

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

Ons kenmerk: Bij20-208  
Zaaknummer: Cbb

## **RAADSINFORMATIEBRIEF**

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp: Raadsinformatiebrief Proces tot woningbouwprogrammering

Heerhugowaard, 8 april 2020

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

### **Kennisnemen van**

Het lopende proces om te komen tot een woningbouwprogrammering voor de korte en middellange termijn die recht doet aan zowel de woningbehoefte als de gemeentelijke ambities voor gebiedsontwikkeling.

### **Inleiding**

Aanleiding van deze RIB is de evaluatie van de gemeentelijke regeling Startersleningen, die van december 2013 tot juni 2015 beschikbaar was voor starters die in Heerhugowaard een woning kochten. In deze RIB komt dit aan de orde in samenhang met de woningbehoefte en hoe daarin te voorzien. In deze RIB wordt het proces geschetst om te komen tot een gefundeerde woningbouwprogrammering voor de korte en middellange termijn. De volgende zaken komen aan de orde:

- Inventarisatie ontwikkellocaties
- Stand van zaken woningbehoefteonderzoek
- Bouwopgave sociale huur
- Sturingsmogelijkheden
- De starterslening

### **Kernboodschap**

Het college werkt aan de woningbouwprogrammering voor de korte en middellange termijn. Er is een locatieanalyse beschikbaar die actueel wordt gehouden en momenteel wordt de woningbehoefte in beeld gebracht, ook voor doelgroepen als zorgbehoevenden, arbeidsmigranten en woonwageneigenaren. Uw raad heeft in navolging van de aangenomen

Parelhof 1 | Postbus 390 | 1700 AJ Heerhugowaard

Telefoon: 14 072 | Fax: (072) 575 55 56 | E-mail: [post@heerhugowaard.nl](mailto:post@heerhugowaard.nl) | Internet: [www.heerhugowaard.nl](http://www.heerhugowaard.nl)

IBAN: NL94 BNGH 0285 0035 77

motie 'Bereikbare woningen voor iedereen' middelen beschikbaar gesteld die moeten bijdragen aan haalbaarheid van nieuwe betaalbare woonruimte. Deze elementen worden naast de bestaande relevante raadsaders vervat in een toetsinstrument die het college helpt om prioritering te geven aan de verschillende ontwikkellocaties, en richting te geven aan de programmering van die locaties.

#### *Inventarisatie van potentiële ontwikkellocaties*

Een jaar geleden bent u door het college in vertrouwelijkheid geïnformeerd over de potentiële ontwikkellocaties. Deze lijst met locaties wordt actueel gehouden en voorzien van locatiekenmerken vanuit verschillende invalshoeken, zoals eigendomssituatie, omvang, strategische waarde voor de stad, geschikt voor welke doelgroep(en), potentiële bijdrage aan functioneren van het gebied, bereikbaarheid, belemmeringen, etc. Het is een dynamische lijst waar soms locaties aan worden toegevoegd, maar soms ook weer locaties afvallen.

#### *Onderzoek woningbehoefte 2e kwartaal gereed*

Momenteel vindt onderzoek plaats naar de woningbehoefte in Heerhugowaard tot 2030. De resultaten hiervan zijn naar verwachting in mei 2020 beschikbaar. Dit onderzoek geeft inzicht in de benodigde toevoegingen aan de woningvoorraad, zowel kwantitatief als kwalitatief, op basis van de kennis die we nu hebben. Dergelijke onderzoeksresultaten dienen altijd als richtinggevend te worden beschouwd en zijn bruikbaar zolang er geen onverwachte externe factoren zijn die de woningmarkt verstoren. Zo is op dit moment onduidelijk wat de impact zal zijn van de COVID-19 pandemie.

Daarnaast wordt in opdracht van de gemeenten in Regio Alkmaar onderzoek gedaan naar vraag en aanbod van woonwagendwoning, huisvesting voor arbeidsmigranten en wonen met zorg. Ook daarvan komen de resultaten in het 2e kwartaal beschikbaar. Alle onderzoeksresultaten zullen met uw raad worden gedeeld.

#### *Ontwikkelen scorekaart als toetsinstrument voor prioritering en programmering*

Dit actuele beeld van de woningbehoefte wordt verwerkt in een scorekaart ter ondersteuning van het college bij de integrale beleidsafwegingen rondom nieuwe planinitiatieven. Hierin krijgen alle relevante raadsaders een plek. Het college zet dit in om de prioritare ontwikkelingslocaties te bepalen met de wenselijke programma's. Deze zullen in het najaar aan uw raad worden gepresenteerd.

#### *Bouwopgave sociale huur*

Ten behoeve van de Regionale woningbouwafspraken is becijferd dat in Heerhugowaard zo'n 700 extra sociale huurwoningen nodig zijn de komende 10 jaar. Er is vooral vraag naar goedkope huurappartementen. Het college zet daarom vooruitlopend op de resultaten van het woningbehoefteonderzoek vooralsnog in op minimaal 30% sociale huur tot de 1e aftoppingsgrens bij nieuwe binnenstedelijke woningbouwprojecten. Vanuit de Woonvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige wijkopbouw, waarbij grotere concentraties van sociale huurwoningen niet wenselijk zijn. De logische locaties hiervoor zijn echter veelal in handen van private marktpartijen die doorgaans een andere doelstelling hebben dan een corporatie. Het college ziet het als een belangrijke opgave om vooral te sturen op een structurele vergroting van het aanbod sociale huurwoningen, en ziet dit bij voorkeur in exploitatie bij corporaties. Met corporaties kunnen afspraken worden gemaakt om deze woningen voor lange tijd in de sociale huur beschikbaar te houden en aan te bieden via het woonruimteverdelingssysteem van de SVNK. Met de corporaties Woonwaard en Woonstichting Langedijk wordt gesproken over mogelijkheden om te kunnen deelnemen in de diverse initiatieven voor binnenstedelijke ontwikkelingen. Zij onderschrijven de opgave en willen graag in Heerhugowaard investeren.

#### *Sturingsmogelijkheden*

Uw raad heeft middelen vanuit grondopbrengsten beschikbaar gesteld ter stimulering van betaalbaar woningaanbod. Het college wenst deze middelen uiteraard vooral in te zetten waar dit het hardst nodig is, koop of huur. Het kost weinig moeite om met ontwikkelende private partijen

afspraken te maken over een divers programma in de koopsector. Het gemeentelijk grondprijnsbeleid komt hierin tegemoet. Zo komen er met enige regelmaat nieuwe goedkope koopwoningen op de markt. Het college heeft de Overwinstregeling en zelfbewoningsplicht vastgesteld om speculatie met deze woningen te voorkomen. Hierdoor zijn de woningen vooral aantrekkelijk voor de beoogde doelgroep. Dit geldt echter voor een relatief korte periode van 10 jaar na oplevering (via een kettingbeding gaat dit over naar nieuwe eigenaren). Daarna kan de woningeigenaar zonder deze restricties verbouwen (waardevermeerdering), verhuren of verkopen (hoge prijzen bij schaarste), waardoor de woning niet meer bereikbaar is voor de oorspronkelijke doelgroep.

Dat betekent niet dat wordt uitgesloten dat de middelen kunnen worden ingezet ter stimulering van de bouw van goedkope koopwoningen. Het college vindt het echter op dit moment het meest zinvol om de beschikbaar gestelde middelen in te zetten om het aanbod sociale huurwoningen van corporaties te vergroten. De corporaties hebben moeite om op eigen kracht positie te krijgen bij nieuwe binnenstedelijke ontwikkelingen geïnitieerd door marktpartijen. Door vooraf duidelijkheid te geven over het gemeentelijke uitgangspunt t.a.v. van het aandeel sociale huur in het programma, en als voorwaarde te stellen dat marktpartij, gemeente en corporatie het ontwikkeltraject samen ingaan, worden de knelpunten voor alle partijen duidelijk. Vervolgens kan in gezamenlijkheid gezocht worden naar een passende oplossing.

#### *Het effect van de starterslening*

Het doel van de gemeentelijke regeling Startersleningen was om de mogelijkheden voor starters op de koopwoningmarkt te vergroten en tevens de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Dat doel is in alle gevallen gehaald. (Zie de notitie 'Evaluatie gemeentelijke regeling startersleningen' die als bijlage is toegevoegd.)

Het feitelijke effect van de starterslening in algemene zin is het vergroten van de koopkracht van de starter die een starterslening afsluit. Een structurele vergroting van de koopkracht heeft vroeg of laat effect op de marktprijzen. De starterslening is een instrument dat sympathiek overkomt, maar verliest aan kracht wanneer hier grootschalig en structureel gebruik van wordt gemaakt. Het verdient daarom eerder aanbeveling om in te zetten op vergroting van het woningaanbod waardoor schaarste afneemt en wonen betaalbaar blijft, dan op de financiële ondersteuning ter compensatie van door schaarste gestegen huizenprijzen.

De raad heeft reeds middelen beschikbaar gesteld ter stimulering van betaalbaar woningaanbod. Het college komt met een raadsvoorstel om het positieve saldo van het gemeentelijke fonds Startersleningen hieraan toe te voegen.

#### **Consequenties**

N.v.t.

#### **Communicatie**

Het college komt voor de zomer met een raadsvoorstel om het positieve saldo van het gemeentelijke fonds Startersleningen toe te voegen aan de reeds door de raad beschikbaar gestelde middelen ter stimulering van betaalbaar woningaanbod.

Het college deelt de resultaten van de onderzoeken naar woningbehoefte met uw raad voor de zomer.

Het college presenteert in het najaar van 2020 de woningbouwprogrammering tot 2030, met doorkijk.

#### **Vervolg**

Zie onder communicatie.

#### **Bijlage**

Bij20-214 Notitie Evaluatie gemeentelijke regeling Startersleningen

Hoogachtend,

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



A.S. Meijer



A.B. Blase