

Contactpersoon: dhr. S.A. den Nijs
Afdeling/Team: Beleid Ruimte
E-mail: post@heerhugowaard.nl

Ons kenmerk: Bij20-820
Zaaknummer: Cbb

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp: Raadsinformatiebrief n.a.v. raadsmotie 'Bereikbare woningen voor iedereen'

Heerhugowaard, 29 oktober 2020

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 hier jaarlijks in oktober over.

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 (thans commissie Stad en Ruimte), 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 raadsinformatiebrieven van 2018 (Bij18-656) en 2019 (bij19-718) bent u geïnformeerd over de instrumenten die worden ingezet om de bereikbaarheid van wonen voor de minder draagkrachtige doelgroepen te vergroten, zoals het gemeentelijk grondbeleid, prestatieafspraken met corporaties, de overwinstregeling. Deze instrumenten worden nog steeds ingezet.

Woningbehoefteontwikkeling

Het is bij de inzet van dit instrumentarium van belang om een goed beeld te hebben van de woningbehoefteontwikkeling. Onderzoek daarnaar is in juni afgerond. Begin juni heeft het college naar aanleiding van de uitkomsten het besluit genomen om een sociaal woningbouwprogramma te ontwikkelen met de corporaties Woonwaard en Woonstichting Langedijk. Hiervoor is een aantal locaties aangewezen die daarvoor kunnen worden ingezet.

In juli bent u geïnformeerd over de onderzoeksresultaten en deze opdracht (Bij20-555). In de komende maanden werken gemeente en de corporaties deze opdracht uit. Het doel is om zo snel mogelijk te komen tot uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen, passend bij de behoefte. Tot 2030 is die behoefte zo'n 700 sociale huurwoningen.

De onderzoeksresultaten geven eveneens een opgave aan voor betaalbare koopwoningen. De resultaten worden verwerkt in een richtinggevend woningbouwprogramma voor de periode tot 2030.

Prestatieafspraken met Woonwaard en Woonstichting Langedijk

Bovenstaande opdracht zal worden opgenomen in de prestatieafspraken voor 2021 (en wellicht verder) die in december zullen worden ondertekend door de betrokken partijen.

De prestatieafspraken bevatten afspraken over:

- Betaalbare woningvoorraad
- Voldoende en geschikt aanbod
- Samen werken aan een energiezuinige woningvoorraad
- Wonen met zorg
- Huisvesting en begeleiding urgente doelgroepen
- Leefbaarheid en wijkgericht werken.

Welke woningen zijn/worden in 2020 opgeleverd?

In 2020 zijn/worden (naar alle waarschijnlijkheid) de volgende woningen opgeleverd:

- Broekhorn: 75 koopwoningen, 2-1 kap en vrijstaand (categorie 3)
- Stadshart – Koraal: 80 appartementen: 24 koop (categorie 3) en 56 vrije sector huur (categorie 3)
- Cranenbosch: 6 vrijstaande woningen (categorie 3)
- Heerhugowaard-Zuid, plandeel 4: 86 woningen: 9 vrijstaand, 54 2-1 kap, 6 hoekwoningen en 17 rijwoningen (alles in categorie 3)

Daarmee komt het totaal voor 2020 op 247 opgeleverde woningen. In 2020 worden er toevalligerwijs geen projecten opgeleverd met woningen in categorie 1 en 2. Voor de jaren 2021 en 2022 wordt met ca. 1.400 op te leveren woningen een beduidend hogere productie verwacht. Het betreft o.a. sociale huurwoningen en NeroZero-woningen in De Draai, en Lapis Lazuli in het stadshart, met o.a. 63 sociale huurwoningen en 22 categorie 1 koopwoningen.

Ad 2. De reserve 'Motie bereikbare woningen voor iedereen' is beschikbaar t.b.v. betaalbaar woningaanbod

In de begroting van 2020 is een reserve opgenomen die gevoed is vanuit grondopbrengsten. Om het wonen in een betaalbare woning voor iedereen mogelijk te maken, volgt het college bij woningbouw en gebiedsontwikkeling de volgende strategie. Soms wordt tijdens de onderhandelingen in een specifiek geval ook door de projectontwikkelaar naar het college gekeken om met gemeentelijke financiële middelen de exploitatie meer in evenwicht te brengen.

En wij gebruiken daar soms middelen voor uit deze reserve. Zo kunnen we in de onderhandelingen met ontwikkelaars eventueel geld uit deze reserve inzetten als het gaat om een project met (deels) categorie 1 en 2 huur- of koopwoningen. Er kan dan bijvoorbeeld een lagere grondprijs gerekend worden.

De reserve bevat momenteel een bedrag van € 1.251.000,-. In november wordt uw raad een voorstel voorgelegd om het fonds startersleningen aan de reserve toe te voegen.

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

Zie onder ad 1.

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

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

Consequenties

n.v.t.

Communicatie

In november wordt uw raad een voorstel voorgelegd om het fonds startersleningen aan de reserve 'Motie bereikbare woningen voor iedereen' toe te voegen.

Vervolg

Met de corporaties wordt het sociaal woningbouwprogramma uitgewerkt. Hierover kunnen we u naar verwachting over enkele maanden nader informeren.

Bijlage(n)

n.v.t.

Hoogachtend,

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

A.S. Meijer

A.B. Blase