

Contactpersoon: dhr. S.A. den Nijs
Afdeling/Team: Regie & Ontwikkeling 2
E-mail: post@heerhugowaard.nl

Ons kenmerk: Bij19-718
Zaaknummer: Cbb190546

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp: Raadsinformatiebrief Bereikbare woningen voor iedereen

Heerhugowaard, 30 oktober 2019

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

Kennisnemen van

In februari 2018 heeft uw raad in een motie uitgesproken dat “betaalbare (koop)woningen bijdragen aan de mogelijkheid voor iedereen, jong en oud, om in Heerhugowaard te (blijven) wonen”. Het college informeert u in deze brief hoe hier in 2019 invulling aan wordt gegeven.

Inleiding

In de motie heeft de gemeenteraad het college verzocht:

1. De uitvoeringsagenda van de woonvisie te benutten om uit te zoeken wat er gedaan kan worden voor hen die het huidige aanbod op de woningmarkt niet kunnen betalen een kans te geven op de koopmarkt, de doorstroom vanuit sociale huur naar sociale koop te bevorderen en op die manier bij te dragen aan het beschikbaar komen van sociale huurwoningen;
2. Daarbij te onderzoeken of het mogelijk en wenselijk is om de grondopbrengsten van de De Genestetlaan, Middenweg 28, Van Foreeststraat en wellicht andere projecten te benutten voor de oprichting van een sociaal fonds met als bestemming de bouw van betaalbare, zogenaamde categorie -1 koopwoningen, te realiseren;
3. Tevens bekijken hoe er snel meer betaalbare woningen voor jongeren en ouderen beschikbaar kunnen komen;
4. De Raad, rechtstreeks of via de commissie Stadsontwikkeling, uiterlijk oktober 2018 en vervolgens jaarlijks in oktober op de hoogte te brengen van de stand van zaken omtrent de uitvoering van deze motie.

Kernboodschap

Ad 1. Wat kan er gedaan worden voor hen die het huidige aanbod niet kunnen betalen?

In oktober 2018 is uw raad geïnformeerd over een aantal instrumenten die worden ingezet, zoals:

- Gemeentelijk grondbeleid (lagere grondprijzen voor betaalbare huur- en koopwoningen);
- Prestatieafspraken met corporaties (o.a. over betaalbaar houden en nieuwbouw);
- Nieuwe categorie -1 goedkope koopwoningen;
- Overwinstregeling
- Erfpacht met Primeurfonds
- Regeling Startersleningen (hierover wordt u binnen enkele weken geïnformeerd)
- Onderzoek naar mogelijkheden voor woningbehoefte- en woningmarktontwikkeling en de monitoring daarvan.

(Zie Raadsinformatiebrief 'Bereikbare woningen voor iedereen' uit 2019 (BIJ19-646)).

Versnelling van woningbouw

Een aantal van deze instrumenten wordt doorlopend ingezet. De kansen en resultaten liggen vooral in het toevoegen van woningen. Bouwen is in de huidige marktomstandigheden het beste antwoord op de woningvraag. Zoals u weet heeft het college in juni besloten om voor een zevental herontwikkelingslocaties groen licht te geven aan de uitwerking van een gemengd programma met wonen. De verwachting is dat op deze locaties tussen de 600 à 700 appartementen kunnen worden gerealiseerd in verschillende prijsklassen. Het college zet hierbij in op maximalisatie van het aanbod in categorie 1. De haalbaarheid verschilt echter per locatie.

Prestatieafspraken met Woonwaard

Met corporatie Woonwaard is afgesproken om in 2019 locaties te vinden voor 100 nieuwe huurwoningen in categorie 1, waarvan een kwart met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren. Daarvoor zijn inmiddels enkele locaties in beeld, maar nog niet definitief.

Woonwaard bevriest dit jaar de verkoop van huurwoningen (op een enkele woning na).

Voor het huurprijsbeleid is afgesproken om voor het overgrote deel van het woningbezit een streefhuur te hanteren van 75% van wat de corporatie maximaal mag vragen aan huur.

Welke woningen worden in 2019 opgeleverd?

Het college zet dus vooral in op het toevoegen van woningaanbod, ook in de goedkoopste klassen en zowel huur- als koopwoningen. In 2019 worden (naar alle waarschijnlijkheid) de volgende woningen opgeleverd:

	categorie 1	categorie 2	categorie 3	totalen
huurappartementen	50 (11,3%)	18 (4,1%)	49 (11%)	117 (26,4%)
huur rijwoningen	27 (6,1%)	0	31 (7,0%)	58 (13,1%)
koopappartementen	0	20 (4,5%)	24 (5,4%)	44 (9,9%)
koop rijwoningen	0	12 (2,7%)	73 (16,4%)	85 (19,1%)
koop 2[^]1 kap	0	0	90 (20,3%)	90 (20,3%)
koop vrijstaand	0	0	50 (11,3%)	50 (11,3%)
totalen	77 (17,3%)	50 (11,3%)	317 (71,4%)	444 (100%)

Het betreft de oplevering van:

- binnenstedelijke projecten:
 - o Stationsweg 1 (30 huurstudio's voor starters, cat 1);
 - o Nijverheidsstraat (18 huurappartementen, cat 2);
 - o Acacialaan (44 koopappartementen, cat 2 en 3);
 - o Van Foreeststraat (49 huurappartementen, cat 3).
- nieuwbouw in uitbreidingswijken (voornamelijk grondgebonden woningen):
 - o De Draai
 - o Broekhorn
 - o Heerhugowaard-zuid

Prijsgrenzen woningcategorieën 2019

	koop	huur
categorie 1	Tot € 195.100,-	Tot € 607,46
categorie 2	€ 195.100 - € 239.000,-	€ 607,46 - € 720,42
categorie 3	Vanaf € 239.000,-	Vanaf € 720,42

Sociale huur = huur categorie 1 en 2

Inkomensgrens voor sociale huur en huisvestingsvergunning: € 42.436

Hoe sluit dit aan op het beleid?

Regionaal geldt de afspraak om minimaal 30% van het nieuwbouwaanbod in het sociale segment te realiseren. Daarmee worden de huur- en koopwoningen bedoeld in categorie 1 en 2. Iedere regiogemeente geeft hier invulling aan. In de praktijk betekent dit voor Heerhugowaard dat hier in de totale programmering op wordt gestuurd. Dat betekent niet dat die 30% elk jaar 30% hoeft te zijn. Dit jaar is het ca. 28%, maar in voorgaande jaren zijn percentages ruim boven de 30 gerealiseerd. Het college zet zich blijvend in om nieuw aanbod in vooral categorie 1 te faciliteren waar dat kan.

Ad 2. Is het wenselijk grondopbrengsten in te zetten voor een sociaal fonds t.b.v. betaalbaar woningaanbod?

In de Begroting 2020 zijn de grondopbrengsten van de De Genestetlaan, Middenweg 28 en Van Foreeststraat ondergebracht in de reserve 713763 Motie sociale woningbouw. Het college onderzoekt de mogelijkheden om deze middelen in te zetten.

Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan compensatie van verminderde grondopbrengsten in de grondexploitatie van De Draai of Heerhugowaard-zuid als gevolg van een eventuele programmawijziging. Hierover is in voorkomende gevallen wel overeenstemming nodig met bouwclaimhouders.

Ook voor binnenstedelijke ontwikkelopgaven wordt onderzocht hoe de reserve kan bijdragen in het realiseren van betaalbare woningen.

Ad 3. Hoe kunnen er snel meer betaalbare woningen voor jongeren en ouderen beschikbaar komen?

Zie onder ad1.

Ad 4. Informatievoorziening aan de raad betreffende de uitvoering van de motie

Het college zal uw raad jaarlijks in oktober informeren over de voortgang van de uitwerking van deze motie. Per keer zal worden bekeken welke manier daarvoor passend is.

Consequenties

Het college doet onderzoek naar mogelijkheden van woningbehoefte- en woningmarktontwikkeling en de monitoring daarvan. Dit is nodig om nu en straks scherper te kunnen sturen op de benodigde programmering. Dit onderzoek kost meer tijd dan verwacht. Dit hangt samen met de complexiteit van de vraag en de beschikbare externe expertise.

Het college informeert de raad jaarlijks in oktober over de voortgang van de uitvoering van deze motie.

Communicatie

Het college uw raad in november een evaluatienota startersleningen voorleggen.

We streven ernaar om u zo snel mogelijk resultaten van woningbehoefteonderzoek te kunnen voorleggen. De verwachting is dat dit niet eerder zal zijn dan het tweede kwartaal van 2020.

Vervolg

Zie onder communicatie.

Bijlage(n)

N.v.t.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,
de secretaris, de burgemeester,



A.S. Meijer



A.B. Blase