

PREADVIES AMENDEMENT

Van : PvdA en CDA
Betreft : Uitgangspuntennotitie sociale woningbouw
Datum : 22 september 2015
Datum raad : 24 september 2015
Agendapunt : 15

Pre advies college

Ons college adviseert om uitgangspunt 1 en 2 op pagina 6 van de notitie te laten vervallen, maar uitgangspunt 3 en 4 te handhaven. Wij geven u in overweging om aan uitgangspunt 4 toe te voegen dat indien een gesubsidieerde corporatiewoning binnen 50 jaar wordt verkocht, de verkregen subsidie, al dan niet naar rato, moet worden terugbetaald.

Overwegingen

In het coalitieakkoord is vastgelegd dat de gemeente alleen nog bijdraagt in de grondprijverschillen bij sociale woningbouw als er gebouwd wordt ten behoeve van bijzondere aandachtsgroepen (bijvoorbeeld huisvesting zoals Dolfijn en specifieke zorgfuncties), waarvoor dan ook afwijkende huisvesting moet worden gerealiseerd die in de toekomst beperkte mogelijkheden geeft om met boekwinst af te stoten. De uitgangspunten 1, 2 en 4 zijn een vertaling van bovengenoemde zinsnede uit het coalitie akkoord.

Ons college is zich ervan bewust dat uitgangspunten 1 en 2 een belemmering kunnen vormen om tot de bouw van nieuwe sociale huurwoningen te komen. Ons college is van mening dat corporaties niet onnodig moeten worden belemmerd in de uitvoering van hun kerntaak zoals vastgelegd in de nieuwe woningwet, namelijk het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Daarom adviseren wij om uitgangspunten 1 en 2 te laten vervallen.

Uitgangspunt 3 vormt de vertaling van de afspraak uit de prestatieafspraken 2014 dat er alleen een subsidie wordt verleend als de grondprijs hoger is dan € 30.000,- en dat de subsidie nooit meer bedraagt dan € 30.000,-. Ons uitgangspunt is een versoepeling van deze afspraak, aangezien er in ons voorstel ook een subsidie kan worden verleend als de grondprijs minder dan € 30.000,- per sociale huurwoning bedraagt. Ons college adviseert om uitgangspunt 3 dan ook te handhaven.

De coalitie heeft in het coalitieakkoord het signaal afgegeven dat de mogelijkheden om sociale huurwoningen met boekwinst af te stoten moeten worden beperkt. Wij hebben dit vertaald in uitgangspunt 4.

De termijn van 50 jaar is gekozen, omdat corporaties in hun opstalexplotatie rekenen met een exploitatietermijn van 50 jaar. Deze termijn wordt voorgeschreven vanuit de voorwaarden waaraan een opstalexplotatie van sociale huurwoningen moet voldoen om in aanmerking te komen voor een borgstelling vanuit het Waarborgfonds Sociale huurwoningen. Met deze borgstelling kunnen corporaties tegen aantrekkelijker voorwaarden een financiering verkrijgen voor de bouw van sociale huurwoningen.

Volgens de voorgeschreven rekenmethodiek is de sociale huurwoning na 50 jaar afgeschreven. Deze rekenmethodiek leidt tot een onrendabele top. Indien de corporatie de sociale huurwoning binnen 50 jaar verkoopt leidt dit tot een ander, meestal positiever, resultaat op de opstalexplotatie. In het geval van verkoop is, achteraf gezien, geen sprake meer van een onrendabele top en had de corporatie ook geen subsidie nodig gehad. Daarom vindt ons college het legitiem om in het geval van verkoop binnen

de voorgeschreven exploitatietermijn van 50 jaar van de corporaties te verlangen dat zij de subsidie, al dan niet gedeeltelijk, terugbetalen.