

## Raadsvoorstel

<b>Portefeuillehouder:</b> J.W.M. Pietersen		<b>Opgesteld door:</b> Rob Oudshoorn, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf	
<b>Besluitvormende vergadering:</b> 10 december 2015	<b>Registratienummer collegebesluit:</b> 15.21009	<b>Raadsnummer:</b> (niet invullen, dit vult de griffie in)	
<b>Titel / onderwerp:</b> Gronduitgifte sociale huurwoningen en dekking van de verkoop van grond voor sociale woningbouw in plan Langeraar Oost/Vivero			
<b>Samenvatting:</b> Met de woningbouwcorporaties Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop zijn afspraken gemaakt over de gronduitgifte bestemd voor sociale huurwoningen. Voor het realiseren van 20 sociale huurwoningen in het plan Langeraar Oost/Vivero door Woondiensten Aarwoude, dient dekking te worden gegeven voor het tekort dat ontstaat in de grondexploitatie GZ-32 Langeraar Oost als gevolg van de gronduitgifte daar.			

### Voorgesteld besluit:

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. In te stemmen met de uitgangspunten voor de uitgifte van bouwgrond voor sociale huurwoningen.
2. Voor het realiseren van 20 sociale huurwoningen in Langeraar Oost een onttrekking te doen aan de Reserve Goedkope Woningen van € 594.000,- ten gunste van de grondexploitatie GZ-32.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Sloopers  
secretaris

F. Buijserd  
burgemeester

## TOELICHTING

### **Inleiding / aanleiding**

Met twee van de in gemeente opererende woningbouwcorporaties hebben dit jaar gesprekken plaatsgevonden over het realiseren van betaalbare huurwoningen onder de zogeheten liberalisatiegrens in 2015 van € 710,68 huur per maand, ook wel sociale huurwoningen geheten. Uiteindelijk is een breed gedragen voorstel geformuleerd voor de gronduitgifte door de gemeente voor deze sociale huurwoningen. Het overeengekomen voorstel is van toepassing op alle gronduitgiften van de gemeente ten behoeve van sociale woningbouw. Dit raadsvoorstel spitst zich voor het financieel gevolg toe op de realisatie van 20 sociale huurwoningen binnen de grondexploitatie GZ 32 Langeraar Oost. Deze grondexploitatie voorziet op dit moment niet in sociale woningbouw.

### **Beoogd (maatschappelijk) effect**

*Het realiseren van betaalbare huurwoningen onder de liberalisatiegrens (sociale huurwoningen)*  
Het is taak van de corporaties, maar evengoed een verantwoordelijkheid van de gemeente, om in de gemeente een evenwichtig en bestendig aanbod van sociale huurwoningen te hebben. Met het voorliggende voorstel vervullen de betrokken partijen ieder hun rol.

### **Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis**

#### *Collegeprogramma/begroting 2015*

Uit het collegeprogramma volgt de vorming van een reserve van 5 miljoen euro voor het realiseren van 100 goedkope woningen. De reserve is bij de begroting 2015 ingesteld.

#### *Grondprijzenbrief 2015*

De grondprijzenbrief 2015 zoals deze aan uw raad ter kennis is gebracht, heeft een paragraaf over de uitgifte van grond aan woningbouwcorporaties voor het realiseren van huurwoningen. Die brief gaat uit van een uitgifte in erfpacht. Dat beginsel is met het bereikte resultaat verlaten. Gebleken is dat erfpacht in de uitvoering ingewikkeld is. In de Grondprijzenbrief voor 2016 wordt dit gewijzigd.

#### *Auditcommissie*

Het huidige voorstel is op 8 september 2015 voorgelegd aan de Auditcommissie van uw raad om uw gevoelens omtrent het voorstel in wording te peilen als ook een onderhandelingsresultaat te bereiken dat draagvlak heeft in uw raad.

### **Participatie / betrokken partijen / personen**

#### *Corporaties*

Bij de overleggen en voor het behaalde resultaat is gesproken met de twee van de in de gemeente werkzame woningbouwcorporaties. De afspraken gelden voor alle corporaties als ook voor andere bouwers van sociale huurwoningen, die ook onder dezelfde voorwaarden zullen moeten werken, mocht die situatie zich voordoen.

### **Duurzaamheidsaspecten**

#### *Bestendigheid afspraken*

Met de afspraken over de uitgifte van grond voor sociale huurwoningen is er een bestendig kader voor de komende jaren. Door de afgesproken bedragen te indexeren blijven deze naar verhouding gelden als rechtvaardig en verdedigbaar.

#### *Het versterken van de dorpsgemeenschap*

Met de woningbouw in het plan Langeraar Oost/Vivero wordt de lokale gemeenschap van het dorp Langeraar versterkt. Met de uitbreiding van het aantal woningen en het daarmee in stand houden of

zelfs laten groeien van het aantal inwoners van deze A-kern, wordt het fundament van de lokale gemeenschap verbeterd. Diversiteit van het woningaanbod draagt in het algemeen daar extra aan bij, en i.c. in Langeraar met 20 te realiseren sociale huurwoningen in Langeraar Oost.

### **Varianten met argumenten voor en tegen**

Belangrijkste variant voor de uitgifte van grond voor sociale woningbouw is de uitgifte in erfpacht. Deze is als beleid ook zodanig opgenomen in het de Grondprijzenbrief 2015.

In de gesprekken met de corporaties bleek al snel dat erfpachttuitgifte ook zijn verschillende invalshoeken en voor- en nadelen heeft voor elke partij. De hoogte van de aanvangswaarde, de wijze van bepaling van de aanvangswaarde, de van wijze van bepaling van het canon, de duur van de uitgifte (40 jaar, 50 jaar of eeuwigdurend) et cetera kwam allemaal ter discussie te staan. Hoewel de corporaties niet direct afwijzend tegenover erfpachttuitgifte staan, ontstond al spoedig een consensus dat erfpachttuitgifte meer nadelen heeft dan voordelen – het is vooral nodeloos ingewikkeld gelet op het doel. De beoogde voordelen van erfpachttuitgifte zijn ook te behalen bij verkoop.

### **Voorgesteld besluit**

1. In te stemmen met de uitgangspunten voor de uitgifte van bouwgrond voor sociale huurwoningen.

Voor sociale huurwoningen waar een gronduitgifte van de gemeente nodig is, hebben wij overeenstemming bereikt voor een grondprijs per kavel van € 17.500,- exclusief btw prijspeil 2015. Kortheidshalve wordt voor de inhoud van de afspraken verwezen naar bijlage 1.

Door de vergoeding aan de gemeente bij verkoop van grond en woning, krijgt de gemeente de beschikking over gelden die, indien gewenst, weer kunnen worden ingezet om wederom grond beschikbaar te stellen voor nieuwe sociale woningen (om het verschil te dekken tussen de grondwaarde bij een koopwoning en de grondwaarde bij een sociale huurwoningen). Deze *revolving fund* gedachte maakt het mogelijk om duurzaam te investeren in nieuwe sociale woningen (op het moment dat “oude” sociale huurwoningen worden verkocht”).

2. Voor het realiseren van 20 sociale huurwoningen in Langeraar Oost een onttrekking te doen aan de Reserve Goedkope Woningen van € 594.000,- ten gunste van de grondexploitatie GZ-32.

Door grond uit te geven tegen een vastgestelde niet commerciële waarde wordt door de gemeente bij de uitgifte van kavels voor sociale huurwoningen een verlies genomen. In de grondexploitatie GZ-32 Langeraar Oost is geen uitgifte beoogd voor sociale (huur-) woningbouw. In het plan wordt het volgende programma aangehouden:

- 62 woningen goedkoop
- 40 woningen middelduur
- 14 woningen duur
- 24 vrije kavels

Door nu 20 woningen c.q. kavels uit te geven voor sociale huur met een grondwaarde € 17.500,- exclusief btw per kavel, zal met de wijziging in het programma een verlies worden opgelopen. Deze wordt berekend op € 594.000,- per heden (€ 534.000,- netto contant per 01-01-2016). Per kavel is dat een geprognostiseerd verlies van gemiddeld € 29.700,-.

### **Kanttelingen / risico's en beheersmaatregelen**

Geen.

### **Financiële en juridische gevolgen**

Voor het stimuleren van de bouw van goedkope woningen is door uw raad een reserve ingesteld

(Reserve Goedkope Woningen) waarin voor een beoogd resultaat van 100 goedkope woningen € 5 miljoen is bestemd. Per woning is dat € 50.000,-. Wij stellen u voor het extra verlies in de grondexploitatie Langeraar Oost van € 29.700,- per woning, zijnde € 594.000,- totaal bij 20 woningen in het plan, te dekken door dit bedrag te onttrekken aan de reserve en toe te voegen als donatie aan de grondexploitatie Langeraar Oost. Voorgesteld wordt de donatie in de jaarschijf 2015 op te nemen en in de grondexploitatie te verwerken bij de reguliere actualisatie van de grondexploitatie per 01-01-2016.

Na onttrekking van het bedrag is de reserve nog € 4.406.000,- groot.

Juridische gevolgen worden niet direct voorzien. De borging van de afspraken vindt ook plaats in de verkoopovereenkomst t.z.t. te sluiten met een corporatie bij de gronduitgifte.

### **Bijlagen**

Voor u ligt ter inzage:

- Bijlage 1: De afspraken van 12 oktober 2015 met betrekking tot sociale huurwoningen in Nieuwkoop 2015

### **Advies meningsvormende raad**