


Onderwerp Preadvies Initiatiefvoorstel PvdA, SP, PvdD, GL over
2500 betaalbare woningen extra in de gemeente Groningen
ter bespreking
Steller Michiel de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

| | | | | | |
|----------|----------|--------------|---|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Telefoon | 82 12 | Bijlage(n) | 1 | Ons kenmerk | 275799-2022 |
| Datum | 8-6-2022 | Uw brief van | | Uw kenmerk |  |

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons preadvies op het door de heer J. Bushoff van de PvdA, de heer J. Dijk van de SP, de heer B. Hekkema van de PvdD en mevrouw F. Folkers van Groenlinks ingediende initiatiefvoorstel over 2500 betaalbare woningen extra in de gemeente Groningen. Het initiatiefvoorstel van de indieners treft u als bijlage aan.

Voordat wij op het initiatiefvoorstel ingaan willen we de initiatienemers complimenten maken voor het adresseren van dit voorstel. De woningmarkt in Groningen is zoals bekend zwaar overspannen. Niet alleen in Groningen, maar er is sprake van een wooncrisis in heel Nederland. Door verschillende oorzaken hebben steeds meer mensen moeite om een geschikte, betaalbare woning te vinden. Het initiatiefvoorstel adresseert dan ook een belangrijk probleem, namelijk hoe kunnen we als gemeente zorg dragen voor meer betaalbare woningbouw, zowel in de huur als in de koop en doet daar een paar concrete voorstellen voor.

Met de brief 'Instrumenten betaalbare woningbouw' en de discussienota 'betaalbare woningbouw' hebben wij u reeds geïnformeerd over de mogelijke instrumenten om voor meer betaalbare woningbouw te zorgen. In de beeldvormende en meningsvormende sessie hierover hebben we daarover met u een goed en interessant gesprek gevoerd. Daarbij is door ons aangegeven dat toevoegen van meer betaalbare woningbouw een forse investering van ons als gemeente vraagt en daar niet meteen dekkingsbronnen tegenover staan.

In het initiatiefvoorstel wordt een aantal voorstellen gedaan voor dekking van deze investeringen. Hieronder geven wij ons advies hierop.

Voorstellen initiatiefvoorstel

2500 betaalbare woningen extra

In onze woningbouwplanning zit al een fors programma voor woningen. In de verstedelijkingsstrategie zijn locaties geïnventariseerd waarop wij tot 2040 bijna 40.000 woningen kunnen realiseren. We hebben voor dit preadvies het initiatiefvoorstel dan ook geïnterpreteerd als een verschuiving binnen de bestaande woningbouwprogrammering en niet als extra woningbouwprogramma.

Als het om betaalbare woningbouw gaat is het daarnaast van belang de focus niet alleen op het toevoegen van meer sociale huur te leggen. Het uitgangspunt om 30% sociale huur toe te voegen is reeds een ambitie uit het coalitieakkoord van 2019, gezond, groen, gelukkig Groningen. We hebben dit op basis van het woonbehoefteonderzoek van 2019 vertaald naar een netto toevoeging van 200 – 240 sociale huurwoningen per jaar. De afgelopen jaren hebben we daar op gestuurd. Met corporaties maken we afspraken in de prestatieafspraken over het toevoegen van meer sociale huur en halen we de komende jaren de beoogde netto toevoeging. Tot 2030 zitten er circa 5.000 sociale huurwoningen in onze planning, naast ook nog een flink aantal woningen in de middenhuur. Koopwoningen zitten relatief weinig in onze planning en de focus zou wat ons betreft meer moeten te komen liggen op het toevoegen van meer betaalbare koopwoningen. Hiermee kunnen we ook een doorstroming op gang brengen van sociale huur naar goedkope koop en daarmee ruimte maken in de bestaande sociale huurvoorraad.

Tot slot adviseren wij om deze 2500 woningen niet alleen in Suikerzijde en Meerstad te realiseren, maar om gemeentebreed te kijken waar deze betaalbare woningen het beste kunnen landen en dit dan bijvoorbeeld ook aan ontwikkelaars mee te geven.

Financiering

Meeropbrengsten OZB

Het klopt dat meer woningbouw leidt tot meer OZB en dat door de waardeontwikkeling van de woningvoorraad ook de WOZ-waarde stijgt. In ons meerjarenbeeld houden we altijd al rekening met meeropbrengst OZB door volumegroei van €600.000 (woningen + niet woningen). Op basis van de verwachte toename van de woningvoorraad in de komende jaren hebben we u met de brief “woningbouwproductie 2021 - 2025” d.d. 26-01-2022 al geïnformeerd. Op basis van deze verwachte toename van de woningvoorraad kan de meeropbrengst OZB worden verhoogd met nog eens €300.000 per jaar. Met de jaarlijkse ophoging is dit dus een extra cumulatieve reeks van €300.000-600.000-900.000 per jaar. Deze middelen stromen normaliter richting de “algemene middelen”. Vanzelfsprekend is de raad aan zet om te besluiten over de inzet van deze middelen en kan op deze manier ook aan de knoppen draaien Hierbij is in ieder geval 1 kanttekening te maken:

1. Als de 2.500 woningen extra een aanpassing is in de reeds bestaande woningbouwprogrammering dan betekent dit dat we duurder programma gaan omzetten naar goedkoper programma. Voor deze nieuwe goedkopere woningen

betekent dit dat de WOZ-waarde lager zal liggen dan de duurdere woningen. Hoe dit precies uitpakt zal nader moeten worden onderzocht.

Erfpachtcanon

In zijn algemeenheid is erfpacht een uitgifte instrument dat overeenkomstig het grondbeleid ingezet kan worden om specifieke doelen te bereiken, en dus ook om in de geest van het initiatiefvoorstel de realisatie van sociale koopwoningen wellicht iets dichterbij te brengen. Voor de realisatie van sociale huurwoningen, die door de woningcorporaties worden gerealiseerd, is erfpacht eventueel inzetbaar maar minder noodzakelijk.

In het voorliggende initiatiefvoorstel wordt met betrekking tot erfpacht aan een aantal punten uit de vergaderstukken, die op 2 februari 2022 in de beeldvormende sessie van de gemeenteraad aan de orde zijn geweest, voorbijgegaan.

- In de besproken stukken is aangegeven dat er aanvullende publiekrechtelijke instrumenten nodig zijn om woningen aan de juiste doelgroepen te kunnen toewijzen en daarvoor te behouden. Die instrumenten moeten nog ontwikkeld worden. Of dat lokaal kan, en met alleen de doelgroepenverordening, is nog de vraag. In politiek Den Haag wordt ook aan dit vraagstuk gewerkt, maar hoe concreet en passend dat zal zijn op dit vraagstuk moet nog blijken.
- In dezelfde stukken is ook aangegeven dat het financiële effect voor de erfpachter op zijn maandlast en op zijn leenvermogen vrij beperkt is. Ogenschijnlijk is er een lagere maandlast en neemt het leenvermogen toe, maar de erfpachtlast telt op beide aspecten wel mee. Het financiële effect voor de erfpachter kan iets worden vergroot door een lage (aanvangscanon) te hanteren. Een lage faciliterende canon, waar dit vraagstuk om vraagt, zal echter niet alleen onder de inmiddels oplopende hypotheekrente moeten liggen. Wil dat zoden aan de dijk zetten voor de erfpachter, dan zal de canon waarschijnlijk ook onder of maximaal op het niveau van het intern gemeentelijke rente-omslagpercentage (ROP) moeten liggen. Echter daarmee wordt de erfpachtcanon geen dekkingsbron, zoals het initiatiefvoorstel suggereert, maar voor de gemeente juist een extra financieringsvraagstuk. Dat geldt ook voor modellen waarin de canon geheel of gedeeltelijk wordt kwijtgescholden.

Rijksmiddelen

Een bijdrage vanuit Rijksmiddelen is een reële dekkingsbron. Ondertussen hebben wij voor 2 projecten reeds een flinke bijdrage ontvangen vanuit de woondeal voor Groningen. Wij blijven structureel in gesprek met het Rijk over aanvullende middelen voor de woningbouwopgave en zijn hier positief over. Zekerheid over toekenning en de hoogte daarvan kunnen we op dit moment echter niet geven. Als de gevraagde bijdrage toegekend wordt geeft dit ruimte om meer goedkope woningen toe te voegen, als de bijdrage niet komt of minder komt dan biedt dit geen of minder mogelijkheden voor het toevoegen van meer betaalbare woningen.

Positieve eindwaarde GREX Meerstad

In november 2021 is de gemeenteraad bij de behandeling van de begroting 2022 geïnformeerd over de op dat moment actuele stand van de grondexploitatie Meerstad. Er wordt gewerkt aan een actualisatie van het Masterplan uit 2005 en inmiddels is

Volgvel 3

mede op basis van een participatietraject de “agenda voor de toekomst, een wensbeeld” voor Meerstad ontwikkeld. Onderdeel van dat wensbeeld is een gemengde wijk onder andere door het aandeel sociale huur of goedkope koop te vergroten. Er wordt gewerkt aan een financiële vertaling van het wensbeeld. Hiermee onderzoeken we het voorstel uit het initiatiefvoorstel voor meer betaalbare woningen voor Meerstad in feite al.

Duidelijk is in ieder geval dat er een stevige opgave ligt. Meer “betaalbare” woningbouw zal een behoorlijke aanslag zijn op de opbrengstpotentie en daarmee winstverwachting van Meerstad. De geprognostiseerde winst wordt op dit moment benut als beschikbaar weerstandsvermogen voor de BV. Hierdoor is het mogelijk om relatief beperkt een beroep te doen op het gemeentelijke weerstandsvermogen. Een lagere winstverwachting bij de BV zal er dan ook mogelijk toe kunnen leiden dat de bij de gemeente aan te houden weerstandsreserve zal gaan toenemen.

Overige aandachtspunten uit het initiatiefvoorstel

Toewijzen woningen (doelgroepenverordening)

Het toewijzen van woningen via de doelgroepenverordening is niet mogelijk. Via de doelgroepenverordening kunnen in het bestemmingsplannen wel percentage wordt vastgelegd voor het aantal sociale huur, middeldure huur of sociale koopwoningen, maar de toewijzing van deze woningen niet. Het toewijzen van woningen loopt via de woonruimteverdeling die is vastgelegd in onze huisvestingsverordening. De huisvestingsverordening biedt wel mogelijkheden om bijvoorbeeld middeldure huur onderdeel van de woonruimteverdeling te maken. Wij sturen u voor de zomer een brief met de mogelijkheden om onze huisvestingsverordening hierop aan te passen. Op dit moment is het wettelijk nog niet toegestaan om koopwoningen toe te wijzen. Hiervoor is een wetwijziging in voorbereiding waarbij 50% van de woningen mag worden toegewezen aan eigen bewoners wanneer het om economische, maatschappelijke of lokale binding gaat. Het wetsvoorstel ligt op dit moment voor advies bij de Raad van State waarna het wordt voorgelegd aan de Tweede Kamer.

We zullen onderzoeken zoals ook in het initiatiefvoorstel wordt aangegeven of we wellicht via erfpacht ook dit soort zaken kunnen regelen en daarmee ook speculatie kunnen voorkomen. Dit kan ook een reden zijn om erfpacht in te voeren in plaats van instrument om woningen betaalbaarder te maken, wat zoals eerder is aangegeven in feite maar zeer beperkt is.

Publiek woonbedrijf

Momenteel loopt een extern onderzoek (Twiynstra&Gudde) naar een gemeentelijk ontwikkelbedrijf. De aanleiding hiervoor was de Woonvisie en Groningen Vooruit (coronaherstel). In hoeverre ook een publiek ontwikkel/woonbedrijf mede een oplossing is voor de huidige problematiek op de woningmarkt, en dan in het bijzonder het betaalbare segment, wordt in dat onderzoek meegenomen. Vooruitlopend op dat onderzoek kan meegegeven worden dat de impact van een dergelijk bedrijf aanzienlijk is.

Dat begint al bij de politieke opvatting in hoeverre dit de taak/rol van de gemeente is, de hiervoor noodzakelijke organisatie en de financiële armslag die dit zal gaan vragen.

Stijging bouwkosten en toename hypotheekrente

De laatste maanden lopen de bouwkosten in rap tempo op en dat geldt ook voor de hypotheekrente. Beiden drukken zwaar op de haalbaarheid en betaalbaarheid van woningbouwprojecten. Dit maakt de realisatie van meer sociale huur en goedkope koop nog complexer dan deze al is. Zeker omdat de prijzen van woningen zich langzamer aanpassen dan bijvoorbeeld de stijging van de hypotheekrente. Voor kopers betekent dit dat ze minder kunnen lenen terwijl de prijzen van de woningen waarschijnlijk niet meteen zullen dalen.

Definitie betaalbare koop

Het is van belang om een definitie van betaalbare koop voor Groningen te bepalen. Het Rijk hanteert een grens van €355.000,-. Naar onze mening is deze te hoog als het gaat om betaalbare woningbouw. Als gekeken wordt naar wat een bewoner met een modaal inkomen kan kopen dan zou de maximale grens van een goedkope koopwoning onder de €250.000,- moeten liggen. Woningen voor deze prijs kunnen in de huidige woningmarkt niet of nauwelijks nog worden gebouwd. In de opkoopbescherming hebben we de prijs van een middeldure woning gelegd op €305.500,-. De keuze voor wat wij wenselijk vinden als maximale koopprijs zal ook voor een groot deel de hoogte van de investeringen bepalen die wij als gemeente moeten opbrengen.

Conclusie

De kosten voor het realiseren van 2500 extra woningen zullen zoals in het initiatiefvoorstel benoemd in de orde van grootte 100 miljoen bedragen. Een aantal genoemde financieringsbronnen, zoals de OZB en de Rijksbijdrage kan zoals uit het preadvies blijkt mogelijk als dekking worden ingezet. Ook al is op dit moment daar nog geen zekerheid over te geven, de lange termijn van 25 jaar waarbinnen de goedkopere woningen gerealiseerd zouden moeten worden biedt uw raad de ruimte om qua fasering en aantallen van betaalbare woningen aan knoppen te draaien. Het benutten van de positieve eindwaarde van de GREX raden wij af, aangezien we met de huidige actualisatie van het Masterplan de opgave voor het toevoegen van meer betaalbare woningbouw al verkennen.

Tot slot beperkt het tekort aan betaalbare woningen zich niet tot onze gemeentegrenzen. In de Verstedelijkingsstrategie is opgenomen dat er extra aandacht moet zijn voor het bouwen van betaalbare woningen. We zullen dan ook met de regio en onze buurgemeenten in gesprek gaan over de mogelijkheden om het aandeel sociale huur/ koop te vergroten.

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.