



GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2015 / 79

MEMO

Aan : de Raad- en burgerleden
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Betreft: : Nadere toelichting grondprijzverlaging SW
Datum : 30 november 2015 .

Geachte raad- en burgerleden,

In de raadsvergadering van 8 oktober 2015 is besloten de grondprijs voor Sociale Woningbouw in project De Donk met 10% te verlagen, zulks vooruitlopend op een algemene beleidslijn. In de vergadering van 10 december a.s. ligt het jaarlijks voorstel voor inzake de grondprijzen en de fondsen voor 2016. Hierin is de prijsverlaging met 10% voor Sociale Woningbouw als algemene beleidslijn opgenomen.

Er zijn bij raadsleden vragen gerezen met betrekking tot deze kortingsregeling, reden waarom wij u graag een uitgebreidere toelichting willen geven.

In 2013 heeft de ministerraad de zogenaamde verhuurdersheffing ingevoerd voor de corporaties, een middel om het rijksbegrotingstekort terug te dringen. Ook is, naar aanleiding van financiële malversaties bij enkele corporaties, een saneringstraject voor de daaruit voortgevloeide financiële problemen een saneringstraject ingezet, waaraan alle corporaties een bijdrage dienen te leveren.

De jaarlijkse claim van deze twee heffingen voor PeelrandWonen bedraagt een half miljoen euro, één zesde deel van de huurinkomsten. De afgelopen twee jaar is PeelrandWonen erin geslaagd om deze extra kosten op te brengen. De consequentie daarvan is bekend: er kunnen nauwelijks nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd.

Hiermee kan niet worden voldaan aan de doelstelling, zoals neergelegd in onze Woonvisie 2010-2020.

Daarom heeft overleg plaatsgevonden tussen gemeente en corporatie als gezamenlijk verantwoordelijke partijen voor de sociale woningbouw.

Door verkoop van (oudere) huurwoningen en door te snijden in interne, beïnvloedbare kosten is PeelrandWonen in staat om een aantal nieuwbouwwoningen te realiseren. Echter, door de korting op de grondprijs komt er bij PeelrandWonen ruimte voor het realiseren van meer woningen, namelijk 19 Nul-Op-de-Meter-woningen.

Hiermee loopt PeelrandWonen tevens al vooruit op toekomstig beleid, namelijk energieneutraal bouwen. Dit concept zorgt niet alleen voor een sociale huurprijs, maar ook voor lage energiekosten.

Dit project dient als pilot voor toekomstige woningbouw. Als het betaalbaar blijkt te zijn en de bewoners tevreden zijn volgen wellicht meer projecten volgens dit concept.

De korting op de grondprijs van de gemeente Boekel zorgt er voor dat PeelrandWonen, met behoud van lage huurprijzen, een beperkt beroep moet doen op het eigen vermogen. Lage huurprijzen zijn nodig om woningzoekenden die een beroep kunnen doen op huurtoeslag "passend" te huisvesten.

De uitwerking van de Woningwet schrijft corporaties voor dat 95% van de nieuwe verhuringen aan aspirant huurders die een beroep kunnen doen op huurtoeslag, passend moeten zijn.

Passend betekent een maximale huurprijs van € 575,00 voor één- en twee persoonshuishoudens en € 618,00 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Ruim 1/3 van de 19 nieuwbouwwoningen zal tegen deze prijzen worden verhuurd. Het hanteren van deze huurprijzen zet een reguliere exploitatie behoorlijk onder druk.

Daarnaast heeft voor PeelrandWonen een herijking plaatsgevonden van het Woning Waarderings Systeem (WWS). Boekel werd voorheen ingedeeld onder de schaarstegebieden. Hierdoor werden extra punten toegekend die een ruimere bandbreedte voor de huurprijzen mogelijk maakte. De nieuwe methodiek heeft de schaarstegebieden afgeschaft en daarmee ook de extra punten. Daarnaast zijn de huurtabellen met ruim 3% verlaagd. Hierdoor zijn de huurprijzen van nieuwe verhuringen € 30,00 tot € 40,00 per maand lager.

Voorts heeft ons college PeelrandWonen gevraagd extra nieuwbouwwoningen te realiseren voor de huisvesting van statushouders dan wel voor de reguliere verhuur (wachtlIJst). Het is belangrijk dat PeelrandWonen voor deze extra inspanning en toekomstige inspanningen voor de sociale huisvesting voldoende financiële armslag (ruimte voor leningen binnen het door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor PeelrandWonen aangegeven borgingsplafond) behoudt.

Gelet op het vorenstaande achten wij een korting van 10% op de grondprijs verantwoord.