

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : H. van Aart
Zaakdossiernummer : zk21.08171
Documentnummer : 2021.31574



Onderwerp : Raadsvoorstel over korting op verplichte afdracht bovenwijkse voorzieningen voor sociale huurwoningen
Beleidsprogramma : 8. VHROSV

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

De meest recente bevolkings- en woningbehoefteprognose van de Provincie Noord-Brabant dateert van september 2020. Deze wijst uit dat de behoefte aan sociale huurwoningen¹ in onze gemeente de afgelopen jaren is toegenomen en de komende jaren naar verwachting ook blijft toenemen. De meeste sociale huurwoningen realiseren we op eigen locaties (grondexploitatieprojecten) of van Casade (sloop-nieuwbouw). Beide partijen spannen zich uiteraard in om aan de vraag tegemoet te komen.

De gemeentelijke uitgifteprijs voor sociale-woningbouwkavels ligt circa 40% lager dan de uitgifteprijs voor kavels in de koopsector². Dit is ook noodzakelijk om onder de huurgrens (liberalisatiegrens) te blijven. Op kavelniveau betekent dit ongeveer € 15.000,- tot € 20.000,-.

Projectontwikkelaars die sociale woningbouw realiseren moeten rekening houden met vergelijkbare uitgifteprijzen, anders krijgt de verhuurder zijn *businesscase* niet rond. In onze gemeente is die verhuurder vrijwel altijd wooncorporatie Casade. Zij kiest in een sloop-nieuwbouwproject voor aanzienlijke afschrijving op de te slopen woningen, om daarmee beter bij de toekomstige vraag passende (en duurzame!) woningen te realiseren.

Uw raad stelde op 21 juli 2016 de nu geldende Nota Kostenverhaal vast (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel). De nota bepaalt onder andere dat initiatiefnemers van woningbouwontwikkelingen verplicht zijn een bijdrage te doen aan het Fonds bovenwijkse voorzieningen³. Het uitgangspunt in de nota is een afdracht van € 3.500,- per woning. Het maakt niet uit of het een sociale huurwoning of een koopwoning in de vrije sector betreft⁴. Bij een aantal projecten met sociale huurwoningen knelt deze verplichte afdracht. Zoals gesteld ligt de uitgifteprijs voor grond in de sociale huursector circa 40% lager dan in de koopsector. Het is dan ook te verdedigen om voor sociale huurwoningen een korting te geven van 40% op de verplichte afdracht aan het Fonds bovenwijkse voorzieningen⁵. Dit maakt het

¹ Een sociale huurwoning in Nederland kent een kale huur die bij aanvang van de huur niet hoger is dan de dan geldende liberalisatiegrens (2021: € 752,33 per maand). Deze grens wordt jaarlijks vastgesteld.

² De grondprijs voor kavels voor sociale huurwoningen ligt op dit moment circa € 140 tot € 160/m² lager dan de grondprijzen in de koopsector. De oppervlakte van zo'n kavel bedraagt 100 tot 150m².

³ Nota Kostenverhaal, DEEL 1: Werking kostenverhaal (Toelichting kostenverhaal, onder 3).

⁴ Nota Kostenverhaal, DEEL 2: Kaders kostenverhaal (Par. 3.2.1, Fonds bovenwijkse voorzieningen / Vulling van het fonds)

⁵ De economische draagkracht van sociale huurwoningen is blijkbaar ca. 60% t.o.v. koopsectorwoningen. Deze verhouding is daarom logisch. Daarnaast veroorzaken sociale-huurwoningen óók behoefte aan bovenwijkse voorzieningen en hebben ze er ook profijt van. Door de korting te beperken tot sociale-huurwoningen hebben we de beste garantie dat deze op lange termijn betaalbaar blijven.

voor initiatiefnemers gemakkelijker mogelijk om sociale woningbouw financieel in te passen. Hiermee komen we ook tegemoet aan de in de eerste alinea geconstateerde behoefte aan sociale huurwoningen.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. De verplichte afdracht aan het Fonds bovenwijkse voorzieningen, gebaseerd op de huidige Nota Kostenverhaal, voor de categorie sociale huurwoningen met ingang van 18 februari 2022 te verlagen van € 3.500,- naar € 2.000,- per woning.

Beoogd effect

Met de maatregel beogen we stimulering van sociale woningbouw. Toegelaten instellingen (wooncorporaties, zoals Casade), maar ook samenwerkingsvennootschappen van diensten van algemeen economisch belang (zie Woningwet) en projectontwikkelaars krijgen meer financiële ruimte om sociale huurwoningen op te nemen in hun woningbouwprogramma's. Hiermee stimuleren we de bouw van deze woningen en komen we tegemoet aan een gesignaleerde behoefte daaraan. Ook komen we hiermee tegemoet aan de door uw raad aangenomen motie 'Betaalbare huurwoningen' van 4 november 2021⁶.

Argumenten

1.1 Meer sociale woningbouw.

Er is behoefte aan meer sociale woningbouw in de gemeente. Een lagere bijdrage aan het Fonds bovenwijkse voorzieningen draagt hieraan bij. Met name in projecten met grote aantallen/hoge percentages aan sociale huurwoningen kan de korting flink oplopen, wat de haalbaarheid van deze projecten verbetert.

1.2 Snel effect.

De looptijd van de huidige Nota Kostenverhaal is vijf jaar. We leggen u in de loop van 2022 een voorstel voor om de nota te actualiseren. We stemmen deze dan ook af op de Omgevingswet. Het is echter nog onzeker wanneer de Omgevingswet in werking treedt. Bovendien staat de ambtelijke capaciteit op dit moment onder druk. Wachten op de algehele herziening van de Nota kostenverhaal heeft dus als risico dat projecten die nu al in de pijplijn zitten, vertraging oplopen. Daarom stellen we u een tussentijdse wijziging voor van de verplichte afdracht aan het Fonds bovenwijkse voorzieningen voor sociale huurwoningen. Dit heeft een positief effect voor projecten waarvoor we op korte termijn een exploitatieovereenkomst (kostenverhaal) sluiten.

1.3 Motie 25% sociale huurwoningen bij nieuwbouwprojecten.

Uw raad nam op 4 november 2021 unaniem de motie 'Betaalbare huurwoningen' aan (bijlage 2. bij dit raadsvoorstel). Hiermee verzocht u ons college om bij nieuwbouwprojecten te streven naar minimaal 25% sociale huurwoningen. Verlaging van de verplichte afdracht aan het Fonds bovenwijkse voorzieningen brengt dit doel van uw raad dichterbij.

Kanttekeningen

1.1 Generieke toepassing.

We passen de korting generiek toe om het gemeentelijke kostenverhaal voor iedere initiatiefnemer tot bouw van sociale huurwoningen gelijk te houden. Om te voorkomen dat we korting geven op projecten waar dit niet per se noodzakelijk is, geldt wel als voorwaarde dat we de korting alleen toepassen als de sociale huurwoningen in bezit komen van en worden geëxploiteerd worden door een wooncorporatie (toegelaten instelling) of door een samenwerkingsvennootschap van diensten van algemeen economisch belang.

⁶ Motie betaalbare huurwoningen van 4 november 2021, bijlage 2 bij dit raadsvoorstel

Financieel

Toekomstige bijdragen aan het Fonds bovenwijkse voorzieningen worden niet in de begroting ingerekend. Het is immers moeilijk, zo niet onmogelijk om tevoren te bepalen hoeveel er binnenkomt in het fonds. Dit is afhankelijk van woningbouwplannen die de markt ontwikkelt. Verlaging van de verplichte afdracht voor sociale huurwoningen leidt wel tot lagere inkomsten, maar ook deze woningen dragen nog steeds bij aan de fondsvorming. Onttrekkingen voor realisatie van bovenwijkse voorzieningen uit het fonds verlopen via uw raad zodat u hierop direct grip heeft.

Voortgang

Na instemming met ons voorstel kunnen we de korting direct toepassen. Ook het beoogde effect treedt dus direct op.

Communicatie

Na instemming door uw raad informeren we woningstichting Casade over uw besluit (bij ons zijn geen samenwerkingsvennootschappen van diensten van algemeen economisch belang bekend) en de projectontwikkelaars die sociale woningen in hun project(en) hebben.

Bijlagen

1. [Nota Kostenverhaal](#)
2. [Motie 'Betaalbare huurwoningen'](#)

Geamendeerd besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 januari 2022, nummer 3.21.

b e s l u i t :

1. De verplichte afdracht aan het Fonds bovenwijkse voorzieningen, gebaseerd op de huidige Nota Kostenverhaal, voor de categorie sociale huurwoningen met ingang van 18 februari 2022 te verlagen van € 3.500,- naar ~~€ 2.000,-~~ € 2.100,- per woning.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 17 februari 2022.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,