen op de wachtlijst voor sociale huur (woningcorporatie).
- Gerealiseerde omgevingsplanruimte (gemeente).

7. Vraag het college om in de monitor de meerjarige trendontwikkeling aan te geven zodat duidelijk wordt in hoeverre de realisatie in lijn is met de doelen. Vraag als raad inzicht in de knelpunten die in de praktijk optreden. Vraag aan het college geïnformeerd te worden over de benodigde randvoorwaarden (regelingen, capaciteit, bijdrage andere overheden et cetera). En vraag aan het college om scenario's zodat de raad kan bijsturen.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De druk op de woningmarkt is groot in Nederland, zo ook in Hoorn. Naast de landelijke ontwikkeling, zoals krapte en (tot voor kort) sterk stijgende prijzen, is ook in Hoorn het woonbeleid onderwerp van gesprek. In het “Woonakkoord 2020-2025”, dat op 24 november 2020 werd gesloten tussen de regio Westfriesland, de provincie Noord-Holland en de colleges van burgemeester en wethouders van de West-Friese gemeenten, bevestigen partijen hun bestuurlijke intenties voor het woonbeleid in de komende periode en om jaarlijks minimaal 900 “passende” woningen te bouwen. In 2022 is de visie Hoornse Hoogte vastgesteld. De gemeenteraad van Hoorn is momenteel bezig met de vraag of de verdeling (percentueel) van woningtypen herijkt moet worden.

1.2 Doel en vraagstelling

Het doel van het onderzoek is om de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad te versterken. De raad heeft behoefte aan handvatten voor sturing en monitoring die aansluiten bij de context van gemeentelijk beleid en uitvoering op de woningmarkt, binnen de taken en bevoegdheden die de gemeente heeft. De centrale onderzoeksvraag is tweeledig (verkenkend en verdiepend) en luidt:

Binnen welke ruimtelijk-juridische en maatschappelijke context opereert de gemeente Hoorn op de woningmarkt en is de gemeenteraad voldoende in staat om (bij) te sturen op de in de Woonvisie Hoorn 2020-2025 geformuleerde ambities en opgaven?

Om de centrale onderzoeksvraag te beantwoorden, zijn onderstaande deelvragen opgesteld:

Deelvragen

Deelvragen context woningmarkt en beleidsvorming:

- 1 Wat is de werking van de woningmarkt op landelijk, (boven)regionaal en lokaal niveau en wat is de rol van de gemeente Hoorn op de woningmarkt?
- 2 Welke ontwikkelingen zijn er in wet- en regelgeving of financiering of kunnen worden verwacht?
- 3 Met welke (landelijke, regionale en lokale) opgave(n) op de woningmarkt moet het gemeentelijk woonbeleid de komende jaren rekening houden?
- 4 Welke beleidsdoelen heeft de gemeente daarvoor gesteld?

Deelvragen uitvoering en realisatie:

- 5 Welke partijen (projectontwikkelaars, corporaties, zorgaanbieders, makelaars, bewonersorganisaties, etc.) zijn betrokken bij de uitvoering van het woonbeleid? Welke (prestatie)afspraken zijn gemaakt met deze partijen?
- 6 Welke (andere) instrumenten en maatregelen zijn ingezet om de geformuleerde doelstellingen te bereiken?
- 7 Hoe is de monitoring en evaluatie van de uitvoering van het woonbeleid georganiseerd?
- 8 In welke mate zijn de doelen gerealiseerd of bijgesteld? Kan verwacht worden dat de doelen worden gerealiseerd?

Deelvragen rol van de gemeenteraad:

- 9 Op welke wijze is de raad geïnformeerd over het opstellen, de uitvoering en de voortgang van het woonbeleid?
- 10 Welke aanvullende mogelijkheden heeft de raad om (bij) te sturen?

Omdat het onderzoek gaat over de rol van de raad, stellen we het eigen gemeentelijke beleid (de Woonvisie Hoorn 2020-2025) centraal. Uiteraard betrekken we daarbij de afspraken die gemaakt zijn in regionaal en landelijk verband. We nemen dan ook mee welk ‘aanbod’ Hoorn heeft gedaan (in provinciaal verband) in het kader van het traject Nationale Woon- en Bouwagenda¹.

1.3 Normenkader

De bevindingen van het verdiepende deel van het onderzoek, naar de doeltreffendheid van het woonbeleid, zijn getoetst aan een normenkader. De normen zijn instrumenten om te meten of het overheidsbeleid effectief is of kan zijn in alle fasen van de beleidscyclus: beleidsvorming, uitvoering, realisatie, monitoring & bijsturing. Het doel van de toetsing is het identificeren van verbeterpotentieel en om recht te doen aan zaken die goed gaan.

Toetsingscriteria
Integraal beleid
De doelen en definities van het beleid zijn SMART ² beschreven.
Het beleid is afgestemd met (boven)regionaal of nationaal beleid en regelgeving.
Het beleid is afgestemd met samenwerkingspartners die betrokken zijn in de uitvoering.
Effectieve uitvoering
De instrumenten en afspraken zijn passend bij de opgave en de gemeentelijke rol.
De beschikbare ambtelijke capaciteit is passend bij de opgave en de gemeentelijke rol.
De instrumenten en afspraken worden gedragen door de betrokken externe actoren.
Zicht op realisatie
De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren met gedeelde definities.
Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren.
Het is aannemelijk dat externe actoren hun doelstellingen kunnen realiseren.
Monitoring en bijsturing door de raad
De informatievoorziening aan de gemeenteraad is tijdig, actueel, begrijpelijk en conform de gemaakte afspraken.
De gemeenteraad heeft zicht op de output en effecten van het woonbeleid.
De gemeenteraad heeft zicht op de invloed die zij kan uitoefenen op het woonbeleid.

We hanteren de volgende kleurcodering om weer te geven hoe er wordt gescoord op de toetsingscriteria, niet om af te rekenen maar om verbetermogelijkheden te onderscheiden:

-  : er is geen verbeterpotentieel
-  : er is verbeterpotentieel
-  : verbeteringen zijn noodzakelijk
-  : verbeteringen zijn dringend nodig
- N.t.b. : (nog) niet te beoordelen

¹ Nationale Woon- en Bouwagenda | Rapport | Rijksoverheid.nl.

² SMART = Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdsgebonden

1.4 Onderzoeksopzet

Om de centrale onderzoeksvraag en de deelvragen te beantwoorden zijn verschillende onderzoeksmethoden ingezet. Aan het begin van het onderzoek zijn diverse relevante documenten geraadpleegd. Daarnaast zijn interviews afgenomen bij verschillende ambtelijk en bestuurlijk betrokkenen en met externe actoren, zoals ontwikkelende partijen, woningcorporaties, huurdersorganisaties en makelaars. Tot slot is er een groepsgesprek met raadsleden gehouden om de input van de gemeenteraad op te halen. De concept-Nota van bevindingen is beschikbaar gesteld voor ambtelijk wederhoor. Meer informatie over deze onderzoeksmethoden staat in Bijlage 1.

1.5 Indeling rapport

Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijk-juridische en maatschappelijke context waarbinnen de gemeente Hoorn opereert op de woningmarkt en welke doelen de gemeente Hoorn daarbij heeft gesteld. Hoofdstuk 3 gaat in op de uitvoering en realisatie. Hoofdstuk 4 beschrijft hoe de gemeenteraad wordt geïnformeerd en hoe de gemeenteraad in de praktijk bijstuurt en zou kunnen bijsturen. Het rapport startte met de bestuurlijke samenvatting met daarin de belangrijkste conclusies en aanbevelingen voor de raad. Een toelichting op de onderzoeksopzet, de interviewlijst en de lijst met geraadpleegde bronnen staan in de bijlagen.

2. Context en beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het eerste deel van de centrale onderzoeksvraag beantwoord:

Binnen welke ruimtelijk-juridische en maatschappelijk context opereert de gemeente Hoorn op de woningmarkt?

2.2 Werking woningmarkt, gemeentelijke rol

De woningmarkt betreft primair het (ver)bouwen, (ver)kopen en (ver)huren van woningen. Dat gebeurt doorgaans door (markt)partijen zoals woningcorporaties, ontwikkelaars, particuliere bouwers, makelaars, huurders en kopers. Gemeenten zijn ervoor verantwoordelijk dat er voldoende woningen binnen hun eigen gemeentegrenzen zijn en voor de huisvesting van doelgroepen. Daarop sturen de gemeenten met ruimtelijke plannen (omgevingsplan en woningbouw-programmeringsafspraken met woningcorporaties en ontwikkelaars). De gemeente kan ook een rol op de woningmarkt spelen via actief grondbeleid en/of publiek-private samenwerking. De rijksoverheid is verantwoordelijk voor het gehele systeem van wetten en regels. Van belang daarbij zijn de invoering van de Omgevingswet (zie hoofdstuk 2.3), de BENG-bouwnorm³, de Klimaatwet en bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek. De provincie Noord-Holland heeft in zijn Omgevingsverordening bepaald dat de regio's verantwoordelijk zijn voor de regionale afstemming van het (woon)beleid.⁴

Figuur 2.1 Verantwoordelijkheden overheden in het woonbeleid

Rijk	Provincies	Gemeenten
Verantwoordelijk voor het systeem van wetten en regels, bevoegdheden en instrumenten van de verschillende partijen op de woningmarkt . Het gaat daarbij om (de Wet) ruimtelijke ordening, andere wetgeving zoals de Klimaatwet, Huisvestingswet en (financiële) regelingen voor de woningmarkt en ten aanzien van de kwaliteit van woningen.	Verantwoordelijk voor de integratie, afstemming en afweging van gemeentelijk woonbeleid in het geheel aan ruimtelijke opgaven op provinciaal en/of regionaal niveau .	Verantwoordelijk voor voldoende woningen binnen de gemeentegrenzen die voldoen aan landelijke regelgeving en de huisvesting van doelgroepen . De realisatie gebeurt door (markt)partijen. Gemeenten kunnen hieraan nadere (kwalitatieve) randvoorwaarden stellen.

Naar: Ipos I&O, Verkenning rollen op de woningmarkt, 2020 (verbijzonderd voor de bestaande bouw)

³ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-enregels/nieuwbouw/energieprestatie-beng/indicatoren>. BENG staat voor 'Bijna Energie Neutrale Gebouwen'.

⁴ Omgevingsverordening NH2022 | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl)

Gemeenten hebben dus een tweeledige taak: ‘voldoende woningen’ en ‘huisvesting van doelgroepen’. Wat precies ‘voldoende woningen’ zijn en aan welke eisen of randvoorwaarden die moeten voldoen, is gebaseerd op landelijke en provinciale prognoses, op een nadere kwantificering van tekorten in specifieke segmenten (naar betaalbaarheid, toegankelijkheid, doelgroepen etc.), op regionale afspraken en op politieke keuzes. Gemeenten beschikken op dit moment over beleidsruimte om deze opgave in te vullen. Het Rijk heeft bindende afspraken gemaakt (met en tussen provincies en gemeenten) over te realiseren aantallen woningen.⁵

Bij de huisvesting van doelgroepen (de tweede taak) gaat het om doelgroepen waarvoor de gemeente een specifieke opgave heeft, namelijk mensen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning (waaronder spoedzoekers), woonwagengewoners en statushouders.

Er zijn globaal vier rollen die de gemeente Hoorn kan spelen op de woningmarkt:

- 1 De formele rol vanuit de Wro/Omgevingswet, Huisvestingswet en Woningwet, namelijk kaders stellen en toetsen. Kaders stellen via (omgevings-)beleid waaronder woonbeleid, verordeningen en omgevingsplan en de ruimtelijk-juridische toetsing van ruimtelijke plannen, daarnaast zorgen voor huisvesting speciale doelgroepen, prioriteren en verdelen op basis van prestatieafspraken met woningcorporaties.
- 2 De informele, stimulerende rol, namelijk het leggen van verbindingen. Bijvoorbeeld lobby richting rijksoverheid (regionale woondeal), lokaal partijen bij elkaar brengen om vanuit versnipperd eigendom tot een gezamenlijk plan te komen, instellen regulier overleg (‘woontafel’) met partners uit het veld, fungeren als kennismakelaar (onderzoeken en prognoses) en beschikbaar stellen middelen (zoals de compensatieregeling sociale huur).
- 3 De informele, faciliterende rol, namelijk meewerken aan/meefinancieren van maatschappelijke initiatieven en privé-initiatieven. Op het gebied van wonen kun je denken aan initiatieven vanuit collectief particulier opdrachtgeverschap, initiatieven voor ouderenhuisvesting, het toestaan van *tiny houses* of zorgwoningen op eigen terrein of een impuls huisvesting kwetsbare doelgroepen, waar je als gemeente verder gaat dan de formele rol en het vastgestelde beleid. Dit kan bijvoorbeeld via een vrije beleidsruimte, een prijsvraag, een subsidiebudget, een buurtbudget of een afwijkingsbevoegdheid.
- 4 De projectmatige rol, via actief grondbeleid gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, daarnaast: infrastructurele projecten en maatschappelijke voorzieningen realiseren ten behoeve van de woningbouw en de woonomgeving.

Uiteraard kunnen de vier rollen in elkaar overgaan bij concrete ruimtelijke ontwikkelingen.

2.3 Landelijke ontwikkelingen

Deze paragraaf beschrijft twee landelijke ontwikkelingen: allereerst de stevigere rolinvulling van de rijksoverheid op de woningmarkt en vervolgens de toegenomen bouwkosten. Beide ontwikkelingen zijn van invloed op de ambities van gemeente. De stevigere rolinvulling van de rijksoverheid leidt er toe dat de beleidsruimte van gemeenten beperkt worden. De toegenomen bouwkosten betekenen dat gemeenten moeizamer hun ambities op het gebied van bouwvolumes en betaalbaarheid kunnen verwezenlijken.

⁵ Deze ambitie is geformuleerd in *Programma Woningbouw van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening* uit 2022.

Stevigere rolinvulling van de rijksoverheid

In de laatste jaren is de rolinvulling van de rijksoverheid op de woningmarkt steviger geworden⁶. Het idee is niet langer dat de optelsom van gemeentelijke ambities en acties voldoende is om de nationale opgaven op te lossen. In plaats daarvan wil de rijksoverheid de nationale opgaven eerlijk verdelen over het land. Een evenwichtige woningmarkt is een van die nationale opgaven of belangen waarop het Rijk kan sturen via afspraken over de nationale belangen in de Omgevingswet⁷. Dat doet zij via:

- De Nationale Woon- en Bouwagenda 2022⁸, met onder andere het programma Een thuis voor iedereen⁹, waarin de minister van Volkshuisvesting in regionaal verband met alle gemeenten afspraken maakt om te zorgen voor minimaal 30 procent sociale huur in de woningvoorraad en over het opstellen van een woonzorgvisie en een huisvesting- of urgentieverordening. De Nationale Woon- en Bouwagenda heeft verschillende aandachtspunten (programma's): woningbouw, de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen, leefbaarheid en verduurzaming. De Nationale Woon- en Bouwagenda is gebaseerd op wederzijdse afspraken.
- Woondeals¹⁰: de minister van Volkshuisvesting heeft in 2022 en 2023 met 35 regio's zogenaamde woondeals gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het aantal te bouwen woningen. Twee derde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn. De belangrijkste regio's voor de gemeente Hoorn zijn de MRA (Metropool Regio Amsterdam) en de regio Noord-Holland Noord. Beide hebben een Woondeal¹¹. Deze wordt verder behandeld in paragraaf 2.4 Regionale opgaven en ontwikkelingen.

Om meer te kunnen sturen heeft de minister de concept-Wet versterking regie op de volkshuisvesting ter consultatie aan de Raad van State gestuurd¹². Het Rijk wil de realisatie van sociale huurwoningen en betaalbare woningen evenrediger over alle gemeenten verdelen. Ook wil het Rijk de huisvesting van bijzondere doelgroepen evenrediger verdelen over alle gemeenten. Als overheden er samen niet uitkomen, dan wil het Rijk in het uiterste geval woningbouwlocaties en opvanglocaties kunnen afdwingen.¹³

⁶ [Meer regie op Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#).

⁷ [Nationale belangen en opgaven | Ontwerp NOVI \(novistukken.nl\)](#)

⁸ [Nationale Woon- en Bouwagenda | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

⁹ [Programma 'Een thuis voor iedereen' | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

¹⁰ [Woondeals | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

¹¹ *De gemeente Hoorn is geen partij in de woondeal van de MRA. Deze is relevant omdat de gemeente Hoorn behoort tot het overlooptgebied van de MRA. Afspraken met Rijk over bouw van meer dan 100.000 betaalbare woningen in Woondeal MRA* | [Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)

¹² <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-versterking-regie-volkshuisvesting-nieuws/2023/07/14/wetsvoorstel-versterking-regie-op-volkshuisvesting-naar-raad-van-state>.

¹³ [Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting in consultatie | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)

Wat is beoogd met de Wet versterking regie op de volkshuisvesting?

Uit de wettekst blijkt de minister aan het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten wilde geven om samen regie te voeren op de volkshuisvesting. Overheden krijgen in de wet meer grip op hoeveel woningen, waar en voor wie wordt gebouwd en meer grip op mogelijkheden voor de versnelling van woningbouw. Er komen meer mogelijkheden voor speciale doelgroepen en mensen die met urgentie een woning zoeken.

In het wetsvoorstel wordt de woonvisie vervangen door een volkshuisvestingsprogramma. Dit programma is een onderdeel van de Omgevingswet. Volgens deze systematiek is het programma een uitwerking van de omgevingsvisie. Het programma zou zodoende door het college vastgesteld worden. De gemeentelijke volkshuisvestingsplannen werken door in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. Zo ontstaat duidelijkheid over de te realiseren opgaven, ook richting woningcorporaties en marktpartijen.

Gemeenten worden verplicht in hun huisvestingsverordening een urgentieregeling vast te stellen, waarbij ze een aantal landelijk geldende categorieën 'urgent woningzoekenden' moeten opnemen. De huisvestingsopgave van deze groepen wordt met de wet evenrediger verdeeld in de regio, omdat de provincie meer coördineert. Om hierop te kunnen sturen geldt ook voor het Rijk en de provincie de verplichting om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de (regionale) bouwopgave, inclusief locaties. De wet geeft zowel het Rijk als provincies de mogelijkheid om juridisch te sturen via instructies, bijvoorbeeld om een knoop door te hakken over een nieuwbouwlocatie. Als overheden er samen niet uitkomen kan het Rijk in het uiterste geval woningbouwlocaties afdwingen.

Toegenomen bouwkosten en stijgende rente, strengere natuur- en milieuregels

De te realiseren opgave is groot, terwijl financiële en maatschappelijke ontwikkelingen het ontwikkelen van woningbouwprojecten steeds lastiger hebben gemaakt. Woningcorporaties hebben enerzijds meer investeringsruimte gekregen door het afschaffen van de verhuurderheffing, maar kregen anderzijds te maken met nieuwe fiscale regels en maatregelen over huurmatiging en -verlaging die zorgen voor minder inkomsten. Ook is verduurzaming van bestaande woningen kostbaar. Om voldoende nieuwbouw te realiseren, hebben woningcorporaties hoge leningen nodig.¹⁴ Vanwege de gestegen rente is lenen echter riskanter en lastiger geworden. Voor woningcorporaties wordt het dus lastiger om nieuwbouw te realiseren.

De hogere rente heeft ook invloed op de koopsector. De leencapaciteit van huizenkopers staat onder druk door de stijgende hypotheekrente.¹⁵ Een hogere rente verlaagt de maximale lening die een huizenkoper kan krijgen – zeker als die starter is en weinig spaargeld en geen te verkopen woning heeft. De effecten zijn nu al te zien: de huizenprijzen dalen, er wordt minder overboden en er zijn minder bezichtigingen dan enkele jaren geleden.

¹⁴ [Stijgende rente beperkt bouwambities woningcorporaties](#) | Artikel | Nul20

¹⁵ [Leencapaciteit huizenkopers onder druk door almaar stijgende hypotheekrente](#) | Nieuwsbericht | AD.nl

Tegelijk met de afnemende koopkracht van huizenzoekers, stijgen de bouwkosten. Staal- en houtprijzen zijn, met name sinds de oorlog in Oekraïne, flink gestegen. De onzekerheid over hoe dit zich gaat ontwikkelen is groot, wat het voor ontwikkelaars lastiger maakt om de business case van een project te berekenen.¹⁶ Bovendien zijn bouwvakkers lastig te vinden en zijn stikstofmaatregelen strenger geworden. Dat maakt het voor ontwikkelaars lastiger om betaalbaar te bouwen. Dit kan meerdere gevolgen hebben: de prijzen van woningen gaan omhoog (of de woningen worden kleiner om te kunnen voldoen aan de maximumprijzen) of het bouwvolume gaat omlaag¹⁷. Andere effecten kunnen zijn: druk op de grondprijs (lagere opbrengsten voor de grondeigenaar, soms de gemeente zelf), druk op aanpassing van het woningbouwprogramma (druk op de gemeente om minder goedkoop en betaalbaar in de plannen op te nemen), verlaging van de (ruimtelijke) kwaliteit of druk om andere inkomsten (subsidie) te vinden.

Het is een tegenstrijdigheid: er wordt in nieuwbouw steeds meer gestuurd op betaalbaarheid en ook in de bestaande voorraad worden regelingen ingevoerd om de prijzen te stabiliseren (denk aan de huurbevriezing in de sociale huur)¹⁸. Tegelijkertijd maken de stijgende bouwkosten, eisen op het gebied van duurzaamheid en strengere natuur- en milieuregels (zoals de stikstofregels) de woningbouw duurder en lastiger. Grote bouwambities staan zo tegenover grote bouwonzekerheid. Recente ontwikkelingen hebben het behalen van de landelijke en gemeentelijke doelstellingen bemoeilijkt.

2.4 Regionale ontwikkelingen en ambities

Bovenlokale ambities en beleidskaders

Naast het vingerend wettelijk kader is de gemeente Hoorn gebonden aan enkele andere kaderstellende documenten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gemeentelijk woonbeleid is dus sterk afhankelijk van afspraken die op bovenlokaal niveau worden gemaakt en van ontwikkelingen die daar plaatsvinden.

Tabel 2.1 Beleidskaders wonen

Niveau	Beleidskader
Landelijk	Woondeal 2.0
Provinciaal	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018) Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 Woonagenda Noord-Holland 2020 – 2025 (2020)
Regionaal	Woonakkoord 2020–2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland (2020) Regionale woonvisie Westfriesland (2017)
Gemeentelijk	Omgevingsvisie Hoorn: Meer stad om van te genieten (2022) Woonvisie Hoorn 2020–2050 (2020) Visie Meer stad worden (2019)

¹⁶ [Het effect van stijgende bouwkosten op nieuwbouwprojecten en grondprijzen | Artikel | Rabobank.nl](#)

¹⁷ [Huizenkopers haken massaal af, woningbouw stort in: 'Dramatische terugval' | Nieuwsbericht | AD.nl](#)

¹⁸ [Huurverhoging in 2022 | Nieuwsbericht | Volkshuisvestingnederland.nl](#)

De woningmarkt van de regio en de positie van Hoorn daarin

In januari 2023 is de meest recente editie van het Woonbehoefte onderzoek Westfriesland gepubliceerd. Dit vormt een actualisatie van het woonbehoefteonderzoek uit 2018 dat de basis vormde voor onder meer de Woonvisie van de gemeente Hoorn. In dit onderzoek is ook nadrukkelijk gekeken naar de eventuele overloop vanuit de MRA en wat dat betekent voor de vraag naar woningen in de regio. De belangrijkste regionale ontwikkelingen op het gebied van wonen:

- In Westfriesland worden bijna twee derde van de woningen bewoond door één- of tweepersoonshuishoudens. Er wonen relatief veel senioren. In 2032 is 1 op de 5 huishoudens in Westfriesland ouder dan 75 jaar.
- Zichtbaar zijn de dominantie van grondgebonden koopwoningen (62% van het totaal) en het relatief grote gemiddelde woonoppervlak (43% van het totaal is groter dan 120 m²).
- De WOZ-waarden liggen in Westfriesland onder het Nederlands gemiddelde.
- De koop- en huurmarkt in Westfriesland wordt – zoals landelijk – gekenmerkt door schaarste. Voor starters is het in de regio erg lastig om een woning te vinden.
- De stijgende rente en toenemende economische onzekerheid, vooral door geopolitieke ontwikkelingen en energieschaarste, lijken tot een afkoeling op de woningmarkt te leiden. De prijsontwikkeling van koopwoningen vlakkt wat af of stagneert, de woningverkoop gaan minder snel en het aanbod neemt toe.
- Het aantal huishoudens in Westfriesland groeit de komende tien jaar (2022-2032) per saldo met ca. 7.400. Dat betekent een netto woonbehoefte ca. 740 woningen per jaar. Circa 90 procent van de netto toename betreft huishoudens ouder dan 75 jaar (6.500 van de 7.400 huishoudens).
- De vrije sector huur maakt “een bescheiden deel uit van de woningvoorraad (10% totaal)”.
- De druk op de sociale huur binnen de regio neemt toe, wat zich uit in een langere inschrijfduur.
- De woonwensen van de Westfriezen zijn vooral gericht op betaalbare woningen (76%), koopwoningen (70%) en op het centrum-dorps woonmilieu (56%). Huishoudens van 75 jaar en ouder hebben – voor zover ze verhuisgeneigd zijn – wat vaker voorkeur voor een woning in een centrum-dorps woonmilieu (50%) en voor een appartement.
- Westfriesland blijkt vanuit de MRA vooral aantrekkelijk te zijn voor huishoudens in gemeenten langs de noordrand. Veelal gaat het om mensen die al een band hebben met Westfriesland. Omdat de MRA er getalsmatig goed in slaagt om de nieuwbouwambities waar te maken, schatten de onderzoekers in dat de overloop vanuit de rest van de MRA relatief beperkt blijft. Zij gaan uit van ca. 175 extra koopwoningen per jaar in Westfriesland voor huishoudens uit de MRA.

Regionale woonvisie en woonakkoord

De regio Westfriesland heeft in 2017 een regionale woonvisie tot en met 2026 vastgesteld.¹⁹ Toen is bepaald op grond van de toenmalige bevolkingsprognoses dat de woningvoorraad in Westfriesland tot 2026 met 6.850 woningen moet worden uitgebreid om aan de behoefte te voldoen. De regionale woonvisie bevat de kaders waarbinnen idealiter invulling wordt gegeven aan deze opgave.

¹⁹ Deze regionale woonvisie is door de afzonderlijke gemeenteraden van de zeven verschillende gemeenten vastgesteld.

Ter uitvoering van de regionale woonvisie is de regio met de provincie een woonakkoord 2020–2025 overeengekomen. De provinciale bevolkingsprognose gaat uit van een indicatieve woningbehoefte van 7.150 woningen voor de periode 2019–2030. Hiervoor dienen volgens het akkoord in de periode 2020–2025 jaarlijks 800–900 woningen te worden gebouwd binnen de regio.²⁰ Afgesproken wordt om minimaal 900 woningen per jaar bij te bouwen. Het uitgangspunt bij deze afspraken is dat elke gemeente bijdraagt aan de ambitie naar zijn kunnen. De gemeente Hoorn neemt hierbij een centrumpositie in.²¹ In dit akkoord staat verder dat de toenemende populariteit van Westfriesland het aannemelijk maakt dat de behoefteprognoses in de nabije toekomst naar boven moeten worden bijgesteld.

Woonakkoord hanteert oudere en lagere prognose woningbehoefte

De prognose waarop het woonakkoord is gebaseerd is ouder en gaat uit van een lagere behoefte aan woningen dan het meest recente woonbehoefteonderzoek. Beide prognoses zien een grote vraag tot 2028. Daarna neemt de vraag naar nieuwbouwwoningen iets af. Op basis van de geactualiseerde gegevens (uit het meest recente woonbehoefteonderzoek) ontstaat een nieuwbouwopgave van ca. 1.300 woningen per jaar, duidelijk hoger dus dan de 800 à 900 uit het woonakkoord. Het Woonbehoefteonderzoek benadrukt dat een hogere nieuwbouwambitie gewenst en verstandig is. Door de vergrijzing stijgt de vraag naar voldoende, passende woningen. Daarnaast vragen de economische ambities van de regio om voldoende arbeidspotentieel. Als Westfriesland jonge huishoudens (midden- en hoger opgeleiden) wil behouden voor de regio en wil aantrekken uit de MRA, kan een voldoende en aantrekkelijk woningaanbod daarbij helpen, volgens de onderzoekers van het woonbehoefteonderzoek.

De regio formuleert in het akkoord de volgende doelstelling: *De regio heeft tot doel om de inwoners van Westfriesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. Zo kan Westfriesland tot de 10 beste woonregio's van Nederland behoren en ook huishoudens uit andere regio's aantrekken.* De regio zet hiertoe in op:

- Versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep.
- Het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad.
- Leefbaar en bereikbaar Westfriesland tot in de kern.
- Onderscheidende en complementaire nieuwbouw producten.
- Langer zelfstandig wonen bevorderen; de gemeenten bevorderen het langer zelfstandig thuis wonen door in te zetten op bewustwording en stimuleringsregelingen.
- Werken met een flexibel kader dat de regio houvast biedt en ruimte laat voor marktinitiatieven.

²⁰ De uitgangspunten van het woonakkoord zijn gebaseerd op inmiddels verouderde prognoses. In het kader bespreken wij de recente prognose en in hoeverre deze afwijkt van die van het woonakkoord.

²¹ Het innemen van een centrumpositie betekent dat binnen de regio de gemeente Hoorn (als grootste gemeente) geacht wordt het leeuwendeel van de opgave voor zijn rekening te nemen.

Aanvullende huisvestingsopgave arbeidsmigranten en statushouders

In het woonakkoord wordt aandacht besteed aan arbeidsmigranten: Economisch zal de regio in toenemende mate afhankelijk zijn van buitenlandse werknemers. Om meer zicht op de omvang van het aantal buitenlandse werknemers te krijgen, doen we in de regio Westfriesland nader onderzoek. Zodra de onderzoekgegevens bekend zijn, bepalen we het vervolgtraject. Dit werken partijen uit in een apart document. Deze wordt mogelijk aan het woonakkoord toegevoegd.

In juli 2022 is er een 'Actualisatie onderzoek arbeidsmigranten Noord-Holland Noord' van Decisio gepubliceerd. In december 2022 publiceerde Regio Westfriesland het Locatieonderzoek naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. Deze zijn niet toegevoegd aan het woonakkoord.

Uit de inventarisatie van Decisio blijken in 2020 in de gemeente Hoorn 1.345 arbeidsmigranten woonachtig te zijn. In werkelijkheid kan dit aantal hoger liggen omdat niet alle werknemers geregistreerd zijn in de gemeentelijke basisadministratie. In totaal is 33 procent van de arbeidsmigranten in de regio Westfriesland woonachtig in de gemeente Hoorn. Er is volgens het onderzoek een tekort aan logies. De prognose is dat het aantal arbeidsmigranten werkzaam in de regio sterk zal stijgen (naar mogelijk 12.500 in 2030) waardoor het tekort verder zal toenemen.

Naast arbeidsmigranten heeft de gemeente Hoorn ook een taakstelling ten aanzien van statushouders. Het recente woonbehoefteonderzoek gaat uit van een aanvullende huisvestingsopgave van 1.900 woningen (1.000 voor de arbeidsmigranten en 900 voor statushouders) tot 2032.

Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord

Op 15 maart 2023 sluit de gemeente Hoorn als onderdeel van de gemeenten van Noord-Holland Noord de woondeal 2.0 met onder meer de provincie Noord-Holland, de minister voor VRO en met steunverklaringen van woningcorporaties en bouwende partijen (waaronder de Woonmakers uit Hoorn). In deze woondeal geven de regiogemeenten, provincie en het Rijk aan welke inzet zij zullen plegen. Tegelijkertijd is er aandacht voor de verschillende zaken die randvoorwaardelijk zijn om de doelen te bereiken. Denk onder andere aan het creëren van stikstofruimte of investeringen in de regionale bereikbaarheid.

In de woondeal staan diverse 'versnellingslocaties' genoemd in de gemeente Hoorn. Het gaat hierbij om Bangert & Oosterpolder, Siriusstraat en Holenkwartier, Pelmolen Prisma, Station Noord-Zuid, Dampden/ Berkhouterweg en Rozenbuurt, Grote Waal Oost, Hof van Hoorn en Nieuwe Steen. In totaal gaat het om 5.700 woningen tot en met 2030. Daarbij is het streven van de woondeal dat ten minste 65 procent van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is, waarvan 30 procent sociale huur.

Realiseren van de woondeal is een grote opgave

De woondeal zegt het volgende over de totale opgave: Dit is een flinke opgave voor onze regio waar alle partijen hard aan moeten trekken om het te realiseren. Zeker nu de marktomstandigheden in korte tijd flink zijn veranderd. De rentes zijn gestegen, evenals de bouwkosten. Tegelijkertijd is het consumentenvertrouwen gedaald. In combinatie met nieuwe doelstellingen rondom betaalbaarheid, duurzaamheid, water- en bodemsturend en circulair bouwen maakt dit het steeds moeilijker om de businesscase voor projecten sluitend te krijgen. Daarnaast spelen grotere verdragende vraagstukken zoals het stikstofprobleem en een gebrek aan capaciteit op het elektriciteitsnet. De afgelopen jaren zat de conjunctuur mee, maar hebben we onze doelstellingen niet gehaald. Als we de woningbouw in de gehele regio willen versnellen betekent dit dat alle partijen de aandacht moeten focussen, problemen gezamenlijk op moeten lossen en keuzes moeten maken. Denk aan gericht werken aan grote locaties waar snel grote slagen gemaakt kunnen worden, en keuzes voor het zo efficiënt mogelijk inzetten van menselijke capaciteit.

De woondeal besteedt bijzondere aandacht aan investeringen op het gebied van mobiliteit. De regio heeft een groot mobiliteitsvraagstuk dat direct samenhangt met de woningbouwdoelstellingen. Zonder de mobiliteitsinvesteringen in de gehele regio is de totale woningbouwopgave niet haalbaar. Voor de gemeente Hoorn betekent dit onder meer de noodzaak van het ontwikkelen van de grote OV-knooppunten (Hoorn als stedelijk hart) en het realiseren van ongelijkvloerse spoor kruisingen.

2.5 Beleidsdoelen Hoorn

De gemeente Hoorn beschikt over diverse beleidsdocumenten waar de eigen ambities ten aanzien van stedelijke ontwikkeling en de woningmarkt in beschreven staan. In 2018 vindt er onder de noemer “de toekomst van Hoorn” een aantal gesprekken plaats met ambtenaren en raadsleden. Dit leidt in 2019 tot een visie op stedelijke ontwikkeling genaamd “Meer stad worden”. Dit wordt door de gemeenteraad op 6 juni 2019 vastgesteld.

Uit de visie Meer Stad blijkt dat Hoorn weet wat de opgave is waar een antwoord op gevonden moet worden. In de woonvisie van de gemeente Hoorn staan de ambities en speerpunten genoemd. De landelijke en regionale ontwikkelingen die besproken zijn in de vorige paragrafen leiden er toe dat enkele van deze ambities al door de tijd zijn ingehaald. Afspraken uit het meest recente coalitieakkoord zijn daar een antwoord op.

Nieuwe omgevingsvisie en beleidsvisies die de ambities tot 2040 laten zien

De probleemanalyse zoals verwoord in de visie Meer stad worden is als volgt: *"Hoorn vergrijst sterker dan het landelijke gemiddelde, de economische groei blijft achter, de economie is te traditioneel van aard en Hoorn weet hoger opgeleiden onvoldoende aan de stad te binden."* De consensus is dat Hoorn 'meer stad moet worden' om overeind te blijven. De gemeenteraad neemt in dat kader enkele uitgangspunten over: *om in de toekomst ook een levendige en aantrekkelijke stad te blijven, moet Hoorn daarom de komende jaren (vanaf 2019) meer woningen bouwen, voor de juiste doelgroepen.* Hoorn gaat van 'beheergemeente' naar 'ontwikkelgemeente'. In de Omgevingsvisie zijn zoeklocaties opgenomen voor met name binnenstedelijke verdichting maar zijn nog geen concrete ontwikkellocaties in beeld. De Omgevingsvisie zelf geeft aan dat het exacte proces, de daadwerkelijke weging en toetsing en de prioritering van (nieuw)bouwplannen nader wordt uitgewerkt.

Visie Meer stad worden uitgewerkt in het coalitieakkoord 2018-2022

In het Coalitieakkoord Hoorn 2018-2022 is er aandacht voor het woningbouwbeleid. Afgesproken wordt om de verdeling van (sociale) woningbouw 30-30-40 (goedkoop-middel-duur) aan te houden. Daarbij wordt ook de ambitie 'meer stad worden' uitgesproken. Evenals de ambitie om tot 2040 minimaal 50% van de nieuwe woningen binnen 1.200 meter van het station in het centrum van Hoorn te bouwen. Het college streeft naar een netto uitbreiding van de sociale voorraad van 250 tot 450 woningen binnen de bestuursperiode 2018-2022. Daarnaast geeft het college aan open te staan voor alle mogelijke oplossingen om de woningmarkt in beweging te krijgen, zoals particulier opdrachtgeverschap, welstandsvrije zones, collectieve woongemeenschappen, tiny houses, wonen boven winkels, wonen in leegstaande kantoorgebouwen en winkelpanden.

De woonvisie is geschreven tegen de achtergrond dat Hoorn als voormalige groeikern te kampen heeft met een bovengemiddelde vergrijzing. Op termijn kan dat leiden tot minder draagvlak voor voorzieningen en tot een krimp van de bevolking. Om dat te voorkomen is een nieuwe impuls nodig: nieuwe woonmilieus die jongeren kunnen vasthouden en aantrekken, maar die ook aantrekkelijk zijn voor ouderen.²²

In de "Woonvisie Hoorn 2020-2025; Een nieuwe koers" staan de beleidsdoelen genoemd voor de periode 2020-2025. Deze zijn gebaseerd op het coalitieakkoord van 2018-2022. Het opstellen van de woonvisie was in 2019 een bestuurlijke prioriteit gemaakt. De woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met een werkgroep van de gemeenteraad en na diverse stakeholder overleggen.

Het gaat in de woonvisie om drie centrale ambities en vier opgaven:

Ambities	Opgaven
Stedelijk centrum in Westfriesland	1. Versnelling en ontwikkeling
Inclusieve samenleving	2. Wonen, zorg en welzijn
Duurzaam, toekomstbestendig en betaalbaar	3. Duurzaam wonen
	4. Sociale huurmarkt, woonwagenvoerders en buitenlandse werknemers

Om uitvoering te geven aan de ambities en de opgaven zijn 21 speerpunten vastgesteld die een vrij instrumenteel karakter hebben (bijvoorbeeld: plannen worden versneld uitgevoerd, een subsidie wordt voortgezet, samen met zorgpartijen en corporaties werken aan het huisvestingsvraagstuk van zorgpartijen) of die het karakter hebben van een ambitie (bijvoorbeeld: iedereen heeft een passende plek om te wonen en woont zoveel en zo lang mogelijk zelfstandig).

²² Een woonmilieu is de combinatie van omgevingskenmerken op grond waarvan mensen een woningkeuze maken. Denk onder meer aan de nabijheid van voorzieningen, de sociale samenstelling van de buurt en de parkeergelegenheid.

Er is een SMART doelstelling onder de speerpunten: Het aantal sociale huurwoningen wordt uitgebreid met minimaal netto 450 sociale huurwoningen tot 2030. Een overzicht van alle speerpunten per opgave staat in bijlage 4.

De gemeente gaat volgens de woonvisie over van een beheer- naar een ontwikkelgemeente. Hierbij hoort sturen op een woningmarkt die aansluit op de wensen van de inwoners, inspeelt op de veranderende woonwensen en opgaven en ruimte biedt voor nieuwe woonconcepten voor jongeren en hoger opgeleiden. De gemeente maakt het voor haar inwoners mogelijk om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen midden in de samenleving, ook wanneer zorg nodig is. De gemeente heeft als doel om in 2040 van het aardgas af te zijn en energieneutraal te zijn. De gemeenteraad heeft hierover besloten op 18 december 2018 door in te stemmen met het programmaplan Duurzame Stad.

In de woonvisie staat dat de gemeente streeft naar 10.000-12.000 extra woningen in Hoorn. De woonvisie maakt niet duidelijk om welke periode het hier gaat. De extra woningen zijn voor een belangrijk deel voorzien op locaties rondom het station. Daarbij wordt de 30-30-40 verdeling afgesproken (“We maken ons sterk voor een woningvoorraad die voor 30 procent bestaat uit sociale woningen en voor 30 procent uit woningen uit de midden categorie (middenhuur en middeldure koop). Deze verdeling geeft richting aan elke wijk.”). Verderop in de Woonvisie staat dat *‘gezien de druk op de woningmarkt en om op korte termijn te voorzien in de behoefte, streeft de gemeente Hoorn naar het verhogen van de productie voor de eerste periode van vijf jaar naar een nieuwbouwprogramma met een toevoeging van tenminste 500 woningen per jaar.’*

Woonvisie heeft beperkt aandacht voor arbeidsmigranten en statushouders

In de Woonvisie is beperkt aandacht voor de opgave rondom arbeidsmigranten en statushouders. Met betrekking tot arbeidsmigranten wordt alleen opgemerkt dat “deze wat betreft huisvesting onder de radar blijven met tot gevolg dat ze voor de gemeentelijke overheid onzichtbaar zijn.” Er wordt voor een vervolg verwezen naar hetzelfde onderzoek als uit het regionale woonakkoord. De taakstelling van statushouders wordt wel genoemd in het kader van de groeiende vraag naar sociale huurwoningen maar niet verder toegelicht of uitgewerkt. Medewerkers lichten toe dat de huisvesting van arbeidsmigranten (die blijven) en statushouders meegenomen zijn in de prognose en om die reden niet vragen om extra woningbouw. Wel is er een extra opgave voor de ‘shortstay’ arbeidsmigranten. Hiervoor is door de regio Westfriesland een locatieonderzoek gedaan.

De Woonvisie beoogde een van de bouwstenen te zijn van de Omgevingsvisie. De robuustheid van de Woonvisie monitort de gemeente eenmaal in de twee jaar aan de hand van het woningbehoefte onderzoek.

Coalitieakkoord 2022-2026

In 2022 was de recente woonvisie 2020-2025 op onderdelen achterhaald door het regionale woonakkoord, door de aankondiging van een hogere bouwopgave. In het coalitieakkoord 2022-2026 is afgesproken om in de betreffende coalitieperiode 500 woningen per jaar te bouwen en om na deze periode 1.000 woningen per jaar te realiseren. Daarmee realiseert Hoorn in totaal 6.000 woningen tot 2030. Dit sluit aan op de afspraken in het regionale woonakkoord en ook op de afspraken in de woondeal.

In de periode 2030–2040 zouden dan 4.000 tot 6.000 woningen gebouwd moeten worden om de beoogde 10.000–12.000 woningen te realiseren. De afspraken in het coalitieakkoord zijn een verfijning en verbijzondering van de afspraken in de woonvisie.

2.6 Conclusie

De rekenkamer heeft de bevindingen uit dit hoofdstuk getoetst aan het normenkader en komt tot onderstaand oordeel:

Toetsingscriteria	Beoordeling
Integraal beleid	
De doelen en definities van het beleid zijn SMART beschreven	●
Het beleid is afgestemd met (boven)regionaal of nationaal beleid en regelgeving	●
Het beleid is afgestemd met samenwerkingspartners die betrokken zijn in de uitvoering	●

- : er is geen verbeterpotentieel
- : er is verbeterpotentieel
- : verbeteringen zijn noodzakelijk
- : verbeteringen zijn dringend nodig
- N.t.b. : (nog) niet te beoordelen

Toelichting op de beoordeling van de toetsingscriteria

SMART doelen en definities

De woningmarkt in Hoorn en regio Westfriesland, kenmerkt zich door enkele goed beschreven en duidelijk onderbouwde uitdagingen. De gemeente Hoorn heeft zowel het probleem (ontgroening en vergrijzing) als de knelpunten scherp en helder verwoord in de beleidsstukken. Als voormalige groeikern heeft Hoorn te kampen met een bovengemiddelde vergrijzing (zonder passend woningaanbod) en een tekort aan woningen voor jongeren en starters. Daarom wil de gemeente het ontbrekende woningaanbod toevoegen. In totaal wil de gemeente tot 2040 10.000 tot 12.000 woningen bouwen.

Het woningbeleid van de gemeente Hoorn is verdeeld over verschillende bestuurlijke documenten die in elkaars verlengde liggen. In de diverse beleidsstukken wordt de integraliteit van de opgave nadrukkelijk omschreven. De opgave op het gebied van woningbouw kan niet los worden gezien van die van mobiliteit, duurzaamheid en het sociaal domein. Ook de invloed van externe factoren zoals de energiecrisis, de rentestand en de beschikbare capaciteit bij zowel gemeenten als ontwikkelaars worden expliciet benoemd en in verband gebracht met de (on)mogelijkheden op het gebied van de woningbouwopgave.

De woonvisie kent drie ambities, vier opgaven die aansluiten bij de probleemanalyse, de regionale en de landelijk context. Voor de uitvoering zijn eenentwintig speerpunten vastgesteld die een vrij instrumenteel karakter hebben of die het karakter hebben van een ambitie. De Woonvisie is weinig SMART. Er is een SMART doelstelling over aantallen sociale huurwoningen, er is de ambitie om in de periode van de woonvisie de bouwproductie te verhogen tot 500 woningen per jaar, er is een richtgetal van 10.000–12.000 nieuwbouwwoningen zonder duidelijke periode en er is een inspanningsverplichting (en dus geen resultaatverplichting) om in nieuwbouwprojecten een verdeling van 30–30–40 te realiseren. De andere ambities, opgaven en de (21!) speerpunten zijn vrij algemeen of instrumenteel van aard.

Afstemming met (boven)regionaal beleid

Vrij kort na de vaststelling van de woonvisie was deze op onderdelen al gedateerd door het regionale woonakkoord (waarin aangekondigd wordt dat er een hogere bouwambitie komt). In het coalitieakkoord 2022-2026 is de nieuwbouwpoging geconcretiseerd met de afspraak om in de betreffende coalitieperiode 500 woningen per jaar te bouwen en na deze periode 1.000 woningen per jaar. Daarmee realiseert Hoorn in totaal 6.000 woningen tot 2030. Dit sluit aan op de afspraken in het regionale woonakkoord. In de periode 2030-2040 zouden dan nog eens 4.000 tot 6.000 woningen gebouwd moeten worden om de beoogde 10.000-12.000 woningen te realiseren.

De ondertekening van de woondeal 2.0 maakt dat de afspraak over de betaalbaarheid van nieuwbouw (de zogenaamde 30-30-40-regel) uit de woonvisie moet worden herzien. De woondeal gaat uit van 65 procent betaalbaar en dat is meer dan de 60 procent betaalbaar uit de eerdere afspraken.

Afstemming met samenwerkingspartners

Het beleid is afgestemd met samenwerkingspartners zoals ontwikkelaars en woningcorporaties.

3. Uitvoering en realisatie

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de effectiviteit van de uitvoering en de realisatie van het woonbeleid. De volgende onderzoeksvragen komen aan de orde:

- Welke partijen (projectontwikkelaars, corporaties, zorgaanbieders, makelaars, bewonersorganisaties, etc.) zijn betrokken bij de uitvoering van het woonbeleid? Welke (prestatie)afspraken zijn gemaakt met deze partijen?
- Welke (andere) instrumenten en maatregelen zijn ingezet om de geformuleerde doelstellingen te bereiken?
- Hoe is de monitoring en evaluatie van de uitvoering van het woonbeleid georganiseerd?
- In welke mate zijn de doelen gerealiseerd of bijgesteld? Kan verwacht worden dat de doelen worden gerealiseerd?

3.2 Samenwerkingspartners en afspraken

Ontwikkelaars en woningcorporaties spelen een belangrijke rol in het realiseren van de doelstellingen van de gemeente, waarbij ze binnen de gestelde voorwaarden moeten ontwikkelen. Die voorwaarden zijn geformuleerd in de woonvisie. Het gaat om het realiseren van aantallen, om bouwen voor doelgroepen en ook om meer kwalitatieve doelstellingen (meer doorstroming, meer passende woningen, huisvesting speciale doelgroepen). De gemeentelijke organisatie stemt de uitvoering af met marktpartijen: met woningcorporaties via prestatieafspraken en met ontwikkelaars via zogenoemde anterieure overeenkomsten.

Anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars

Als particuliere ontwikkelaars een gebied willen ontwikkelen, gaat de gemeente in gesprek over de randvoorwaarden, onder andere die uit de woonvisie. Gemeenten kunnen besluiten om uitsluitend mee te werken aan een omgevingsplanwijziging als er een anterieure overeenkomst is gesloten. Dit is een vrijwillige overeenkomst, voorafgaand aan het exploitatieplan, tussen de gemeente en de particuliere ontwikkelaars. Zij maken afspraken over in welk gebied welke (woningbouw)opgave gerealiseerd wordt, tegen welke voorwaarden. Er kunnen afspraken gemaakt worden over typen woningen, bedrijfsruimten, de openbare ruimte en dergelijke. Een anterieure overeenkomst biedt de mogelijkheid voor bovenplanse verevening (een bijdrage van ontwikkelaars aan voorzieningen). Daar zitten wel beperkingen aan. De afspraken in een anterieure overeenkomst moeten gaan over een concrete gebiedsontwikkeling en moeten passen binnen de omgevingsvisie. De anterieure overeenkomst geeft de gemeente de mogelijkheid om te sturen op de doelstellingen van het aandeel sociale huur en betaalbaar. Gemeenten sluiten vaak voor kleinere projecten geen anterieure overeenkomsten. De gemeente Hoorn sluit voor kleinere projecten wel anterieure overeenkomsten op basis van de nota kostenverhaal. De gemeente kan voor het aanpassen van omgevingsplannen kostenverhaalsafspraken maken.

Hoorn kent deels een actief grondbeleid: de gemeenten heeft gronden rondom het station in eigendom. Bij het Pelmolenpad zijn de gronden van de gemeente en zijn er anterieure overeenkomsten met BPD en Intermaris gesloten om woningen te ontwikkelen. Rondom de Poort van Hoorn liggen projecten met kostenverhaalsafspraken. Het gaat om de Maalsonstraat, Dampten 4 en Buitenstad. Hier zijn nog geen anterieure overeenkomsten gesloten.

Sinds 2020 worden in de anterieure overeenkomsten afspraken gemaakt over het realiseren van 30 procent sociaal (huur en koop) en 30 procent betaalbaar, conform de afspraken in de woonvisie. Bij wijzigingen in woonbeleid worden anterieure overeenkomsten niet opengebroken.

Woningmakers en inzet capaciteit

Vijf jaar geleden is de gemeente om de tafel gegaan met ontwikkelaars om de samenwerking te verbeteren. Dit heeft geresulteerd in het reguliere overleg De Woningmakers, waaraan ook de corporaties en makelaars deelnemen. De Woningmakers zijn als overlegorgaan betrokken geweest bij de totstandkoming van de Woondeal en worden door de gemeente betrokken bij beleidsvorming.²³ De Woningmakers stemmen periodiek in een overzicht per project het proces af, van idee tot uitvoering en realisatie. Het overzicht zorgt dat ontwikkelingen in de gemeente Hoorn beter op elkaar zijn afgestemd waardoor er efficiënter omgegaan kan worden met personele capaciteit bij zowel de gemeente als bij de ontwikkelaars en er méér nieuwe projecten mogelijk zijn. Het overzicht geeft mogelijkheden om te sturen en te prioriteren. De gemeente Hoorn heeft volgens medewerkers de ambtelijke capaciteit op orde als het gaat om bouwen maar niet voor beleid en monitoring. Ter voorbereiding op de Omgevingswet zijn de processen in de organisatie meer gestroomlijnd. Onder meer door het instellen van intaketafels voor nieuwe initiatieven. Er is voldoende bezetting voor het huidige aantal projecten. Nieuwe initiatiefnemers moeten soms enkele maanden wachten voordat de gemeente het initiatief kan beoordelen.

Samenwerking tussen gemeente en marktpartijen verbeterd

Alle voor dit onderzoek gesproken stakeholders (ontwikkelaars, makelaars, corporaties) zijn positief over hoe de samenwerking met de gemeente de afgelopen jaren is verbeterd. Volgens de stakeholders was de samenwerking vroeger stroef, maar verloopt deze nu soepel. De rol van de Woningmakers wordt vaak in dit verband genoemd. Eerder was er sprake van (wederzijds) wantrouwen. Ontwikkelaars vonden dat de gemeente te veel eisen stelden aan de plannen, de gemeente vond dat (sommige) ontwikkelaars te veel op de winst waren gericht.

Woningcorporaties en gemeente sluiten prestatieafspraken

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen zijn wettelijk verplicht om jaarlijks prestatieafspraken te maken. Woningcorporaties doen uiterlijk 1 juli een bod en uiterlijk 15 december stellen de partijen de afspraken bestuurlijk vast om deze door te sturen naar de minister voor VRO. Doorgaans doet het college dit namens de gemeente. De prestatieafspraken gaan over de wijze waarop de partijen samen uitvoering geven aan het woonbeleid (zoals nieuwbouw, sloop, prijsstellingen, huisvesting van doelgroepen, leefbaarheid, verduurzaming en monitoring). In Hoorn heeft de gemeenteraad de vaststelling naar zich toe getrokken.²⁴ De werkwijze is dat er eerst een algemeen kader wordt afgesproken en dan jaarlijks jaarschijven die de afspraken concretiseren, aanscherpen en bijstellen. In de bestuursperiode 2014-2018 is de afspraak gemaakt dat de kaderafspraken en de jaarschijven vastgesteld worden door de gemeenteraad. Deze manier van werken is de afgelopen jaren aangehouden.

²³ Onder meer bij de actualisatie van de doelgroepenverordening zoals beschreven in de vorige paragraaf.

²⁴ Dit stamt nog uit afspraken tussen het college en de raad in de bestuursperiode 2014-2018. Toen leefde de wens bij de raad om meer betrokken te worden bij de prestatieafspraken.

Wijze van sturen op de prestatieafspraken in Hoorn is niet gebruikelijk en niet effectief

De niet gebruikelijke manier van werken in Hoorn heeft volgens de betrokkenen een aantal gevolgen. Het college heeft minder tijd om te onderhandelen omdat de afspraken nog naar de raad gezonden moeten worden voor behandeling en vaststelling. Daarnaast is het mandaat waarmee het college onderhandelt beperkter: de raad moet achteraf goedkeuren. Een gevolg is dat er minder gedetailleerde afspraken worden gemaakt.

De invloed die de raad kan uitoefenen op de afspraken is beperkt. De afspraken zijn het resultaat van onderhandelingen tussen drie partijen (college, huurdersvereniging en woningbouwcorporatie). De raad is geen onderdeel van deze onderhandelingen. De gemeenteraad kan deze niet eenzijdig opzeggen of wijzigen. Dat zou betekenen dat de gemeente niet tot prestatieafspraken kan komen en aan de wettelijke plicht kan voldoen.

Vanwege de praktische bezwaren wordt er in de gemeente Hoorn nagedacht over een alternatief waarbij de raad betrokken wordt bij het vaststellen van de algemene kaders en het college jaarlijks de prestatieafspraken vaststelt.

Woonzorgpact

In juli 2023 hebben de Westfriese gemeenten Hoorn, Medemblik, Enkhuizen, Drechterland, Opmeer, Stede Broec en Koggenland met woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties het Westfries WoonZorgPact (WFWZP) gesloten. Het doel is om in 2030 ca. 2.200 geclusterde en geschikte woningen voor ouderen te hebben in de regio. Om dit doel te halen worden er woonzorgprestatieafspraken vastgesteld met woningbouwcorporaties en welzijns- en zorgorganisaties. Ten tijde van dit onderzoek waren deze in ontwikkeling en nog niet bestuurlijk vastgesteld.

Ouderenhuisvesting en woonzorgvoorzieningen onderbelicht in de woonvisie

Er is in het kader van dit onderzoek gesproken met verschillende stakeholders op het gebied van ouderenhuisvesting en woonzorgvoorzieningen. Zij zien de inspanningen die de gemeente Hoorn levert op het gebied van zorgen voor voldoende ouderenwoningen maar merken eveneens op dat hier in de Woonvisie in 2020 onvoldoende aandacht voor was. De (komende) Woonvisie zou als extra thema 'vergrijzing' moeten hebben. De huidige woonvisie is niet expliciet hoe dat vormgegeven moet worden. Het ontbreken aan een strategie en concrete actiepunten heeft consequenties gehad. De afgelopen jaren is er niet ingezet op de bouw van voldoende woningen. De stakeholders noemen dat de opgave door de sterke vergrijzing (die in Hoorn sterker is dan landelijk) elk jaar urgenter wordt. Hier moet al in een vroeg stadium op ingespeeld worden. Als de bouwopgave pas urgentie krijgt als de vraag is gestegen, is het mogelijk te laat om daar op in te spelen.

Poort van Hoorn

Sinds de vaststelling van de structuurvisie in 2012 wordt het project Poort van Hoorn voorbereid. In 2017 heeft de raad besloten om in te zetten op het ontwikkelen van 'een goed multimodaal knooppunt' maar de veranderende ambities op het gebied van woningbouw gaven het project daarna een ander karakter. In de door de raad op 27 augustus 2019 vastgestelde uitgangspunten is opgenomen dat Poort van Hoorn 'een centrale rol speelt in de ambitiesprong' zoals bedoeld in het raadsbesluit 'Meer stad worden' en dat de ambitie van 'Meer stad worden' eerst en vooral zal landen in de Poort van Hoorn. Dat betekende dat het college de raad voorstelde te kiezen voor een hoger ambitieniveau (onder meer op het gebied van de kwaliteit van de openbare ruimte en de bereikbaarheid) en minimaal 1.000 woningen in het plangebied te realiseren. In de bestuursperiode 2018-2022 is in december 2020 het stedenbouwkundig plan van de Poort van Hoorn vastgesteld.

Om de Poort van Hoorn mogelijk te maken is de gemeente een samenwerking aangegaan met de Provincie Noord-Holland, NS en ProRail. NS en ProRail hebben meer dan de helft van de benodigde grond ingebracht.

Planvorming Poort van Hoorn niet met normen Woonvisie 2020-2025

De doelstellingen in de Woonvisie 2020-2025 zijn niet meegenomen in de planvorming rondom Poort van Hoorn omdat deze plannen al in ontwikkeling waren voordat de huidige Woonvisie is vastgesteld. Uitgangspunt is dat 15 procent van de woningen sociale huur zijn. Wel is er in de planvorming geanticipeerd op beleidsdocumenten als de Hoogbouwvisie (2021) en de Mobiliteitsvisie (2021). Daarbij wordt de kanttekening geplaatst dat de Mobiliteitsvisie mogelijk niet toereikend is voor het project, gezien het belang dat langzaam rijdend verkeer speelt binnen het plangebied.

Betrokkenen geven aan dat de Poort van Hoorn een zeer complex project is. De rol van de gemeente is relatief beperkt omdat de gemeente afhankelijk is van de samenwerkingspartners (NS, ProRail en de Provincie) en externe, private partijen zoals de ontwikkelaars. Daardoor is de gemeente continu aan het onderhandelen. De gemeente is vanwege zijn omvangrijke grondpositie wel risicodragend. Als het niet lukt om tot realisatie te komen heeft dat forse financiële gevolgen voor de gemeente Hoorn. De complexiteit van het project maakt het volgens betrokkenen lastig om in te schatten in hoeverre aanpassingen mogelijk zijn. De gemeente beschikt over beleidsruimte omdat er planologische regelingen nodig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken, daarin kan de gemeente verschillende eisen stellen. Tegelijkertijd moet het financieel haalbaar blijven om met de ontwikkelaar tot anterieure overeenkomsten te komen en om uiteindelijk te komen tot uitvoering. Deze complexiteit kan het voor de gemeente moeilijk maken om de vele beleidsdoelen ook echt te realiseren.

Vanuit de raad en de samenleving bestaat er grote betrokkenheid bij het project. Er is uitgebreid geparticipeerd en bewoners – verenigd in een stichting – hebben een alternatief plan opgesteld met enkele voorgestelde aanpassingen. De gemeenteraad heeft via een aantal moties en amendementen concrete aanpassingen afgedwongen. In het debat rondom de bouw van een ondergrondse parkeergarage kwam naar voren dat de businesscase onder druk kwam te staan.

3.3 Instrumenten om de doelen te halen

De gemeente zet, naast de anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars en de prestatieafspraken met woningcorporaties, een breed scala aan instrumenten in om de beleidsdoelstellingen te halen. Deze paragraaf beschrijft de instrumenten en het beoogde effect. Uit de beschrijvingen blijkt dat de gemeente Hoorn de afgelopen jaren aanpassingen gedaan heeft in het instrumentarium omdat het gewenste effect soms uitbleef. Eveneens blijkt dat bij de inzet van een instrument een onvoorzien neveneffect kan optreden.

Doelgroepenverordening

Gemeenten kunnen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in een omgevingsplan bepalen welk percentage van de woningen binnen een aangewezen plangebied in een bepaalde woningbouwcategorie moet vallen. Dit kan alleen als een gemeente de verschillende categorieën nader beperkt in een aparte verordening. Deze verordening wordt in de praktijk de doelgroepenverordening genoemd. In de periode 2019–2023 was de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn 2019 de vingerende doelgroepenverordeningen.²⁵

De belangrijkste bepalingen waren:

- Definiëren sociale huur en sociale koop aan de hand van de definitie van de Bro.
- Afbakenen van doelgroepen voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen.
- Instandhouding termijn van 10 jaar voor sociale huur en sociale koop.
- Twee anti-speculatiebedingen.

De doelgroepenverordening leidde in de praktijk tot enkele praktische problemen. Het ging hierbij om de plicht om sociale koop aan te bieden. In de verordening 2019 was de prijs van deze woningen gemaximaliseerd op 2 ton. Voor ontwikkelaars was het lastig om voor dit bedrag volwaardige woningen aan te bieden. Zeker op het moment dat de bouwkosten (flink) begonnen te stijgen. Om onder de prijs te blijven moesten er concessies gedaan worden in kwaliteit of omvang. Hierdoor kwamen er woningen op de markt zonder keuken, zonder badkamer of met een warmtepomp die geleased moest worden. Dit kon er toe leiden dat kopers van een sociale koopwoning geconfronteerd werden met extra kosten en investeringen.

De gemeente is in gesprek gegaan met de marktpartijen om een oplossing te bedenken voor de inpasbaarheid van het instrument sociale koop. Dit heeft in 2023 geleid tot een aanpassing van de doelgroepenverordening.²⁶ De belangrijkste wijziging:

- De prijs voor een sociale koopwoning is verhoogd tot aan de NHG-grens.²⁷
- De gemeente introduceert vier prijslagen sociale koop (220.000, 240.000, 270.000, 310.000).
- De instandhoudingstermijn van sociale huur wordt verhoogd van 10 jaar naar 25 jaar.

²⁵ [Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

²⁶ [Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

²⁷ Dit is juridisch mogelijk doordat de gemeente Hoorn een beroep kon doen op het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet dat experimenteelgemeenten de mogelijkheid biedt om de maximale koopprijs te verhogen. Bij de invoering van de Omgevingswet stijgt voor elke gemeente de maximale koopprijs naar de NHG-grens.

Het verhogen van de instandhoudingstermijn van sociale huur naar 25 jaar wordt in de toelichting gemotiveerd dat een termijn van 10 jaar niet in verhouding staat tot de moeite en kosten om sociale huur te realiseren. Daarnaast biedt de 25-jar termijn voor ontwikkelaars een prikkel om bij de ontwikkeling van sociale huurwoningen zaken te doen met een woningbouwcorporatie (zoals Intermaris). Het bestaan van deze prikkel wordt bevestigd in de interviews. Ontwikkelaars geven aan dat het voor beleggers niet interessant is om een sociale huurwoning 25 jaar in portefeuille te houden. Intermaris wordt gezien als de voor de hand liggende partner om sociale huur mee te ontwikkelen.

Nog te ontwikkelen 1.000-woningenplan voor sociale koop

In de toelichting op de doelgroepenverordening wordt gesproken van het '1.000-woningenplan'. Dit nog te ontwikkelen plan regelt dat Intermaris via (extra) verkoop voorziet in (een deel van) het gewenste aanbod van sociale koopwoningen in (o.a.) de prijsklasse tot € 240.000. Bij voorkeur via een koopvariant met een tijdelijke korting en een terugkoopregeling. Daardoor kunnen deze woningen langdurig in het betaalbare segment beschikbaar blijven. Een belangrijk uitgangspunt in het '1.000-woningenplan' is dat ter compensatie van 'verlies' van sociale huurwoningen even veel extra sociale huurwoningen zullen worden gebouwd. Een ander belangrijk uitgangspunt zal zijn: eerst bouwen, dan verkopen. Uit de interviews blijkt dat betrokkenen diverse haken en ogen zien (onder andere de verplichting dat er eerst gebouwd moet worden en dan pas verkocht) maar dat de consensus dat het plan potentie heeft.

Omgevingsplan: kwaliteitseisen en woningdelen/kamerverhuur

De gemeente Hoorn kiest bij ontwikkelingen ervoor om via het omgevingsplan te sturen op zowel de kwaliteit, de hoeveelheid als het type van de woningbouwproductie. Betrokkenen geven aan dat de gemeente Hoorn inzet op een hoge kwaliteit van de openbare ruimte. De stapeling aan eisen en voorwaarden die daarbij horen kan realisatie van projecten bemoeilijken.

In de Hoornse omgevingsplannen is opgenomen dat woningdelen en kamerverhuur niet is toegestaan. Tot eind 2023 werden vergunningsaanvragen om hiervan af te wijken niet verstrekt. In de Woonvisie 2020-2025 is afgesproken om te onderzoeken of woningdelen en kamerverhuur via beleidsregels (die afwijking toestaan) wel mogelijk te maken.²⁸ Dit heeft er toe geleid dat het college in september 2023 beleidsregels heeft vastgesteld om woningdelen, kamerverhuur en splitsen mogelijk te maken.²⁹ In het debat met de gemeenteraad is door het college aangegeven dat jongeren of starters (die woonruimte in Hoorn willen) gebaat zijn bij het aanbod van kamers. Daarnaast kunnen volgens het college ook (alleenstaande) ouders baat hebben bij het verhuren van een kamer. Dat kan passen bij de hulp- en zorgvraag (ruimte voor mantelzorgers) of een goed middel zijn tegen vereenzaming.³⁰

²⁸ Dit onderzoek is in 2021 uitgevoerd door onderzoeks- en adviesbureau Wyzer voor de gehele regio WestFriesland. Om de bestaande voorraad beter te benutten, adviseerde Wyzer om woningdelen, woningsplitsing en kamerverhuur toegankelijker te maken door het opstellen van beleidsregels.

²⁹ Document Hoorn – Raadsbrief Beleidsregels woningdelen, –splitsing en kamerverhuur – iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl) In de raadsinformatiebrief worden deze beleidsregels door het college toegelicht.

³⁰ Document Hoorn – Meningsvormend raadsvoorstel beleidsregels woningdelen, woningsplitsing en kamerverhuur – iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl) de argumenten zijn te vinden het meningsvormend raadsvoorstel dat voorgelegd is aan de raad.

De gemeente Hoorn is in het verlengde daarvan in de woonvisie ervan bewust dat het huidige vervolgonderwijsaanbod onvoldoende is voor studenten om in Hoorn te blijven of studenten van elders aan te trekken. Tegelijkertijd is Hoorn bezig via de WOW-aanpak (wonen, onderwijs, werk) om meer (HBO) studenten voor in de zorg aan te trekken. Daardoor is er vraag ontstaan naar studentenhuysvesting.

Privaatrechtelijke instrumenten

De gemeente Hoorn verkrijgt grip op de woningmarkt door de inzet van privaatrechtelijke instrumenten, zoals het voeren van actief of faciliterend grondbeleid. Bij actief grondbeleid heeft de gemeente meer sturingsmogelijkheden en zeggenschap dan bij faciliterend grondbeleid of publiek-private samenwerking. Daar staat tegenover dat de gemeente ook meer risico loopt, vooral doordat grondaankopen vaak grote investeringen betekenen voor gemeenten. Het grondbeleid van de gemeente Hoorn is vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2016 die door de gemeenteraad in 2016 is vastgesteld. Het vastgestelde uitgangspunt is: Faciliterend, tenzij er goede argumenten zijn om actief grondbeleid te voeren.³¹

Het beleid definieert wat goede redenen zijn om te kiezen voor actief grondbeleid: 1 Maatschappelijke noodzaak 2 Sterke grondpositie in combinatie met financiële potentie en beperkt risicoprofiel 3 Ontwikkeling faciliteren.

In het beleid zijn afspraken gemaakt over de taken, rollen en verantwoordelijkheden van het college en de gemeenteraad voor een 'slagvaardig' grondbeleid. Het college verricht de strategische aankopen (die horen bij actief grondbeleid), stelt de grondprijs vast en de raad stelt ook (jaarlijks) de geactualiseerde grondexploitaties vast.

Actief en passief grondbeleid en strategische aankopen

De gemeente Hoorn acteert tussen faciliterend en actief grondbeleid. Enkele betrokkenen beargumenteren dat als de gemeente Hoorn meer grip op de woningmarkt wil krijgen er de keuze gemaakt moet worden voor meer strategische aankopen.

In de praktijk wordt ervaren dat de grondprijzen een beperkende factor kan spelen bij het realiseren van de beleidsdoelstellingen om voldoende sociale en middeldure huur en koop te bouwen. De grondprijzen volgen de markt met enige vertraging, waardoor er bij een sterke stijging van de bouwkosten (stichtingskosten) de grondprijs mee kan bewegen, wat de haalbaarheid van projecten kan verminderen. De geïnterviewde ontwikkelaars geven aan dat de grondprijzen van de gemeente Hoorn "niet zo slecht zijn" als in andere gemeenten binnen de regio. Daarmee bedoelen zij dat in andere gemeenten de gemeente een hogere grondprijs vraagt ten aanzien van wat er ontwikkeld kan worden. Dit zien ontwikkelaars als een beperking om daadwerkelijk over te gaan op de gewenste ontwikkeling.

³¹ Pagina 10 Nota Grondbeleid 2018=6

Woonchallenge

In het Westfrieze woonakkoord uit 2021 was afgesproken (actie 3.1) dat de regio een ‘woonchallenge’ zou uitschrijven bij marktpartijen voor nieuwe passende woonvormen voor eenpersoonshuishoudens en senioren. Uiteindelijk is de gemeente Hoorn namens de regio aan de slag gegaan met derdejaars studenten Bouwkunde van de Hogeschool Inholland.³² De studenten hebben meegedacht met hoe een leegstaand kantoorgebouw getransformeerd kan worden naar een woonconcept voor zowel senioren als starters. Dit heeft in 2023 geleid tot het tekenen van een intentieovereenkomst tussen de gemeente Hoorn en de ontwikkelaar. De komende periode werkt de ontwikkelaar samen met de gemeente, omwonenden en belanghebbenden het plan verder uit. De gemeenteraad beslist of de ontwikkeling door kan gaan. Het college verwacht de raad in het vierde kwartaal van 2024 een besluit voor te kunnen leggen.

Woonwagens

In de Woonvisie is aandacht voor woonwagens als specifieke woonvorm binnen Hoorn. Hier heeft de raad met een motie om gevraagd.³³ Uitgangspunt in het gevoerde beleid van Hoorn is dat woonwagenbewoners van Hoorn de mogelijkheid hebben te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit. De gemeente werkt samen met de Intermaris aan het aanbieden van voldoende standplaatsen en huurwoonwagens voor de woonwagenbewoners. In de woonvisie is onder meer bepaald dat Intermaris standplaatsen met woonwagens en huurwoningen die gesitueerd zijn op de woonwagenlocatie Bobeldijkerweg/Zomervaat verhuurt. In het coalitieakkoord 2022–2026 staat dat tijdens deze bestuursperiode het woonwagencentrum aan de Bobeldijkerweg uitgebreid wordt. In de woonvisie is opgenomen dat Intermaris bereid is om op aanwijzing van de gemeente Hoorn nieuwe huurkavels over te nemen en huurwoonwagens te bouwen en te verhuren. De gemeente Hoorn is verantwoordelijk voor het bepalen van de aantallen en voor het leveren van de huurkavels. Woonwagenbewoners zijn afhankelijk van deze verhuur omdat zij maximaal een hypotheek kunnen afsluiten voor €54.000 voor een standplaats en maximaal €160.060 voor een woonwagen (met energiebesparende maatregelen). Dit dekt niet de kosten voor een moderne woonwagen. De gemeenteraad heeft in 2023 naar aanleiding van een raadsvoorstel over deze uitbreiding besloten.³⁴

3.4 Monitoring en evaluatie

Uit voorgaande paragrafen blijkt dat de gemeente Hoorn diverse instrumenten inzet om grip te verkrijgen op de woningmarkt en de doelstellingen te behalen. Bij de beschouwing van de verschillende soorten instrumenten blijkt dat in de praktijk er haken en ogen aan zitten. Dit is inherent aan de rol van de gemeente op de woningmarkt: die wordt gekenmerkt door beperkingen. De vraag is dan ook in hoeverre de instrumenten (kunnen) bijdragen aan de doelen die de gemeente gesteld heeft en de grote, complexe opgaven die zij wil oplossen.

³² [Woonchallenge voor Bouwmanagement & Vastgoed | Inholland](#)

³³ De gemeenteraad heeft op 10 juli 2018 motie aangenomen waarin de raad het college verzocht om “Zo spoedig mogelijk met een nieuw beleidsvoorstel te komen voor woonwagenbewoners, waarbij uitvoering gegeven wordt aan het rapport Woonwagenbewoner zoekt standplaats van de Nationale Ombudsman, de uitspraken van het Europese Hof en het college voor de Rechten van de Mens met betrekking tot de culturele identiteit van woonwagenbewoners”.

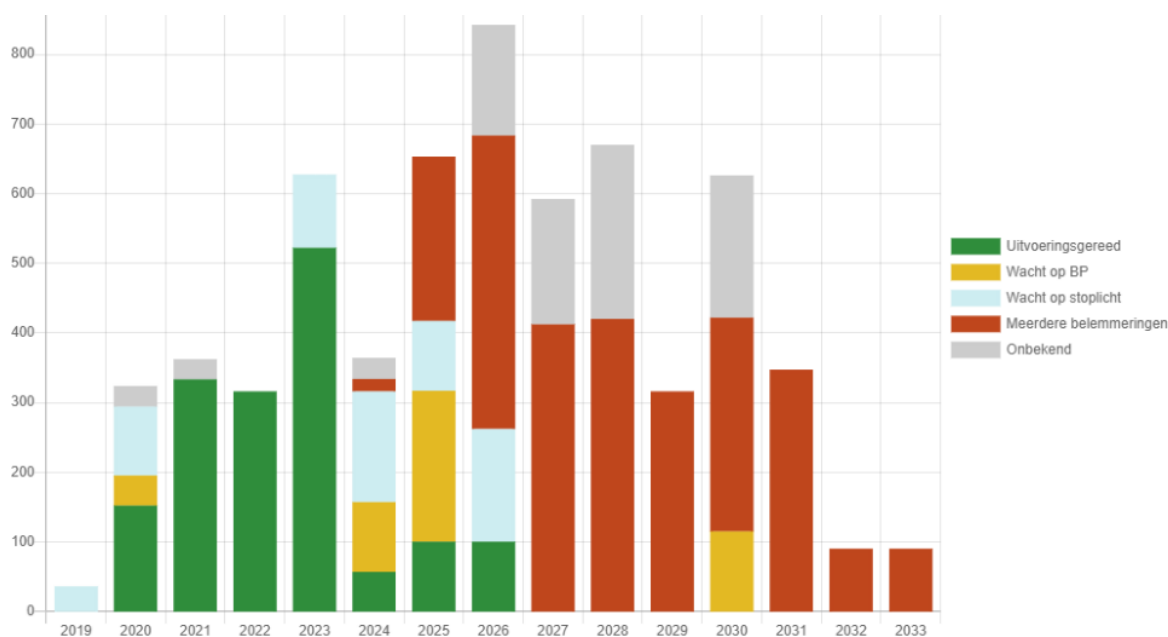
³⁴ Raadsvoorstel te vinden op [Document Hoorn – Raadsvoorstel Scenario's voor de mogelijke uitbreiding van woonwagenlocatie Bobeldijk – Zomervaat – iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Hiervoor is monitoring noodzakelijk. Het hoofddoel is om voldoende (500 woningen) per jaar te realiseren die passend zijn (qua prijs en type) bij de vraag uit de gemeente en de ambities (meer stad worden) die de gemeente heeft. Valt dat ook te herleiden? We kijken daarvoor achtereenvolgens naar:

- beschikbare plancapaciteit
- beschikbare menskracht
- gerealiseerde woningen

Heeft de gemeente voldoende plancapaciteit?

Het college stuurt jaarlijks (in januari) een raadsinformatiebrief naar de raad met daarin de cijfers ten aanzien van de verwachte en gerealiseerde opleveringen.³⁵ De plancapaciteit was per januari 2022 als volgt:



De figuur laat zien dat er voor 2022 en 2023 voldoende plannen waren in de uitvoeringsfase (het omgevingsplan is vastgesteld) om de jaarlijkse 500 woningen te kunnen realiseren. Voor de jaren daarna zijn er meer onzekerheden. Het omgevingsplan is nog niet vastgesteld of er zijn andere belemmeringen of er is nog weinig duidelijkheid. Als alle plannen door zouden gaan, dan kunnen er tot 2030 zo'n 500 woningen per jaar gerealiseerd worden. Er is beperkt ruimte voor planuitval in de huidige plannen.

³⁵ [Document Hoorn – Informatieve brief aan de raad opleveringen 2022 – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Definities harde en zachte planvoorraad, betekenis voor doelen en programmering

Harde plannen zijn nieuwbouwprojecten waarvoor een omgevingsplan is vastgesteld en/of waarvoor vergunningen zijn verleend. Voor de zachtere plannen geldt dat deze in voorbereiding zijn (het is een zoeklocatie, er is nog geen gemeentelijke visie op de locatie, nog geen anterieure overeenkomst, omgevingsplan of vergunning). Daarmee is ook nog niet bekend of en wanneer het plan gerealiseerd zal worden en om hoeveel woningen het precies zal gaan. Er wordt hiervan wel een inschatting gemaakt door de betrokken gemeentelijke projectleider.

In 2020 heeft de minister van BZK afspraken gemaakt met de provincies om de plancapaciteit waar nodig omhoog te brengen naar 130 procent omdat in de praktijk niet alle plannen doorgaan (dus een buffer van 30% in de programmering).

Beschikt de gemeente over voldoende menskracht?

Het realiseren van voldoende woningen wordt bemoeilijkt door gebrek aan personele capaciteit bij zowel Nederlandse gemeenten als ontwikkelaars. In de woondeal is hier aandacht voor en zegt de Provincie Noord-Holland toe te helpen door eigen medewerkers 'uit te lenen' aan gemeenten die dat nodig hebben. Uit de gesprekken met stakeholders blijkt dat sommige (kleinere) gemeenten momenteel geen of onvoldoende medewerkers hebben op het gebied van ruimtelijke ordening. Capaciteitsgebrek speelt ook bij de gemeente Hoorn en is een punt van zorg voor zowel de organisatie als het college. De situatie van enkele jaren geleden wordt door (diverse) medewerkers als 'problematisch' genoemd. Door personeel verloop raakte de gemeente Hoorn de kennis, kunde en capaciteit kwijt om de grote ontwikkelingen mogelijk te maken. De gemeente heeft verschillende stappen ondernomen om de situatie te verbeteren en medewerkers geven aan dat de 'situatie nu op orde is'.³⁶ Wel met de kanttekening dat met het oog op de capaciteit er geen nieuwe initiatieven (zonder vertraging) opgenomen kunnen worden.

Benodigde ambtelijke capaciteit moeilijk kwantificeerbaar

Er zijn geen cijfers beschikbaar over de capaciteit die benodigd is om de gewenste doelstellingen te behalen en of de capaciteit aansluit op de ambities. In de praktijk zijn er diverse interne en externe partijen en afdelingen betrokken bij het proces van planvorming tot realisatie. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet heeft de gemeente Hoorn de interne processen herzien (en met succes, zie paragraaf 3.2). Ontwikkelaars vrezen dat de Omgevingswet tot nieuwe vertragingen gaat leiden. De effecten hiervan zijn niet van te voren in te schatten. De ambtelijke capaciteit voor projecten lijkt op orde, voor beleid en monitoring is die aan de krappe kant, zo komt naar voren uit de interviews.

³⁶ Zoals eerder genoemd gaat het dan om voldoende capaciteit voor de bouw van woningen. Medewerkers geven aan dat voor de monitoring nog onvoldoende capaciteit is.

Ontwikkelaars onderschrijven de stelling van de gemeente. Zij noemen dat de situatie in Hoorn op dit moment “niet zo slecht” is als in enkele andere regiogemeenten maar dat in het verleden het gebrek aan ambtelijke capaciteit een belangrijke bron van vertraging vormde. Daarnaast moeten bouwers en ontwikkelaars ook spaarzaam hun beschikbare mensen inzetten. Vertraging aan de kant van de gemeente bij planvorming of vergunningverlening kan er toe leiden dat personeel op andere projecten in het land ingezet worden.

Realiseren de ontwikkelende partijen voldoende woningen?

Uit de raadsinformatiebrief van januari 2022 blijkt dat er in 2022 150 woningen minder zijn opgeleverd dan was verwacht. In totaal zijn 360 woningen opgeleverd. De aantallen zijn samengesteld op basis van opgave door de ontwikkelende partijen.

	Verwachte opleveringen 2022	Gerealiseerde opleveringen 2022
Bangert en Oosterpolder	206	101
Siriusstraat	193	193
Holenkwartier	60	56
Saffier	60	-
Overig		10

De verklaring is volgens het college te vinden in vertraging door het moeten saneren van grond om deze bouwrijp te maken en dat leidde vervolgens (door inmiddels gestegen bouwkosten) tot nog meer vertraging. In de raadsbrief van januari 2023 noemt het college “Het monitor en bijhouden van de woningbouwprogrammering is een omvangrijke klus.” De wethouder geeft aan samen met de provincie te werken aan een professioneel monitoringssysteem. Medewerkers van de gemeente geven aan goed zicht te hebben op de planontwikkeling. Dit onder meer dankzij de systemen waarmee gewerkt wordt (zowel intern als extern) als de inspanningen die afgelopen jaren hebben plaatsgevonden om (interne) processen te stroomlijnen en de samenwerking met marktpartijen te verbeteren. Waar het de gemeente aan ontbreekt is zicht op de ontwikkelingen die daadwerkelijk zijn gerealiseerd. De gemeente weet tot aan de vergunningverlening wat de productie is, maar niet wat er daadwerkelijk gebouwd wordt. De gemeente kan daardoor geen overzichten bieden van type en hoeveelheid woningen die de afgelopen jaren zijn opgeleverd.

Toegevoegde woningen: langjarig gemiddelde is 307

Op www.waarstaatjegemeente.nl, een dashboard van VNG Realisatie met per gemeente een overzicht van openbare cijfers en trends, is te vinden hoeveel woningen er jaarlijks in Hoorn zijn toegevoegd (nieuwbouw en transformatie minus sloop). In 2022 is de het aantal woningen in Hoorn in de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (de BAG) toegenomen met 327. Dat is iets meer dan het langjarig gemiddelde van 307 woningen per jaar. Als gekeken wordt naar toegevoegde nieuwbouw, dan is het langjarig gemiddelde in Hoorn 358 woningen. Het verschil tussen beide registraties is niet alleen de sloop maar ook administratieve wijzigingen (de status van wooneenheden, recreatiewoningen en bijzondere woongebouwen) die van invloed waren op het totaal aantal woningen in de gemeente.

Figuur 3.1 Groei woningvoorraad en nieuwbouw ten opzichte van vorig jaar, gemeente Hoorn

Jaar	Totale woningvoorraad per 1 januari	Groei absoluut gedurende het jaar (nieuwbouw minus sloop)
2013	31.354	407
2014	31.943	589
2015	32.226	283
2016	32.423	197
2017	32.640	217
2018	32.783	143
2019	32.744	-39
2020	33.086	342
2021	33.656	570
2022	33.983	327
2023	34.330	
Langjarig gemiddelde		307

Bron: [waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl), op basis van bewerkingen ABF Research/BAG (links) en CBS Statline op basis van ABF Research/Syswov (rechts)

3.5 Conclusie

De rekenkamer heeft de bevindingen uit dit hoofdstuk getoetst aan het normenkader en komt tot onderstaand oordeel:

Toetsingscriteria	Beoordeling
Effectieve uitvoering	
De instrumenten en afspraken zijn passend bij de opgave en de gemeentelijke rol	●
De beschikbare ambtelijke capaciteit is passend bij de opgave en de gemeentelijke rol	●
De instrumenten en afspraken worden gedragen door de betrokken externe actoren	●
Zicht op realisatie	
De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren met gedeelde definities	●
Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren	●
Het is aannemelijk dat externe actoren hun doelstellingen kunnen realiseren	●

- : er is geen verbeterpotentieel
- : er is verbeterpotentieel
- : verbeteringen zijn noodzakelijk
- : verbeteringen zijn dringend nodig
- N.t.b. : (nog) niet te beoordelen

Toelichting op de beoordeling van de toetsingscriteria

Effectieve uitvoering

De gemeente Hoorn maakt gebruik van een breed scala aan instrumenten. De inzet van de instrumenten sluit aan bij de gemeentelijke rol. Tegelijkertijd wordt de gemeente geconfronteerd met een grote opgave, waarbij het ambitieniveau en de inzet van de instrumenten daadwerkelijke realisatie van de beleidsdoelstellingen in de weg kan zitten. De gemeente is sterk afhankelijk van externe partijen voor de beleidsdoelstellingen en kan door die afhankelijkheid gedwongen worden om 'los te laten'. Het is niet mogelijk om overal grip op te behouden. Als het gaat om de samenwerking tussen marktpartijen en corporaties heeft de gemeente de afgelopen jaren een grote stap gezet. Dit leidt er in de praktijk toe dat ontwikkelingen sneller gerealiseerd kunnen worden. De grip die het gemeentebestuur wil behouden op de prestatieafspraken met de grootste woningbouwcorporatie kan er in de praktijk toe leiden dat er juist minder grip komt. Daarnaast wil de gemeente via planologische regelingen sturen op de kwaliteit van de leefomgeving en de woningbouwprogramma's. Dit past bij de gemeentelijke rol maar botst met de afspraken die landelijk en regionaal zijn gemaakt. Deze vereisen bijvoorbeeld zowel een versnelling van bepaalde ontwikkelingen als een andere samenstelling qua woontypes dan nu in het beleid is opgenomen.

Het is niet mogelijk om te beoordelen of de beschikbare ambtelijke capaciteit passend is bij de gemeentelijke opgave en rol omdat de benodigde cijfers en normen hiervoor ontbreken. Uit de gesprekken met medewerkers en stakeholders blijkt wel dat in de praktijk dit een punt van zorg is waar ook aandacht voor is geweest.

Op dit moment beschouwt zowel de gemeente als ontwikkelaars de beschikbare capaciteit als 'voldoende' voor de huidige plannen maar er is geen ruimte om een versnelling te realiseren. Voor het woonbeleid en de monitoring in brede zin is de capaciteit (te?) krap.

De gemeente heeft ingezet op het ontwikkelen van een goede regionale samenwerking en samenwerking met marktpartijen via overleggen. De afspraken die de gemeente maakt kunnen op draagvlak rekenen bij de externe partijen en de samenwerking verloopt goed. Nadrukkelijk wordt genoemd dat de gemeente ook bij tegengestelde belangen vooraf in gesprek gaat en partijen betreft bij het verbeteren van het eigen beleid (zoals de doelgroepenverordening).

Zicht op realisatie

De gemeente heeft beperkt zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren, als het gaat om nieuwbouw. De gemeente heeft daarentegen veel zicht op de toekomstige productie, de planvoorraad en de ontwikkelingen. De gemeente beschouwt het als een grote opgave om daadwerkelijk in kaart te brengen wat er uiteindelijk gerealiseerd wordt.

Het is de vraag of het waarschijnlijk is of de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren. Hierbij speelt mee dat veel speerpunten in de woonvisie vrij algemeen (niet SMART) zijn. Het aantal van 500 woningen wordt door verschillende oorzaken in de praktijk niet gehaald. Volgens de gemeente is op papier inzichtelijk dat er voldoende (harde en zachte) plancapaciteit is om de doelstellingen tot 2030 te halen maar de geadviseerde buffer voor 30 procent planuitval is er niet.

In veel van de bestudeerde beleidsstukken en afspraken (zoals de woondeal uit 2023) staat dat de externe partijen die nodig zijn voor het realiseren van de doelstellingen in de praktijk veel last hebben van de snel veranderende economische omstandigheden. In gesprekken met de verschillende stakeholders wordt dit bevestigd. Het is hierdoor allesbehalve zeker dat externe partijen bij machte zijn om de (hoge) ambities uit de akkoorden en visies te bewerkstelligen.

4. Rol van de gemeenteraad

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de informatievoorziening aan de gemeenteraad en de mogelijkheden die de raad heeft om (bij) te sturen. De volgende onderzoeksvragen komen aan de orde:

- Op welke wijze is de raad geïnformeerd over het opstellen, de uitvoering en de voortgang van het woonbeleid?
- Welke aanvullende mogelijkheden heeft de raad om (bij) te sturen?

4.2 Informatievoorziening aan de raad

Tussen het college en de gemeenteraad zijn verschillende afspraken gemaakt rondom de informatievoorziening. De afspraak is om de raad tweemaal per jaar te informeren over de voortgang van de woningbouw. Een moment is de raadsbrief die in januari verstuurd wordt met een algemene bespreking van de voortgang (hoeveel woningen worden gerealiseerd, waar liggen knelpunten, welke plannen zijn er). De gemeente geeft daarnaast ook een meerjarige doorkijk over de realisatie en de beschikbare capaciteit. Er vindt jaarlijks ook een informatieavond plaats met de Woningmakers over concrete projecten of een thema.

Als het gaat om doelgroepen (woonwagenbewoners, buitenlandse werknemers en maatschappelijk opvang) wordt de raad hier via aparte raadsinformatiebrieven, raadsvoorstellen en informatieve sessies over geïnformeerd.

De gemeenteraad heeft de wens geuit aan het college om volledig geïnformeerd te worden over de realisatie van de woningbouwprogramma's. Zoals besproken in paragraaf 3.4 beschikt de gemeente Hoorn niet over deze inzichten en kan om die reden – tot teleurstelling van verschillende raadsleden – niet aan dit verzoek voldoen.

Kenmerkend voor het woningbouwbeleid is dat verschillende beleidsdomeinen tegelijkertijd een rol spelen. Zoals verwoord in de visie “meer stad worden” en het regionale woonakkoord is de aantrekkingskracht van Hoorn als woonstad in belangrijke mate afhankelijk van de economische positionering en ontwikkeling en investeringen in de mobiliteit. Daarnaast is de zorgopgave gekoppeld aan (passend) woningaanbod. In de woonvisie is dit ook weergegeven en komt terug in de verschillende speerpunten en acties. De raad wordt niet geïnformeerd over de voortgang van deze onderdelen uit de woonvisie.

De raad wordt meegenomen in de planvorming bij ruimtelijke projecten zoals de Poort van Hoorn. De raad wordt geïnformeerd over het programma van eisen en de nota van uitgangspunten. Uiteraard is de raad het bevoegde gezag om omgevingsplannen vast te stellen. Dit geeft de raad op projectniveau inzicht in de aantallen en typen woningen die gerealiseerd (kunnen) gaan worden.

Via de P&C-cyclus wordt de raad geïnformeerd over de voorgenomen belangrijkste acties voor het komende jaar. Voor 2023 waren er vijf voorgenomen acties. In de Begroting 2024 wordt daarvan verslag gedaan. Wat opvalt is dat de acties niet allemaal letterlijk terugkomen in de resultaten.

Wat ook opvalt is dat er 500 woningen zouden zijn gerealiseerd terwijl uit het bestuurlijk interview blijkt dat het gaat om vastgestelde bestemmingsplanruimte omdat het zicht ontbreekt op de daadwerkelijke realisatie.

Tabel 4.1 Streefwaarden en realisatie 2023 volgens de P&C-cyclus

Belangrijkste acties 2023 (volgens Begroting 2023)	Resultaten 2023 (volgens Begroting 2024)
Maximale woningbouwversnelling. Ambitie om jaarlijks 500 woningen te bouwen, met de Poort van Hoorn als topprioriteit.	500 woningen gerealiseerd.
Extra inzet op woningen voor jongeren, studenten en young professionals.	Een aantrekkelijk, evenwichtig en gedifferentieerd woningaanbod om specifieke groepen inwoners aan te trekken: jongeren, hoger opgeleiden en jonge gezinnen, doorstroming senioren.
Onderzoek naar wenselijkheid en haalbaarheid van de verschuiving van woningcategorieën van 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duurdere woningen naar 30-40-30.	Prestatieafspraken met de woningcorporaties zijn uitgevoerd.
Start grote kwaliteitsimpuls openbare ruimte centrumgebied Kersenboogerd.	
Uitbreiding woonwagenlocatie Bobeldijkweg.	Doorlopen ruimtelijke procedure voor het uitbreiden van het woonwagencentrum. Initiatieven voor bijzondere woonvormen stimuleren en faciliteren.

4.3 Mogelijkheden om (bij) te sturen

Het beeld van de mensen die geïnterviewd zijn in het kader van dit onderzoek is dat de gemeenteraad van Hoorn (zoals ook in veel andere gemeenten) een grote betrokkenheid kent bij het woningbouwbeleid. Dat blijkt onder meer uit de frequentie van (technische) vragen en de hoge belangstelling voor de woningbouwpunten tijdens raadsvergaderingen. Betrokkenen geven aan dat de raad ook het college een duidelijk mandaat geeft.

Voor dit onderzoek zijn een aantal raadsvoordrachten en voorstellen bekeken uit de periode 2018-2024. Ook daaruit komt het beeld naar voren dat de raad sterk betrokken is bij het onderwerp en veel wensen heeft die hij graag terug ziet in het beleid. Het gaat onder meer over hoge grondprijzen, sociale koop, bouwen voor eigen inwoners, bouwen voor eigen jongeren, ondergronds parkeren en ruimtelijke kwaliteit. De raad maakt daarvoor actief gebruik van de instrumenten die hij heeft om bij te sturen. Er worden onder andere amendementen op raadsvoordrachten en moties ingediend.

Uniek is de afspraak die in de bestuursperiode 2014–2018 is gemaakt met de raad waarbij er afgesproken is dat de gemeenteraad jaarlijks de prestatieafspraken vaststelt. In theorie kan de gemeenteraad daardoor nog wijzigingen doorvoeren. Maar doordat deze prestatieafspraken het resultaat zijn van een onderhandeling tussen het college, de woningbouwcorporatie en de huurdersvereniging is in de praktijk de ruimte om te wijzigen zeer beperkt.

Raadsleden willen graag meer grip op de woningmarkt dan zij in de praktijk hebben

In hoofdstuk 3 van dit rapport is stilgestaan bij de inzet van de instrumenten die de gemeente heeft om invloed uit te oefenen op de woningmarkt. Doordat de gemeente sterk afhankelijk is van externe partijen voor de realisatie van de beleidsdoelstellingen kan de inzet van deze instrumenten een ander effect hebben dan beoogd werd. Een politieke wens van de raad kan botsen met een regionale afspraak of doelstelling. Daarnaast kan het stapelen van wensen en eisen ertoe leiden dat er geen anterieure overeenkomsten met marktpartijen afgesloten kunnen worden.

Uit de gesprekken komt het beeld naar voren dat raadsleden veel vragen hebben over de precieze verhoudingen met de samenwerkingspartners en externe partijen. Bij raadsleden bestaat ook teleurstelling over de sterke afhankelijkheid van externe (markt)partijen bij het realiseren van de doelstellingen binnen het woondomein. Het college opereert zowel binnen het politieke landschap als binnen de markt en lijkt op momenten moeite te hebben met het inzichtelijk maken van het spanningsveld dat daarbij hoort.

4.4 Conclusie

De rekenkamer heeft de bevindingen uit dit hoofdstuk getoetst aan het normenkader en komt tot onderstaand oordeel:

Toetsingscriteria	Beoordeling
Effectieve controle en bijsturing	
De informatievoorziening aan de gemeenteraad is tijdig, actueel, begrijpelijk en conform de gemaakte afspraken.	
De gemeenteraad heeft zicht op de output en effecten van het woonbeleid.	
De gemeenteraad heeft zicht op de invloed die zij kan uitoefenen op het woonbeleid.	

-  : er is geen verbeterpotentieel
-  : er is verbeterpotentieel
-  : verbeteringen zijn noodzakelijk
-  : verbeteringen zijn dringend nodig
- N.t.b. : (nog) niet te beoordelen

Toelichting op de beoordeling van de toetsingscriteria

Passende informatievoorziening

De raad is in P&C-cyclus geïnformeerd over de ambitie om 500 woningen per jaar te bouwen. Het benoemde resultaat '500 woningen gerealiseerd' betreft echter geen fysieke woningen maar vastgestelde bestemmingsplanruimte. Het zicht op de daadwerkelijke realisatie ontbreekt. De belofte die gedaan is in de woonvisie om periodiek de resultaten van de woonvisie te monitoren is niet nagekomen. Verbetering op dit punt zit met name in het zichtbaar maken van de samenhang tussen de verschillende onderdelen die in de woonvisie beschreven staan.

Zicht op output en effecten van het woonbeleid

De gemeenteraad heeft op dit moment beperkt zicht op de output en de effecten van het woonbeleid. Als het gaat om de impact op de plancapaciteit is dit voor raadsleden helder. Het is voor een raadslid moeilijk navolgbaar in hoeverre gemaakte beleidskeuzes en de inzet van specifieke instrumenten leiden tot daadwerkelijke resultaten.

Zicht op de invloed die de raad kan uitoefenen

De gemeenteraad kent een grote betrokkenheid bij het onderwerp woningbouwbeleid en weet gebruik te maken van de beschikbare raadsinstrumenten. Politieke afspraken en wensen vormen de basis van de inzet van deze instrumenten. Naast het politieke landschap opereert de gemeente ook in een omgeving waar zij sterk afhankelijk is van externe partijen als ontwikkelaars, corporaties en andere bestuursorganen. Op dit punt is verbetering mogelijk om inzichtelijk te maken hoe de verhoudingen zijn en wat de mogelijkheden zijn die de gemeente heeft.

De gemeenteraad heeft geen zicht op het realiseren van de doelstellingen van wonen en zorg, verduurzaming en ouderenhuisvesting. De raad wordt als het gaat om doelgroepen wel apart meegenomen via raadsinformatiebrieven en informatiesessies. Als het gaat om woonwagengewoners wordt de raad geïnformeerd over de doelen die in de woonvisie staan en via raadsvoorstellen betrokken.

Bijlage 1 Onderzoeksverantwoording

Het rekenkameronderzoek kent vier fasen: de aankondiging, de deskresearch, de verdieping en tot slot de analyse en rapportage.

Fase 1: Aankondiging

Het onderzoek startte op 4 augustus 2023 met een startgesprek met de ambtelijk contactpersoon van dit onderzoek. Naast een toelichting op de uitgangspunten van het onderzoek werd dit gesprek benut om praktische afspraken te maken over het verkrijgen van relevante informatie, planning van de interviews en groepsbijeenkomsten, te interviewen externe actoren en overige zaken.

Fase 2: Deskresearch

Voor dit onderzoek zijn relevante landelijke onderzoeken geraadpleegd over de woningmarkt, de rol van de gemeente Hoorn in relatie tot andere stakeholders en de (effectiviteit van) beschikbare gemeentelijke instrumenten voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.

Voor het verdiepende deel naar de effectiviteit van het Hoornse woonbeleid zijn gemeentelijke en regionale documenten geraadpleegd die samenhangen met woonbeleid. Het gaat om beleidsdocumenten, relevante raadsinformatiebrieven en collegeberichten en cijfermatige ontwikkelingen. Een lijst met geraadpleegde bronnen is opgenomen in Bijlage 3.

Fase 3: Verdieping

In de periode van week 39 tot en met week 50 vonden interviews plaats met ambtelijk en bestuurlijk betrokkenen bij de uitvoering van het woonbeleid en met externe actoren: vertegenwoordigers van woningcorporaties, ontwikkelaars, huurdersbelangenverenigingen en makelaars, die allen betrokken zijn bij de uitvoering van het woonbeleid van de gemeente Hoorn. Een lijst met de tien geïnterviewde personen is opgenomen in Bijlage 2.

De interviews vonden plaats via beeldbellen. Van alle interviews zijn gespreksverslagen opgesteld, die ter accordering aan de geïnterviewden zijn voorgelegd.

Op donderdag 23 november vond een groepsgesprek plaats met elf leden van de gemeenteraad om hen specifiek te bevragen op toegankelijkheid van de informatievoorziening in relatie tot de doelstellingen van de woonvisie. In het groepsgesprek werden ook enkele eerste bevindingen uit de fasen Deskresearch en Verdieping voorgelegd aan de raadsleden om te toetsen welk belang zij daaraan hechten.

Fase 4: Analyse en rapportage

In deze fase zijn de uitkomsten van het onderzoek geanalyseerd om te komen tot de beantwoording van de deelvragen en centrale onderzoeksvraag. Allereerst zijn de resultaten uit de deskresearch (feitelijkheden over doelen, instrumenten, uitvoering en realisatie) gekoppeld aan de resultaten van de interviews. De informatie uit de interviews is enerzijds gebruikt om hiaten in de deskresearch op te vullen en anderzijds om het perspectief van stakeholders en betrokkenen op de doelen, uitvoering, realisatie en informatievoorziening helder te krijgen.

Belangrijk hierbij is dat resultaten uit de interviews alléén meegenomen zijn als ze ofwel aansluiten bij de bevindingen uit de deskresearch ofwel door meerdere geïnterviewden zijn genoemd. De bevindingen zijn vervolgens getoetst aan het normenkader: zijn ze in lijn met wat je mag verwachten van effectief overheidsbeleid in alle fasen van de beleidscyclus? Hierbij is gebruik gemaakt van vier categorieën met een kleurcode:

-  : er is geen verbeterpotentieel
-  : er is verbeterpotentieel
-  : verbeteringen zijn noodzakelijk
-  : verbeteringen zijn dringend nodig
- N.t.b. : (nog) niet te beoordelen

De score is toegelicht in de laatste paragraaf in ieder hoofdstuk. Het doel van de toetsing is om verbetermogelijkheden te identificeren en om recht te doen aan dingen die goed gaan.

De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in een concept-nota van bevindingen.

Fase 5: Ambtelijk wederhoor en bestuurlijke reactie

De concept-nota van bevindingen is in de periode van 29 januari tot 16 februari 2024 voorgelegd aan de ambtelijke organisatie in het kader van het ambtelijk wederhoor. De ambtelijke reactie is op 16 februari 2024 door de rekenkamer ontvangen. Na verwerking hiervan is het eindrapport, inclusief conclusies en aanbevelingen, door de rekenkamer aangeboden aan het college ten behoeve van een bestuurlijke reactie.

Bijlage 2 Lijst geïnterviewde personen

#	Organisatie	Functie
1	Gemeente Hoorn	Adviseur wonen
2	Gemeente Hoorn	Projectleider Poort van Hoorn
3	Gemeente Hoorn	Projectleider andere woningbouwprojecten
4	Gemeente Hoorn	Adviseur Wonen
5	Gemeente Hoorn	Wethouder Wonen
6	Huurdersbelangenorganisatie	Voorzitter
7	Boekweit Olie Makelaars	Makelaar
8	Woningbouwcorporatie Intermaris	Directeur-bestuurder
9	BPD	Projectontwikkelaar
10	Zeeman Vastgoed	Projectontwikkelaar

Aanwezige raadsleden tijdens groepsgesprek op 23 november 2023

1. Kholoud Al Mabayed
2. Marieke Rijk
3. Jeroen van der Veer
4. Menno Jas
5. Ellen van der Knaap
6. Robert Vinkenburg
7. André van Beusekom
8. Marion van der Bijl
9. John Halsema
10. Rob Brandhoff
11. Lisa Klinkenberg (destijds tevens intern lid van de rekenkamercommissie)

Bijlage 3 Lijst geraadpleegde bronnen

Landelijke bronnen

Aedes: Samenvatting Wet Versterking Regie op de volkshuisvesting | aedes.nl

Aedes (2022): Definiëring sociale huur | aedes.nl

Algemeen Dagblad (2022): Leencapaciteit huizenkopers onder druk door almaar stijgende hypotheekrente | Nieuwsbericht | ad.nl

Algemeen Dagblad (2023): Huizenkopers haken massaal af, woningbouw stort in: ‘Dramatische terugval’ | Artikel | ad.nl

I&O Research (2020): Verkenning rollen op de woningmarkt | Rapport | ioresearch.nl

Milieu Centraal: Aardgasvrij wonen | milieucentraal.nl

Ministerie van BZK: Huurverhoging in 2022 | Nieuwsbericht | volkshuisvestingnederland.nl

Ministerie van BZK: Nationale Woon- en Bouwagenda | volkshuisvestingnederland.nl

Ministerie van BZK: Woondeals | volkshuisvestingnederland.nl

Ministerie van BZK (2019): Rijk en regio Amsterdam tekenen woondeal voor meer betaalbare woningen | Nieuwsbericht | volkshuisvestingnederland.nl

Ministerie van BZK (2022): Nationale belangen en opgaven | Ontwerp NOVI | novistukken.nl

Ministerie van BZK (2023): Bouw 220.000 woningen met Woondeal Noord-Holland Noord, Flevoland en MRA | Nieuwsbericht | volkshuisvestingnederland.nl

Nul20 (2023): Stijgende rente beperkt bouwambities woningcorporaties | Artikel | nul20.nl

Overheid.nl: Wet versterking regie volkshuisvesting | internetconsultatie.nl

Platform31 en Expertisecentrum Flexwonen (2020): Flexwonen als opstap naar zelfstandig wonen | Nieuwsbericht | platform31.nl

Rabobank (2022): Het effect van stijgende bouwkosten op nieuwbouwprojecten en grondprijzen | Artikel | rabobank.nl

Rijksoverheid (2020): Minister jaagt woningbouw verder aan | Nieuwsbericht | rijksoverheid.nl

Rijksoverheid (2022): Meer regie op Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening | Nieuwsbericht | rijksoverheid.nl

Rijksoverheid (2022): Programma ‘Een thuis voor iedereen’ | Rapport | rijksoverheid.nl

Rijksoverheid (2022): Nationaal Isolatieprogramma | Publicatie | rijksoverheid.nl

Rijksoverheid (2023): Afspraken met Rijk over bouw van meer dan 100.000 betaalbare woningen in Woondeal MRA | Nieuwsbericht | rijksoverheid.nl

Rijksoverheid (2023): Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting in consultatie | Nieuwsbericht | rijksoverheid.nl

RVO (2017): Energieprestatie indicatoren – BENG | rvo.nl

RVO (2018): Regio Deals | rvo.nl

VNG Realisatie (2023): dashboard Waarstaatjegemeente.nl, [Dashboard – Bouwen en wonen – Hoorn \(waarstaatjegemeente.nl\)](https://dashboard-bouwen-en-wonen-hoorn.waarstaatjegemeente.nl)

CBS (2023): [92 procent woningen op aardgas begin 2019 \(cbs.nl\)](https://www.cbs.nl/6525nec4/92-procent-woningen-op-aardgas-begin-2019)

Volkshuisvestingnederland.nl | [Wet versterking regie op de volkshuisvesting naar RvS](https://volkshuisvestingnederland.nl/wet-versterking-regie-op-de-volkshuisvesting-naar-rvs)

Regionale bronnen

Woonakkoord

30-06-2020 opgave: [Woonakkoord West-Friesland Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Woonakkoord: [Agenda Hoorn – Gemeenteraad dinsdag 26 januari 2021 20:00 – 23:00 – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#) agendapunt 9.2

06-09-2021 voorgang uitvoering woonakkoord: [Raadsbrief voortgangsrapportage uitvoering woonakkoord Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Woondeal

Woondeal: [Woondeal Noord-Holland Noord – Provincie Noord-Holland](#)

09-03-2023 informatie raad: [Raadsbrief Woondeal NHN Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Bijzondere doelgroepen

Decisio (2022): Actualisatie onderzoek arbeidsmigranten Noord-Holland Noord'

Regio Westfriesland (2022): Locatieonderzoek naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.

Gemeentelijke bronnen

Woonvisie

02-04-2019 PvA: [Agenda Hoorn – Commissie dinsdag 2 april 2019 20:00 – 22:15 – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

20-01-2020 opstellen: [Informatieve brief en presentatie Woonmanifestatie Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

20-10-2020 raadsbehandeling: [Agenda Hoorn – Gemeenteraad dinsdag 20 oktober 2020 20:00 – 23:00 – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#) agendapunt 9.1

Visie: [Woonvisie Hoorn 2020-2025 Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Prestatieafspraken: [Agenda Hoorn – Gemeenteraad dinsdag 13 december 2022 19:00 – 23:00 – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#) stukken onder agendapunt 9.6

Presentaties + brieven aan raad over uitvoering

12-12-2018 opgaven 2019: [Woonopgave 2019 Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

07-05-2020: informatieve sessie met de raad over nieuwbouwprojecten

27-05-2020 monitor: [Informatieve brief aan de raad – informatieve sessie woningbouwprojecten Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

13-04-2021: informatieve sessie met de raad over woningbouwplannen

01-07-2021: informatieve sessie met de raad over de woningmarkt

25-01-2022 nieuwbouw: [Woningbouw 2021 Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

07-12-2022 woonbeleid: [Raadsbrief Stand van zaken ontwikkeling Woonbeleidsinstrumenten Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

19-01-2023 nieuwbouw: [Raadsbrief over woningbouw 2022 Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

07-03-2023 informatieve sessie met de raad over woonbeleid

22-03-2023 onderzoek: [Raadsbrief Onderzoek woningbouwverdeling Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

19-04-2023 toezegging: [Raadsbrief met terugkoppeling op toezegging ontwikkellocaties woningbouw Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Woonzorgprestatieafspraken: nog niet bestuurlijk vastgesteld

Woonzorgpact: [Samenwerking essentieel om kwetsbare ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen – Het Pact van Westfriesland \(sterkinmedia.nl\)](#)

Onderzoeken

Woonbehoefte onderzoek: [Regionale brief aan de raden woonbehoefteonderzoek Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Onderzoek woonvormen voor senioren: [Raadsbrief onderzoek woonvormen voor senioren Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Buitenlandse werknemers: [Onderzoek buitenlandse werknemers Woonakkoord WF 2020-2025 Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Programma's

Kansen voor de Kersenboogerd: [Agenda Hoorn – Commissie dinsdag 19 november 2019 19:00 – 22:45 – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#) agendapunt 5.2

Wijkvisie Hoorn-Noord Venenlaankwartier: [Document Hoorn – Wijkvisie Hoorn-Noord Venenlaankwartier – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Poort van Hoorn overzicht besluitvorming: [Document Hoorn – Overzicht besluitvorming Poort van Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Programmabegroting 2023

Programmabegroting 2022

Jaarstukken 2022

Moties

10-07-2018: [Motie 11- beleid woonwagenbewoners Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

23-03-2021: [Stop huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten in woningen Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

16-12-2021: [Afspraken woonwagencentrum vastleggen Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Amendementen

13-11-2018: [Huisvesting spoedzoekers Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

29-06-2021: [75.000 – voor wonen boven en in winkels. Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

06-07-2021: [Uitbreiding woonwagenlocatie Zomervaat Hoorn – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Bijlage 4: Overzicht speerpunten woonvisie

Opgaven	Speerpunten
1. Versnelling en ontwikkeling	1. De huidige woningbouwplannen worden versneld uitgevoerd 2. De gemeente gaat Hoorn als woonstad en gemeente met ruimte voor nieuwe ontwikkelingen promoten 3. De gemeente Hoorn zet in op het uitvoeren van de ambitie Noord-Holland Noord 4. Samen met de bouwpartners wordt een bouwagenda opgesteld 5. Woningbouwplannen sluiten kwalitatief aan bij de toekomstige vraag 6. Eigenaren van leegstaande kantoorpanden worden gestimuleerd het pand te transformeren naar Woonruimte
2. Wonen, zorg en welzijn	1. Iedereen heeft een passende plek om te wonen en woont zoveel en zo lang mogelijk zelfstandig 2. Ontwikkelingen dragen bij aan een inclusieve samenleving: een gemengde bevolkingssamenstelling en gevarieerd woningaanbod op wijkniveau 3. De gemeente schept zodanige voorwaarden dat het mogelijk is uit te stromen uit de opvang of een beschermde woonvorm zodra deze stap vanuit het (zorginhoudelijk) perspectief van de bewoner mogelijk is 4. Samen met zorgpartijen en corporaties gaat de gemeente werken aan het huisvestingsvraagstuk van zorgpartijen 5. De bewustwordingscampagne Lekker Blijven Wonen en de blijverslening worden voortgezet om oudere bewoners te informeren en zo nodig te ondersteunen bij het preventief aanpassen van de woning 6. De gemeente nodigt uit tot bewonersinitiatieven, gericht op het versterken van de sociale cohesie, langer zelfstandig wonen en leefbaarheid
3. Duurzaam wonen	1. De duurzaamheidssubsidie en -lening worden voortgezet om eigenaren te ondersteunen bij het duurzaam maken van de woning 2. Samen met de regio werkt de gemeente aan klimaatadaptieve maatregelen voor het tegengaan van droogte, hittestress, langdurige warmte, wateroverlast en overstromingen 3. Samen met stakeholders worden wijkuitvoeringsplannen opgesteld om de Transitievisie Warmte verder vorm te geven 4. De gemeente stimuleert circulair bouwen bij woningbouwplannen
4. Sociale huurmarkt, woonwagengewoners en buitenlandse werknemers	1. Het aantal sociale huurwoningen wordt uitgebreid met minimaal netto 450 sociale huurwoningen tot 2030 2. Doorstroming in de sociale huurmarkt en naar middenhuurwoningen wordt ondersteund 3. Kwetsbare inwoners worden zoveel mogelijk geplaatst in sterke wijken 4. Woonwagengewoners van Hoorn wordt de mogelijkheid geboden te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit 5. Woonvoorzieningen voor buitenlandse werknemers in balans met omgeving

Bijlage 5: Bestuurlijk wederhoor



Tot de zomer van 2024 hebben wij een ander bezoekadres: Nieuwe Steen 29, het pand van de Rabobank. Door de verbouwing van het stadhuis verwelkomen we u graag op dit tijdelijke adres.

Rekenkamer Hoorn
Nieuwe Steen 1
1620 AR HOORN

Gemeente Hoorn

Nieuwe Steen 1
Postbus 603
1620 AR Hoorn
T 0229 25 22 00
www.hoorn.nl

Contactpersoon

B. Haubrich

Zaaknummer: 2141257

Hoorn, **25 APR. 2024**

Onderwerp: Bestuurlijke reactie rapport Effectiviteit woonbeleid Hoorn

Beste leden van de Rekenkamer Hoorn,

Op 2 april jl. hebben wij uw rapport 'Effectiviteit woonbeleid' ontvangen. U vraagt hierin om een bestuurlijke reactie. Wij waarderen uw inspanningen om het woonbeleid te onderzoeken op effectiviteit en de raad hierover te adviseren. Onze reactie kunt u vinden in deze brief.

Uit het rapport wordt duidelijk dat het speelveld om woningen te realiseren complex is. Door de verschillende spelers moet de gemeente zoeken naar de juiste balans tussen loslaten en grip houden. U laat in het rapport duidelijk zien dat de gemeente haar beschikbare instrumenten gebruikt om te sturen op de woningbouwdoelstellingen. Ook wordt duidelijk dat het van belang is om beperkt om te gaan met eisen. Door de diverse knelpunten waar woningbouwprojecten tegenaan lopen kan het stellen van extra eisen tot nog meer vertraging leiden. Knelpunten waar de gemeente veel tegenaan loopt zijn netcongestie op het elektriciteitsnet, lange behandeltijd van bezwaren bij de Raad van State, het financieel haalbaar krijgen van een ontwikkeling en bodemverontreiniging.

In het rapport geeft u een zevental aanbevelingen aan de gemeenteraad. Het college kan zich vinden in deze aanbevelingen. Bij een viertal aanbevelingen willen wij de raad hierover enkele punten meegeven. Als laatste maakt u een conclusie over de huisvesting voor ouderen. Ook op deze conclusie vindt u een reactie.

Aanbeveling 1

Hierin adviseert u om de woonvisie te actualiseren, rekening houdend met de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Het college staat hier achter, echter wijst de raad erop dat het verstandig is om eerst meer zekerheid over het aannemen van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting te krijgen. De nieuwe regering is nog niet gevormd en kan invloed hebben op de gestelde eisen in de concept Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

Aanbeveling 4

Hierin adviseert u om ervoor te zorgen dat het college in staat wordt gesteld om samen met de marktpartijen (woningcorporaties en ontwikkelaars) de doelstellingen te realiseren. De raad wordt geadviseerd terughoudend te zijn in het willen (bij)sturen op eerder gemaakte afspraken met marktpartijen. Ook adviseert u om de rol van de raad bij het vaststellen van de prestatieafspraken te heroverwegen. Het college onderschrijft uw aanbeveling om terughoudend om te gaan met het bijsturen van gemaakte afspraken met ontwikkelaars. Bijsturen kan grote gevolgen hebben op de haalbaarheid van woningbouwontwikkelingen.

Het heroverwegen van de rol van de raad bij het vaststellen van de prestatieafspraken bespreekt het college graag verder met de raad. Het voorstel voor aanpassing van de rol van de gemeenteraad in dit proces staat voor 23 mei 2024 en 11 juni 2024 geagendeerd op de agenda van de gemeenteraad. Wij kijken uit naar de bespreking.

Aanbeveling 5 en 6

Bij deze aanbevelingen adviseert u aan de raad om het college opdrachten te geven. U geeft aan dat de gemeente 130% planvoorraad dient te hebben en hiervoor ambtelijke capaciteit beschikbaar moet stellen en dat een woonmonitor ontwikkeld moet worden. De gemeente heeft met de provincie en het Rijk ook afgesproken om 130% planvoorraad op te nemen in de woningbouwprogrammering. Het college is zich ervan bewust dat er nog onvoldoende plannen in voorraad zijn om deze 130% te halen en maakt zich er hard voor om de planvoorraad te verhogen. Door het zoeken naar de balans tussen verdichting en leefbaarheid worden weloverwogen keuzes gemaakt in het aanwijzen van nieuwe locaties. Het verhogen van de planvoorraad heeft daarom tijd nodig.

Samen met de Woningmakers (samenwerkingsverband tussen de woningbouwontwikkelaars, corporaties en makelaars) is een monitor ontwikkeld. Deze monitor geeft alle woningbouwplannen in de planvorming weer. U adviseert om een woonmonitor te ontwikkelen voor de gerealiseerde woningen. Wij adviseren de raad om hierbij ook rekening te houden met de ontwikkelingen die de provincie hierin onderneemt. De provincie ontwikkelt een eigen monitor die mogelijk ook de realisatie daarin meeneemt. Indien deze voldoende informatie gaat geven is het niet noodzakelijk dat de gemeente een eigen aanvullende woonmonitor ontwikkelt.

Het college wil de raad hierin ook meegeven dat beide aanbevelingen financiële gevolgen hebben. Op dit moment moeten wij rekening houden met bezuinigingen. De raad moet zich zodoende realiseren als men deze opdrachten aan het college wil geven dat zij hier ook de financiële middelen voor beschikbaar stelt.

Ouderenhuisvesting

In uw rapport maakt u de conclusie dat de gemeente weinig aandacht heeft gehad voor ouderenhuisvesting of langer zelfstandig thuiswonen. Het ontbreken aan een strategie en concrete actiepunten heeft consequenties gehad. Er zou niet ingezet zijn op de bouw van voldoende woningen. Het college staat niet achter deze conclusie. Het beleid van Meer Stad Worden is ingezet door de naderende vergrijzing. Om de stad leefbaar te houden wordt ingezet op het vasthouden van jongeren. Op het gebied van woningbouw hebben we dit ingevuld door het toevoegen van woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Deze woningen zijn met name geschikt voor ouderen om de doorstroming op gang te brengen. Hierdoor komen de eengezinswoningen vrij voor startende gezinnen. In de Woonvisie en in het Woonakkoord is deze gewenste beleidsontwikkeling omschreven. In de woningbouwprojecten komt dit terug. Projecten zoals het WillemszHof, de oude hockeyvelden Nieuwe Steen en het Knarrenhof Risdam zijn gericht op ouderen. Daarnaast zet de gemeente ook aanvullende activiteiten in om ouderen te ondersteunen bij het langer zelfstandig thuiswonen. Voorbeelden hiervan zijn de communicatiecampagne Lekker Blijven Wonen, presentaties over domotica mogelijkheden en de implementatie van een doorstroommakelaar. Naar mening van het college is aan dit onderwerp veel aandacht besteed.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met B. Haubrich via telefoonnummer 0229 25 22 00. U kunt uw vraag ook stellen via www.hoorn.nl/vraag. Als u op deze brief reageert, vermeld dan het zaaknummer. Dit nummer staat rechtsboven in de brief vermeld.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hoorn

de secretaris

de burgemeester

Bijlage 6: Nawoord

Woonbeleid is met de huidige krapte en beleidsveranderingen vanuit de rijksoverheid een thema dat regelmatig het nieuws haalt. Maar welke rol heeft de gemeente(raad) daar nu precies in? En hoe hangt die rol samen met de rol van de provincie en rijksoverheid?

De rekenkamer Hoorn heeft de afgelopen maanden onderzoek gedaan naar de context waarin de gemeente opereert op de woningmarkt en de doelmatigheid van het vastgestelde beleid gegeven de eigen ambities en opgaven. Doel van dit rapport is om de raad inzicht en instrumenten te bieden om hun rol op het gebied van de woningmarkt optimaal vorm te geven.

We willen alle betrokkenen bedanken voor hun medewerking en danken ook het bestuur voor hun instemmende en inhoudelijke reactie op dit rapport.

Hoorn, april 2024

Namens de Rekenkamer Hoorn,

Nicole van Egmond
lid-rapporteur

Contactgegevens

Ipsos I&O

Zuiderval 70

Postbus 563

7500 AN Enschede

053 – 200 52 00

KVK-nummer 08198802

info@ioresearch.nl

www.ioresearch.nl

Piet Heinkade 55

1019 GM Amsterdam

020 – 308 48 00

info@ioresearch.nl

www.ioresearch.nl