

Gemeente Hoorn

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

Contactpersoon

B. Haubrich
Zaaknummer:
Bijlage: -

Aan de leden van de commissie en raad

Hoorn, 3 februari 2025.

Onderwerp: Woningbouw 2024

Beste leden van de commissie en raad,

De gemeente Hoorn heeft als doel om jaarlijks 500 nieuwe woningen op te leveren. Dat is een behoorlijke uitdaging die we alleen in samenwerking met ontwikkelaars kunnen waarmaken. Ook zijn we afhankelijk van factoren zoals bouwkosten en juridische procedures. In 2024 leverden we ongeveer 450 woningen op en daarmee hebben we de ambitie bijna gehaald. Dit is een toename van 1,2% aan de woningvoorraad. Landelijk is gemiddeld 1.0% woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Ik ben dan ook trots op dit resultaat. Ook komend jaar blijven we hard werken aan nieuwe projecten, zodat we deze ambitie zo goed mogelijk invulling geven.

Met deze brief presenteren we u de **Monitor Woningbouw**, waarin u inzicht krijgt in de voortgang van onze woningbouwplannen en -resultaten.

Monitor Woningbouw

Op uw verzoek is er een monitor ontwikkeld die inzicht biedt in de woningbouw. Deze monitor is nu gereed en te vinden via: [Woningbouw Monitor Hoorn](#). De monitor bevat drie tabbladen:

1. **Overzichtspagina**
Hier ziet u de woningbouwambitie tot 2030, de benodigde planning, de werkelijke planning en de gerealiseerde woningen. Zoals u weet lopen we achter op onze ambitie, en deze achterstand blijft zichtbaar.
2. **Woningbouwrealisatie**
Op deze pagina vindt u informatie over de woningen die sinds 2022 zijn gebouwd. U ziet hier het type woning (bijvoorbeeld appartementen of eengezinswoningen) en of het om koop- of huurwoningen gaat.
3. **Woningbouwprogrammering**
Dit tabblad biedt een overzicht van de verwachte opleveringen, inclusief prijscategorieën en geplande opleverjaren.

We hopen dat deze monitor u een helder beeld geeft van onze woningbouwprogrammering.

Overzicht opgeleverde woningen in 2024

Hieronder ziet u een overzicht van de in 2024 gerealiseerde woningen. Ruim 200 hiervan zijn sociale huurwoningen. Deze zijn gerealiseerd in zowel de projecten die geheel uit sociale huur bestaan als in projecten waarin meerdere type woningen zijn gerealiseerd.

Overzicht opleveringen 2024

Buurt	Gerealiseerde aantallen	Type woningen
Bangert en Oosterpolder	116	Mix goedkoop, midden en duur
Siriusstraat	99	Sociale huur
Saffier	60	Sociale huur
Holenkwartier	66	Mix goedkoop, midden en duur
Rozenbuurt	45	Mix goedkoop, midden en duur
Huesmolen-Zuid	30	Midden huur
Overig	34	Mix goedkoop, midden en duur

Successen in 2024

- **Rozenbuurt:** De verkoop van nieuwe woningen verliep snel, wat de bouw en oplevering voor de komende jaren heeft versneld.
- **Holenkwartier:** Na een contractovername tussen projectontwikkelaars is de ontwikkeling hervat. In 2025 start de verkoop van nieuwe fasen.
- **Bangert en Oosterpolder:** Contracten voor de laatste fasen zijn afgerond, waardoor ruimtelijke procedures kunnen worden opgestart.

Voortgang procedures woningen 2024

We hebben ook gewerkt aan planprocedures om in de nabije toekomst ook voldoende woningen te bouwen. We hebben afspraken gemaakt over het voeren van de ruimtelijke procedure. Nadat deze ruimtelijke procedures zijn afgerond kunnen de woningen worden gebouwd. Dit betreft onder andere:

- **Compagnie 1:** 265 woningen
- **Dampden 4:** 134 woningen
- **Bloesem:** 18 woningen
- **Nieuwe Steen 6:** 81 woningen

Daarnaast zijn nieuwe projecten opgestart, zoals Nieuwe Steen 8, 10, Bullenpad 1 (120 woningen) en Bouwsteen 2 (30 woningen).

Uitdagingen in 2024

Ondanks afgeronde procedures kunnen sommige projecten niet starten door bezwaren van omwonenden. Dit geldt vooral voor appartementen, die een groot deel van de woningbouw uitmaken. Bij de Oude Hockeyvelden heeft de Raad van State het bezwaar ongegrond verklaard, waardoor de ontwikkeling door kan gaan. Voor De Vrijheid wachten we nog op een uitspraak van de Raad van State.

Verwachtingen voor 2025

We verwachten in 2025 ongeveer 250 woningen op te leveren. De belangrijkste projecten zijn:

- **Willemszhof:** 29 woningen
- **Keern 39:** 32 woningen
- **Bangert en Oosterpolder:** 93 woningen
- **Rozenbuurt:** 99 woningen

Daarnaast wordt verwacht dat in 2025 met onderstaande nieuwe bouwprojecten wordt gestart met bouwen, waaronder:

- **Oude Hockeyvelden:** 140 woningen
- **Bloesem:** 18 woningen
- **De Vrijheid:** 133 woningen
- **Pelmolenpad (fase 1):** 190 woningen

Harde plancapaciteit

Bij een aantal van bovengenoemde locaties is sprake van zogenaamde harde plancapaciteit. Er is bouwrecht voor nieuwe woningen in het omgevingsplan vastgelegd, maar er is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd/verleend. Dat kan verschillende redenen hebben zoals de verkoopbaarheid van de woningen, beschikbaarheid aannemer, financiering (waaronder subsidie). Voor de realisatie van deze plannen is de gemeente afhankelijk van ontwikkelaars. De gemeente heeft met het realiseren van de harde plancapaciteit haar basis gelegd om de bouw mogelijk te maken.

Genoeg goede sociale huurwoningen

Ruim 80% van de Nederlandse gemeenten bouwt te weinig sociale huurwoningen. Dit blijkt uit onderzoek van de Woonbond. De gemeente Hoorn vindt het belangrijk dat er genoeg en kwalitatief goede sociale huurwoningen zijn. Ik verwacht tot 2030 nog ruim 5.000 nieuwe woningen op te leveren. Ruim 30% hiervan is sociale huur. Hiermee is Hoorn een van de weinige gemeenten die de landelijke afspraken wel haalt.

Tot slot

De woningmarkt blijft uitdagend. De stijgende bouwkosten, vertragingen door bezwaren en binnenstedelijke bouwlocaties maken het moeilijk om onze ambities te realiseren. Ondanks deze uitdagingen zetten we alles op alles om woningbouwprojecten te versnellen en obstakels weg te nemen.

We blijven nauw samenwerken met projectontwikkelaars, woningcorporaties en andere partners om de woningnood aan te pakken. Onze focus ligt op betaalbare woningen, met bijzondere aandacht voor sociale huur en middensegment, zodat we ook de komende jaren stappen vooruit kunnen zetten.

Met vriendelijke groet,



wethouder M. van der Ven.