

Gemeente Lansingerland
t.a.v. Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Betreft verhoging sociale grondprijzen
Kenmerk Management/HVV/210330
Datum 30 maart 2021

Geachte leden van de gemeenteraad,

De afgelopen periode is er zowel in de gemeenteraad als in de Commissie Ruimte intensief gesproken over de uitgangspunten van de woonvisie en over de ontwikkeling van Wilderszijde. We zijn het er schijnbaar allemaal over eens: er moeten meer betaalbare en sociale huurwoningen gebouwd worden in Lansingerland. Er blijkt echter een verschil te bestaan tussen dit inzicht en een consequente doorvertaling om hier in de praktijk ook de beste mogelijkheden voor te creëren.

Op dinsdag 16 maart jl. heeft het college van burgemeester en wethouders in de Kaderbrief Grondprijzen besloten de grondprijzen voor sociale huur met 40% te verhogen en heeft het voornemen om daar komend jaar nog een prijsverhoging op te laten volgen. In mijn beleving staat dit besluit haaks op hetgeen er in de laatste gemeenteraadsvergadering is besproken, namelijk dat de gemeente alles in het werk zal stellen om de grote opgave op het gebied van het toevoegen van betaalbare en sociale huurwoningen mogelijk te maken.

In de bijlage treft u de brief die ik het college hierover vorige week heb gestuurd. Als tweede bijlage voeg ik een kopie van de brief van onze Huurdersvereniging bij, die eerder al aandacht vroeg voor de noodzaak om nu daad bij woord te gaan voegen en ontwikkeling van Wilderszijde op korte termijn mogelijk te maken.

3B Wonen was al gestart om de woningnood in Lansingerland in beeld te brengen, ondersteunend aan het collegevoorstel voor een aanpassing in het woningbouwprogramma met meer betaalbare en sociale huurwoningen. Ik wil u vragen de video die we gemaakt hebben te bekijken:

<https://youtu.be/GnuHLNt-zJ4>

Ik hoop dat de videoboodschappen u motiveren om 3B Wonen als strategisch partner écht te faciliteren om te werken aan een oplossing voor de dringende wens van deze mensen, een betaalbare woning in Lansingerland. Om te beginnen met het terugdraaien van de enorme stijging van de sociale grondprijzen.

Ik heb al eerder een oproep gedaan in de Commissie Ruimte. Bij deze doe ik dat weer en nu gericht aan u als gemeenteraad: laten we de schouders eronder zetten en zorgen dat het bouwen van sociale huurwoningen geen mooi voornemen blijft, maar gerealiseerd wordt. Het is nodig.

Vriendelijke groet,



Hanneke Vliet Vlieland
directeur-bestuurder





Postbus 66, 2650 AB Berkel en Rodenrijs

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Lansingerland

Datum: 2 maart 2021

Betreft: Afwijzing subsidie Wilderszijde

Kenmerk: lvV/02032021/062/GJ

Geacht College,

De Huurdersvereniging Lansingerland (HVLL) heeft kennisgenomen van uw informatie over het niet toekennen van de Woningbouw Impuls in de Gemeenteraad van donderdag 18 februari. U heeft het daar over een opgave van 1300 betaalbare woningen. Wij nemen aan dat u 650 sociale huurwoningen plus 650 betaalbare woningen bedoelt. U bespreekt de wens om dit onderwerp te agenderen in de commissie Ruimte op dinsdag 9 maart. Wij gaan er van uit, gezien het belang, dat dit ook zal gebeuren. Graag geven wij u onze mening op de ontstane situatie en willen u vragen dit mee te nemen in uw beraadslaging.

De HVLL ziet dat er in Lansingerland een enorme achterstand is ontstaan in de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Wij hoeven u niet uit te leggen dat de slagingskans voor een dergelijke woning zeer laag is. Wij vinden daarom dat de 1300 woningen hoe dan ook gebouwd moeten worden. Wij vragen u niet te verzanden in strategisch gedrag, procedures en bezwaren door het afwijzen van de rijkssteun. Wij begrijpen ook dat het eventueel wegvallen van de geplande steun uw exploitatie negatief beïnvloedt. De HVLL vindt dat de planvorming geen verdere vertraging mag oplopen.

De HVLL hoopt dat u in de genoemde raadscommissie op dinsdag 9 maart zal laten zien dat u de bouw van 1300 betaalbare woningen nog steeds wil. Maak dit dan ook zichtbaar in uw grondexploitatie. De variant van het "Wegvallen van de rijkssteun" moet wat ons betreft niet leiden tot uitstel en stuurlaaiheid optreden. Uw college zou daarmee getuigen van moed en voortvarendheid bij de mensen die al te lang wachten op een passende woning.

Ook over de ambitie die het college heeft uitgesproken om in heel Lansingerland meer sociale huurwoningen toe te voegen vragen wij uw aandacht. Dit mag zeker niet in de bureaula verdwijnen nu het tegen zit.

Wij behartigen de belangen van huurders en toekomstige huurders van 3B Wonen.

Met vriendelijke groet,

w.g.

Ger Jansen,
voorzitter HVLL.

N.B. Wij zullen alle fractievoorzitters in uw raad en de leden van de commissie Ruimte een kopie sturen van deze brief.

KOPIE: VERZONDEN PER POST 24-03-2021

3B Wonen

Gemeente Lansingerland
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Betreft Verhoging sociale grondprijzen
Kenmerk Management/HVV/210324
Datum 24 maart 2021

Geacht college,

Afgelopen week vernam ik van Wethouder Arends dat u heeft besloten de sociale grondprijzen in twee jaarlijkse stappen te verhogen. De eerste stap alleen al houdt een prijsstijging in van gemiddeld 40%. Ik ben meer dan teleurgesteld door dit besluit en vraag mij af of u de consequenties van dit besluit voldoende heeft overzien. Ik schets u daarom in deze brief welke impact dit besluit heeft op onze gezamenlijke ambities.

3B Wonen kan en wil blijven investeren

3B Wonen heeft zich de afgelopen decennia laten zien als betrouwbare en gedreven partner die zich voor de volle 100% inzet om de volkshuisvestelijke uitdagingen in onze gemeente aan te gaan. Wij zijn één van de weinige corporaties in de regio die bereid en in staat is om fors te investeren. Nieuwbouw van sociale huurwoningen levert altijd een onrendabel deel van de investering op, een zogenaamde onrendabele top. Corporaties financieren dit onrendabele deel door de verhuur van bestaand bezit, dat wel rendeert. Hierdoor kunnen we deze investeringen blijven doen en nieuwe leningen aantrekken. Alle financiële lasten (inclusief de kapitaallasten van de leningen) worden opgebracht door huur die wordt betaald door mensen die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Dit is dan ook maatschappelijk geld, waar wij zeer zorgvuldig mee omgaan. Het blijven investeren in nieuwe sociale huurwoningen is in deze tijd, waarin kosten stijgen en het aantal opgaven in onze sector groter is dan de middelen die ons ter beschikking staan, niet gemakkelijk en zeker ook geen gemeengoed voor een corporatie. Wij willen dit echter blijven doen, zeker in het licht van de heersende woningnood in Lansingerland.

Effecten van de sociale grondprijs verhoging

De verhoging van de sociale grondprijs heeft de volgende effecten:

- De onrendabele top op onze investeringen wordt hoger: omdat onze huurprijs gemaximeerd blijft op ca. € 750 vertaalt een hogere

grondprijs zich één op één in een hoger onrendabel deel van de investeringen;

- Een hogere onrendabele top zorgt ervoor dat wij met dezelfde investeringsruimte minder woningen kunnen bouwen, of op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid moeten inleveren;
- Omdat de commerciële ontwikkelaars ook de door de gemeente vastgestelde sociale grondprijs aanhouden, betekent dit dat wij voor alle nieuwbouw, óók die op niet gemeentelijke grond, veel meer gaan betalen. Wij zijn voor ongeveer 80% van onze nieuwbouwonwikkeling afhankelijk van commerciële ontwikkelaars.

Gerekend over de opgave van 1000 woningen uit het regioakkoord komt de sociale grondprijs verhoging neer op een kostenstijging van al 6 miljoen vanuit de eerste verhoging, gerekend over de opgave die we in het regio akkoord met elkaar hebben gedefinieerd. Slechts een beperkt deel hiervan (+/- 20%) vloeit terug naar de gemeentekas.

Consequenties

De verhoging van de sociale grondprijzen levert de gemeente beperkt extra middelen op, het grootste deel vloeit namelijk terug naar de ontwikkelaars, omdat zij het grootste deel van de gronden in bezit hebben.

Met deze grondprijzen kunnen wij minder doen dan nu in het regioakkoord is afgesproken en wij hebben geraamd omdat wij zijn uitgegaan van de huidige grondprijzen met een jaarlijkse indexatie. Dit heeft invloed op onze ambities ten aanzien van het aantal woningen en/of de duurzaamheid, kwaliteit en betaalbaarheid ervan. Wij zullen deze naar beneden bij moeten stellen. Hoewel we begrip hebben voor het feit dat gezocht wordt naar mogelijkheden om financiële knelpunten bij de gemeente op te lossen, vraag ik me oprecht af of dit nu de plek is om een deel van die rekening neer te leggen. Bovendien helpt het 3B Wonen niet onze toch al hoge gezamenlijke ambities om gevarieerd, duurzaam en kwalitatief te bouwen te realiseren. We zullen daarin concessies moeten doen, die de kwaliteit van het woonklimaat, waar we ons zo voor inspannen, niet ten goede zullen komen. Op deze manier kost het de gemeente dus kwaliteit, variatie en duurzaamheid in de sociale nieuwbouw.

Lansingerland qua woningbouw geen gemiddelde gemeente

Is dit nu werkelijk de manier waarop u mijn oproep in de Commissie Ruimte, om gezamenlijk de schouders onder deze opgave te zetten en door te pakken, wilt beantwoorden? Ik heb begrepen dat uw motivatie om de prijzen naar dit niveau te verhogen gelegen is in het gelijk trekken van de sociale grondprijzen met de landelijke benchmark. U streeft er dus blijkbaar naar aan te sluiten bij de gemiddelden van Nederland. Graag attendeer ik u op het feit dat Lansingerland in vele opzichten geen gemiddelde gemeente is als het gaat om woningbouw. De gemiddelde gemeente heeft bijvoorbeeld 30% van de woningvoorraad in het sociale huursegment en in Lansingerland is dit 19%. Lansingerland heeft een bovengemiddelde opgave in sociale huur en werkt

daarin samen met een corporatie die zich bovengemiddeld inspant om daaraan optimaal bij te dragen door te investeren. Het is correct dat de huidige sociale grondprijzen gematigd zijn. Echter heeft dit een goede reden. Dit maakt het mogelijk om samen de enorme opgave, op onder andere Wilderszijde, met de gewenste kwaliteit, diversiteit in bouw, duurzaam te realiseren.

Eenrichtingsverkeer in plaats van strategische partners

Wij zijn investeerder met een maatschappelijk doel. We zetten ons in om in deze gemeente zo veel mogelijk van waarde te zijn, nu en in de toekomst. We trachten al enige tijd op een transparante wijze de gezamenlijke maatschappelijke doelen te verwezenlijken, door elkaar te informeren en te betrekken bij besluitvorming. Wij ervaren dit echter steeds meer als éénrichtingverkeer, want ook op andere punten worden we gepasseerd of zijn we onvoldoende betrokken.

- Zo werden we pas in een heel laat stadium betrokken bij de ontwikkeling van Wilderszijde;
- Wij zijn niet geconsulteerd bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten van Wolfsend terwijl wij (mede) aan de basis stonden van dit initiatief;
- Er is nog steeds geen breed bestuurlijk overleg tussen 3B Wonen en B&W, terwijl dit al in 2019 is toegezegd;
- Toen het college sprak over een voorstel over het bewegen richting het regionale Meer Evenwicht Scenario zijn wij pas geïnformeerd enkele uren voordat het bericht hierover ter perse ging. Op geen enkel moment zijn wij vooraf geconsulteerd over de plannen. We hadden hier graag over meegedacht vanuit onze kennis en ervaring.

Dit alles getuigt nog niet van een gedragen strategisch partnerschap dat wij graag willen aangaan met de gemeente. Dat vind ik betreuenswaardig. Vooral omdat we daarmee niet de resultaten boeken die we zouden kunnen boeken. Ik vraag u met klem uw besluit over de sociale grondprijzen te heroverwegen en met ons in gesprek te gaan over de vraag hoe we de uitdagingen in de opgave op het gebied van sociale woningbouw, ook financieel, in goede banen kunnen leiden vanuit een gemeenschappelijk belang.

Graag verneem ik uw reactie op de bezwaren van 3B Wonen. Volgende week, nadat uw besluit formeel is gecommuniceerd aan de gemeenteraad, zal ik onze visie op dit besluit ook delen met de gemeenteraad.

Vriendelijke groet,



Directeur-bestuurder

KOPIE: VERZONDEN PER POST 24-03-2021

3B Wonen



Gemeente Lansingerland
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Betreft Verhoging sociale grondprijzen
Kenmerk Management/HVV/210324
Datum 24 maart 2021

Geacht college,

Afgelopen week vernam ik van Wethouder Arends dat u heeft besloten de sociale grondprijzen in twee jaarlijkse stappen te verhogen. De eerste stap alleen al houdt een prijsstijging in van gemiddeld 40%. Ik ben meer dan teleurgesteld door dit besluit en vraag mij af of u de consequenties van dit besluit voldoende heeft overzien. Ik schets u daarom in deze brief welke impact dit besluit heeft op onze gezamenlijke ambities.

3B Wonen kan en wil blijven investeren

3B Wonen heeft zich de afgelopen decennia laten zien als betrouwbare en gedreven partner die zich voor de volle 100% inzet om de volkshuisvestelijke uitdagingen in onze gemeente aan te gaan. Wij zijn één van de weinige corporaties in de regio die bereid en in staat is om fors te investeren. Nieuwbouw van sociale huurwoningen levert altijd een onrendabel deel van de investering op, een zogenaamde onrendabele top. Corporaties financieren dit onrendabele deel door de verhuur van bestaand bezit, dat wel rendeert. Hierdoor kunnen we deze investeringen blijven doen en nieuwe leningen aantrekken. Alle financiële lasten (inclusief de kapitaallasten van de leningen) worden opgebracht door huur die wordt betaald door mensen die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Dit is dan ook maatschappelijk geld, waar wij zeer zorgvuldig mee omgaan. Het blijven investeren in nieuwe sociale huurwoningen is in deze tijd, waarin kosten stijgen en het aantal opgaven in onze sector groter is dan de middelen die ons ter beschikking staan, niet gemakkelijk en zeker ook geen gemeengoed voor een corporatie. Wij willen dit echter blijven doen, zeker in het licht van de heersende woningnood in Lansingerland.

Effecten van de sociale grondprijs verhoging

De verhoging van de sociale grondprijs heeft de volgende effecten:

- De onrendabele top op onze investeringen wordt hoger: omdat onze huurprijs gemaximeerd blijft op ca. € 750 vertaalt een hogere

grondprijs zich één op één in een hoger onrendabel deel van de investeringen;

- Een hogere onrendabele top zorgt ervoor dat wij met dezelfde investeringsruimte minder woningen kunnen bouwen, of op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid moeten inleveren;
- Omdat de commerciële ontwikkelaars ook de door de gemeente vastgestelde sociale grondprijs aanhouden, betekent dit dat wij voor alle nieuwbouw, óók die op niet gemeentelijke grond, veel meer gaan betalen. Wij zijn voor ongeveer 80% van onze nieuwbouwwontwikkeling afhankelijk van commerciële ontwikkelaars.

Gerekend over de opgave van 1000 woningen uit het regioakkoord komt de sociale grondprijs verhoging neer op een kostenstijging van al 6 miljoen vanuit de eerste verhoging, gerekend over de opgave die we in het regio akkoord met elkaar hebben gedefinieerd. Slechts een beperkt deel hiervan (+/- 20%) vloeit terug naar de gemeentekas.

Consequenties

De verhoging van de sociale grondprijzen levert de gemeente beperkt extra middelen op, het grootste deel vloeit namelijk terug naar de ontwikkelaars, omdat zij het grootste deel van de gronden in bezit hebben.

Met deze grondprijzen kunnen wij minder doen dan nu in het regioakkoord is afgesproken en wij hebben geraamd omdat wij zijn uitgegaan van de huidige grondprijzen met een jaarlijkse indexatie. Dit heeft invloed op onze ambities ten aanzien van het aantal woningen en/of de duurzaamheid, kwaliteit en betaalbaarheid ervan. Wij zullen deze naar beneden bij moeten stellen. Hoewel we begrip hebben voor het feit dat gezocht wordt naar mogelijkheden om financiële knelpunten bij de gemeente op te lossen, vraag ik me oprecht af of dit nu de plek is om een deel van die rekening neer te leggen. Bovendien helpt het 3B Wonen niet onze toch al hoge gezamenlijke ambities om gevarieerd, duurzaam en kwalitatief te bouwen te realiseren. We zullen daarin concessies moeten doen, die de kwaliteit van het woonklimaat, waar we ons zo voor inspannen, niet ten goede zullen komen. Op deze manier kost het de gemeente dus kwaliteit, variatie en duurzaamheid in de sociale nieuwbouw.

Lansingerland qua woningbouw geen gemiddelde gemeente

Is dit nu werkelijk de manier waarop u mijn oproep in de Commissie Ruimte, om gezamenlijk de schouders onder deze opgave te zetten en door te pakken, wilt beantwoorden? Ik heb begrepen dat uw motivatie om de prijzen naar dit niveau te verhogen gelegen is in het gelijk trekken van de sociale grondprijzen met de landelijke benchmark. U streeft er dus blijkbaar naar aan te sluiten bij de gemiddelden van Nederland. Graag attendeer ik u op het feit dat Lansingerland in vele opzichten geen gemiddelde gemeente is als het gaat om woningbouw. De gemiddelde gemeente heeft bijvoorbeeld 30% van de woningvoorraad in het sociale huursegment en in Lansingerland is dit 19%. Lansingerland heeft een bovengemiddelde opgave in sociale huur en werkt

daarin samen met een corporatie die zich bovengemiddeld inspant om daaraan optimaal bij te dragen door te investeren. Het is correct dat de huidige sociale grondprijzen gematigd zijn. Echter heeft dit een goede reden. Dit maakt het mogelijk om samen de enorme opgave, op onder andere Wilderszijde, met de gewenste kwaliteit, diversiteit in bouw, duurzaam te realiseren.

Eenrichtingsverkeer in plaats van strategische partners

Wij zijn investeerder met een maatschappelijk doel. We zetten ons in om in deze gemeente zo veel mogelijk van waarde te zijn, nu en in de toekomst. We trachten al enige tijd op een transparante wijze de gezamenlijke maatschappelijke doelen te verwezenlijken, door elkaar te informeren en te betrekken bij besluitvorming. Wij ervaren dit echter steeds meer als éénrichtingverkeer, want ook op andere punten worden we gepasseerd of zijn we onvoldoende betrokken.

- Zo werden we pas in een heel laat stadium betrokken bij de ontwikkeling van Wilderszijde;
- Wij zijn niet geconsulteerd bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten van Wolfsend terwijl wij (mede) aan de basis stonden van dit initiatief;
- Er is nog steeds geen breed bestuurlijk overleg tussen 3B Wonen en B&W, terwijl dit al in 2019 is toegezegd;
- Toen het college sprak over een voorstel over het bewegen richting het regionale Meer Evenwicht Scenario zijn wij pas geïnformeerd enkele uren voordat het bericht hierover ter perse ging. Op geen enkel moment zijn wij vooraf geconsulteerd over de plannen. We hadden hier graag over meegedacht vanuit onze kennis en ervaring.

Dit alles getuigt nog niet van een gedragen strategisch partnerschap dat wij graag willen aangaan met de gemeente. Dat vind ik betreuenswaardig. Vooral omdat we daarmee niet de resultaten boeken die we zouden kunnen boeken. Ik vraag u met klem uw besluit over de sociale grondprijzen te heroverwegen en met ons in gesprek te gaan over de vraag hoe we de uitdagingen in de opgave op het gebied van sociale woningbouw, ook financieel, in goede banen kunnen leiden vanuit een gemeenschappelijk belang.

Graag verneem ik uw reactie op de bezwaren van 3B Wonen. Volgende week, nadat uw besluit formeel is gecommuniceerd aan de gemeenteraad, zal ik onze visie op dit besluit ook delen met de gemeenteraad.

Vriendelijke groet,



Hanneke Vliet Vlieland
Directeur-bestuurder



Postbus 66, 2650 AB Berkel en Rodenrijs

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Lansingerland

Datum: 2 maart 2021

Betreft: Afwijzing subsidie Wilderszijde

Kenmerk: IvV/02032021/062/GJ

Geacht College,

De Huurdersvereniging Lansingerland (HVLL) heeft kennisgenomen van uw informatie over het niet toekennen van de Woningbouw Impuls in de Gemeenteraad van donderdag 18 februari. U heeft het daar over een opgave van 1300 betaalbare woningen. Wij nemen aan dat u 650 sociale huurwoningen plus 650 betaalbare woningen bedoelt. U bespreekt de wens om dit onderwerp te agenderen in de commissie Ruimte op dinsdag 9 maart. Wij gaan er van uit, gezien het belang, dat dit ook zal gebeuren. Graag geven wij u onze mening op de ontstane situatie en willen u vragen dit mee te nemen in uw beraadslaging.

De HVLL ziet dat er in Lansingerland een enorme achterstand is ontstaan in de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Wij hoeven u niet uit te leggen dat de slagingskans voor een dergelijke woning zeer laag is. Wij vinden daarom dat de 1300 woningen hoe dan ook gebouwd moeten worden. Wij vragen u niet te verzanden in strategisch gedrag, procedures en bezwaren door het afwijzen van de rijkssteun. Wij begrijpen ook dat het eventueel wegvallen van de geplande steun uw exploitatie negatief beïnvloedt. De HVLL vindt dat de planvorming geen verdere vertraging mag oplopen.

De HVLL hoopt dat u in de genoemde raadscommissie op dinsdag 9 maart zal laten zien dat u de bouw van 1300 betaalbare woningen nog steeds wil. Maak dit dan ook zichtbaar in uw grondexploitatie. De variant van het "Wegvallen van de rijkssteun" moet wat ons betreft niet leiden tot uitstel en stuurloosheid optreden. Uw college zou daarmee getuigen van moed en voortvarendheid bij de mensen die al te lang wachten op een passende woning.

Ook over de ambitie die het college heeft uitgesproken om in heel Lansingerland meer sociale huurwoningen toe te voegen vragen wij uw aandacht. Dit mag zeker niet in de bureaula verdwijnen nu het tegen zit.

Wij behartigen de belangen van huurders en toekomstige huurders van 3B Wonen.

Met vriendelijke groet,

w.g.

Ger Jansen,
voorzitter HVLL.

N.B. Wij zullen alle fractievoorzitters in uw raad en de leden van de commissie Ruimte een kopie sturen van deze brief.