

Onderwerp:

Minder sociale woningbouw/meer marktconforme woningen

Vraagstelling:

Kan de gemeente meer geld verdienen c.q. geld besparen, door de ambitie van 30% sociale woningbouw te verlagen?

Huidige situatie:

In de MRSV is een norm vastgelegd van minimaal 30% sociale woningbouw in nieuwbouwprojecten. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de sociale woningbouw in de vigerende prestatieafspraken met de woningcorporaties en hebben we ons gecommitteerd aan de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland.

Wat levert het op? / wat bespaart het ons?

Een halvering van de norm voor sociale woningbouw levert de gemeente een financieel voordeel op. Dit voordeel moet worden afgewogen tegen het nadeel van minder beschikbare woningen voor kwetsbare groepen in de gemeente, het langer worden van de wachtlijsten voor woningzoekenden waaronder starters, spoedzoekers, statushouders en extramurale zorgbehoevenden.

Een partij die niet aan het percentage sociale woningbouw voldoet, of kan voldoen, betaalt voor iedere sociale woning een compensatie van € 32.715 aan het vereveningsfonds sociale woningbouw (Nota vereveningsfondsen Kaag en Braassem). Als het percentage verlaagd wordt, zullen we deze bijdrage niet langer ontvangen.

Ambtelijk advies:

In de MRSV is een norm vastgelegd van minimaal 30% sociale woningbouw in nieuwbouwprojecten. In de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland is de behoefte aan sociale woningen gesteld op 25 tot 30% van de nieuwbouwprojecten. Ook in de prestatieafspraken met de woningcorporaties hebben we ons gecommitteerd aan de afspraak dat bij nieuwbouwprojecten in Kaag en Braassem minimaal 25% sociale huur en 5% sociale koop wordt gebouwd.

Zodoende lijkt het voor de hand te liggen en in lijn met het vigerend beleid, om het percentage sociale woningbouw onveranderd te laten.

Anderzijds moet opgemerkt worden dat verlaging van de norm voor sociale woningbouw de gemeente wel degelijk een financieel voordeel op zal leveren. De hoogte van dit voordeel is afhankelijk van de winstgevendheid van de GEM-grondexploitaties, de (harde) bouwproductie 2021-2033 en het percentage waarop de sociale woningbouw dan wordt vastgesteld.

Tot slot moet worden opgemerkt dat – zeker naar de toekomst toe – het realiseren van de doelen rond sociale woningbouw wordt gedaan door derden. Gezien het grondbeleid zijn gemeentelijke GREX-en nauwelijks meer aan de orde. De bestaande GREX-en kennen afspraken en het open breken van die afspraken heeft grote gevolgen voor zowel financiën als de doelgroep voor wie we deze woningen realiseren.

Conclusie: een verlaging van de norm voor sociale woningbouw is in strijd met de MRSV, de Regionale Woonagenda en de prestatieafspraken met de corporaties. Wel kan het de gemeente een financieel voordeel opleveren. De hoogte van het voordeel is afhankelijk van de winstgevendheid van de GEM-grondexploitaties, de (harde) bouwproductie 2021-2033 en het percentage waarop de sociale woningbouw dan wordt vastgesteld. Dit voordeel moet worden afgewogen tegen het nadeel van minder beschikbare woningen voor kwetsbare groepen in de gemeente. Voorts zal naar de toekomst toe de gemeente nauwelijks zelf degene zijn die de sociale woningbouw realiseert, gezien het grondbeleid.