



INITIATIEFVOORSTEL.

“sociale woningbouw: anders.”

Datum: 19 juli 2017.
Onderwerp: sociale woningbouw in Meierijstad.
Zaaknummer: 194838294

Samenvatting

Voorgesteld wordt om met gemeentelijke middelen sociale woningbouw te gaan realiseren. Met dien verstande, dat het geïnvesteerde bedrag terugverdiend wordt d.m.v. te verkrijgen huurpenningen en administratieve afhandeling uitbesteed kan worden aan woningbouwcorporaties.

Inleiding.

In de verkiezingsprogramma's van vrijwel alle politieke partijen in Meierijstad wordt aandacht gevraagd voor het nijpende probleem, dat er een groot tekort is aan betaalbare sociale huurwoningen in de gemeente Meierijstad. Als wij voor die doelgroep daadwerkelijk iets willen betekenen zullen we daar concreet actie op moeten zetten vanuit de gemeenteraad. En daarmee beloftes nakomen.

Argumenten.

Een bedrag van ruim vijf miljoen euro stond gereserveerd voor volkshuisvesting. Dat bedrag is toegevoegd aan de algemene reserves. Als we bereid zijn dit bedrag alsnog te besteden aan sociale woningbouw, biedt dat de mogelijkheid een stukje nood op dat gebied te lenigen.

Voor genoemd bedrag kunnen bijvoorbeeld 60 semipermanente woningen gebouwd worden (zoals inmiddels door AREA in Uden gerealiseerd) op grond, die door de gemeente in erfpacht wordt gegeven.

Als het voor een deel daaraan besteed zou worden is er ook de mogelijkheid om bijvoorbeeld een deel van het oude ziekenhuis Bernhoven te kopen en daar een stuk of 30 woonruimtes in te realiseren. Wellicht meer.

Als we creatief durven kijken en zoeken zijn er waarschijnlijk nog andere mogelijkheden om op soortgelijke wijze wooneenheden te creëren voor starters, spoedzoekers, statushouders en andere mensen die dringend op zoek zijn naar woonruimte. En niet te hoge eisen stellen maar snel onder de pannen willen zijn. Tijdens de startconferentie over de woonvisie is nadrukkelijk gevraagd om snelheid van handelen. De verantwoordelijke wethouder riep als “uitsmijter” van de avond: “we gaan aan de slag”. Laten we daarom uitgaan van de gedachte: “belofte maakt schuld”.

Kantttekeningen.

De gemeente is weliswaar niet zoals vroeger eerste verantwoordelijke voor huurwoningen. Maar een gebaar maken als het beschikbaar stellen van extra middelen, die op termijn worden terugverdiend, is natuurlijk wel een optie. Waarbij ervoor gekozen kan worden, dat de woningbouwcorporaties zorg dragen voor realisatie, beheer en administratieve afhandeling. En dat mogelijk combineren met eigen plannen en investeringen op dat gebied.

Het wel bestemde bedrag van ruim 55.000 euro voor “stimulering goedkope woningen” kan gebruikt worden om onderzoek te doen naar concrete mogelijkheden binnen de gemeente Meierijstad.

Innovatie en duurzaamheid.

Op een andere manier kijken naar sociale woningbouw en alternatieve oplossingen daarvoor bedenken valt ons inziens prima onder de norm innovatie. Buiten de gebaande paden durven denken en acteren. Komen tot slimme, creatieve oplossingen voor een nijpend probleem.

Semipermanente woningen, waarvan de materialen hergebruikt kunnen worden of herbestemming van bestaande gebouwen en die behoeven voor sloop, past uitstekend onder de noemer duurzaamheid.

Financiële toelichting.

Als 60 semipermanente units verhuurd worden voor 450 euro per maand voor 20 jaar, is er sprake van een terugverdieneffect van $450 \times 60 \times 12 \times 20 = 6.480.000$ euro bruto. Naast de restwaarde na 20 jaar en behoud van de grond die weer vrij komt. Aankoop van een bestaand gebouw, waarin 30 wooneenheden gerealiseerd worden voor bijvoorbeeld 2 ½ miljoen geeft hetzelfde terugverdienmodel. Maar dan behoud je daarnaast de waarde van het aangekochte gebouw op termijn. Na verrekening van kosten die door de woningbouwcorporaties gemaakt worden kan ons inziens toch quitte gespeeld worden voor wat betreft geïnvesteerde bedragen.



De raad van de gemeente Meierijstad;

gezien het voorstel van de fractie SP Meierijstad d.d. 19 juli 2017;

gelet op artikel 147a Gemeentewet en artikel 30 Reglement van Orde gemeenteraad Meierijstad;

Besluit

een bedrag van vijf miljoen euro te investeren in concrete plannen voor sociale woningbouw in de gemeente Meierijstad, in de vorm van semipermanente woningen, schuurwoningen, bestaande gebouwen of andere alternatieve mogelijkheden.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 21 september 2017,

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

M. A. Fränzel Msc