

Geachte college,

Hierbij stellen wij u vragen in het kader van de komende behandeling van de prestatieafspraken en later van de doelgroepenverordening omdat wij deze onderwerpen – zoals eerder aangegeven – in samenhang tot elkaar zien.

Wij kunnen ons voorstellen dat de beantwoording even tijd kost. Wellicht kunt u tussentijds antwoorden verstrekken op vragen die makkelijk te beantwoorden zijn.

In ieder geval stellen wij het op prijs dat de raad, voor de behandeling van de prestatieafspraken in de commissie, kan beschikken over een begrippenlijst.

In de afgelopen jaren worden veel begrippen gehanteerd over het woningbeleid. Dat maakt het voor niet alleen voor onze fractie – maar ook voor collega's - soms lastig om grip te krijgen op de materie. Er zijn begrippen waarvan de betekenis vaak niet duidelijk is dan wel verschillend worden geïnterpreteerd. Het is daarom goed dat de wethouder bij de begrotingsbehandeling heeft toegezegd met een begrippenlijst te komen. Wij geven in deze vragen – wellicht ten overvloede – een aantal accenten mee.

Bijvoorbeeld wat betekent de categorie 'midden'. Over welke prijscategorie hebben wij het dan? Wat wordt bedoeld met de term het sociale segment? Etc.

Prijspeil 2022	huur	koop
Goedkoop/sociaal	Maximaal € 763,47	€ 200.000
Middelduur laag	Tussen € 763,47 en € 900,-	
Middelduur hoog	Tussen € 900,- en € 1100,-	Tot € 355.000 NHG grens
Duur	Meer dan € 1100,-	Meer dan €355.000 NHG grens

Coalitieakkoord en prestatieafspraken

In de voorgestelde prestatieafspraken en het coalitieakkoord lezen wij: *“In de samenwerkingsovereenkomst wordt per nieuwbouwproject een percentage of aantal sociale huurwoningen opgenomen van minimaal 15% van het totaal nieuw te bouwen woningen, waarbij gemiddeld 30% van de totale nieuwbouw tot 2030 in de gemeente Hoorn sociale huur is.:*

Wij hebben inmiddels op deze passage de volgende ambtelijke en bestuurlijke toelichting gekregen waarmee een aantal van onze vragen zijn beantwoord, waarvoor onze dank. T.b.v. onze collega's delen wij graag de toelichting:

In het coalitieakkoord 2022-2026 staat dat minimaal de helft van de goedkope woningen sociale huur moet worden. De verdeling die in de woonvisie vastgelegd is, is 30% goedkope woningen, 30% middeldure woningen en 40% dure woningen (in een mix van huur en koop). Deze verdeling streven wij na

op wijkniveau. Uit het coalitieakkoord komt dat binnen de 30% goedkope woningen een verdeling van minimaal 15% sociale huur vastgelegd gaat worden.

Echter in de Nationale Prestatieafspraken (tussen Aedes, koepel van woningcorporaties, VNG, Woonbond en Rijk) is een streven van 30% sociale huur per gemeente vastgelegd. In Hoorn is dit nu ruim 29% maar als we in nieuwbouwprojecten 15% sociale huur gaan realiseren loopt dit gemeentebrede percentage terug.

Wat er staat in de passage is dat we minimaal 15% sociale huur op projectniveau op gaan nemen (in wijken waar sociale huur toegevoegd kan worden) maar dat dit ook meer dan 15% (immers minimaal 15%) kan zijn om wel te streven naar 30% sociale huur gemeentebreed. Gemeente en Intermaris monitoren dat we in 2030 uitkomen op 10.000 huurwoningen.

Aanvullend hebben wij de volgende vragen:

1. Is met de prestatieafspraken gewaarborgd dat de voorraad sociale huurwoningen in percentage niet terugloopt en Hoorn zal voldoen de richtlijn van 30 procent van de prestatieafspraken? (Hoorn heeft ambities om er op termijn 6.000 tot 12.000 woningen bij te bouwen: wordt dan geborgd dat 30 procent van het totaal aantal woningen in de toekomst dan sociale huurwoningen zijn? **Er wordt met de prestatieafspraken naar gestreefd dat de voorraad sociale huurwoningen in percentage niet afneemt. Dit betekent dat in sommige projecten meer dan 30% sociale huur zal moeten komen, uiteraard kijkend naar de procentuele verhouding op wijkniveau.**
2. In hoeverre voldoet het percentage van 30 procent nog aan de woningbehoefte van de Hoornse inwoners? **Dat wordt momenteel onderzocht in een regionaal woningbehoefteonderzoek.**
 - Is daarin ook de behoefte van nieuwkomers en hun kinderen meegenomen? **Dit wordt nagevraagd.**
 - kunt u aangeven hoe het staat met de wachtlijst voor huurwoningen? Wordt die in aantallen woningzoekenden langer of korter? Idem met de wachttijd op een woning, wordt die korter of langer? Graag uitleg.

Hieronder de cijfers over 2021 en 2020. Omdat 2022 nog niet helemaal is afgerond, kan Intermaris over dit jaar nog geen goede cijfers aanleveren. De inschrijfduur en zoekduur zijn exclusief directe bemiddelingen, aangezien die nogal vertekenend kunnen werken. Sommige urgenten worden namelijk pas ingeschreven op het moment van toewijzen.

Jaar	2021	2020
Gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie woning	8,9 jaar	9,0 jaar
Gemiddelde zoekduur vanaf eerste reactie tot aan acceptatie woning	5,0 jaar	4,7 jaar

Aantal unieke reagerende woningzoekenden op woningen in Hoorn	12.744	10.701
Aantal actief woningzoekenden met woonplaats Hoorn	7.693	7.070

Het aantal woningzoekenden is lastig om precies te duiden. Enerzijds kun je kijken naar woningzoekenden met woonplaats Hoorn, maar het kan zijn dat die niet in Hoorn zoeken of dat er juist woningzoekenden van buiten Hoorn graag in de gemeente willen wonen. Anderzijds kun je kijken naar het aantal unieke reagerende woningzoekenden op woningen in Hoorn, maar de cijfers laten zien dat een deel van de woningzoekenden in meerdere gemeenten reageert. Als je namelijk het aantal uniek reagerende woningzoekenden van iedere gemeenten bij elkaar optelt, kom je 2,5 tot 3 keer hoger uit dan het aantal uniek reagerende woningzoekenden in heel West-Friesland. Woningzoekenden proberen dus toch hun kansen te spreiden.

3. De verdeling die we in Hoorn hanteren is nu 30% goedkoop – 30% midden – 40% duur.
 - Graag een definitie van wat er nu precies in deze categorieën valt, met daarbij de per categorie maximaal geldende huur- en koopprijzen in 2022. In de jaarschijf met Intermaris gaat het om huurprijzen. Woningcorporaties mogen alleen sociale huurwoningen tot maximaal € 763,47 (prijspeil 2022 rijksoverheid) en middeldure huurwoningen tot circa € 1000,- realiseren.
 - In de prestatieafspraken staat dat er wordt gestreefd naar gemiddeld 30% sociale huurwoningen van de **nieuwbouw**. Betekent dit dat de 'goedkope koopwoningen' (wat daar ook mee wordt bedoeld) naar de categorie midden verschuiven (daar is dus in de categorie goedkoop geen ruimte meer voor). In het coalitieakkoord 2022-2026 staat dat minimaal de helft van de goedkope woningen sociale huur moet worden. De verdeling die in de woonvisie vastgelegd is, is 30% goedkope woningen, 30% middeldure woningen en 40% dure woningen (in een mix van huur en koop). Deze verdeling streven wij na **op wijkniveau**.

Wat er staat in de jaarschijf is dat we minimaal 15% sociale huur **op projectniveau** op gaan nemen (in wijken waar sociale huur toegevoegd kan worden) maar dat dit ook meer dan 15% (immers minimaal 15%) kan zijn. Ditzelfde geldt voor goedkope koop. Goedkope koop en sociale huur zou dus op projectniveau meer dan 30% kunnen zijn. **Op projectniveau** kan er een andere verdeling gehanteerd worden, omdat dat de verdeling **op wijkniveau** van 30-30-40 ten goede kan komen.

Dit streven naar 30% sociale huur gemeentebreed komt uit de Nationale prestatieafspraken tussen VNG, Rijk, Aedes en Woonbond. Dit streven sluit eigenlijk niet goed aan bij ons gemeentelijke streven en verdeling van 30-30-40, vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie. In het coalitieakkoord is al gezegd dat er een onderzoek gedaan moet worden naar die verdeling 30-30-40. Daarbij zullen we meerdere varianten onderzoeken, zoals de 40-30-30 verdeling, om te kijken welke verdeling het beste past bij onze gemeente. Dit onderzoek naar de

beste verdeling is zeker nodig, gezien ook het landelijke streven naar 30% sociale huur. Daarnaast is het goed te weten dat vanuit beschikbare data uit 2020 naar voren komt dat 15% van de woningvoorraad valt binnen de goedkope koop tot €200.000,-. Goedkope koop is wel aanwezig in de gemeente Hoorn. Het is ook de bedoeling goedkope koop te kunnen blijven aanbieden in de gemeente Hoorn. Het is de bedoeling om in het convenant dat de Woningmakers (waar ook Intermaris deel van uitmaakt) met de gemeente willen sluiten op te nemen dat Intermaris bestaande sociale huurwoningen gaat verkopen als sociale/goedkope koopwoningen onder een sociale koopconstructie. Echter, deze woningen worden echter alléén verkocht als er minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen voor teruggebouwd wordt. De projectontwikkelaars hoeven dan weinig tot geen sociale koopwoningen te realiseren (dat doet Intermaris dan), maar wel sociale huurwoningen voor Intermaris. Dit zou wel betekenen dat sociale koop vooral in de bestaande woningvoorraad plaatsvindt.

4. Wordt het geen tijd om de verdeling te gaan aanpassen naar bijvoorbeeld 40% goedkoop – 30% midden – 30% duur, dan is er in de categorie goedkoop ook ruimte voor de goedkope koopwoningen. **Dit gaat onderzocht worden.**
5. Bent u met ons eens dat 40 procent van de huishoudens in Hoorn een inkomen van minder de 40.765 euro heeft, dus in principe in aanmerking komen voor een sociale huurwoning? **Dat weet ik niet. Dit moet uitgezocht worden.**
 - zo ja, verwacht u dat dit percentage gelet op de huidige demografische ontwikkelingen in de komende jaren zal stijgen of dalen?; **Dat weet ik niet; dat moet uitgezocht worden.**
 - wat is volgens het college de behoefte aan sociale huurwoningen in Hoorn? Is 30 procent sociale huur genoeg om in die behoefte te voorzien. **Er is een landelijk streven van 30% sociale huur per gemeente vastgelegd in de Nationale prestatieafspraken tussen Aedes, Woonbond, VNG en Rijk.**
6. Er is discussie over het exacte aantal sociale huurwoningen in Hoorn. Hoeveel zijn dat er in percentage en aantal? Graag een specificatie – ook per corporatie.

Intermaris	9353 per 1 januari 2022
Het Grootslag	218 woningen, waarvan 133 zelfstandig en 85 intramuraal per 1 januari 2022
Woonzorg Nederland	271 woningen per 1 januari 2022
7. In de prestatieafspraken wordt naast de term sociale huurwoningen de term ‘woning categorie goedkoop’ gebruikt; wat verstaat u hier onder? **Goedkope woningen is de 30% goedkope woningen, waarin (nog) geen onderscheid gemaakt is tussen goedkope koop en sociale huur. Onder goedkoop valt dus sociale huur en goedkope koop (ook wel sociale koop genoemd).**
8. Kunt u ons overzicht doen toekomen van de opgeleverde nieuwbouwwoningen in de afgelopen twee jaar, ingedeeld naar categorie sociale huurwoningen en andere categorieën?
In 2020 zijn 570 woningen opgeleverd. Het gaat om de volgende projecten: Missiehuis, Jacques Bloemhof, Johan Poststraat, Toren van Hoorn, Siriusstraat en Bangert & Oosterpolder.

In 2021 zijn 325 woningen opgeleverd. De raad heeft een brief ontvangen waarom de streefwaarde niet is gerealiseerd. Het gaat om de volgende projecten: Missiehuis, Siriusstraat, Nieuwe Noord en Bangert & Oosterpolder.

De gemeente houdt niet bij in welke categorie de woningen per jaar worden opgeleverd. Projecten worden veelal gefaseerd gerealiseerd waardoor er jaarlijks afwijkingen zullen zijn in de categorieën. De gemeente controleert per project of de gestelde doelen zijn behaald.

9. Kunt u de raad in de toekomst overzichten blijven verstrekken van opgeleverde nieuwbouw naar categorie? En deze categorieën ook vermelden bij het presenteren van nieuwe plannen.

Beantwoording komt later.

10. Klopt het dat met het segment 'duur' (40 procent) woningen van boven 500.000 euro worden bedoeld? Duur is op dit moment boven de NHG-grens die in 2022 op € 355.000 staat. Zo ja, is daar vraag naar van de huidige woningzoekenden in Hoorn? Dit wordt momenteel onderzocht in een regionaal woningbehoefteonderzoek. Indien anders, graag een toelichting.