

Zaaknummer: 2023-051250

Antwoord van burgemeester en wethouders op schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 42, eerste lid, van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad der gemeente Leeuwarden, ingediend op 1 maart 2023. De vragen zijn afkomstig van D66 en gaan over middenhuur.

Vragen

1. Maakt het college zich zorgen om de afnemende bereidheid van vastgoedbeleggers te investeren in nieuwbouwprojecten en woningen af te nemen? Zo ja, kan het college hier enige duiding aan geven?
2. Herkent het college voor wat betreft Leeuwarden de situatie waarin ontwikkelaars kijken naar woningcorporaties om nieuwbouwprojecten van de grond te krijgen?
3. Is het college op de hoogte hoe de woningcorporaties tegen een grotere positie in het middensegment aankijken? Is het college hierover in gesprek met de woningcorporaties in Leeuwarden?
4. In hoeverre ziet het college kansen en mogelijkheden om woningcorporaties meer in positie te brengen om nieuwbouw van de grond te krijgen in algemene zin? Brengt de afschaffing van de verhuurderheffing hierbij extra ruimte voor woningcorporaties?

Antwoorden

Middenhuur wordt goed opgepakt door marktpartijen in de grotere ontwikkellocaties zoals Middelsee en Spoordok, maar ook in de kleinere locaties in de binnenstad en wijken. Tegelijkertijd maken de hogere rente en hogere bouwkosten een deel van de nieuwbouwprojecten lastiger te realiseren. Het aantal omgevingsvergunningen voor nieuwbouw neemt af. Momenteel is dit geen zorgelijke situatie, maar het college houdt de vinger aan de pols.

We zien dat projectontwikkelaars zich momenteel richten op corporaties om hiermee te kunnen voorzien in het verplichte aandeel sociale huur, niet om projecten vlot te trekken.

Leeuwarden wil en moet (net als andere gemeenten) 30% sociale huur in de nieuwbouw realiseren. Dit is een grote opgave. Realiseren van extra woningen in de middenhuur is niet per se nodig. Tussen 2019 en 2022 is de particuliere huur met 2247 woningen (+ 21%) gegroeid naar 12.990 woningen.

De primaire doelgroep van de corporaties groeit nog steeds en daar voor bijbouwen heeft dan ook de prioriteit van de corporaties.

WoonFriesland ziet in aanvulling daarop in het concept buurblok een mogelijkheid om via leasen woningen in de middenhuur toe te voegen.

De afschaffing van de Verhuurdersheffing heeft de corporaties enige financiële lucht gegeven. De vrijval is niet 1 op 1 te vertalen naar extra investeringscapaciteit. Zo zijn rente en bouwkosten gestegen, is de Vennootschapsbelasting gestegen en moeten de corporaties verplicht de huren voor de laagste inkomens verlagen.

Zoals gezegd moet 30% van de nieuwbouw uit

sociale huur bestaan. Hiermee dragen de corporaties zeer substantieel bij in de totale productie. Zo is er in 2022 met WoonFriesland al een overeenkomst gesloten over het toevoegen van 800 tot 1.000 sociale huurwoningen.

5. Zijn er concrete projecten in Leeuwarden waar dit kansrijk is of wordt? Zo ja, welke? Welke rol kan de gemeente hierin spelen?

Bij alle grote (nieuwe) ontwikkelingen zijn ook corporatiewoningen geprogrammeerd. Denk bv. aan Steenslân II, Middelsee en Spoordok. Soms is onze rol als grondeigenaar, in andere gevallen heeft dit met het op te stellen bestemmingsplan te maken.

6. Is het college bereid - mogelijk met het Rijk e/o de provincie - om met spoed te verkennen hoe woningcorporaties een grotere positie kunnen krijgen in nieuwbouwprojecten en wat hiervoor nodig is?

In de regionale woondeal tussen rijk, provincie en gemeente Leeuwarden leggen we vast dat we 30% sociale huur gaan realiseren en onder welke randvoorwaarden dit mogelijk is. Zo gaat het rijk een inspanningsverplichting aan t.a.v. middelen en instrumenten zodat corporaties de extra nieuwbouwwoningen kunnen realiseren.

Leeuwarden, 25 april 2023,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
11/05/2023 10:18:38 CEST
ID: 16faaac6-b758-4b8b-9f4e-507e7e48bfbe
Auth: Scribble



secretaris.

Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
28/04/2023 11:37:09 CEST
Id: 16faaac6-b758-4b8b-9f4e-507e7e48bfbe
Auth: Scribble



**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*