

Initiatiefvoorstel Woningbouw



Inleiding

Op 9 maart 2023 is de Regionale Woondeal tussen het Rijk, de provincie, 13 woningcorporaties en de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant ondertekend. Met deze Woondeal wordt aangesloten bij de Nationale Bouw en Woonagenda die in maart 2022 door minister De Jonge is gepresenteerd. De Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant en de Woonvisie Someren zijn beide initiatieven die gericht zijn op het verbeteren van de woningmarkt, maar ze verschillen qua scope en toepassing.

De belangrijkste afspraken in de Woondeal voor Someren zijn:

- 2/3 van de nieuwbouwwoningen moet betaalbaar zijn, wat betekent dat nieuwe woningbouwprojecten uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% midden huur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen moeten bestaan. Hieronder wordt op het moment van sluiten van de Woondeal (2023) verstaan:
 - Sociale huurwoningen: huurprijs van maximaal € 808,06
 - Midden huur: huurprijs van maximaal € 1.000
 - Betaalbare koopwoningen: koopprijs van maximaal € 355.000

Het minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwpoging geldt voor elke gemeente. De verdeling tussen midden huur en betaalbare koop kan per gemeente anders worden ingevuld.

Aan de andere kant hebben we de Woonvisie Someren specifiek gericht op de gemeente Someren, die de visie en het beleid op het gebied van wonen binnen die gemeente bepaalt. De Woonvisie Someren is een lokaal beleidsdocument dat de richting en prioriteiten aangeeft voor de ontwikkeling van de woningmarkt in Someren.

Door de invoering van de Woondeal die onze lokale Woonvisie is komen vervangen, worden we geconfronteerd met opgelegde wijzigingen ten opzicht van ons eigen gemeentelijke beleid rondom Wonen. Een aantal belangrijke punten waarop Woondeal en Woonvisie Someren zich tegen spreken willen we adresseren en tegelijkertijd adviseren we om wat wijzigingen door te voeren. Dit zullen wij betrekken bij ons betoog rondom de kadernota 2024.

Betaalbare koopwoningen van maximaal € 355.000,-

De Regionale Woondeal legt prioriteit bij betaalbare woningen namelijk, sociale huur- en koopwoningen tot € 355.000,-. De definitie van starterswoningen in de Regionale Woondeal wijkt qua koopprijs af van de Woonvisie Someren en de uitgangspunten bij de starterslening zoals we die in Someren hanteren.

Als maximum voor een betaalbare woning en de basis voor de starterslening werd tot nu toe de grens voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG-grens) genomen. Maar omdat die per 1 januari 2023 is gestegen van € 355.000 naar € 405.000 euro, stapt de regering daarvan af in de Regionale Woondeals. "Door de sterke stijging van de NHG-grens zijn woningen met die

prijs voor minder mensen betaalbaar, omdat de inkomens het afgelopen jaar minder zijn gestegen dan de NHG-grens", aldus het kabinet. Daarom houdt woonminister De Jonge de 'betaalbaarheidsgrens' op € 355.000 euro. Die stijgt dus niet mee met de NHG-grens. Dit is iets om in de gaten te houden,. Hierdoor kunnen we in de situatie komen dat starterswoningen volgens onze Somerense definities in aanmerking komen voor een starterslening, terwijl de Regionale Woondeal ze niet ziet als betaalbare woning, waardoor ze niet meetellen in de ons opgelegde 20% betaalbare koopwoningen.

Prioritaire woonsegmenten

In onze Woonvisie Someren zijn de prioritaire woonsegmenten als volgt omschreven: levensloopgeschikte woningen (huur en koop), starterswoningen tot idealiter € 200.000 (prijspeil 2019, volgend uit de MRE-begrippenlijst), sociale huurwoningen en woonvormen met een koppeling met zorg.

De Regionale Woondeal specificeert als prioritaire woonsegmenten vooral betaalbare woningen gekoppeld aan huurprijs en/of koopsom. Er wordt niet specifiek gesproken over levensloopbestendige woningen, starterswoningen of woonvormen. Bovenstaand halen we al het risico aan wat kleeft aan koopsommen die uiteen lopen. In deze paragraaf gaat het vooral om het bouwen van "de juiste woning op de juiste plek", wat de slogan van de Regionale Woondeal is.

Op het moment dat je per kern de verdeling gaat maken qua woningen conform de Regionale Woondeal zul je in de drie dorpskernen een ontzettende inhaalslag moeten maken binnen de betaalbare woningen c.q. sociale huursector. Het idee achter het bouwen van veel levensloopbestendige woningen, vooral binnen de bebouwde kommen, was dat hierdoor bestaande woningen vrij komen voor de doorgroeiende Somerenaar. Met de huidige prijsstijgingen kun je dit inmiddels ter discussie stellen. Prijzen van de veelal grote vrijstaande woningen die achtergelaten worden zijn zo hoog dat er een gat is ontstaan vraag een aanbod.

Wij zien graag dat we er per bouwplan voor gaan zorgen dat de juiste woning op de juiste plek gebouwd wordt. Goede volkshuisvesting samen met alle partijen, corporaties, commerciële bouwers, gemeenten en burgers. Een groot appartementencomplex vol sociale huurwoningen om de aantallen te halen, versus een gezonde variatie van grondgebonden huurwoningen in een wijk tussen de vrije sector woningen. Dan kiezen wij voor het tweede in een kleine kern.

Someren hanteert al jarenlang een verdeling van het nieuwbouwprogramma van 35% in de sociale sector en 65% in de vrije sector. De Regionale Woondeal redeneert exact andersom! Plannen die nu binnenkomen en denken haar invulling te hebben gevonden o.b.v. de Woonvisie Someren moeten aangepast worden. Anders halen we onze doelen nooit.

Om dit te borgen dient er zo spoedig mogelijk een geactualiseerde Woonvisie te komen, waarin dit soort afspraken en de consequenties van de Regionale Woondeal beschreven worden. Dit is minimaal een addendum op de huidige Woonvisie Someren, maar bij voorkeur een actualisatie die begin 2024 aangevuld kan worden met de Woon-Zorg component.

Sociale huur

WoCom is de primaire partner voor de sociale huur en ook ondertekenaar van de Regionale Woondeal. De Woonvisie Someren stelt dat het strategische voorraadbeheer van WoCom in principe wordt gevolgd, waardoor deze minimaal met 125 woningen vergroot dient te worden. Conform de Regionale Woondeal is de te vergroten voorraad echter vele malen hoger. **De huidige prestatieafspraken tussen de Gemeente Someren en Wocom zullen moeten worden herzien.** Wocom zal nadrukkelijker aan de slag moeten in onze kleine kernen dan de afgelopen jaren is gebeurd.

Nieuwbouwwoningen in de sociale huur kennen in de Woonvisie Someren een lagere grondprijs, net zoals de starterswoningen. Maar de midden huur woningen van maximaal € 1000,- huur per maand niet. Sterker nog, in onze Woonvisie staat dat "een beperkte toename van vrije sector huur wenselijk is (tussen de huurtoeslaggrens en € 1.000,-), maar heeft geen prioriteit". Ten aanzien de midden huur wijken Regionale Woondeal en Woonvisie Someren dus fors af van elkaar. Hoe gaan we in Someren voldoen aan de invulling van de midden huur en met wie?

Midden huur

Is WoCom ook de primaire partner voor sociale midden huur? Door aanpassingen vanuit het kabinet aan de kostenzijde:

- de afschaffing van de verhuurderheffing,
- het afschaffen van de leegwaarde ratio in box 3 voor verhuurders
- de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers
- het aanpassen van de schenkingsvrijstelling voor woningen in 2023 en afschaffing in 2024

Afgezet tegen de alsmaar doorstijgende bouwrijzen en hypotheekrentes is realisatie van dit type woningen bijna onmogelijk geworden voor beleggers en/of corporaties. Momenteel nemen beleggers genoeg met aanvangsrendementen van 3-5%, waardoor de marges en risico's op individuele woningen ervoor zorgen dat pas grotere projecten rendabel worden.

Bij het oplossen van de woningnood in Nederland spelen woningcorporaties een belangrijke rol. Corporaties zijn met name aangewezen om te voorzien in de sociale woningbouw. Daarbij rijst echter wel een probleem: lenen is duur voor Corporaties vanwege de fors gestegen hypotheekrente.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw waarschuwt dat er flinke problemen gaan ontstaan. Door de gestegen rente en kosten staat nieuwbouw van woningen overal onder druk. Corporaties kunnen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw lenen tegen lagere rente. Dat komt omdat het WSW garant staat voor de aflossing. Mocht het WSW dit ook niet meer kunnen dan schuift die aflossingsverplichting door naar de Rijks- en gemeentelijke overheid. Daardoor kan er een lagere rente worden aangeboden. Maar uiteraard is ook die gestegen sinds 2022.

Afschaffing verhuurdersheffing

Vanaf 2023 zijn de woningcorporaties verlost van de door hen gehate verhuurdersheffing. Er hoeft daardoor in totaal zo'n 1.7 miljard minder belasting te worden afgedragen. Daar staat

tegenover dat de corporaties meer kwijt zijn aan vennootschapsbelasting. Dit is het gevolg van Europese regelgeving. Die schrijft voor dat er minder renteaftrek op investeringen mag worden toegepast. Het bouwen van woningen met een midden huur is daarbij nog een ander verhaal. Die kunnen niet worden gefinancierd via het WSW. Voor leningen voor deze categorie woningen wordt dus een marktrente berekend. Veel corporaties vinden midden huur niet hun taak en willen zich richten op sociale woningbouw.

Wij pleiten voor een speciale grondprijs voor midden huur woningen. Tegelijkertijd pleiten we er ook voor om projectontwikkelaars/ de markt ook te betrekken bij de ontwikkeling van midden huur woningen. Deze goedkopere grondprijs moet ervoor zorgen dat de haalbaarheid op deze projecten vergroot wordt.

Starters

De Woonvisie Someren stelt dat bij starterswoningen ruimhartiger medewerking wordt verleend aan verzoeken om af te zien van het anti-speculatie beding, indien de te verkopen woning onder de MRE-startersprijs is gelegen en verkocht wordt aan een starter.

Niet mee eens, we verkopen als Gemeente Someren grond en geen woning. De aankoopprijs van de grond is inderdaad gelimiteerd, maar de bouwprijzen van een woning niet. Het lijkt wel alsof we terug willen naar de premie-a woning van vroeger. En waarom geen staffel zoals iedereen tegenwoordig? Na drie jaar wonen is er toch geen sprake meer van 100% speculatie? Als een dergelijke persoon pakweg 3 jaar gewoond heeft en dan wil doorgroeien naar een tweekapper, is er toch geen sprake van speculeren? De marktprijs, vooral gebaseerd op de woning, bepaald of er sprake is van eventueel rendement. Niet zozeer de verkregen subsidie op de grond van gemiddeld €10.000.

De huidige koopvoorwaarden voor bouwgrond uit 2003 moeten ons inziens worden herzien. Al helemaal als het gaat over starters. Om starters een woning te laten krijgen moeten we juist regels versoepelen. Waarom dan een anti-speculatiebeding van vijf jaar bij deze doelgroep hanteren? Waarom zit er geen staffel opgenomen die elk jaar afneemt? Dit weerhoudt momenteel jonge gezinnen van de mogelijkheid tot doorgroeien.

Zelfbewoningsplicht

Wij zijn daarnaast tegen een zelfbewoningsplicht. Je moet als lokale gemeente de woningmarkt niet op deze manier proberen te reguleren. Ter voorkoming van grootschalige opkoop van huurwoningen zou dit een handig middel zijn, maar deze situaties kennen we in Someren toch niet? Juist de ouder die voor haar zoon of dochter een starterswoning koopt moet dat kunnen doen. Gezien de eerder genoemde aangepaste leegwaarde ratio in box 3 voor verhuurders en het aanpassen van de schenkingsvrijstelling voor woningen in 2023 en afschaffing in 2024, zal deze aankoop niet gaan om rendement te maken, maar om kinderen een eerste stap op de woningmarkt te laten zetten. Wettelijk is bovendien geregeld dat opkoopbescherming maar maximaal vier jaar mag gelden. Ons huidige anti-speculatiebeding in de grondvoorwaarden van minimaal vijf jaar is dus al een zwaarder middel. **Deze passage dient aangepast te worden in onze koopvoorwaarden voor bouwgrond uit 2003.**

Brainport en Expats

In de Metropoolregio Eindhoven wordt ASML een steeds grotere speler, zoals Philips dat vroeger was. Maar ASML is geen Philips met haar zelfgebouwde Philipsdorpen. ASML zal wel meebetalen aan ontwikkelingen waardoor het best aannemelijk is dat projectontwikkelaars Somerense gronden aanbieden en een plan voor enkel expats te ontwikkelen daarop. Vervolgens ben je als gemeente zelf aan zet om mee te werken aan een dergelijk plan. In deze overspannen woningmarkt met een forse krapte in aanbod lijkt ons dit geen goede zet. Wij zijn van mening dat er beter eerst gebouwd moet worden voor de organische groei van een dorp of wijk, zonder dat deze overspoeld worden met expats.

Makelaars rapporteren anno juni 2023 dat 40% van de nieuwbouwwoningen in de regio momenteel verkocht wordt aan medewerkers van b.v. ASML. Gemeenten hebben de mogelijkheid om binnen het sociale woningsegment het uitgeven te reguleren richting eigen inwoners c.q. mensen met binding. De aanpassing van de wet Huisvesting geeft ons als gemeente de tools om bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten specifieke keuzes te maken ten aanzien van het segment en de bewoner van de woning. Zo kun je toezien op een goede menging van leeftijden en inkomens. **Wij stellen voor om in ieder geval bij de toewijzing van betaalbare woningen (sociale huur, midden huur en betaalbare koop) spelregels rondom de toewijzing op te stellen. Dit moet in ons beleid verankerd worden zodat we ontwikkelende partijen en corporaties deze opdracht mee kunnen geven.**

Eindconclusie

Om de veelbesproken Regionale Woondeal en haar ambities te kunnen behalen denkt LSH aan enkele noodzakelijke beleidsmatige aanpassingen zoals in dit initiatiefvoorstel beschreven.

LSH pleit samengevat voor:

- Het opstellen van een addendum die zowel de Regionale Woondeal als de Woonvisie Someren van toepassing verklaard en tegelijkertijd beleidsmatige duidelijkheid scheidt op de onderdelen waarop ze elkaar tegenspreken.
- De huidige prestatieafspraken tussen de Gemeente Someren en Wocom zullen moeten worden herzien.
- Aanpassing gronduitgifte voorwaarden 2003, anti-speculatie beding korter en met een staffel laten afnemen.
- Separate grondprijs voor midden huur woningen in het leven roepen; wij denken dat deze type woningen anders op geen enkele wijze haalbaar worden voor zowel corporaties als commerciële initiatieven niet.
- Midden huurwoningen zijn niet enkel en alleen te ontwikkelen voor corporaties, benut ook commerciële marktpartijen.
- Invoeren van een regulering uitgifte nieuwbouw (huur- en koop) woningen in beleidsstukken, verwerken van sociale en economische binding bij uitgifte van nieuwbouw zover als regelgeving strekt, zie aanpassing Huisvestingwet 2^{de} kamer.

Voor meer informatie kunt u zich wenden tot:

[LSH 'Bouwen in Someren'](#)

Marco Stolwijk