

# Beantwoording technische vragen ÉénHoorn

## Agendapunt 5.1 – Ontwerp bestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen

### Algemene raadscommissie 14 februari 2023

Beste raadsleden,

De heer van Beusekom van ÉénHoorn heeft op 9 februari technische vragen gesteld over agendapunt 5.1 - Ontwerp bestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen. Onderstaand treft u de vragen en beantwoording aan.

#### Vragen

In relatie tot het "ontwerp bestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen (portefeuillehouder Helling)" op 14 februari in de ARC ontvingen wij op 24 januari een brief over de aanpak grondverkoop.

Daarin lezen wij: "voor wat betreft de grond voor de middel dure (huur)woningen is op dit moment niet 1 specifieke partij in beeld". Daarom dient de gemeente een selectieprocedure te doorlopen om op die manier serieuze geïnteresseerden mee te laten dingen en zo gelijke kansen te creëren.

In heel Nederland neemt de belangstelling van projectontwikkelaars voor midden huur af. Zie recente publicaties van onder andere Jos Feijtel op [stadszaken.nl](https://stadszaken.nl). Dit zou kansen bieden om meer sociale huurwoningen te realiseren eventueel.

**Vraag:** Heeft het college de mogelijkheden onderzocht de niet verkochte grond (deels) aan te bieden aan wooncorporaties?

*Bij het project de Oude Hockeyvelden heeft de gemeenteraad op 15 juni 2021 met 80 sociale huurwoningen en 60 middeldure woningen een duidelijke keuze gemaakt voor betaalbare woningen. De verkoop van de gehele locatie en daarmee de gehele opgave aan een woningcorporatie is niet overwogen aangezien het een gedifferentieerde opgave is die een corporatie ook niet zonder meer, vanuit regelgeving (Woningwet), mag ontwikkelen/realiseren. Het deel van de sociale woningen, zijnde twee woonblokken, worden afzonderlijk ontwikkeld door Intermaris en daar vindt dus separaat van de tender een grondverkoop voor plaats. De businesscase is opgezet aan de hand van het vastgestelde woningbouwprogramma. Aanpassing van het woningbouwprogramma maakt aanpassing van de businesscase en het ruimtelijke plan noodzakelijk, met vertraging tot gevolg.*

*Overigens is de aangehaalde tekst in de raadsbrief 'voor wat betreft de grond voor de middel dure (huur)woningen is op dit moment niet 1 specifieke partij in beeld' opgenomen, om aan te geven dat de gemeente vanwege het Didam-arrest niet langer 1-op-1 met een ontwikkelaar in gesprek is voor de middel dure woningen. Juist vanwege dit arrest wordt een selectieprocedure doorlopen. De tekst heeft geen betrekking op het feit dat er geen interesse zou zijn voor de bouw van de middel dure woningen.*

**Zo niet,** bent u in voorkomende gevallen bereid kansen die zich voordoen door de recente ontwikkelingen, bijvoorbeeld de afnemende belangstelling ontwikkeling middensegment, te benutten om zo mogelijk meer sociale woningen te bouwen? Daarbij overwegende dat op 8 februari jongsliden de directeur van De Woonschakel en woordvoerder van woningstichting Het Grootslag in het Noord-Hollands Dagblad stellen dat ze geen enkele woning opleveren, laat staan sociale woningen en zelfs niets in aanbouw hebben.

*Middenhuur is en blijft de komende jaren een belangrijk aandachtspunt gezien de vraag. Het feit dat projectontwikkelaars minder belangstelling hebben voor realisatie van middenhuur zit in het feit dat hier op dit moment een lastige businesscase in te maken is. Dit probleem wordt groter naarmate de bouwkosten harder stijgen. De vraag is er echter wel. Een vraag die ook fors is. De opgave is dan ook om te bezien op welke wijze in zekere mate ook in de betaalbare categorie gebouwd kan worden. Door de opgave gedifferentieerd te maken – dus middeldure koop en middeldure huur – en van voldoende omvang kan ‘zoet en zuur’ gecombineerd worden. Dat is dan ook de bedoeling van de voorgestelde tender.*

*Bij elke opgave in Hoorn wordt bezien wat een goede verhouding is tussen goedkoop, middelduur en duur, zodat er een gedifferentieerde opbouw van een wijk ontstaat. In Hoorn gebeurt dat bij elke nieuwe ontwikkeling en wordt het woonprogramma vastgesteld met de raad.*

**Vraag:**

Deelt u onze conclusie dat gelezen het artikel miljoenen beschikbaar geld voor sociale woningbouw op de plank van de woningcorporaties blijft liggen terwijl er een woningnood is en dat het de plicht van gemeenten en wooncorporaties is te voorzien in sociale woningbouw? En dat hier snel actief op gehandeld dient te worden in Hoorn en in samenwerking met de regio?

*In Hoorn worden op diverse plekken sociale huurwoningen gerealiseerd (Siriusstraat, Nieuwe Steen 21, Rozenbuurt) of plannen gemaakt (Hoorn Noord, oude hockeyvelden, Poort van Hoorn) om te realiseren. Wij zijn daarom van mening dat in de gemeente Hoorn voldoende actief hierop wordt ingezet.*