

Onderwerp Discussienota betaalbare woningbouw


Steller J.M. de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 82 12 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 619854-2021

Datum 24-12-2021 Uw brief van

Uw kenmerk - 

Geachte heer, mevrouw,

In de brief 'Instrumenten betaalbare woningbouw' hebben wij u geïnformeerd over de instrumenten waar wij aan werken om te zorgen voor meer betaalbare woningbouw. Bij de behandeling van de begroting 2022 is door u de motie **'Betaalbaar wonen door sociale koopwoningen, een opkoopbescherming en uitbreiding van de zelfbewoningsplicht'** aangenomen. Hierin verzoekt u ons om naast het aanpassen van de zelfbewoningsplicht en het zo snel en breed mogelijk invoeren van de opkoopbescherming ook binnen 3 maanden met een discussienota te komen waarin de verschillende constructies, bijbehorende kosten en concrete (locatie)keuzes voor de bouw van sociale koopwoningen uiteen worden gezet.

Het betaalbaar houden van wonen is in de huidige woningmarkcrisis een vraagstuk waar veel gemeenten mee worstelen. Het is een complex vraagstuk waar niet een pasklare oplossing voor te vinden is. Het 'ei van Columbus' bestaat dan ook niet, de oplossing zal bestaan uit een stapeling van verschillende oplossingen zowel op publiekrechtelijk als privaatrechtelijk niveau. Duidelijk is ook dat oplossingen (grote) financiële consequenties zullen hebben.

Vanwege deze complexiteit stellen wij voor om daarover met uw raad in gesprek te gaan via een beeldvormende sessie waar we de dilemma's schetsen en dieper ingaan op een aantal thema's en vervolgens in een meningsvormende sessie met u discussie hierover te voeren. Ter voorbereiding op deze sessies sturen wij u deze brief en de thema's waarover we het met u willen hebben. Daarbij dagen wij u raad uit om zelf ook met ideeën te komen.

Thema's discussie betaalbare woningbouw

Wat ons betreft gaat het om 3 thema's waarover wij met u raad in gesprek willen gaan en waarvoor we willen aangegeven welk keuzes er door uw raad gemaakt kunnen worden:

1. Toepassen van erfpacht, eventueel i.c.m. publiekrechtelijke instrumenten
2. Vergroten van het aandeel sociale huur
3. Toevoegen van meer goedkope (sociale) koop

Daarbij zullen we ook de andere instrumenten uit de brief 'instrumenten betaalbare woningbouw' betrekken. Deze brief hebben we voor de volledigheid als bijlage toegevoegd.

1. Toepassen van erfpacht

In de brief 'instrumenten betaalbare woningbouw' hebben wij u geïnformeerd over de voor- en nadelen van erfpacht. Wij zijn bezig dit instrument verder uit te werken en gaan graag de discussie met u aan over de inzet van dit instrument. Het gaat dan bijvoorbeeld over de vraag of dit instrument voldoende oplevert als het gaat om betaalbare woningbouw en wat de consequenties zijn. Zijn we bereid dit instrument daadwerkelijk in te gaan zetten? Zoals aangegeven kunnen we dit instrument alleen inzetten op onze eigen gronden en ligt daarom toepassing in Suikerzijde voor de hand. De start bouw Suikerzijde is nu gepland omstreeks 2023/2024.

2. Vergroten van aandeel sociale huur

In het coalitieakkoord is een ambitie van 30% sociale huur opgenomen. Dit hebben we vertaald in een netto-opgave van 200 – 240 sociale huurwoningen per jaar. Met de corporaties maken we hier afspraken over en halen we in ieder geval tot 2025 de genoemde aantallen. Voor de jaren daarna wordt gezocht naar aanvullende ontwikkellocaties. We proberen het toevoegen van sociale huur te versnellen door productie naar voren te halen. Voor de eerste fase van de Suikerzijde hebben we dit reeds gedaan. Hierdoor realiseren we in dit deel van Suikerzijde ca. 30% sociale huur. In Meerstad, deelgebied 4 EKZ, gaan we inmiddels uit van 30% sociale huur.

In beide gebieden bevat het totale programma op dit moment echter geen 30% sociale huur. Suikerzijde heeft 15% in haar programma zitten en Meerstad (excl. EKZ4) 10% sociale huur. Wij zijn aan het onderzoeken hoe we het aandeel in Suikerzijde en Meerstad kunnen vergroten. Het vergroten van het aandeel sociale huur heeft echter forse financiële consequenties. Het verschil in grondwaarde tussen een sociale huurwoningen en een gewone rijwoning bedraagt in de huidige markt al gauw €35.000. Afhankelijk van het aantal toe te voegen sociale huurwoningen heeft dit navenante financiële gevolgen die sowieso in de tientallen miljoenen euro's lopen. We laten u in de sessie graag zien aan welke knoppen we kunnen draaien om dit tekort te beïnvloeden en welke keuzes daarin gemaakt kunnen worden.

3. Toevoegen van meer goedkope (sociale) koop

Om meer betaalbare woningen toe te voegen zetten we naast het toevoegen van sociale huur ook in op het toevoegen van bijvoorbeeld middenhuur. Middenhuur zijn woningen tussen circa €750 - €1.000 per maand. Voor veel mensen beslaat €1.000 in de maand echter al een groot deel van hun inkomen. Een goedkope (sociale) koopwoning kan op basis van de huidige hypotheekrente voordeliger zijn. De focus moet wat ons betreft dan ook niet alléén liggen op het toevoegen van meer sociale- en middenhuur woningen, maar ook op het toevoegen van meer betaalbare koopwoningen. De vraag die daarbij speelt is wat een goedkope koopwoning is? Door het Rijk wordt hier de NHG-grens van €325.000 aangehouden. Deze grens wordt in 2022 verhoogd naar €355.000. Dergelijke prijzen zijn echter voor mensen met een laag of midden inkomen niet of nauwelijks nog te betalen. De bandbreedte die voor de middeninkomens wordt aangehouden is een verzamelinkomen tussen €36.144,- en €50.000 bruto per jaar (Prijspeil 2021), met een uitloop tot €60.000,-. Op basis van een dergelijk inkomen kunnen deze groepen een woning kopen vanaf circa €180.000 tot €300.000,-. Op dit moment is het in de huidige markt, door onder andere gestegen bouwkosten, niet of nauwelijks nog mogelijk de gewenste kwalitatieve woning, passend bij de verschillende doelgroepen, te realiseren. Daarnaast kan het toevoegen van meer goedkope koopwoningen ook gevolgen hebben voor onze grondexploitaties. We laten u tijdens de sessie graag enkele mogelijke instrumenten zien om (bijvoorbeeld erfpacht en financieringsinstrumenten).

Tot slot

Naast de mogelijkheden om meer betaalbare woningen toe te voegen spelen er ook andere vraagstukken. Hoe zorgen we er bijvoorbeeld voor dat de goedkope woningen ook daadwerkelijk bij de doelgroep terecht komen en daarvoor een periode beschikbaar blijven? Hoe voorkomen we dat de door ons mogelijk gemaakte goedkope woningen door de eigenaren worden doorverkocht en deze de winst op strijken? Aangezien de marktwaarde van deze woningen waarschijnlijk boven de beoogde verkoopprijs zal liggen. Hiervoor kunnen we zoals ook in de brief 'instrumenten betaalbare woningbouw' werd aangegeven onze woningtoewijzing in de huisvestingsverordening wijzigen. Vragen daarbij zijn bijvoorbeeld of we daarin bepaalde beroepsgroepen (onderwijzers, verplegend personeel, politie) voorrang willen geven.

Voor een goed gesprek en discussie over deze thema's bereiden wij een presentatie voor waarin wij u een aantal keuzes en dilemma's, maar ook informatie geven over wat het de gemeente gaat kosten om te zorgen voor meer betaalbare woningbouw, zullen voorleggen.



Wij gaan dit gesprek begin 2022 graag met u aan en horen dan ook graag de ideeën die u als raad heeft.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.