



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 8 september 2015
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Verlaging grondprijs en legeskosten voor de bouw van sociale huurwoningen

Samenvatting

Als gevolg van opgelegde overheidsmaatregelen is er stagnatie opgetreden in de realisatie van voldoende sociale huurwoningen. Desondanks is met PeelrandWonen overeenstemming bereikt over de realisatie van 19 huurwoningen die ook nog eens worden uitgevoerd al "0 op de Meter" woningen. In dit voorstel leggen wij u het onderhandelingsresultaat voor.

Voorgesteld besluit :

Besluiten:

1. Kennisnemen van het onderhandelingsresultaat;
2. Vooruitlopend op een algemene beleidslijn besluiten voor dit project de grondprijs voor sociale huurwoningen met 10% te verlagen;
3. Vooruitlopend op een algemene beleidslijn besluiten een korting te geven van 25% op de verschuldigde legeskosten voor de bouw van de sociale huurwoningen in de vorm van een vergoeding ten laste van de exploitatie De Donk fase 2.

Inleiding/probleemstelling:

In 2009 heeft uw gemeenteraad de Woonvisie 2010-2020 vastgesteld. Op basis van onderzoek is geconstateerd, dat er een achterstand bestond in het aantal huurwoningen. De bouw van huurwoningen is met name noodzakelijk voor de doelgroepen starters, senioren en mensen met een beperkte beurs. Inzet is de bouw van nieuwe huurwoningen onder de grens van de sociale huurtoeslag. In de woonvisie is afgesproken om een inhaalslag te doen om de beperkte voorraad op niveau te brengen. Tot 2020 rest ons nog een opgave van zo'n 50 woningen.

Als gevolg van de aan de corporaties opgelegde financiële afdrachten ten behoeve van de in problemen gekomen corporaties en ter verlichting van de staatsschuld is aan alle woningbouwverenigingen in Nederland (dus ook PeelrandWonen) de verhuurdersheffing opgelegd waardoor het vermogen om te investeren flink is ingeperkt. De bouw van nieuwe huurwoningen is daardoor de afgelopen jaren achtergebleven bij de opgave.

Door verkoop van oude woningen heeft PeelrandWonen vermogen op kunnen bouwen. Verder is de markt nu gunstig om een bouwplan aan te besteden, aannemers schrijven in met scherpe prijzen. Daarbij komt dat door gewijzigde wetgeving verhuurders in staat zijn gesteld om –indien met een heel zuinige woning weet te realiseren- een deel van de te besparen energiekosten om te

slaan naar een verhoogde huur. Voor de bewoner is dit ook gunstig, er worden geen of nauwelijks energiekosten gemaakt.

In nauw overleg met PeelrandWonen is gewerkt aan een voorstel om in 2015-2016 tot de bouw van een substantieel aantal huurwoningen te komen. Deze moesten dan tevens voldoen aan de nieuwe energienorm "0 op de meter".

De gemeente had grond beschikbaar en wil in haar rol van volkshuisvester woningen beschikbaar hebben voor de genoemde doelgroep. PeelrandWonen kan haar woningbezit moderniseren, heeft de middelen en kan relatief goedkoop aanbesteden.

Dit bij elkaar opgeteld heeft geleid tot dit voorstel. Om maximaal rendement te halen is gekeken naar een flinke bouwstroom, 19 woningen in dit geval. Gezamenlijk hebben we gekeken naar de exploitatie. Indien de gemeente vasthoudt aan de reguliere grondprijs voor rijwoningen (nu € 200,- per m²) komt de exploitatie voor PeelrandWonen dusdanig onder druk dat afgezien moet worden van dit aantal woningen en er 10 tot 14 woningen gebouwd worden.

De gemeente speelt al langer met de gedachte om de grondprijs voor sociale woningbouw te verlagen. De woningbouwstichting maar ook projectontwikkelaars komen niet met plannen omdat de grondprijs relatief hoog is ten opzichte van het opbrengend vermogen van sociale huur. Daarom wilden wij bij de vaststelling van de grondprijzen in komend najaar voor gaan stellen de grondprijzen voor sociale woningbouw te verlagen. De kans die nu voorligt betekent dat wij dit instrument nu al in willen zetten. Let wel, de verlaging geldt alleen voor de bouw van sociale huurwoningen. De bijdrage van de gemeente betreft een verlaging van de grondprijs met 10% (van € 200,- naar € 180,-). Dat in combinatie met een korting van 25% op de legeskosten door aan te sluiten bij de balie omgevingsvergunning. Ook daarvoor geldt dat we dat alleen doen bij de bouw van sociale huurwoningen.

Voor PeelrandWonen biedt dit mogelijkheden om tot realisatie van een substantieel aantal sociale huurwoningen over te gaan. Belangrijk gegeven daarbij is dat de woningen zullen worden gerealiseerd als "Nul op de Meter woningen". Hierdoor wordt invulling gegeven aan de doelstellingen vanuit de "Duurzaamheidsagenda gemeente Boekel 2013-2016". Het uiteindelijke resultaat komt ten goede aan de toekomstige huurders. Vanuit de gemeente hebben we aangegeven te willen meewerken onder de voorwaarde dat de 19 kavels nog in 2015 worden afgenomen.

Beoogd resultaat:

De bouw mogelijk maken van een substantieel aantal sociale huurwoningen in het plan De Donk fase 2 als "Nul op de Meter woningen". Hiermede wordt een bijdrage geleverd aan de landelijke klimaatdoelstellingen en betekent dit een stuk innovatie en verduurzaming in de bouw. Bovendien sluit dit initiatief naadloos aan bij de door u vastgestelde "Duurzaamheidsagenda gemeente Boekel 2013-2016" Samen met PeelrandWonen draagt de gemeente Boekel hierdoor bij aan realisatie van een duurzame omgeving. De toekomstige bewoners hebben profijt van dit initiatief.

Keuzemogelijkheden:

Niet meewerken zal tot gevolg hebben dat de exploitatie voor PeelrandWonen dusdanig onder druk komt te staan dat men minder woningen zal realiseren. Ook is het dan de vraag of het "Nul op de meter" woningen worden. De bouw van sociale huurwoningen zal dan stagneren. Dit zal met name de woningzoekende starters en senioren raken.

Financiële gevolgen en dekking:

De verlaging van de opbrengst zal ten laste van de exploitatie van het complex De Donk fase 2 worden gebracht. Daar staat tegenover een versnelde uitgifte. Doordat we ineens 19 kavels kunnen verkopen hebben we een rentevoordeel. Na deze aanpassing zal deze exploitatie van De Donk fase 2 positief blijven. Het resultaat zal worden verantwoord in de Grondbedrijf rapportage 2016.

Risico's:

